

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00367 vom 28. März 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-03-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00367

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00367 du 28 mars 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00367 del 28 marzo 2019

Regeste

Baubewilligung | Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlicher Ausgestaltung je Dachhälfte. Es ist zulässig, das Dachgeschoss eines Gebäudes auf einer Dachhälfte mit einem Schrägdach zu versehen und auf der anderen Seite als Attikageschoss auszugestalten (E. 4.4). Dadurch, dass die Dachfläche des Attikageschosses eine Neigung von 15 % aufweist, erwecken die Aufbauten den Eindruck eines Vollgeschosses unter einem flachen Schrägdach, was gegen § 292 PBG verstösst (E. 4.6). Die Beschwerdeführenden haben trotz teilweiser verdeckter Sicht ein schutzwürdiges Interesse an der Redimensionierung der Dachgeschosse (E. 4.7). Die die Dachtraufe durchstossenden Gauben verletzen § 292 PBG sowie das kommunale Recht nicht (E. 5). Der Eindruck einer vier Vollgeschosse aufweisenden Baute ist nicht Folge einer unbefriedigenden architektonischen Gestaltung, sondern wird durch die Ausschöpfung der zulässigen baulichen Möglichkeiten verursacht. Insgesamt ist § 238 Abs. 1 PBG nicht verletzt (E. 6.3). Bei einer Unterniveaugarage mit 16 Abstellplätzen ist nicht mehr von einem umweltrechtlichen Bagatellfall auszugehen. Da die Rampe mit einer geringen Steigung (6 %) bereits eingehaust ist, sind weitere Massnahmen im Sinn der Vorsorge nicht ersichtlich (E. 7.4). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt gemäss der geltenden Zonenordnung der Stadt Uster in der Landhauszone L2/30. Die Bauherrschaft plant den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je fünf Wohnungen sowie einer gemeinsamen Unterniveaugarage mit 16 Fahrzeugabstellplätzen. Die Beschwerdeführenden rügen neben der Überschreitung der Gebäudehöhe die Dachgestaltung sowie die ungenügende Einordnung des Bauvorhabens. Ausserdem bemängeln sie eine fehlende Lärmprognose und die Anzahl der oberirdisch angeordneten Parkplätze.

E. 3.1

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins. Sie machen geltend, die Beurteilung der erhobenen Rügen setze detaillierte Kenntnisse der örtlichen Verhältnisse voraus. Das vorinstanzliche Augenscheinprotokoll genüge nicht, um einen hinreichenden gesamtheitlichen Eindruck zu erlangen.

E. 3.2

Bei den Akten findet sich das Protokoll des vorinstanzlichen Augenscheins. Darin enthalten sind verschiedene Fotos, darunter eine Aufnahme des Baugrundstücks sowie der dem Baugrundstück in allen Richtungen benachbarten Bauten. Ausserdem liegen dem Verwaltungsgericht die Akten der gegen ein erstes Bauprojekt der Bauherrschaft auf dem Baugrundstück gerichteten Rekurse vor. Auch in diesem Rekursverfahren führte die Vorinstanz einen Augenschein durch. Das Protokoll enthält zahlreiche weitere Fotos vom Baugrundstück und der baulichen Umgebung. Der massgebliche Sachverhalt bezüglich des Baugrundstücks und der näheren baulichen Umgebung ergibt sich aus den Akten – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – mit hinreichender Deutlichkeit, sodass auf die Durchführung des beantragten Augenscheins verzichtet werden kann (vgl. BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; BGr, 10. August 2010, 1C_512/2009, E. 2.3; VGr, 23. Oktober 2014, VB.2014.00290, E. 2.1).

E. 4.1

Strittig ist vorliegend vorab die Frage der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe durch die beiden geplanten Neubauten. Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Erwägungen des angefochtenen Entscheids gingen weitgehend an der Sache vorbei. Die Vorinstanz gehe mit keinem Wort darauf ein, wo bei den verschiedenen Gebäudeteilen die für die Bemessung der Gebäudehöhe massgebende Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche verlaufe. Sie führe sogar aus, § 280 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sei vorliegend irrelevant. Diese Auffassung sei verfehlt. Denn selbst wenn die Bestimmung nicht zu den Vorschriften betreffend Höchstmass und Gestaltung von Dachgeschossen zähle, dürfe die zulässige Gebäudehöhe selbstredend nicht überschritten werden. Die Gebäudehöhe sei entlang der gesamten Trauffassade zu messen. Ein Blick auf einen Schnittplan genüge nicht. Die Nordansichten der beiden Gebäude zeigten ein Schrägdach mit einer Neigung von 15 °, welches bis an die für die Bestimmung der Gebäudehöhe massgebliche Fassadenflucht reiche. Es sei eine einzige vom First bis zur Traufe durchgehende Dachfläche ersichtlich. Dadurch werde die für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe massgebliche Schnittlinie bestimmt. Diese befinde sich beim Haus A auf einer Kote von 509.60, beim Haus B auf einer solchen von 510.30. Die Gebäudehöhe sei deutlich überschritten. Für die Ansetzung einer hypothetisch tieferen Schnittlinie bestehe bei einem Schrägdach kein Raum. Massgeblich sei das tatsächliche Schrägdach. Nur bei Attikageschossen werde auf ein hypothetisches Schrägdachprofil abgestellt. Es liege vorliegend nicht nur in rechtlicher, sondern auch in tatsächlicher Hinsicht weder ein Flachdach, noch eine Kombination von Schräg- und Flachdach, sondern ein Schrägdach mit einer Terrasse vor. Im Bereich ohne Terrasse sei die Gebäudehöhe klarerweise an der tatsächlichen Schnittlinie von Dachfläche und Fassade zu messen. Dieser Bereich sei zu behandeln wie ein Kreuzfrist oder Quergiebel.

E. 4.2

Das Baurekursgericht erachtet die Gebäudehöhe als eingehalten. Zur Begründung führt das Gericht aus, aus dem Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2016.00525 lasse sich nicht ableiten, es sei im vorliegenden Fall auf der als Attikageschoss ausgebildeten Seite die Gebäudehöhe an der Schnittlinie zwischen der Fassade des Dachgeschosses und der Schrägdachfläche über dem Dachgeschoss zu messen. Die Bestimmung über die Messweise der Gebäudehöhe gemäss § 280 Abs. 1 PBG zähle nicht zu den Vorschriften betreffend Höchstmass und Gestaltung von Dachgeschossen. Die von den Rekurrierenden propagierte

Messweise der Gebäudehöhe führte dazu, dass die fragliche Ausgestaltung von Dachgeschossen faktisch verunmöglicht würde. Die Gebäudehöhe sei daher bei der vorliegenden Ausgestaltung des Dachgeschosses auf der als Attikageschoss ausgebildeten Traufseite an der Schnittlinie zwischen der Vollgeschossfassade und der Fläche des Flachdachs (Terrasse) zu messen. Hier sei die zulässige Gebäudehöhe von 8,10 m eingehalten. Die Frage, ob es sich bei den westseitigen, bis an die Fassaden der darunterliegenden Vollgeschosse reichenden Abschnitte um Dachaufbauten handle oder ob vielmehr eine besondere Dachform vorliege, könne offenbleiben, da die beanstandeten Bauteile vom rekurrentischen Grundstück aus nicht einsehbar seien und ein entsprechender Mangel ohnehin nicht zur Aufhebung der Baubewilligung, sondern höchstens zur Statuierung einer entsprechenden Auflage führen würde.

E. 4.3

Die beiden geplanten Häuser A und B weisen eine besondere Dachform auf. Ostseitig ist ein Schrägdach unter Ansetzung eines Kniestocks vorgesehen. Die Vorinstanz geht westseitig von einer als Attikageschoss über einem Flachdach ausgestalteten Dachform aus. Demgegenüber bezeichnen die Beschwerdeführenden die Dachform als Schrägdach mit Terrasse. Strittig ist vorliegend die Einhaltung der Gebäudehöhe im Bereich der nordwestlichen Gebäudeecken. In diesem Bereich verläuft die Dachgeschossfassade – unbestrittenermassen auf einem Drittel der Fassadenlänge – bündig mit der Hauptfassade.

E. 4.4

Vorab ist präzisierend darauf hinzuweisen, dass es ohne Weiteres zulässig ist, das Dachgeschoss eines Gebäudes auf einer Dachhälfte mit einem Schrägdach zu versehen und auf der anderen Seite als Attikageschoss auszugestalten. Das Schrägdach unterliegt dabei den Bestimmungen für Schrägdächer, das Flachdach hat den Vorschriften und Vorgaben der Rechtsprechung für Attikageschosse zu genügen. Dies hat zur Folge, dass auf der Schrägdachseite ein Kniestock von maximal 0,9 m in Anschlag gebracht werden darf, während das hypothetische Dachprofil auf der Flachdachseite am Schnittpunkt zwischen Trauffassade und Dachfläche des obersten Vollgeschosses anzubringen ist. Das Anbringen eines Kniestocks für die Ermittlung der hypothetischen Profillinie ist auf der Flachdachseite nicht zulässig. Abweichendes ist dem zitierten Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 9. Februar 2017 (VB.2016.00525) nicht zu entnehmen, wenn auch einzuräumen ist, dass die dortigen Erwägungen allenfalls missverstanden werden konnten. Die zulässige Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen; durch einzelne bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet. Massgebend für die Berechnung der Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der traufseitigen Fassade/Dachfläche. Bei Gebäuden mit Schrägdächern führt die Bestimmung der Trauffassaden zu keinen Schwierigkeiten. Bei Bauten mit Flachdächern hingegen ist eine hypothetische Traufseite zu bestimmen, in der Regel die Gebäudelängsseite (vgl. BRKE in BEZ 2001 Nr. 40 und 2002 Nr. 37). Bei derartigen Bauten ist der obere Gebäudehöhenmesspunkt die "Schnittlinie zwischen (traufseitiger) Fassade und Dachfläche", wobei als "Dachfläche" jene des obersten Vollgeschosses zu verstehen ist (vgl. § 275 Abs. 1 und 2 PBG). Die Gebäudehöhe wird nur auf der (hypothetischen) Traufseite des betreffenden Gebäudes gemessen (BEZ 2006 Nr. 8).

E. 4.5

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden sind die geplanten Baukörper westseitig bzw. südwestseitig als Attikabauten ausgestaltet. Das Dach über dem obersten Vollgeschoss ist auf zwei Dritteln der Fassadenlänge als Flachdach ausgestaltet, indem die Hauptfassade des Dachgeschosses entsprechend zurückversetzt ist. Dass das Dach des Dachgeschosses nicht völlig flach, sondern leicht ansteigend verläuft, vermag an dessen Qualifikation als Attikageschoss nichts zu ändern. In Anwendung der Vorschrift von § 280 Abs. 1 PBG wird die maximal zulässige Gebäudehöhe für die gesamte West- bzw. Südwestfassade daher an der Schnittlinie der Vollgeschossfassade und der Fläche des Flachdaches (Dach des obersten Vollgeschosses = Terrasse) gemessen. Damit ist die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,10 m eingehalten. Dass das Attikageschoss jeweils auf einem Drittel der Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden soll, ändert daran nichts, da sich dadurch der Schnittpunkt Fassade/Dachfläche nicht ändert. Als massgebliche Dachfläche gilt auch im Bereich solcher Aufbauten die Dachfläche des obersten Vollgeschosses und nicht etwa der Dachabschluss des Attikageschosses. Ist die Oberkante des obersten Vollgeschosses nicht ablesbar, so sind zwischen den traufseitigen Enden der Geschossoberkanten Verbindungslinien zu ziehen (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 920).

E. 4.6

Von der Frage der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe zu unterscheiden ist diejenige nach der zulässigen baulichen Ausgestaltung des Dachgeschosses. Gemäss der diesbezüglich massgeblichen Bestimmung von § 292 PBG dürfen Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen bzw. sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, das heisst jene Profillinie, die unter 45 ° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG; RB 1993 Nr. 42 E. c, auch zum Folgenden). Diese Regel greift bei Attikageschossen indessen nur gegenüber der hypothetischen Traufseite des betreffenden Gebäudes ein; "giebelseitig" (stirnseitig) darf das Attikageschoss – wie ein Dachgeschoss unter einem Schrägdach – mit der Fassade des Vollgeschosses bündig sein. Bauteile (Dachaufbauten), welche traufseitig die erwähnte Dachprofilinie durchstossen, sind nach Massgabe von § 292 PBG zulässig, d. h. sie dürfen bei Flachdächern insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge (§ 292 lit. b PBG). Derartige Dachaufbauten dürfen bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, d. h. mit der betreffenden Fassade bündig sein (vgl. Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung; VGr, 25. Januar 2012, VB.2011.00399, E. 2; 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 3.1 = RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22; vgl. schon RB 1991 Nr. 67, 1993 Nr. 42 E. c, 1999 Nr. 121 E. 1; 1999 Nr. 122; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 941; je auch zum Folgenden). Auch ist es nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zulässig, solche Dachaufbauten seitlich bis an die Stirnseite der Baute, d. h. an die Gebäudeecken der betreffenden Traufseiten, zu rücken, sofern das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt (VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E. 2a [nicht publiziert]). Letztere Voraussetzung ist bei der vorliegenden gewählten Dachgestaltung offensichtlich nicht erfüllt. Zwar wurde das für Attikageschosse zulässige Dachprofil unbestrittenermassen korrekt angesetzt, und die strittige Dachaufbaute durchstösst dieses nicht mehr als auf einem Drittel der Länge der West- bzw. Südwestfassade. Dadurch, dass die Dachfläche des Attikageschosses nicht ganz flach verläuft, sondern eine Neigung von

unbestrittenermassen 15 % aufweist, erwecken die Dachgeschosse jedoch in diesem Bereich optisch in der Tat nicht mehr den Eindruck eines Dachgeschosses. Vielmehr erscheint das Dachgeschoss in diesem Bereich als viertes Vollgeschoss unter einem flachen Schrägdach. Dies verstösst gegen Sinn und Zweck der Vorschrift von § 292 PBG, bei welcher es sich um eine Ästhetiknorm handelt und welche überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindern soll (VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1). Insofern ist den Beschwerdeführenden beizupflichten.

E. 4.7

Als zutreffend erweist sich allerdings auch die Feststellung der Vorinstanz, dass dieser Mangel zum vornherein nicht zur beantragten Aufhebung der Baubewilligung führt, da er ohne Weiteres durch Statuierung einer entsprechenden Auflage geheilt werden kann. Wie die Grundrisspläne deutlich machen, können die entsprechenden Aufbauten, welche jeweils ein zusätzliches Zimmer der Dachwohnungen beinhalten, ohne Weiteres weggelassen oder verkleinert werden, was baulich absolut unproblematisch erscheint und lediglich zum Verlust bzw. zur Verkleinerung je eines Raumes der Dachgeschosswohnungen führt. Auch wenn die Sicht von den Grundstücken der Beschwerdeführenden auf die West- bzw. Südwestfassaden der Neubauten mehr oder weniger verdeckt sein mag, kann allerdings nicht gesagt werden, die Beschwerdeführenden hätten keinerlei berechnete und damit schutzwürdige Interessen an einer derartigen auflagenweisen Heilung des Mangels. Die Beschwerdeführenden erheben unter anderen eine Einordnungsrüge, in welcher nicht nur die Erscheinung der Bauten als "viergeschossig" gerügt wird, sondern auch Einwände im Zusammenhang mit der Dachgestaltung erhoben werden (vgl. die nachfolgenden Erwägungen unter Ziffer 6). Dass die Dachgestaltung das Erscheinungsbild von Baukörpern in massgeblicher Weise prägt, liegt auf der Hand. Insofern kann den Beschwerdeführenden ein schutzwürdiges Interesse an der beantragten optischen Redimensionierung der Dachgeschosse nicht abgesprochen werden. Insofern ist die Baubewilligung in teilweiser Gutheissung der Beschwerde durch eine entsprechende Nebenbestimmung zu ergänzen. Danach ist die Bauherrschaft zu verpflichten, die Dachaufbauten an der West- bzw. Südwestfassade der Häuser A und B entweder gänzlich wegzulassen oder durch Zurückversetzen von der Hauptfassade in einer Weise zu redimensionieren, dass das Attikageschoss optisch klarerweise als Dachgeschoss zu erkennen ist. Die Bauherrschaft ist zu verpflichten, der Baubewilligungsbehörde geänderte Planunterlagen zur Bewilligung einzureichen.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden rügen im Weiteren die an der Ost- bzw. Nordostfassade geplanten Dachaufbauten. Diese seien nicht auf der Dachfläche aufgesetzt, sondern würden die Traufe des Daches durchstossen. Die Zugehörigkeit der Aufbauten zur Hauptfassade werde dadurch betont, dass Farbe und Materialisierung nahtlos fortgeführt und die Traufe durch die raumhohen Fenster durchbrochen würde. Diese Bauteile würden daher nicht nur Art. 30 BZO verletzen, sondern insbesondere auch gegen § 292 PBG verstossen.

E. 5.2

Gemäss § 292 lit. a PBG dürfen Dachaufbauten, soweit nichts anderes bestimmt ist, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen. Unter Dachaufbauten gemäss § 292 lit. a PBG sind Bauteile zu verstehen, welche wie Lukarnen oder Ähnliches oberhalb

der Dachhaut in Erscheinung treten beziehungsweise die Dachfläche nach aussen durchstossen (vgl. BEZ 1993 Nr. 9 und 1991 Nr. 67). Dass sie dabei die Traufe nicht durchbrechen dürfen, wurde von der Rechtsprechung bisher nicht gefordert (vgl. zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 942). Es handelt sich bei den gerügten Bauteilen klarerweise um Dachaufbauten im Sinn von § 292 lit. a PBG. Diese sind als klassische Schleppgauben ausgebildet, welche unterhalb des Dachfirstes angesetzt sind und bis zur Hauptfassade reichen, mit der Besonderheit, dass sie die Dachtraufe, welche mit der Hauptfassade bündig ist, durchstossen. Ein Verstoß gegen § 292 PBG ist nicht auszumachen. Es liegt insbesondere auch keine unkonventionelle Konstruktion im Dachbereich vor, welche nach der Rechtsprechung von den Dachaufbauten abzugrenzen wäre, da keine Aufbauten auf die Dachebene gesetzt, sondern der Verlauf der Dachfläche selbst abgestuft ist (vgl. BEZ 1993 Nr. 9 und 1991 Nr. 67). Dies wird von den Beschwerdeführenden zu Recht auch nicht geltend gemacht.

E. 5.3

Was das kommunale Recht anbelangt, so ist unbestritten, dass die geltende Bauordnung der Stadt Uster für die Dorfzone D2 eine Vorschrift enthält, wonach Dachaufbauten die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrechen dürfen (Art. 24 BZO). Für die vorliegend infrage stehende Landhauszone L2/30 sieht die Bauordnung keine entsprechende Bestimmung vor. Was die Dachgestaltung anbelangt, hält Art. 30 BZO lediglich fest, dass Dachaufbauten über Schrägdächern die Form einer Schleppgaube oder Giebellukarne aufzuweisen haben (vgl. Art. 30 Abs. 1 BZO). Die als Schleppgauben ausgestalteten Bauteile halten vor dieser Bestimmung ohne Weiteres stand. Dass die Baubewilligungsbehörde in diesem gesetzlichen Kontext davon ausgeht, dass Dachaufbauten in der Landhauszone die Traufe des Hauptdaches durchbrechen dürften, ist nicht zu beanstanden. Es kann auf die zutreffenden Ausführungen des Baurekursgerichts verwiesen werden.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden beanstanden im Weiteren die Gestaltung der geplanten Mehrfamilienhäuser. Sie machen vorab geltend, die Vorinstanz habe sich bei der Beurteilung der genügenden Einordnung im Wesentlichen mit dem Hinweis auf die Einhaltung der primären Baubeschränkungsnormen begnügt. Damit habe die Vorinstanz ihre Prüfungspflicht verletzt und ihr Ermessen unterschritten. Die von der Vorinstanz ins Feld geführte horizontale Staffelung sei als gerade nicht positiv zu werten. Die vollständige Freilegung der Untergeschosse führe zum optischen Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses. Im Zusammenspiel mit der unsensiblen Gestaltung des Dachgeschosses entstehe der Eindruck von viergeschossigen Gebäuden. Die flache Dachneigung sei entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht positiv zu werten. Das Dachgeschoss erscheine als Attikageschoss, welches üblicherweise ein Flachdach aufweise. Das Schrägdach erweise sich als "völlig unnötige" Erhöhung.

E. 6.2

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu

bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei ist die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.2; VGr, 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 652; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). Ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen). Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Das Bundesgericht hielt in seinem Entscheid 1C_358/2017 vom 5. September 2018 fest, dass das Baurekursgericht nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen darf, wenn es unter Beachtung der Argumente der Baubehörde seine abweichende gestalterische Einschätzung begründet. Vielmehr darf es den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar, und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten. Eine kommunale Behörde überschreitet daher den ihr bei der Anwendung von § 238 PBG zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (E. 3.6).

E. 6.3

Vorab erweist sich der Vorwurf, das Baurekursgericht habe zur Begründung der befriedigenden Einordnung lediglich auf die Einhaltung der primären Baubeschränkungsnormen verwiesen, als unberechtigt. Zunächst verweist die Vorinstanz zu Recht auf das heterogene bauliche Umfeld, aus welchem sich keine besonderen gestalterischen Anforderungen ableiten liessen. Diese Feststellung wird durch die anlässlich des Augenscheins aufgenommenen Fotos der benachbarten Gebäude bestätigt und von beschwerdeführerischer Seite im Übrigen auch nicht bestritten. Im Weiteren verweist das Gericht auf die horizontale Staffelung der Fassaden und die grosszügige Befensterung, Elemente, welche geeignet sind, das optische Erscheinungsbild einer Fassade aufzulockern. Weshalb die Staffelung negative optische Auswirkungen zeitigen sollte, wie dies die Beschwerdeführenden ohne weitere Begründung geltend machen, ist nicht nachvollziehbar. Im Weiteren verweist die Vorinstanz auf die geringe Neigung des Schrägdaches auf der einen Dachhälfte, welche verhindere, dass das Dach die Fassaden optisch erhöhe. Die

geplanten Dachfenster bezeichnet das Baurekursgericht als von untergeordneter Bedeutung. Deren Ausmasse stünden in einem ausgewogenen Verhältnis zu den betreffenden Dachflächen. Schliesslich lehne sich die Dachgestaltung aufgrund des Verzichts auf ein Flachdach an die in der Umgebung vorherrschenden Dachformen an. Dass die geplanten Gebäude an der West- bzw. Südwestfassade teilweise den Eindruck einer vier Vollgeschosse aufweisenden Baute erwecken, ist nicht von der Hand zu weisen. Dies ist hingegen nicht Folge einer unbefriedigenden architektonischen Gestaltung, sondern wird – in Übereinstimmung mit der Vorinstanz – durch die Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten wie insbesondere der zulässigen Freilegung der Untergeschosse sowie der Realisierung von Attikageschossen mit Dachaufbauten verursacht. Im Zusammenhang mit diesen Einwänden hat der Hinweis der Vorinstanz auf die Einhaltung der primären Baubeschränkungsnormen seine Berechtigung. Zu berücksichtigen sind im vorliegenden Zusammenhang schliesslich die vorstehenden Erwägungen unter Ziffer 4.6. Die in teilweiser Gutheissung geforderte Reduktion der Dachaufbauten an der West- bzw. Südwestfassade der Häuser A und B wird die Optik des Dachgeschosses ändern und dazu führen, dass das Attikageschoss deutlicher als Dachgeschoss wahrnehmbar wird bzw. die Bauten in diesem Bereich nicht (mehr) viergeschossig in Erscheinung treten. Zusammenfassend ist die Beurteilung der Vorinstanz, wonach das Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG erreiche, nicht zu beanstanden, sodass sich die diesbezügliche Rüge als unberechtigt erweist.

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden wenden sich im Weiteren gegen die Argumentation der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid, wonach eine Überschreitung der Planungswerte ausgeschlossen werden könne, sodass eine Lärmprognose nicht erforderlich sei. Im Umstand, dass die Vorinstanz auf die geltend gemachte Verletzung des Vorsorgeprinzips nicht eingegangen sei, sei eine formelle Rechtsverweigerung zu erblicken. Vorsorgliche Emissionsbegrenzungsmassnahmen seien auch ausserhalb der Schwelle der Planungswerte zu prüfen. Für die Bestimmung der möglichen Massnahmen und deren Wirksamkeit sei zunächst der massgebliche Sachverhalt mittels Lärmprognose zu ermitteln.

E. 7.2

Geplant ist vorliegend eine Unterniveaugarage mit 16 Abstellplätzen. Die Ausfahrt soll im Bereich der nordwestlichen Ecke des Hauses A (in westlicher Richtung leicht verschoben) in die G-Strasse erfolgen. Die geplante Tiefgarage stellt einen Aussenlärm erzeugende neue ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 2 Abs. 1 und Art. 7 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) dar. Als solche hat sie einerseits die einschlägigen Belastungsgrenzwerte der jeweiligen Empfindlichkeitsstufen einzuhalten (Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV) und andererseits darf nach dem in den Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV statuierten Vorsorgeprinzip verlangt werden, dass die Emissionen so weit begrenzt werden, als dies technisch machbar und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

E. 7.3

In Übereinstimmung mit der Vorinstanz besteht kein Grund zur Annahme, dass die streitbetreffende Anlage zu einer Überschreitung der Belastungsgrenzwerte führt. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden, welche von den Beschwerdeführenden im Übrigen auch nicht bestritten werden. Verwiesen werden

kann im Weiteren auf die Vorgaben der kantonalen Fachstelle für Lärmschutz, auf welche die Baubewilligungsbehörde bereits in der Rekursvernehmlassung hingewiesen hat (vgl. www.tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge.html → Neuanlagen → Berechnungswerkzeug Tiefgaragen). Gemäss den dortigen Vorgaben liegt die geplante Anlage mit 16 Abstellplätzen angesichts der grossen Distanz zu benachbarten lärmempfindlichen Räumen deutlich innerhalb des Bereichs, in welchem die Planungswerte zum vornherein als eingehalten beurteilt werden und gemäss den Vorgaben der Fachstelle keine weiteren Abklärungen erforderlich sind.

E. 7.4

Nach der Rechtsprechung brauchen weitergehende Anordnungen im Sinn der Vorsorge dann nicht mehr geprüft zu werden, wenn von vornherein feststeht, dass die betreffende Anlage nur bedeutungslose Immissionen verursacht, mithin ein sog. umweltschutzrechtlicher Bagatellfall vorliegt (BGE 124 II 219 E. 8b mit Hinweisen; VGr, 18. Mai 2017, VB.2017.00013, E. 7.3; 31. Oktober 2013, VB.2013.00440, E. 4.3.1). Aus dem Vorsorgeprinzip kann kein absoluter Schutz vor Emissionen abgeleitet werden. Vielmehr sind geringfügige, nicht erhebliche Störungen hinzunehmen (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. A., Bern 2016, S. 379). Bei einer Unterniveaugarage mit 16 Abstellplätzen kann zwar nicht mehr ohne Weiteres von einem umweltrechtlichen Bagatellfall gesprochen werden (vgl. etwa BGr, 3. Februar 2010, 1C_162/2009, E. 5), weshalb das Vorsorgeprinzip grundsätzlich zur Anwendung gelangt. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die Tiefgaragenrampe, welche eine Steigung von lediglich 6 % aufweist, vorliegend im Innern des Gebäudes verläuft und daher bereits eingehaust ist. Es ist unter diesen Umständen nicht ersichtlich, welche weiteren Massnahmen im Sinn der Vorsorge verlangt werden könnten bzw. müssten. Eine Verlegung der Unterniveaugaragenausfahrt erscheint jedenfalls keineswegs geboten und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht gefordert. Auch im Rekursverfahren haben die Beschwerdeführenden keine weiteren konkreten Massnahmen angeführt. Dass die vorinstanzlichen Erwägungen diesbezüglich keine Ausführungen enthalten, ist daher nicht zu beanstanden.

E. 8.1

Schliesslich machen die Beschwerdeführenden geltend, das Bauvorhaben sehe fünf oberirdische Abstellplätze vor. Es seien jedoch lediglich drei Besucherabstellplätze zulässig. Da es sich bei den oberirdischen Abstellplätzen offensichtlich um Besucherabstellplätze handle, seien diese auf drei zu reduzieren.

E. 8.2

Wie die Baubewilligungsbehörde vernehmlassungsweise geltend macht, wurde die Baubewilligung bereits mit der Auflage verbunden, vor Baubeginn im Rahmen der detaillierten Umgebungsgestaltung die Nutzung der oberirdischen Parkplätze als Besucherabstellplätze zu bezeichnen und dabei die Anzahl auf drei zu beschränken. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich daher als unbegründet.

E. 9.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Die angefochtene Baubewilligung (Dispositiv-Ziffer A.3.) ist durch folgende Nebenbestimmung zu ergänzen: "Die Dachaufbauten an der West- bzw. Südwestfassade der Häuser A und B sind entweder gänzlich wegzulassen oder durch Zurückversetzen von der Hauptfassade in einer Weise zu

redimensionieren, dass das Attikageschoss optisch klarerweise als Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Der Baubewilligungsbehörde sind vor Baubeginn in diesem Sinn abgeänderte Pläne zur Bewilligung einzureichen".

E. 9.2

Die Rekurskosten in der Höhe von Fr. 8'560.- sind zu je $\frac{2}{5}$ den solidarisch für $\frac{4}{5}$ haftenden Beschwerdeführenden sowie zu je $\frac{1}{10}$ der Bauherrschaft und der Baubewilligungsbehörde aufzuerlegen.

E. 9.3

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu je $\frac{2}{5}$ den solidarisch haftenden Beschwerdeführenden und zu je $\frac{1}{10}$ der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 aufzuerlegen (vgl. § 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht den Beschwerdeführenden keine Parteientschädigung zu. Vielmehr sind sie zu einer angemessenen (leicht reduzierten) Parteientschädigung an die Bauherrschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.