

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00070 vom 19. Mai 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-05-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2020.00070](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00070)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00070 du 19 mai 2021

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00070 del 19 maggio 2021

## Regeste

Baubewilligung | Erschliessung; Besonderes Gebäude; Einordnung. Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein, wobei der Regierungsrat über die Anforderungen Normalien erlässt. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Abweichen von den Zugangsnormalien zulässig ist oder nicht, hat sich die Bewilligungsbehörde neben den in § 11 ZN exemplarisch umschriebenen Tatbeständen vor allem an der Verkehrssicherheit zu orientieren. Dabei sind insbesondere der Strassenausbaustandard, das Verkehrsaufkommen (Zubringer- und Durchgangsverkehr) sowie die Übersichtlichkeit der Streckenführung zu berücksichtigen (E. 4.2). Während eine innerhalb von 15 Jahren zu erwartende Zunahme an Wohneinheiten für die Wahl der Zugangsart grundsätzlich Berücksichtigung finden muss, fallen bloss theoretische Ausnutzungsreserven, namentlich auf bereits überbauten Grundstücken, deren effektive Ausschöpfung einen Abbruch oder eine weitreichende Umgestaltung bestehender Gebäude erfordern würde, nicht relevant in Betracht. Die Zufahrt ist verkehrssicher (E. 4.3). Bloss Bestandteile von Gebäuden dürfen, auch wenn sie sich für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht eignen, nicht willkürlich zu Besonderen Gebäuden erklärt werden. Um als Besondere Gebäude zu gelten, müssen sie in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein. Eine funktionelle Selbständigkeit wird nicht verlangt (E. 5.2). Ein Ziel von § 292 PBG ist es, die Dachgestaltung ruhigzuhalten, weshalb die Drittelsregel jeweils auf der betreffenden Fassadenlänge einzuhalten ist. Als in diesem Sinn massgebende Fassadenlänge gilt jene Fassade oder jener Teil der Fassade, welche bzw. welcher eine baulich-architektonische Einheit bildet (E. 8.2). Das Bauprojekt ordnet sich genügend ein (E. 12). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 3

Die streitgegenständliche Parzelle Kat.-Nr. 01 liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschlikon (BZO) in der Wohnzone W2A und ist gegenwärtig mit einem Einfamilienhaus und einem Garagengebäude überstellt. Die privaten Beschwerdegegnerinnen beabsichtigen, die erwähnten Gebäude abzurechen und ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten sowie eine Unterniveaugarage mit elf Fahrzeugabstellflächen nebst einem Aussenparkplatz für Besucher zu errichten, wobei die Zufahrt von der H-Strasse her erfolgen soll.

### E. 4.1

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Erschliessung des geplanten Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen samt Unterniveaugarage mit total elf Fahrzeugabstellplätzen (anstelle

des bestehenden Einfamilienhauses) über die H-Strasse sei ungenügend.

#### **E. 4.2.1**

Eine genügende Erschliessung eines Grundstücks im Sinn von Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) und §§ 234–237 PBG liegt unter anderem dann vor, wenn es selber und die darauf vorgesehenen Bauten und Anlegen genügend "zugänglich" sind (§ 236 Abs. 1 PBG). Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein, wobei der Regierungsrat über die Anforderungen Normalien erlässt (§ 237 Abs. 2 PBG). Auf den 1. Juni 2020 wurden (unter anderem) die gestützt darauf erlassenen regierungsrätlichen Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien, ZN; OS 50, 272 mit Änderungen in OS 70, 267; vormals LS 700.5) durch die Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VerV; LS 700.4) ersetzt (vgl. OS 75, 280; ABI 2019-05-03). Nach deren Übergangsbestimmung (Bst. E der VerV) findet diese Verordnung indessen erst für Bauvorhaben Anwendung, welche nach ihrem Inkrafttreten bei den örtlichen Baubehörden eingereicht wurden. Damit bleiben für die vorliegende Streitsache noch die vorgenannten Zugangsnormalien massgeblich.

#### **E. 4.2.2**

Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Ob eine Zufahrt den in § 237 Abs. 1 PBG umschriebenen Kriterien genügt, beurteilt sich nach den Verhältnissen des Einzelfalls. Es lässt sich deshalb nicht generell mit festen Massen angeben, was § 237 Abs. 1 PBG von einer Zufahrt verlangt. Von den vom Regierungsrat gemäss § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG erlassenen Zugangsnormalien können daher gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden. In § 11 ZN sind Gründe für solche Abweichungen beispielhaft aufgezählt (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45). Die Zugangsnormalien sind also nicht mechanisch anzuwenden. Sie sind aber richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (VGr, 9. Februar 2017, VB.2016.00525, E. 2.4; 11. Januar 2012, VB.2011.00617/00618, E. 3.1; 15. Juni 2011, VB.2011.00031, E. 5.1.2; RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5, mit Hinweisen). Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Abweichen von den Normalien zulässig ist oder nicht, hat sich die Bewilligungsbehörde neben den in § 11 ZN exemplarisch umschriebenen Tatbeständen vor allem an § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG zu orientieren. Bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit ist insbesondere der Strassenausbaustandard, das Verkehrsaufkommen (Zubringer- und Durchgangsverkehr) sowie die Übersichtlichkeit der Streckenführung zu berücksichtigen (VGr, 9. Februar 2017, VB.2016.00525; 18. September 2019, VB.2019.00058, E. 2.4; E. 3.3.1).

#### **E. 4.2.3**

Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung und insbesondere der Gewährung von Erleichterungen von den technischen Anordnungen der Zugangsnormalien steht der zuständigen kommunalen Behörde eine von der Rekursinstanz zu beachtende Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu. Geprüft wird daher nur, ob der angefochtene Entscheid auf einer richtigen und vollständigen Feststellung des

massgeblichen Sachverhalts beruht und ob die bewilligte Erschliessungslösung verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit vertretbar erscheint. Vor Verwaltungsgericht können gemäss § 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG von vornherein nur Rechtsverletzungen im Sinn dieser Bestimmungen geltend gemacht werden (auch zum Vorstehenden VGr, 18. September 2019, VB.2019.00058, E. 3.3.1, mit zahlreichen Hinweisen).

#### **E. 4.3**

Unbestritten ist, dass die vorliegende Erschliessung der streitgegenständlichen Liegenschaft über die H-Strasse nicht den Anforderungen der Zugangsnormalien entspricht. Es ist daher zu prüfen, ob ein Abweichen von den Normalien zulässig war. In die H-Strasse führen verschiedene Querstrassen, welche mit Fahrverboten (Zubringerdienst gestattet) belegt sind. Abgesehen von der I-Strasse, welche eine Einbahnstrasse ist, sind die Querstrassen in beide Richtungen befahrbar. Ein Teil der Zu- und Wegfahrten kann daher über diese Querstrassen erfolgen, sodass nicht damit zu rechnen ist, dass sämtlicher Verkehr über die ganze Länge der H-Strasse erfolgt. Sodann ist für die H-Strasse nicht mit Durchgangs- sondern lediglich Zubringerverkehr zu rechnen. Die H-Strasse hat abgesehen von einer kleinen Kurve auf der Höhe der Liegenschaft H-Strasse 03 einen geraden Verlauf mit übersichtlichen Abzweigungen. Aufgrund dieser tatsächlichen Situation erschliesst sich, dass ein Kreuzen von Fahrzeugen sowie von Fussgängern und Fahrzeugen durchaus möglich ist, ohne dass dadurch die Verkehrssicherheit gefährdet ist. Dass auf der Strasse an verschiedenen Stellen parkiert werden darf, mag zwar die Übersichtlichkeit etwas einschränken, zwingt die Lenker aber gleichzeitig zu einer vorsichtigeren Fahrweise und dient damit im Ergebnis ebenfalls der Verkehrssicherheit und dazu, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h nicht gefahren wird. Gleiches gilt für die Querstrassen, bei welchen Rechtsvortritt gilt. Ein Fahrzeugführer darf nur so schnell fahren, dass er innerhalb der überblickbaren Strecke halten kann; wo das Kreuzen schwierig ist, muss er auf halbe Sichtweite halten können (Art. 4 Abs. 1 der Verkehrsregelnverordnung vom 13. November 1962 [VRV]). Die geradlinige und übersichtliche Wegführung sorgt dafür, dass von keiner Verkehrsgefährdung auszugehen ist. Weiter ist zu beachten, dass das strittige Grundstück auch über die J- und I-Strasse in eine Richtung befahren werden kann, und dort lediglich wenige Meter der H-Strasse beansprucht. Die H-Strasse muss bei der Zufahrt zum Grundstück daher kaum in Anspruch genommen werden, sondern lediglich bei der Wegfahrt. Die Vorinstanzen haben demgemäss ihr Ermessen nicht überschritten, indem sie die Verkehrssicherheit bejahten und eine Abweichung von den Zugangsnormalien als zulässig erachteten. Zudem hat der Beschwerdeführer nicht substantiiert darlegen können, dass in absehbarer Zeit mit einer massgeblichen Zunahme von über die H-Strasse erschlossenen Wohneinheiten zu rechnen ist. Dabei muss von einem sinnvollen Planungshorizont ausgegangen werden, wobei der in Art. 15 lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) für die Ausscheidung von Bauzonen vorgesehene Planungszeitraum von 15 Jahren als Richtwert dienen kann. Während eine innerhalb dieser Frist zu erwartende Zunahme an Wohneinheiten für die Wahl der Zugangsart grundsätzlich Berücksichtigung finden muss, fallen bloss theoretische Ausnutzungsreserven, namentlich auf bereits überbauten Grundstücken, deren effektive Ausschöpfung einen Abbruch oder eine weitreichende Umgestaltung bestehender Gebäude erfordern würde, ausser Betracht (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00669, E. 5.2.2; BGr, 3. Oktober 2011, 1C\_257/2011, E. 2.3 und 5.2 f.). Wie sich aus den Fotos des Augenscheins sowie dem GIS-Browser ergibt, ist die H-Strasse beinahe vollständig

überbaut, weshalb allfällige Ausnutzungsreserven jedenfalls nicht relevant in Betracht fallen.

### **E. 5.1**

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Überbauungsziffer sei überschritten, da es sich bei der Einfahrt in die Einstellhalle nicht um ein Besonderes Gebäude handle. Die Einfahrt sei nicht konstruktiv-architektonisch selbständig, sondern baulich und funktionell untrennbar mit dem Untergeschoss verbunden.

### **E. 5.2**

Als Besondere Gebäude gelten laut § 273 PBG Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Entsprechend dem Wortlaut von § 49 Abs. 3 PBG geht die Rechtsprechung davon aus, dass Besondere Gebäude, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, an Hauptgebäude angebaut werden dürfen. Voraussetzung ist auch hier, dass die Verbindung oder die Nähe zu einem Hauptgebäude zusammen mit der Beschaffenheit des Gebäudes (Grösse, Befensterung, Isolation, Heizung und dergleichen) nicht dazu führt, dass in einer als Besonderes Gebäude deklarierten Baute Räume entstehen, die bei objektiver Betrachtungsweise zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.1 mit Hinweisen). Allerdings dürfen blosse Bestandteile von Hauptgebäuden, auch wenn sie sich für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht eignen, nicht willkürlich zu Besonderen Gebäuden erklärt werden. Um als Besondere Gebäude zu gelten, müssen sie in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein. Deshalb ist in Anlehnung an die zur Abgrenzung zwischen Hauptgebäuden auf der einen und An- und Nebenbauten auf der anderen Seite entwickelte Rechtsprechung eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes zu verlangen (VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648, E. 4.3 mit Hinweisen). In der Regel ergibt sich diese bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe (VGr, 3. September 2020, VB.2020.00111, E. 3.2.2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1110). Eine funktionelle Selbständigkeit wird nicht verlangt (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2; 7. November 2012, VB.2012.00274, E. 2.4; vgl. schon VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648/00681, E. 4.3).

### **E. 5.3**

Wie sich aus den Fassadenplänen der Süd- und Ostfassade ergibt, ist die Einstellhallenzufahrt deutlich tiefer als das geplante Gebäude und auch nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen geeignet. Die Einstellhallenzufahrt kann klar vom Hauptgebäude abgegrenzt werden, insbesondere, da auch ein Teil der Einfahrt mit einem Garten überdeckt ist. Schon aufgrund der deutlich geringeren Höhe der Einstellhallenzufahrt im Vergleich zum Hauptgebäude kommt diesem eine konstruktive und architektonische Selbständigkeit zu, weshalb es als Besonderes Gebäude zu qualifizieren ist. Eine funktionelle Selbständigkeit ist gemäss Rechtsprechung nicht verlangt, und auch dass das gewachsene Terrain überragt wird, vermag an der Einordnung als Besonderes Gebäude nichts zu ändern (vgl. VGr, 18. März 2021, VB.2020.00662, E. 4.3). Besondere Gebäude weisen gemäss Art. 18 BZO eine eigene Überbauungsziffer auf und werden nicht zur Überbauungsziffer von Hauptgebäuden dazu gerechnet. Demgemäss

ist die Überbauungsziffernberechnung der Beschwerdegegnerin 2 nicht zu beanstanden.

#### **E. 6.1**

Der Beschwerdeführer rügt, dass bei der Berechnung der Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses der Rampenanbau bzw. die Rampenüberdeckung fälschlicherweise nicht berücksichtigt worden sei. Art. 46 Abs. 1 BZO werde verletzt.

#### **E. 6.2**

Nach Art. 46 Abs. 1 BZO dürfen über dem gestalteten Terrain gesamthaft maximal 50 % der Fassadenfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht. Bei der Anwendung und Auslegung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt oder durch unbestimmte Rechtsbegriffe einen Beurteilungsspielraum bzw. Ermessen einräumt (VGr, 12. November 2020, VB.2020.00419, E. 4.4; 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248, E. 4.3.2, vgl. dazu Donatsch, § 20 N. 59 f.).

#### **E. 6.3**

Die Beschwerdegegnerin 2 gab an, die Rampe sei als Einfahrt zur Garage und Besonderes Gebäude bei der Berechnung der Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses nicht zu berücksichtigen (vgl. auch § 293 Abs. 2 PBG). Die Seitenwand der Rampe stelle folglich keine freigelegte Aussenwand des Untergeschosses nach Art. 46 Abs. 1 BZO dar und sei gemäss Praxis der Gemeinde Rüschlikon nicht zu berücksichtigen. Damit hat die Beschwerdegegnerin 2 ihr Ermessen rechtskonform ausgeübt. Die Baubehörde stützte sich bei der Beurteilung der Freilegung nicht direkt auf § 293 Abs. 2 PBG, wonach eine Ausnahme für die Freilegung nicht anrechenbare Untergeschosse über 1,5 m über dem gestalteten Boden für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gilt. Sie lehnte sich bloss bei der Auslegung ihrer eigenen Bestimmung für anrechenbare Untergeschoss an diese an. Diese Anlehnung und gleiche Handhabung ist dabei durchaus vertretbar. Sodann ist wie gesehen (E. 5) die Einstellzufahrt ein Besonderes Gebäude und somit nicht Teil des anrechenbaren Untergeschosses. Art. 46 Abs. 1 BZO wurde daher nicht verletzt.

#### **E. 7.1**

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, die Ansetzung des Dachprofils auf der Westseite sei fehlerhaft. Das Dachprofil würde bei der Flucht des vorgelagerten Erkers anstelle der zurückversetzten Hauptfassade ansetzen, wodurch der Kniestock 1,3 m messen würde und das Dachgeschoss ein unzulässiges Vollgeschoss sei.

#### **E. 7.2**

Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse (§ 275 Abs. 2 PBG). Aus den Schnitten 1-1 und 3-3 ist ersichtlich, dass der 0,4 m hinter der massgebenden (Haupt-)Fassade gemessene Kniestock 0,9 m beträgt. Es handelt sich daher beim Dachgeschoss nicht um ein Vollgeschoss, sondern wie angegeben um ein Dachgeschoss.

#### **E. 8.1**

Der Beschwerdeführer rügt weiter, die Balkonrücksprünge würden optisch auffallen, weshalb sie bei der Berechnung der Fassadenlänge bezüglich der zulässigen Dachaufbauten nicht zu berücksichtigen seien. Dadurch werde das zulässige Drittel der Dachaufbauten gemäss Art. 20 Abs. 4 BZO überschritten.

### **E. 8.2**

Nach Art. 20 Abs. 4 BZO sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und dergleichen im ersten Dachgeschoss gemäss § 292 PBG im gesamten Ausmass von höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten in Schrägdächern sind als Lukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden. Ein Ziel von § 292 PBG ist es, die Dachgestaltung ruhigzuhalten, weshalb die Drittelsregel jeweils auf der betreffenden Fassadenlänge einzuhalten ist. Als in diesem Sinn massgebende Fassadenlänge gilt jene Fassade oder jener Teil der Fassade, welche bzw. welcher eine baulich-architektonische Einheit bildet. Eine solche optische Einheit kann auch dann noch gegeben sein, wenn zwei Fassadenelemente schiefwinklig aneinanderstossen oder die Fassade seitlich gegliedert ist. Letztlich ist eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen. Nicht entscheidend ist, ob die massgebliche Fassade bzw. der massgebliche Abschnitt eine funktionelle Einheit bildet (VGr, 18. März 2021, VB.2020.00662, E. 6.1; 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 2.2).

### **E. 8.3**

Beim vorliegend zweigeteilten versetzten Gebäude sind die Fassaden der West- und der Ostseite jeweils separat zu behandeln. Die strittigen Balkonrücksprünge sind jeweils bloss einen halben Meter hinter der Hauptfassade zurückliegend und fallen optisch entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht besonders stark zurück. Wie von der Vorinstanz zu Recht aufgeführt, erscheinen die Balkoninnenwände vielmehr als Teil der Gesamtfassade (der jeweiligen Gebäudehälften). Die Balkoninnenwände bilden eine baulich-architektonische Einheit mit der Gesamtfassade, weshalb sie zulässigerweise an die massgebliche Fassadenlänge angerechnet wurden.

### **E. 9.1**

Der Beschwerdeführer wirft sodann ein, die Grenzabstände seien nicht eingehalten, da es sich bei der Einstellhalleneinfahrt um einen Teil des Hauptgebäudes handle, der berücksichtigt werden müsse. Die Ostfassade der Einfahrt sowie das Wohnhaus würden eine Fassade von 30 m bilden, weshalb ein Grenzabstand von 8 m einzuhalten sei. Selbst wenn die Einstellhalleneinfahrt ein Besonderes Gebäude sei müsste sie noch immer zu 50 % mitberücksichtigt werden und ein Grenzabstand von 7,25 m eingehalten werden.

### **E. 9.2**

Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag gemäss Bau- und Zonenordnung zusammen (§ 21 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 [ABV]). Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag; er wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie und radial über die Gebäudeecken gemessen (§ 22 Abs. 1 ABV). Der Mehrlängenzuschlag entspricht einem bestimmten Teil der als Mehrlänge qualifizierten Fassadenlänge; der Zuschlag kann auf ein Höchstmass begrenzt

werden (§ 23 Abs. 1 ABV). Bei seitlich gegliederten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt (§ 24 Abs. 1 ABV). Nach Art. 31 Abs. 1 BZO erhöht sich der Grundabstand um ein Fünftel der Gebäudemehrlänge über 20 m. Bei der Berechnung der Fassadenlänge, die das Mass von 20 m übersteigt, sind Besondere Gebäude mit der Hälfte ihrer Länge zu berücksichtigen (Abs. 2).

### **E. 9.3**

Wie bereits dargelegt ist die Rampe als Besonderes Gebäude zu qualifizieren (E. 5). Sie hat den kantonalen Mindestabstand von 3,5 m einzuhalten (§ 270 Abs. 1 PBG), welcher vorliegend gegeben ist. Die Ostfassade des Gebäudes ist versetzt und nicht bündig, so dass entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers eine gestaffelte Fassade vorliegt, sodass die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt wird. Dabei überschreiten die vorspringenden Fassadenteile den Wert von 20 m nicht, sodass für sie kein Mehrlängenzuschlag zu berechnen ist. Ebenso überschreitet die Fassade der Rampe den Wert von 20 m nicht. Für die Berechnung der zurückliegenden Fassadenteile kann auf E. 8.3 des vorinstanzlichen Entscheids verwiesen werden.

### **E. 10.1**

Der Beschwerdeführer rügt, es seien unzulässige Abgrabungen vorgenommen worden. Zulässig seien lediglich solche von 1,5 m. Vorliegend seien an der Nordfassade Abgrabungen von 2,3 m geplant. Bei einer solchen Abweichung vom Zulässigen könne nicht mehr von einer moderaten Abweichung gesprochen werden, die Beschwerdegegnerin 2 habe klar ihr Ermessen überschritten, als sie diese Abweichung zuliesse. Es würde auch keine gestalterische Verbesserung nach Art. 45 Abs. 1 BZO vorliegen. Die privaten Beschwerdegegnerinnen erachten diese Rüge als unzulässig, da der Beschwerdeführer keinen Blick auf die Abgrabungen habe.

### **E. 10.2**

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung können Beschwerdeführende die Überprüfung des Bauvorhabens im Licht all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinn auf ihre Stellung auswirken, dass ihnen im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Ein solcher Nutzen ist zu bejahen, wenn das Durchdringen von Rügen dazu führen würde, dass das Bauvorhaben im die Beschwerdeführerin belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant (BGr, 15. April 2019, 1C\_303/2018, E. 1.1 mit Hinweisen). Demgegenüber ist kein praktischer Nutzen und daher kein schutzwürdiges Interesse gegeben, wenn die Gutheissung der Beschwerde die behauptete Beeinträchtigung gar nicht abzuwenden vermöchte, etwa, weil ein Projektmangel durch eine für den Nachbarn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann. Der praktische Nutzen der Rechtsmittelerhebung ist rügespezifisch zu beurteilen; auf die Rüge, die von vornherein nicht zum angestrebten Nutzen führen kann, ist nicht einzugehen (vgl. Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 59 f.). Vorliegend erscheint fraglich, ob auf die Rüge überhaupt einzugehen ist, oder ob ein allfälliger Projektmangel nicht mit einer Nebenbestimmung betreffend die Abgrabungen an der Nordseite geheilt werden könnte, durch den dem Beschwerdeführer kein praktischer Nutzen entsteht. Diese Frage kann allerdings offenbleiben, da die Rüge auch in materieller Hinsicht nicht durchzudringen vermag.

### **E. 10.3**

Nach Art. 45 Abs. 1 BZO darf das gewachsene Terrain in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, in der Regel um höchstens 1,5 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden. Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen (Abs. 2).

#### **E. 10.4**

Die Nordfassade weist über eine Länge von 4,2 m Abgrabungen von über 1,5 m auf, wobei die Steigung der Abgrabung ca. 8° beträgt, von dem Punkt gemessen, an dem das Mass von 1,5 m überstiegen wird bis zur höchsten Stelle, wo die Abgrabungen 2,3 m betragen. Auf dieser Länge befinden sich zwei Hausein- bzw. Gartenausgänge, diese weisen eine Breite von gesamthaft 2,5 m auf und sind von der Ausnahmebestimmung von Art. 45 Abs. 1 BZO erfasst. Dabei liegt das breitere doppeltürige bodentiefe Fenster an der Stelle mit der grössten Abgrabung von 2,3 m. Zwischen den beiden Hausein- bzw. Gartenausgängen findet sich ein ca. 1,0–1,1 m breiter Streifen an dem die Abgrabung 1,8–2,0 m misst. Der Streifen von dem Punkt, ab dem die Abgrabung 1,5 m übersteigt, bis zum ersten Hauseingang ist ca. 1,4 m breit und die Abgrabung bemisst dort zwischen 1,5–1,7 m. Da die Abgrabungen nur in der Regel nicht tiefer als 1,5 m sein dürfen, hat die Gemeinde bei der Handhabung dieser Bestimmung ein gewisses Ermessen um Ausnahmen zu gewähren. Indem die Beschwerdegegnerin 2 aus gestalterischen Überlegungen für die Überschreitung der zulässigen Abgrabungen auf einem Streifen von 1,4 m um 0–20 cm und bei einem Streifen von ca. 1,0–1,1 m um 30–50 cm ein Abweichen von Art. 45 Abs. 1 BZO gewährte, hat sie ihren Ermessensspielraum nicht überschritten. In der Tat wäre es der Gestaltung der Umgebung abträglich, wenn zwischen den Eingängen bzw. dem Eingang, welche von der Ausnahmebestimmung von Art. 45 Abs. 2 BZO profitieren, und der Stelle, an welcher der Wert von 1,5 m noch eingehalten ist, Geländeerhebungen vorzufinden wären. Demgemäss erweisen sich auch die Abgrabungen an der Nordfassade als zulässig.

#### **E. 11.1**

Vom Beschwerdeführer wird sodann beanstandet, dass das Schlafzimmer im Untergeschoss als Folge der Abgrabungen nur ungenügend belichtet werde. Die Böschung befände sich lediglich 3 m vor dem Fenster.

#### **E. 11.2**

Auch hier rügt die private Beschwerdegegnerin, dass es dem Beschwerdeführer an der Legitimation für diese Beanstandung fehlt. Seine Legitimation für diese Rüge kann vorliegend ebenfalls offenbleiben, da sie ebenfalls materiell nicht durchdringt.

#### **E. 11.3**

Nach § 302 Abs. 1 PGB müssen Räume genügend belichtet und lüftbar sein. Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können (Abs. 2). Das Elternschlafzimmer im Untergeschoss verfügt über ein bodentiefe Fenster, welches sich zum Sitzplatz hin öffnen und das Zimmer so verlassen lässt. Die Böschung ist zwischen 4 und 5,3 m vom Fenster entfernt, was einen genügenden Lichteinfall ermöglicht, sodass das Fenster als über dem Erdreich liegend angesehen werden kann. Die gesetzlichen Anforderungen von § 302 PGB sind eingehalten.

#### **E. 12.1**

Abschliessend macht der Beschwerdeführer geltend, das Projekt ordne sich nicht genügend ein. Namentlich zeigten die leicht versetzte Anordnung der beiden Gebäudehälften und die daraus resultierenden Kleinstauskragungen in den Dachbereichen, die überdimensionierten Giebelfassaden, die zahlreichen Fassadenvor- und Rücksprünge sowie die unausgewogene Fensteranordnung, dass dem Bauvorhaben ein ersichtliches gestalterisches Konzept fehle. Die Tiefgaragenrampe sei überdimensioniert und trete maximal unsensibel in Erscheinung. Sie nehme einen Grossteil der Umgebung geradezu in Beschlag. Dabei sei zusätzlich zu beachten, dass das direkt unterhalb der Rampe befindliche Grundstück des Beschwerdeführers einen Terrainsprung aufweise, sodass der Rampenkörper noch dominanter in Erscheinung träten. Die Staffelung des Baukörpers verleihe dem Gebäudekubus keinesfalls eine begrüssenswerte Strukturierung. Stattdessen verliehen die Fassadenvor- und Rücksprünge dem Gebäude ein unruhiges Gepräge. Die sich in der Umgebung befindlichen ausgefalleneren Gebäudevolumina seien im Gegensatz zum vorliegenden Projekt in sich stimmig gestaltet. Die Fenster, Erker und Balkone ordneten sich keinesfalls ausgewogen in das Fassadenbild ein. Insbesondere die Stirnfassaden mit den überdimensionierten Glaselementen im Giebfeld, gepaart mit einer in die Ecke gedrückten Loggia, und im Kontrast dazu relativ klein und in unterschiedlichsten Formaten gestalteten Fenstern in den unteren Geschossen liessen jegliches gestalterische Konzept vermissen. Die von der Vorinstanz behauptete Regelmässigkeit der Fensteranordnung sei nicht erkennbar. Ebenso wenig resultiere aus der Anordnung der Balkone kein [recte: ein] stimmiges Fassadenbild. Obwohl Steildachbauten gemäss BZO vorgesehen seien, liessen sich in der nahen Umgebung aber keine Bauten mit vergleichbarer Steildachhöhe, welche zudem längs zum Hang angeordnet wurden, finden. Mit dieser Anordnung der Dachgestaltung stehe das Neubauprojekt vielmehr in unvereinbarem Kontrast zu den westlich gegenüber befindlichen Nachbarbauten aus den 1910er-Jahren.

### **E. 12.2**

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; 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). Aus § 238 Abs. 1 PBG lässt sich aber kein Gebot ableiten, die in der Nachbarschaft bestehenden Baumaterialien, Kubaturen, Dachformen und Firstrichtungen zu übernehmen. In einem heterogenen Perimeter muss ein Neubauvorhaben keine besondere Rücksicht auf die bereits vorhandene Bausubstanz nehmen. Respektiert ein Gebäude die Grenz- und Abstandsvorschriften, bildet § 238 Abs. 1 PBG in aller Regel keine Grundlage, um die Bauherrschaft mit Blick auf die Platzierung des Baukörpers zu einer darüber hinausgehenden Rücksichtnahme auf die Nachbarinteressen zu verpflichten, sofern jedenfalls der Grössenunterschied zum nachbarlichen Gebäude verträglich bleibt (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 815 f.). 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).

### **E. 12.3**

Das Neubauprojekt mit den beiden Gebäudehälften ist insbesondere in Bezug auf die Ost- und die Westfassade mehrheitlich spiegelbildlich gestaltet und folgt einer gewissen Symmetrie. Die Anordnung der mittleren Fenster an der Nord- und Südfassade liegen in einer Linie mit dem First und auch die Fenster im Erd- und Obergeschoss sind gleich ausgestaltet. Es kann somit nicht davon gesprochen werden, dass die Fensteranordnung unausgewogen ist und kein Konzept vorliegt. Die verschiedenen Fassadenvor- und Rücksprünge sowie die Balkone geben dem Gebäude eine moderne Ausrichtung und es ist nicht ersichtlich, wie sich solche Vor- und Rücksprünge bzw. Balkone nicht in die nähere Umgebung einordnen sollen. So bestehen solche beispielsweise auch bei den Grundstücken H-Strasse 03, 05 und 06. Aus den Fotos des Augenscheins der Vorinstanz ergibt sich durchaus, dass die Umgebung des Baugrundstücks durch heterogene Bauten geprägt ist. Demgemäss erweist sich die Ausgestaltung des Gebäudes nicht schon deshalb als ungenügend, weil der Beschwerdeführer darin kein Konzept erkennen kann. Das Fassadenbild erweist sich nicht in einem Mass unausgewogen, dass ihm eine genügende Einordnung abgesprochen werden müsste, sind doch insbesondere die einzelnen Fassadenelemente aufeinander abgestimmt. Die Staffelung des Baukörpers lockert das Gebäude ebenfalls auf und ist nicht zu beanstanden. Auch wenn die Tiefgaragenrampe gross ausfällt, fehlt es ihr aufgrund dessen noch nicht an der befriedigenden Einordnung. Insbesondere die Begrünung des eingehausten Teils mindert die Wirkung der Rampe erheblich ab. Steildachbauten stellen gemäss Art. 20 Abs. 1 BZO den Regelfall dar und erweisen sich auch aufgrund der heterogen gestalteten Dachlandschaft in der Umgebung nicht als unrechtmässig und sind auch Satteldächer mit einem ähnlich steilen Dach in der näheren Umgebung mehrfach vorhanden. Demgemäss hat die Beschwerdegegnerin 2 ihr Ermessen rechtskonform ausgeübt, wenn sie dem Bauprojekt eine befriedigende Einordnung attestierte. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

### **E. 13**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Er ist vielmehr zu verpflichten, den privaten Beschwerdegegnerinnen eine solche zu bezahlen. Der Beschwerdegegnerin 2 steht keine Entschädigung zu (§ 17 Abs. 3; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 17 N. 100).

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