

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00113 vom 1. Oktober 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-10-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2020.00113](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00113)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00113 du 1 octobre 2020

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00113 del 1 ottobre 2020

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für Mehrfamilienhaus; teilweise Gutheissung durch die Vorinstanz; Nachbarbeschwerde gegen Baubewilligung und Beschwerde der Bauherrin betr. Gestaltung der Balkone Vereinigung der Beschwerdeverfahren (E. 2). Eine genügende Erschliessung eines Grundstücks liegt unter anderem dann vor, wenn es selber und die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und für die Benützer genügend zugänglich sind. Gemäss den Zugangsnormalien ist bei Stichstrassen mit Erschliessungsfunktion eine Kehrmöglichkeit notwendig, die gegebenenfalls durch rechtliche Sicherung auf Privatgrund zu realisieren ist. Im Einzelfall kann jedoch von Richtlinien und Normalien abgewichen werden und es können geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden, wenn aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse wichtige Gründe hierfür bestehen und insbesondere die Verkehrssicherheit gewährleistet ist; dies ist vorliegend zu bejahen (E. 5.1.2 ff.). Auch die vorinstanzliche Ermessensausübung, wonach eine gute Einordnung und Gestaltung vorliegt, ist nicht zu beanstanden (E. 5.2.3). Da es sich bei den vorgesehenen Balkonkonstruktionen um abgestützte Vorsprünge handelt, hat das Baurekursgericht diese zu Recht bei der Berechnung der Gebäudelänge miteinbezogen, und auch die Bestimmung der Fassadenlänge - bestehend aus einzelnen Fassadenteilen - ist rechtskonform (E. 6.2 f.). Abweisung sowohl der Nachbarbeschwerde wie auch der Beschwerde der Bauherrin.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

### E. 2

Die vorliegenden Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts und betreffen dasselbe Bauprojekt. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen und um sich widersprechende Entscheide zu verhindern, die Verfahren VB.2020.00113 und VB.2020.00121 zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 50–60).

### E. 3

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen die Beschwerdeführer 2 und 3 die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht jedenfalls nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (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). Vorliegend ist die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts im Sinn von § 7 Abs. 1 VRG mittels der bei den Akten liegenden Pläne und Fotografien möglich, welche die tatsächlichen Verhältnisse anschaulich wiedergeben. Die Durchführung eines Augenscheins erübrigt sich.

#### **E. 4**

Das streitbetroffene Grundstück der Beschwerdeführerin 1 an der I-Strasse 01 liegt in der Wohnzone W2/1.40 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht. Es grenzt in Norden an die das Grundstück erschliessende Privatstrasse I-Strasse, im Nordosten an die – mit einer kommunal inventarisierten Liegenschaft überstellte – Parzelle des Beschwerdeführers 2 und im Nordwesten an die Parzelle des Beschwerdeführers 3. Das sich heute auf dem Baugrundstück befindliche Wohnhaus soll abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage mit zwölf Fahrzeugabstellplätzen, zugänglich via Autolift, sowie drei oberirdischen Abstellplätzen ersetzt werden.

#### **E. 5**

Die Beschwerdeführer 2 und 3 machen geltend, das Baugrundstück sei ungenügend erschlossen, der Strassenabstand verletzt und die Verkehrssicherheit gefährdet; weiter bringen sie vor, die Einordnung und die Gestaltung des Bauvorhabens seien ungenügend.

##### **E. 5.1.1**

Zunächst bringen sie vor, es sei nicht praktikabel, dass die Zu- und Wegfahrt zum und vom Baugrundstück einzig über die private I-Strasse auf der Strassenparzelle Kat.-Nr. 03 erfolge; vielmehr sei davon auszugehen, dass auch die Strassenparzelle Kat.-Nr. 04 befahren werde, wofür jedoch keine Berechtigung bestehe. Namentlich im Fall, dass beim Autolift einem herausfahrenden Fahrzeug ausgewichen werden müsse, sei mit wartenden Autos und mit Zurücksetzungsmanövern auf der Parzelle Kat.-Nr. 04 oder auf dem Garagenvorplatz des Beschwerdeführers 3 zu rechnen. Zwar bestehe ein Warteraum vor dem Autolift – hier wartende Autos würden jedoch dem herausfahrenden Fahrzeug wie auch auf der I-Strasse herannahenden Fahrzeugen die Sicht blockieren. Weiter wird geltend gemacht, die vorgesehene Kehrmöglichkeit, ein (der Allgemeinheit nicht zur Verfügung stehender und somit hinsichtlich des Autolifts nicht abstandspflichtiger) Wendehammer auf dem Baugrundstück, sei ungenügend: Das Bauprojekt führe zu einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens auf der I-Strasse und vor diesem Hintergrund könne es aus Verkehrssicherheitsgründen nicht hingenommen werden, dass die öffentlichen Dienste mangels Wendemöglichkeit längere Rückwärtsfahrmanöver auf der I-Strasse vornehmen müssen.

### **E. 5.1.2**

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 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) liegt unter anderem dann vor, wenn es selber und die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend "zugänglich" sind. Nach § 237 Abs. 1 Satz 1 PBG bedingt genügende Zugänglichkeit in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer. Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 2 PBG erliess der Regierungsrat die Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 (ZN), in deren Anhang er die technischen Anforderungen umschrieb, denen ein Zugang zu genügen hat. Zu beachten sind ferner die in der noch anwendbaren Verkehrssicherungsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSiV) festgelegten technischen Anforderungen an Ausfahrten. Gemäss dem Anhang zu den Zugangsnormalien ist bei Stichstrassen mit Erschliessungsfunktion eine Kehrmöglichkeit notwendig, die gegebenenfalls durch rechtliche Sicherung auf Privatgrund zu realisieren ist. Nach § 360 Abs. 3 PBG darf jedoch aus wichtigen Gründen von Richtlinien und Normalien abgewichen werden. Gemäss § 11 ZN können im Einzelfall geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden, wenn aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse wichtige Gründe hierfür bestehen. 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, wonach Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein müssen (VGr, 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 2.3.; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 733). Bei der Gewährung von Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1986 Nr. 13).

### **E. 5.1.3**

Hinsichtlich der beschwerdeführerischen Befürchtung, die Strassenparzelle Kat.-Nr. 04 oder der Garagenvorplatz des Beschwerdeführers 2 könnten von Fahrzeugen befahren werden, welche auf dem Weg zum streitgegenständlichen Grundstück sind, ist festzuhalten, dass die Baupläne im Sinn der baurekursgerichtlichen Vorgaben abgeändert wurden. Infolge einer geringfügigen (und damit gestützt auf § 321 Abs. 1 PBG ohne Weiteres auflageweise zulässigen) Anpassung ist nun eine Zufahrt ohne Benützung der Parzelle Kat.-Nr. 04 möglich. Weiter besteht ein Warteplatz auf dem Baugrundstück, sodass ankommende Fahrzeuge im Fall von Wartezeiten beim Autolift weder den Strassenraum noch andere Grundstücke beanspruchen müssen. Selbstverständlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass derartige Manöver in Einzelfällen dennoch vorkommen; dies kann jedoch unabhängig von der Gestaltung der Zufahrt der Fall sein. Die technischen Anforderungen an Ausfahrten gemäss § 6 Abs. 1 VSiV in Verbindung mit dem Anhang der VSiV sind zudem ohne Weiteres erfüllt, was denn auch nicht weiter bestritten wird. Ferner ist aus den Bauplänen zwar ersichtlich, dass der Warteraum in der Nähe der I-Strasse zu liegen kommt, weshalb die Beschwerdeführenden bemängeln, dass darauf befindliche Fahrzeuge herannahenden oder vom Baugrundstück wegfahrenden Autos die Sicht verdecken könnten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist jedoch keine Gefährdung der Verkehrssicherheit zu befürchten: Die – mit einem audienzrichterlichen Fahrverbot für die

Allgemeinheit belegte und damit nicht stark befahrene – I-Strasse soll (unter Einbezug des streitgegenständlichen Bauprojekts) inskünftig elf Wohneinheiten als Zufahrt dienen. Somit ist den Beschwerdeführern zwar darin beizupflichten, dass sich das Verkehrsaufkommen verdoppeln könnte, zumal aktuell nur fünf Wohneinheiten durch die Strasse erschlossen werden. Dennoch darf davon ausgegangen werden, dass diese trotz der Verdoppelung auch weiterhin nur schwach befahren sein wird. Die Tempolimiten betragen 30 km/h und die Strassenparzelle ist durchgehend mindestens 5 m breit, im Bereich der fraglichen Zufahrt sogar 6,5 m. Die technischen Anforderungen an die Zufahrt (Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich bis 30 Wohneinheiten) gemäss § 5 Abs. 1 ZN in Verbindung mit dem Anhang der ZN sind damit bei Weitem erfüllt und die Situation ist auch im Fall eines Autos im Warteraum übersichtlich. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine rechtsgenügende Zugänglichkeit des Baugrundstücks gewährleistet ist.

#### **E. 5.1.4**

Weiter stellt sich die Frage, ob der geplante Wendehammer eine öffentliche Erschliessungsfunktion erfüllen muss, mithin der Zufahrtsstrasse zuzurechnen und damit gegenüber dem Autolift abstandspflichtig ist. In den Bauplänen vorgesehen ist er als eine Dritten nicht zur Verfügung stehende, rechtlich nicht gesicherte Wendemöglichkeit auf der Bauparzelle, welche den gemäss der Bau- und Zonenordnung von Küsnacht (allenfalls) geforderten Strassenabstand zum Autolift nicht einhalten würde. Hierzu fällt in Betracht, dass die I-Strasse infolge des oben erwähnten audienzrichterlichen Verbots nur den daran anstossenden Grundstücken zur Benutzung offensteht. Diese verfügen ausnahmslos über eigene Kehrmöglichkeiten, auf denen im Bedarfsfall auch die öffentlichen Dienste wenden können. Hinzu kommt, dass unter den gegebenen Umständen auch Rückwärtsfahrmanöver der öffentlichen Dienste zulässig sind (vgl. Art. 17 der Verkehrsregelnverordnung vom 13. November 1962 [VRV] sowie den vergleichbaren Fall BGr, 17. April 2018, 1C\_433/2017, E. 4.5.2). Die Verkehrssicherheit auf der schwach befahrenen, übersichtlichen Strasse ist nach dem Gesagten gewährleistet. Daher kann gemäss § 360 Abs. 3 PBG auf eine strikte Umsetzung der Zugangsnormen verzichtet werden, welche bei Stichstrassen mit Erschliessungsfunktion eine der Allgemeinheit zugängliche Kehrmöglichkeit – evtl. rechtlich gesichert auf Privatgrund – vorsehen, was vorliegend gegebenenfalls die Durchführung eines Quartierplanverfahrens bedingen würde; der damit verbundene Eingriff in das Grundeigentum wäre unnötig und damit unverhältnismässig. Unter den dargestellten Umständen muss der Wendehammer keine öffentliche Erschliessungsfunktion erfüllen und ist damit nicht abstandspflichtig; die von der kommunalen Behörde dahingehend vorgenommene Ermessensbetätigung ist nicht zu beanstanden (vgl. den gleich gelagerten Fall VGr, 15. November 2018, VB.2018.00149, E. 2.10).

#### **E. 5.2.1**

Ferner bemängeln die Beschwerdeführer 2 und 3 eine ungenügende Einordnung und Gestaltung. Die an das Baugrundstück angrenzende Parzelle des Beschwerdeführers 2 sei mit einer kommunal inventarisierten Liegenschaft überstellt und die somit gemäss § 238 Abs. 2 PBG geltenden erhöhten Anforderungen an die Einordnung seien nicht erfüllt: Namentlich würden sich die bestehenden, allesamt zweigeschossigen Gebäude an der I-Strasse durch eine gleichförmige, strenge Architektursprache mit einheitlichen Dachformen, Fensterfronten und parallelen Fassaden auszeichnen. Dies stelle – entgegen diesbezüglichen Erwägungen im angefochtenen Entscheid – eine homogene Umgebung dar,

von der sich das wuchtige, dreigeschossige Mehrfamilienhausprojekt störend abhebe und damit dem Schutzziel der Inventarisierung zuwiderlaufe. Die vorgesehenen umgestalteten Grünflächen sowie die uneinheitlichen Fassaden- und Fensterflächen und Materialisierungen würden insgesamt keine genügende Rücksicht auf die bestehenden Bauformen nehmen.

#### **E. 5.2.2**

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 (BGr, 5. September 2018, 1C\_358/2017, E. 3.6).

#### **E. 5.2.3**

Hinsichtlich der Frage der Einordnung bzw. der genügenden Rücksichtnahme auf das kommunale Inventarobjekt kann in Anwendung von § 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG auf die zutreffenden Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid verwiesen werden. Namentlich ist aus den Akten ersichtlich, dass einige Gebäude in der näheren Umgebung des streitgegenständlichen Grundstücks zwar gewisse bauliche Parallelen aufweisen, jedoch ein ausreichender Abstand zum Bauprojekt besteht, weshalb die Gebäude kaum miteinander wahrgenommen werden, und die fraglichen Häuser kein Ensemble darstellen. In der weiteren Umgebung befinden sich diverse Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Baustilen, wie dies in einer normalen Wohnzone wie der vorliegenden üblich ist. Ausserdem übernimmt das geplante Projekt in der Nähe vorkommende bauliche Elemente wie beispielsweise die Dachgestaltung der Nachbarliegenschaften und soll zudem, wie die umliegenden Grundstücke, intensiv begrünt werden. Das Attikageschoss ist zurückversetzt, weshalb der Neubau zweigeschossig in Erscheinung tritt und sich dadurch gut in die Umgebung einfügt. Das Baurekursgericht kam als Fachgericht zum Schluss, dass eine gute Einordnung und Gestaltung des Bauprojekts bejaht werden könne; namentlich sei keine Reduktion des Gebäudevolumens nötig. Dies erscheint nachvollziehbar und die Vorinstanzen bewegten sich im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens.

#### **E. 5.3**

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde VB.2020.00121 als unbegründet und ist abzuweisen.

#### **E. 6**

Nachdem die Beschwerde VB.2020.00121 abzuweisen und die Baubewilligung demzufolge grundsätzlich aufrechtzuerhalten ist, ist in der Folge zu prüfen, ob die Rügen der

Beschwerdeführerin 1 (Verfahren VB.2020.00113) betreffend die Gestaltung der Balkone begründet sind.

#### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführerin 1 macht geltend, die fraglichen Balkone seien vom Baurekursgericht zu Unrecht bei der Bemessung der Gebäudelänge miteinbezogen worden. Es könne hierbei keine Rolle spielen, dass die Balkone abgestützt statt freitragend geplant seien. Zudem sei die "Drittelsregelung" gemäss § 260 Abs. 3 PBG falsch angewendet worden, indem die Vorinstanz sie auf einzelne Fassadenabschnitte statt auf die Gesamtfassadenlänge angewendet habe.

#### **E. 6.2**

Gemäss § 27 Abs. 1 der vorliegend anwendbaren, bis 14. Mai 2019 geltenden Fassung der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) werden oberirdische Vorsprünge über mehr als einem Geschoss zur Fassadenlänge hinzugerechnet, wenn sie in der Richtung der betreffenden Fassade je einzeln eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen. Die Verordnungsbestimmung ist namentlich auf offene Balkone ausgerichtet (vgl. die Skizze zu § 260 PBG und § 27 ABV im Anhang der ABV). Nicht betroffen und damit stets an die Gebäudelänge anzurechnen sind abgestützte Vorsprünge, was sich aus der Wortverwendung "oberirdisch" im Normtext ergibt (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 846 zur vormals geltenden Fassung der ABV). Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin ist es damit ausschlaggebend, ob die Balkone abgestützt oder freitragend sind; abgestützte Vorsprünge dürften denn auch regelmässig wuchtiger in Erscheinung treten als freitragende.

#### **E. 6.3**

Gemäss § 260 Abs. 3 PBG dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Die Bemessung des zulässigen Drittels bzw. die Festlegung der massgeblichen Fassadenlänge ist nicht nach den – ästhetisch motivierten – Regeln für Dachaufbauten vorzunehmen, sondern nach den Grundsätzen der Grenzabstandsbestimmungen. Die massgebliche Fassadenlänge ist wie bei der Messweise des Mehrlängenzuschlags zu bestimmen (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 856 f.). § 24 Abs. 1 ABV sieht vor, dass die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge bei seitlich gegliederten Fassaden wie den vorliegend streitbetroffenen für jeden Fassadenteil einzeln bestimmt wird. Dies ist auch aus dem Normtext bzw. aus der Verwendung des Begriffs "betreffende Fassadenlänge" in § 260 Abs. 3 PBG ersichtlich. Massgebend für die Berechnung sind somit – entgegen den beschwerdeführerischen Vorbringen – die einzelnen Fassadenteile, denen die betreffenden Balkone unmittelbar vorgelagert sind; die baurekursgerichtliche Messweise ist rechtskonform.

#### **E. 6.4**

Zusammenfassend sind nach dem Gesagten die im vorinstanzlichen Urteil statuierten Auflagen zur Ausgestaltung der Balkone zu bestätigen. Die Beschwerde VB.2020.00113 ist ebenfalls abzuweisen.

#### **E. 7.1**

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten zu 1/3 der Beschwerdeführerin 1 sowie – infolge der grösseren Bedeutung und des Aufwands der Streitsache – zu je 1/3 den Beschwerdeführern 2 und 3 unter solidarischer Haftung aufzuerlegen.

#### **E. 7.2**

Weiter sind die Beschwerdeführer 2 und 3 unter solidarischer Haftung zur Entrichtung einer reduzierten Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.- an die Beschwerdeführerin 1 zu verpflichten.

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