

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00663 vom 30. April 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-04-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2019.00663](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00663)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00663 du 30 avril 2020

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00663 del 30 aprile 2020

## Regeste

Baubewilligung | Anwendbarkeit kommunaler Regelungen zu Ausnützung, Dach- und Umgebungsgestaltung. Gestaltungsvorschriften bezwecken eine über die blossen Volumen- und Abstandsbestimmungen hinausgehende Qualität der Siedlungen, was auf die vorliegende BZO-Norm, welche allein die Ausnützung regelt, nicht zutrifft (E. 4.2). Es besteht keine kommunale Kompetenz zum Erlass einer von § 259 PBG abweichenden Regelung. Dies gilt auch für den Waldabstandsbereich (E. 4.3). Die besonderen Gebäude übernutzen die Parzelle, was durch eine Nebenbestimmung zu beheben ist (E. 4.5). Als Dachaufbauten sind jene Bauteile aufzufassen, welche die tatsächliche (bei Schrägdächern) respektive die hypothetische Dachebene (bei Flachdachbauten) nach aussen durchstossen (E. 7.2). Die Auslegung der die Dachgestaltung betreffenden BZO-Norm liegt im kommunalen Entscheidungsspielraum (E. 7.3). Teilweise Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

### E. 2

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin die Durchführung eines Augenscheins.

#### E. 2.1

Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C\_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1).

#### E. 2.2

Die Vorinstanz hat am 2. November 2017 einen Abteilungsaugenschein durchgeführt und diesen mittels Protokoll und Fotografien dokumentiert. Damit und zusammen mit den

übrigen Akten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt; auf einen Augenschein ist zu verzichten.

### **E. 3**

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 01 ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf (BZO) der Wohnzone W2b zugeschrieben. Es grenzt im Südosten an die Parzelle Kat.-Nr. 03 der Beschwerdeführerin und im Nordwesten an das überstellte Grundstück Kat.-Nr. 04; nordöstlich wird es von der G-Strasse umfahren. Im Südwesten grenzt Wald an das Baugrundstück, weshalb entlang des umzubauenden Gebäudes eine Waldabstandslinie verläuft.

### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführerin bringt zunächst vor, dass bei der Anwendung von Art. 35 Abs. 4 BZO auf die "massgebliche Grundstücksfläche" im Sinn von § 259 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) abzustellen sei, wodurch die im Waldabstandsbereich liegende Grundstücksfläche wegfallen und somit die besonderen Gebäude die zulässige Ausnützung überschreiten würden. Demgegenüber führt die Gemeinde sowie die Bauherrschaft aus, Art. 35 Abs. 4 BZO enthalte einen von § 259 PBG abweichenden Grundstücksbegriff.

### **E. 4.2**

Die von der Beschwerdegegnerschaft vertretene Rechtsauffassung setzt voraus, dass die Gemeinde zu solch einer Begriffsbestimmung kompetent ist. Hierzu ist zunächst zu klären, um was für eine Regelung es sich bei Art. 35 Abs. 4 BZO handelt: Gemäss dieser Norm darf die Grundfläche von besonderen Gebäuden maximal 5 % der "gesamten Grundstücksfläche" betragen. Bei Grundstücken mit weniger als 1'000 m<sup>2</sup> ist eine Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup> zugelassen (Art. 35 Abs. 4 Satz 2 BZO). Art. 35 Abs. 4 BZO setzt somit die von besonderen Gebäuden überbaubare Fläche ins Verhältnis zur Grundstücksfläche und regelt so die Nutzungsintensität. Damit handelt es sich um eine Nutzungsziffer (zum Begriff siehe Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. A., Bern 2016, S. 321; Beat Stalder/Nicole Tschirky in: Alain Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich etc. 2016 [FHB Baurecht], N. 3.366; Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 3. A., Zürich 2017, S. 177). Die Bauherrschaft führt zwar aus, dass Art. 35 Abs. 4 BZO keine Beschränkung der Ausnützung zum Inhalt habe, sondern aus ästhetischen Gründen eine Überstellung des Grundstücks mit Kleinbauten vermeiden wolle. Was das vorgebrachte Ziel der Regelung, nämlich die Vermeidung der Grundstücksüberstellung mit Kleinbauten, betrifft, so findet diese Ansicht eine Stütze in den Materialien (vgl. Erläuterung zu Art. 35 BZO). Auch ist es den Gemeinden nicht von vornherein verwehrt, konkrete Gestaltungsvorschriften zu erlassen (vgl. etwa VGr, 5. April 2018, VB.2017.00183, E. 10.4; 16. November 2017, VB.2017.00338, E. 4.3). Solche Vorschriften können etwa Bauart, Material oder Farbe betreffen (VGr, 28. Juni 2018, VB.2018.00214, E. 3.2). Dabei gilt es allerdings zu beachten, dass Gestaltungsvorschriften eine über die blossen Volumen- und Abstandsbestimmungen sowie über die technischen Bauvorschriften und Vorschriften betreffend die Ausstattung von Siedlungen hinausgehende Qualität der Siedlungen bezwecken (Alexander Rey, FHB Baurecht, N. 3.445). Dass Vorgaben an die Kubatur einerseits und an die Gestaltung der Baute andererseits unterschiedliche Aspekte berührt, zeigt sich auch in der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, wonach allein

gestützt auf § 238 PBG ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens nur aufgrund ausserordentlicher Umstände durchgesetzt werden kann (VGr, 5. April 2018, VB.2017.00183, E. 6.3.2; 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.6). Eine über die Nutzungsintensität hinausgehende Gestaltungsvorgabe – respektive eine den Nutzungsziffern regelmässig innewohnender Gestaltungszweck (Stalder/Tschirky, FHB Baurecht, N. 3.369) übertreffende Ästhetikvorgabe – ist der Regelung von Art. 35 Abs. 4 BZO indes nicht inhärent. Daher vermag das beschwerdegegnerische Argument nichts daran zu ändern, dass es sich bei Art. 35 Abs. 4 BZO um eine Nutzungsziffer handelt. Entsprechend beinhalten auch die Baugesuchunterlagen eine Berechnung der Ausnützung der besonderen Gebäude, wobei der in Art. 35 Abs. 4 BZO erwähnte Wert von 5 % als Ausnützungsziffer bezeichnet ist.

#### **E. 4.3**

Diese Feststellung führt zur Frage, ob die Gemeinden zu einer von § 259 PBG abweichenden Regelung befugt sind. Dies ist zu verneinen. Die Gemeinden sind an die Begriffsbestimmung der Ausnützungsziffer im PBG gebunden, da sie gemäss § 45 Abs. 2 PBG beim Erlass der Bau- und Zonenordnung grundsätzlich an die Institute, Mess- und Berechnungsweisen des kantonalen Rechts gebunden sind (Felix Huber, Die Ausnützungsziffer, Diss. Zürich 1986, S. 208; vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 920). Die Wortmeldungen anlässlich der Legiferierung des heutigen § 259 Abs. 2 PBG erhellen ebenso, dass nach Annahme der Bestimmung den Gemeinden die ausnützungsmässige Regelung der Waldränder verschlossen sein wird (Prot. KR 1971–1975, 9410–9415; vgl. Huber, S. 79 Fn. 67; vgl. auch VGr, 12. Januar 2011, VB.2010.00574, E. 3.3.4). Sodann hielt das Bundesgericht fest, dass Waldareal nicht in die Berechnung der nach Baurecht zulässigen Ausnützung einzubeziehen ist, wobei es sich dabei vom Gedanken leiten liess, dass die anrechenbare Landfläche nur Boden umfassen kann, der innerhalb der Bauzone liegt und an und für sich baulich nutzbar wäre (BGE 110 Ia 91 E. 2d). Letzteres trifft für die vorliegend relevante Fläche zwischen Wald und Waldabstandslinie, die gemäss § 262 Abs. 1 PBG von oberirdischen Gebäude nicht überschritten werden darf, nicht zu. Folglich besteht keine kommunale Kompetenz zum Erlass einer von § 259 PBG abweichenden Regelung, weshalb die kantonale Norm – ungeachtet Art. 35 Abs. 4 BZO – zur Bestimmung der Grundfläche der besonderen Gebäude massgebend ist.

#### **E. 4.4**

§ 259 Abs. 1 PBG bestimmt, dass die massgebliche Grundfläche die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone ist. Ausser Ansatz fallen dabei Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, Wald und offene Gewässer (§ 259 Abs. 2 PBG). Somit ist die für die Ausnützung massgebende Grundstücksfläche vorliegend 758,85 m<sup>2</sup> (Grundstücksfläche von 1'173 m<sup>2</sup> minus die nicht anrechenbare Waldabstandsfläche von 414,15 m<sup>2</sup>), wie sie hinsichtlich der Ausnützung des Hauptgebäudes festgehalten ist. Da somit die massgebende Grundstücksfläche weniger als 1'000 m<sup>2</sup> beträgt, greift allerdings Art. 35 Abs. 4 Satz 2 BZO. Diese Bestimmung soll sicherstellen, dass "in jedem Fall" ein besonderes Gebäude mit 50 m<sup>2</sup> Grundfläche erstellt werden kann (vgl. Erläuterung zu Art. 35 BZO). Die drei projektierten besonderen Gebäude (Carport, überdachter Sitzplatz und Schopf) überstellen das Grundstück indes auf einer Fläche von 57,14 m<sup>2</sup>. Damit übernutzen die besonderen Gebäude die Parzelle um gut 7 m<sup>2</sup>.

#### **E. 4.5**

Die drei separaten besonderen Gebäude erweisen sich in ihrer Gesamtheit somit als nicht bewilligungsfähig. Die Rüge der Beschwerdeführerin ist insofern begründet. Indes führt dies nicht zur beantragten Verweigerung der Baubewilligung: Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999). Das Interesse des Bauherrn am Fortbestand der Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056, E. 4.1 mit Hinweisen). Vorliegend sind zur Korrektur der festgestellten Grundstücksübernutzung durch die projektierten drei besonderen Gebäude unterschiedliche Anpassungen denkbar: So könnte die Bauherrschaft auf eines der besonderen Gebäude verzichten oder etwa deren bzw. dessen Dimension(en) verringern. Jedenfalls ist der Mangel angesichts der konstruktiven und architektonischen Selbständigkeit (dazu VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056, E. 4.5.1) der drei besonderen Gebäude untergeordneter Natur und ohne besondere Schwierigkeiten durch die zu statuierende Nebenbestimmungen zu beheben.

#### **E. 5.1**

Angesichts der baurechtswidrigen Überstellung des Grundstücks mit besonderen Gebäuden (oben E. 4) ist offen, ob die Bauherrschaft am Carport in den vorliegenden Ausmassen festhalten wird. Damit braucht vorliegend nicht geklärt zu werden, inwiefern die Berechnung der Grundfläche des Carports in den Bauunterlagen, welche einen unüberdachten Streifen zwischen Carport und Hauptgebäude ausklammert, korrekt ist. Auf die entsprechende Rüge ist somit nicht einzugehen.

#### **E. 5.2**

Demgegenüber ist die beschwerdeführerisch monierte Grenzabstandsverletzung durch den Carport zu behandeln, da diese Frage keinen nutzungsmässigen Aspekt des Carports betrifft: Der fragliche Carport ist als nordöstlicher Anbau am Hauptgebäude geplant und erfüllt zunächst unbestrittenermassen die Voraussetzungen des besonderen Gebäudes nach Art. 35 Abs. 1 BZO. Da er (als Grenzbau) den Grenzabstand zum Grundstück Kat.-Nr. 03 der Beschwerdeführerin nicht einhält, darf er mangels Vorliegens einer schriftlichen Zustimmung der nachbarlichen Beschwerdeführerin eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten (Art. 35 Abs. 3 BZO). Diese Anforderung respektiert der Carport: Entlang seiner südöstlichen Aussenseite misst er an seiner grössten Höhe 2,47 m. Der dazu parallel verlaufende Terrainschnitt 4, welcher mittig (und längs) den Carport schneidet, weist die maximale Höhe ebenso mit 2,47 m aus. Sodann zeigt der Terrainschnitt 5, welcher quer (mithin in Ostwestrichtung) und mittig des Carports verläuft, auf, dass das gewachsene Terrain in nordwestliche Richtung hin zum Hauptgebäude zunächst konstant verläuft und darauf leicht ansteigt (der Terrainschnitt 6 zeigt im Übrigen für den gewachsenen Boden

knapp 1 m hinter dem Carport den gleichen Verlauf). Daher verringert sich die maximale Höhe des Carports (von 2,47 m) in Richtung Hauptgebäude, wodurch er gemäss den vorliegenden Plänen an keiner Stelle die von Art. 35 Abs. 3 BZO vorgegebene Maximalhöhe für den zustimmungsfreien Grenzbau missachtet. Mit ihren Ausführungen gelingt es der Beschwerdeführerin nicht, daran ernsthafte Zweifel zu wecken. Die Rüge ist somit unbegründet.

## **E. 6**

Weiter moniert die Beschwerdeführerin die Ausgestaltung des Attikageschosses, welche mit Art. 38b Abs. 4 BZO nicht zu vereinbaren sei. Zunächst ist zu klären, ob diese Rüge rechtzeitig erhoben wurde, was die Beschwerdegegnerschaft in Abrede stellt.

### **E. 6.1**

Die Bauherrschaft plante auf dem streitbetroffenen Grundstück gemäss Baugesuch vom 21. Dezember 2016 die Renovation, Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Gebäudes sowie die Umgestaltung des Gartens. Die auf dieser Grundlage erteilte Baubewilligung vom 29. Juni 2017 focht die heutige Beschwerdeführerin am 14. August 2017 beim Baurekursgericht an. Dieses sistierte das Rekursverfahren am 12. Dezember 2017 auf Ersuchen der Bauherrschaft, welche der am Augenscheintermin geäusserten vorläufigen Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch das Baurekursgericht Rechnung trug und eine Anpassung des Bauvorhabens in Aussicht stellte. Das neuerliche Baugesuch datiert vom 16. September 2018. Die Baubewilligungsbehörde nahm dieses als 1. Projektänderung (Neubau Untergeschoss und Anpassungen Obergeschoss) entgegen und genehmigte es am 4. März 2019. Dabei erwog sie, dass die Projektänderung das ursprüngliche Bauvorhaben ersetze (und ersteres auszuführen sei) und erklärte die Bewilligung vom 29. Juni 2017 zum integrierenden Bestandteil der Projektänderung. Darauf beschloss sie, dass Dispositiv-Ziffern 1 (betreffend Ausnahmbewilligung im Waldabstandsbereich) und 2 (betreffend Bewilligungserteilung unter Nebenbestimmungen) der Bewilligung vom 29. Juni 2017 durch Dispositiv-Ziffer 1 der Projektänderung ersetzt werden. Sodann würden die weiteren vor Baubeginn zu erfüllenden Auflagen der Bewilligung vom 29. Juni 2017 massgebend bleiben respektive hat diese hinsichtlich der speziellen Nebenbestimmungen weiterhin Gültigkeit.

### **E. 6.2**

Die heutige Beschwerdeführerin führte im Rekursverfahren aus, bei der Bewilligung vom 4. März 2019 handele es sich um eine Projektänderung. Die Vorinstanz stützte diesen Standpunkt. Dies hat Auswirkungen auf die zulässigen Rügen: Nach konstanter verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung können bei Projektänderungen nur diejenigen Teile eines Bauvorhabens neu überprüft werden, die durch die Änderung betroffen werden (VGr, 18. Dezember 2019, VB.2019.00426, E. 3.4 mit Hinweisen). Somit und ungeachtet des Umstands, dass die (Stamm-)Baubewilligung vom 29. Juni 2017 noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist, hatte sich die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren gegen die Projektänderung auf Einwände zu beschränken, welche sich auf Teile des angepassten Vorhabens beziehen. Dieses Erfordernis erachtete die Vorinstanz in Bezug auf Art. 38b Abs. 4 BZO als nicht erfüllt und bezeichnete die Rüge als verspätet, liess diese Frage letztlich aber offen. Dem ist nicht zu folgen. Der von der Beschwerdeführerin im Verfahren gegen die Projektänderung herangezogene Art. 38b BZO betrifft die Dachgestaltung. Sie rügt dabei, das Attikageschoss springe strassen- und rückseitig in unzulässigem Umfang bis

an die Fassade des darunterliegenden Geschosses vor. Zwar fand Art. 38b BZO im Rekurs gegen die Stammbaubewilligung, deren Rügen im Zusammenhang mit dem Dachgeschoss allein eine auskragende Dachterrasse sowie die Liftüberfahrt betrafen, keine Erwähnung. Allerdings ist die im Rekurs gegen die Projektänderung gerügte Nord- bzw. Südseite des Dachgeschosses Teil des angepassten Vorhabens. Im ursprünglichen Projekt wiesen die monierten zwei Seiten eine Länge von 7,50 m auf. Im Zuge der Projektänderung erfuhren sie eine Anpassung und messen nun 7,51 m. Die Anpassungen am Dachgeschoss umfassten mithin nicht allein die innere Raumaufteilung oder die Neuordnung der begehbaren Bereiche der Dachterrassen, sondern darüber hinaus – wenn auch in kleinem, aber nicht vernachlässigbarem Umfang – eine Verlängerung der zwei gerügten Seiten des Attikageschosses, welche äusserlich in Erscheinung treten und daher selbstredend Gestaltungsrelevanz aufweisen. Unerheblich ist dabei, ob der Einwand auch schon im Verfahren gegen die Stammbaubewilligung hätte vorgebracht werden können. Die Beschwerdeführerin hat somit die Rüge einer Verletzung von Art. 38b BZO zulässigerweise im Verfahren gegen die Projektänderung erhoben, weshalb diese vorliegend zu behandeln ist.

### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführerin rügt, das Attikageschoss springe strassen- und rückseitig auf einer Länge von je 7,51 m bis an die Fassade des darunterliegenden Geschosses vor. Damit missachte es Art. 38b Abs. 4 BZO, wonach Dachaufbauten an der Giebelseite maximal einen Drittel, also höchstens 4,1 m, einnehmen dürften. Dabei ist unbestritten, dass es sich bei den bemängelten Fassaden um die Giebelseiten des Gebäudes handelt. Sodann ist augenscheinlich, dass das Attikageschoss bei einer Länge der Giebelseite von gut 12 m die Drittelsregelung nicht einhalten würde.

#### **E. 7.2.1**

Dem hält die Beschwerdegegnerschaft zunächst entgegen, Art. 38b Abs. 4 BZO finde im Zusammenhang mit Attikageschossen keine Anwendung. Nach ihrem Dafürhalten unterscheide Art. 38b Abs. 3 BZO zwischen Dachaufbauten und Attikageschossen. Da Art. 38b Abs. 4 BZO nur Dachaufbauten, nicht aber Attikageschosse erwähne, seien einzig erstere zurückzusetzen.

#### **E. 7.2.2**

§ 292 PBG regelt die Dachaufbauten. Die Norm lässt den Gemeinden indes die Möglichkeit zum Erlass einer abweichenden Regelung (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1187), wovon die Stadt Dübendorf in Art. 38b Abs. 1–4 BZO Gebrauch gemacht hat. Art. 38b Abs. 1 BZO hält vorab fest, dass für Dachaufbauten § 292 PBG gilt; Abs. 2 behandelt die hier nicht interessierenden Dacheinschnitte. Art. 38b Abs. 3 f. BZO (Randtitel: Dachaufbauten bei Flachdächern und Attikageschosse) lauten: Bei Flachdachgebäuden müssen Dachaufbauten und Attikageschosse, welche mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge einnehmen, unterhalb von Ebenen liegen müssen, welche unter 45 ° und unter Berücksichtigung einer Kniestockhöhe von 90 cm (gemäss § 275 Abs. 2 PBG) an der Schnittlinie zwischen Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden. Gegenüber Giebelfassaden sind Dachaufbauten ebenfalls entsprechend Absatz 3 zurückzusetzen (Art. 38b Abs. 4 BZO).

#### **E. 7.2.3**

Zum in Art. 38b BZO verwendeten Begriff der Dachaufbauten hat sich das Verwaltungsgerichts verschiedentlich geäußert. 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 (VGr, 28. März 2019, VB.2018.00367, E. 5.2 mit Hinweisen). Massgeblich ist, ob Aufbauten über die "tatsächliche Dachebene" hinausragen (RB 1991 Nr. 67). Bei Flachdachbauten ist demgegenüber nicht erforderlich, dass sich die Dachaufbauten durch eine gewisse Selbständigkeit in Funktion und/oder Erscheinungsbild kennzeichnen. Denn beim Schrägdach befinden sich das Dachgeschoss unter der – tatsächlichen – Dachebene und der Dachaufbau über dieser Dachebene, wodurch sich eine klare Unterscheidbarkeit der Bauteile ergibt. Bei Flachdächern hingegen, wo die begrenzende Dachebene (§ 292 lit. b PBG) rein hypothetisch besteht, fehlt diese Unterscheidbarkeit von vornherein und kann weder eine funktionelle noch eine optische Selbständigkeit der die fiktive Dachfläche durchstossenden Bauteile verlangt werden (VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E. 2c). Im Fall von Flachdachbauten gelten die das hypothetische Schrägdachprofil durchstossenden Bauteile als Dachaufbaute (VGr, 6. April 2011, VB.2010.00704, E. 7.3.1). Im Licht der dargelegten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung sind als Dachaufbauten somit jene Bauteile aufzufassen, welche die tatsächliche (bei Schrägdächern) respektive die hypothetische Dachebene (bei Flachdachbauten) nach aussen durchstossen. Insofern sind jene Bauteile eines Attikageschosses, welche oberhalb des hypothetischen Schrägdachprofils in Erscheinung treten, Dachaufbauten. Damit fallen Attikageschosse, sofern diese die fiktive Dachfläche durchstossen, durchaus in den Anwendungsbereich von Abs. 4. Daran vermag die Nichterwähnung des Attikageschosses, welche allenfalls in bewusster Differenzierung zu Abs. 3 erfolgte, genauso wenig etwas zu ändern wie die kommunale Befugnis zu von § 292 PBG abweichender Rechtsetzung: Dachaufbaute und Attikageschoss kommen im Gesetzestext (auch dem kommunalen) eine fachjuristische Prägung zu, die bei der Interpretation zu beachten ist (dazu Ernst A. Kramer, Juristische Methodenlehre, 6. A., Bern 2019, S. 76).

### **E. 7.3**

Die Anwendbarkeit von Art. 38b Abs. 4 BZO auf den vorliegenden Sachverhalt führt nicht sogleich zur Unzulässigkeit des projektierten Dachgeschosses. Denn die öffentlichen Beschwerdegegner halten dem entgegen, dass die Begrenzung von Attikageschossen auf ein Drittel der Giebelfassade nicht Zweck von Art. 38b Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 3 BZO sei. Art. 38b Abs. 4 BZO bezwecke einzig die Verhinderung von Dachaufbauten in den Gebäudeecken. Daher würden – gemäss ständiger Praxis – nur die traufbündigen Gebäudeteile in den Anwendungsbereich von Art. 38b Abs. 4 BZO fallen und allein diese seien von der Giebelseite zurückzusetzen. Die offenbar in ständiger Praxis ausgeübte Auslegung von Art. 38b Abs. 4 BZO durch die Baubewilligungsbehörde erschliesst sich aus dem Normtext, welcher auch in dieser Hinsicht (vgl. oben E. 7.2) nicht restlos klar ist, nicht sogleich. Indes liegt sie innerhalb des kommunalen Entscheidungsspielraums. Bei dieser Feststellung fällt vorab ins Gewicht, dass die Anwendung von Art. 38b Abs. 4 BZO, bei dem es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht handelt (vgl. § 49 Abs. 2 lit. d PBG), in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Stellen sich dabei Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint (VGr, 29. März 2017, VB.2016.00592, E. 2.3). Sodann richtet sich Art. 38b Abs. 3 BZO an die Traufseite des betreffenden Gebäudes. Dies ergibt sich daraus, dass die Bestimmung § 292 PBG

nachgebaut – und um eine Regelung betreffend Kniestock erweitert – ist, welcher bei Attikageschossen nur gegenüber der hypothetischen Traufseite greift; "giebelseitig" (stirnseitig) darf das Attikageschoss – wie ein Dachgeschoss unter einem Schrägdach – mit der Fassade des Vollgeschosses bündig sein (VGr, 30. August 2018, VB.2018.00240, E. 6.1). Die Bezugnahme von Art. 38b Abs. 4 BZO auf Absatz 3 derselben Bestimmung umschliesst somit genauer besehen nicht allein die Drittelregelung, sondern auch dessen – traufseitigen – Anwendungsbereich. Der (eigenständige) Gehalt von Art. 38b Abs. 4 BZO ist vor diesem Hintergrund darin zu erblicken, dass die Bauteile (Dachaufbauten), welche traufseitig die hypothetische Dachprofilinie durchstossen, auch gegenüber den Giebelfassaden zurückzusetzen sind – und mithin weg von den Gebäudeecken zu rücken sind. In diese Richtung lässt sich auch zwanglos das Wort "ebenfalls" lesen. Schliesslich wäre es äusserst ungewöhnlich, wenn der kommunale Normgeber (auch) auf der Giebelseite die Drittelsregelung von § 292 PBG zur Anwendung bringen wollte. Diese von der Beschwerdeführerin vertretene Auslegung von Art. 38b Abs. 4 BZO bedürfte daher gewichtiger Indizien, welche allerdings nicht vorliegen.

#### **E. 7.4**

Folglich darf das vorliegende Attikageschoss auf der Giebelseite im projektierten Umfang mit der Fassade des darunterliegenden Geschosses bündig sein. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerin ist unbegründet.

#### **E. 8**

Schliesslich moniert die Beschwerdeführerin eine ungenügende Einordnung und Gestaltung der projektierten Baute. Diese wirke einerseits aufgrund des Attikageschosses überhoch; andererseits sei Art. 38a Abs. 2 BZO, welcher im Verhältnis zu § 238 PBG spezielle Anforderungen an die Umgebungsgestaltung stelle, verletzt.

#### **E. 8.1**

Gemäss Art. 38a Abs. 2 BZO (Marginalie: Übergangsbereich) sind Grundstücke entlang der Grenze des Siedlungsgebietes sowie entlang von Freihalte- und Erholungszone sowie von Gewässern mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen. Bei der Gestaltung der Bauten sowie der Aussenräume ist auf die besondere örtliche Situation Rücksicht zu nehmen. Die Vorinstanz erachtete die Bestimmung nicht als anwendbar. Ausser Frage steht, dass sich das Baugrundstück entlang einer Freihalte- oder Erholungszone sowie entlang eines Gewässers befindet, wogegen die Beschwerdeführerin es am Siedlungsrand gelegen sieht. Diese Argumentation geht fehl. Gemäss dem Bericht zur Ortsplanungsrevision vom 18. März 1996 (S. 21) bezweckte die Regelung zum Siedlungsrand in Art. 38a BZO zusammen mit der Bezeichnung des Siedlungsrandes im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft eine gute Gestaltung des Übergangs von bebautem Gebiet zur offenen Landschaft. Im besagten Richtplan Siedlung und Landschaft ist die (südwestliche) Grenze des Baugrundstücks zum Wald nicht als zu gestaltender Siedlungsrand gekennzeichnet (in Form einer viereckig gepunkteten Linie, wie die Nahtstelle anderer Waldflächen zum überstellten Gebiet in Dübendorf). Folglich findet Art. 38a Abs. 2 BZO auf den vorliegenden Sachverhalt keine Anwendung, wodurch das Bauvorhaben keine BZO-spezifischen Gestaltungsvorgaben zu respektieren hat.

#### **E. 8.2**

Was das Dachgeschoss betrifft, so hält dieses vor den Vorgaben von § 238 PBG stand. Das projektierte Attika lässt die vier Gebäudeecken frei und ist mithin lediglich teilweise mit der

Fassade des unteren Geschosses bündig, dies allerdings nur in einem Ausmass, welcher nicht den Eindruck eines Vollgeschosses bewirkt. An diesem Eindruck ändert auch nichts, dass die das hypothetische Schrägdachprofil durchstossenden Bauteile keine Befensterung aufweisen.

## **E. 9**

Schliesslich erblickt die Beschwerdeführerin in der Terraingestaltung auf dem Baugrundstück eine Verletzung von Art. 22 BZO. Nach dieser Bestimmung sind in den Hanglagen der Zonen W2a und W2b Abgrabungen nicht zulässig, wobei Haus- und Kellerzugänge sowie Abgrabungen untergeordneter Natur und Garagenzufahrten an talseitigen Fassaden ausgenommen sind. Nach ständiger Praxis der Baubewilligungsbehörde sind Abgrabungen von weniger als einem Meter als untergeordnet zu qualifizieren. In ihren Ausführungen zeigt die Beschwerdeführerin allerdings nicht auf, an welchen Stellen dieses Mass überschritten sein soll. Somit kann die – vorinstanzlich verneinte – Frage der Anwendbarkeit von Art. 22 BZO offengelassen werden, da diese Rüge mangels genügender Substanziierung ohnehin nicht zielführend ist.

## **E. 10.1**

Zusammenfassend ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Die Baubewilligung vom 4. März 2019 (Dispositiv-Ziffer 1.1) ist durch folgende Nebenbestimmung zu ergänzen: "Vor Baubeginn ist die Grundfläche der besonderen Gebäude in Beachtung von Art. 35 Abs. 4 BZO derart zu verringern, dass sie 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Der Baubewilligungsbehörde sind vor Baubeginn in diesem Sinn abgeänderte Pläne zur Bewilligung einzureichen."

## **E. 10.2**

Die Rekurskosten in der Höhe von Fr. 7'330.- sind zu 2/3 der Beschwerdeführerin sowie zu je 1/6 der Bauherrschaft und den öffentlichen Beschwerdegegnern aufzuerlegen.

## **E. 10.3**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu 4/5 der Beschwerdeführerin und zu je 1/10 der Bauherrschaft und den öffentlichen Beschwerdegegnern aufzuerlegen (vgl. § 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht der Beschwerdeführerin keine Parteientschädigung zu. Vielmehr ist sie zu einer angemessenen (leicht reduzierten) Parteientschädigung an die Bauherrschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Den öffentlichen Beschwerdegegnern steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 28. Juni 2018, VB.2018.00214, E. 5).

## **E. 11**

Soweit der vorliegende Entscheid angesichts der Art und des Umfangs der mit der Baubewilligung verfügbaren Bedingungen und Auflagen einen Zwischenentscheid darstellt (vgl. BGr, 6. Februar 2018, 1C\_302/2017, E. 1.3 ff.), kann dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 BGG selbständig beim Bundesgericht angefochten werden (vgl. dazu BGr, 20. Juni 2012, 1C\_522/2011, E. 1.2).