

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00850 vom 18. März 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-03-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2020.00850](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00850)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00850 du 18 mars 2021

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00850 del 18 marzo 2021

## Regeste

Baubewilligung | Neubau von 3 MFH mit 14 Wohnungen und Tiefgarage: Anwendung der BZO-Bestimmung bzgl. grossem Grundabstand. Die Begriffe des grossen und kleinen Grundabstands sind im PBG nicht enthalten. Beim grossen Grundabstand handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff des kommunalen Rechts, dessen Konkretisierung im pflichtgemässen Ermessen der Behörde liegt. In Bezug auf die Anwendung unbestimmter kantonaler Rechtsbegriffe des Bundesrechts geht das Bundesgericht von einer Ermessensüberschreitung aus, wenn die kantonalen Instanzen grundlos von den in Lehre und Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen abweichen. Diese Rechtsprechung kann gemäss Bundesgericht sinngemäss auch auf die Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe durch kommunale Behörden übertragen werden. Dasselbe muss auch dann gelten, wenn die kommunale Behörde in ihrer Bauordnung von einem unbestimmten Rechtsbegriff des kommunalen Rechts Gebrauch macht, welcher in den kommunalen Bauordnungen weit verbreitet ist. Dessen Bedeutung ist nach dem allgemeinen Sprachverständnis im baurechtlichen Kontext unbestritten und bezüglich dessen Anwendung besteht eine einheitliche Praxis. Auszugehen ist zwar vom Wortlaut der Bauordnung, welche dem Bauherrn vorliegend bei der Festlegung des grossen Grundabstands eine (gewisse) Wahlfreiheit lässt. Die Ausübung dieser Wahl hat indessen vor dem Sinn und Zweck des grossen Grundabstands zu erfolgen. Mit dem grossen Grundabstand soll im Interesse des Bauherrn und der Nachbarn zwischen Gebäude und Grenze auf jener Seite des Gebäudes mehr Raum geschaffen werden, zu der sich die Wohnräume des Gebäudes hauptsächlich orientieren. Insofern ist die Hauptwohnseite entgegen der Baukommission nicht irrelevant und darf nicht ausser Acht gelassen werden, auch wenn die anwendbare Bestimmung der BZO diese nicht ausdrücklich als massgebend bezeichnet. Andernfalls wäre das Institut des grossen Grundabstands seines Sinngehalts völlig entleert. Gründe, vom gängigen Verständnis und von Sinn und Zweck des grossen Grundabstands abzuweichen, sind im vorliegenden Fall keine ersichtlich (E.4.6). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2020.00850 VB.2020.00857 Urteil der 1. Kammer vom 18. März 2021  
Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Maja Schüpbach Schmid (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichter André Moser, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen 1. A AG, vertreten durch RA B, 2. Baukommission Hausen am Albis, Beschwerdeführerinnen, gegen 1.1 C, 1.2 D, 2. E, alle vertreten durch RA F, Beschwerdegegnerschaft, und 1. Baukommission Hausen am Albis, 2. A AG, vertreten durch RA B, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die

Baukommission Hausen am Albis erteilte der A AG am 23. Oktober 2019 unter Bedingungen und Auflagen die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch der bestehenden Bauten Vers.-Nrn. 01 und 02 und die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohnungen und gemeinsamer Tiefgarage, je einer Photovoltaikanlage auf den Flachdächern der Häuser X und Y sowie die Sanierung des Flurwegs G als Fussgängererschliessung und Notzufahrt auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 03 und 04 am G-Weg 05/06/07 in Hausen am Albis. II. Dagegen rekurrten C und D sowie E mit gemeinsamer Eingabe am 21. Dezember 2019 beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Die 2. Abteilung des Baurekursgerichts führte am 3. Juni 2020 im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. Mit Entscheid vom 3. November 2020 hiess das Baurekursgericht den Rekurs gut, soweit es darauf eintrat, und hob den Beschluss der Baukommission Hausen am Albis vom 23. Oktober 2019 auf. III. Dagegen erhob die A AG am 2. Dezember 2020 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Sache zum Entscheid der weiteren Rekurspunkte an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Sodann sei ihr eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Beschwerdegegnerschaft zuzusprechen (VB.2020.00850). Tags darauf erhob die Baukommission Hausen am Albis dagegen ebenfalls Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte, den Entscheid des Baurekursgerichts vom 3. November 2020 vollumfänglich aufzuheben (VB.2020.00857). Am 4. Januar 2021 nahm die Baukommission Hausen am Albis von der Beschwerde der A AG Kenntnis. Mit separaten Beschwerdeantworten vom 12. Januar 2021 beantragten C und D sowie E jeweils, die Beschwerde abzuweisen, sowie eine Parteientschädigung. Das Baurekursgericht beantragte am 20. Januar 2021 in beiden Verfahren ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der jeweiligen Beschwerde. Am 1. Februar 2021 replizierte die A AG unter Festhalten an den gestellten Anträgen. Auf weiteren Schriftenwechsel wurde stillschweigend verzichtet. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

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

### **E. 1.2**

Die Beschwerdeführerin aus VB.2020.00850 ist als Bauherrin ohne Weiteres und unbestrittenermassen gestützt auf § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bzw. § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG zur Beschwerde legitimiert.

### **E. 1.3**

Die Baukommission Hausen am Albis (VB.2020.00857) rügt eine Verletzung der Gemeindeautonomie ( Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) und Art. 85 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 [KV] ) . Als eigenständige Kommission i. S. v. § 51 des Gemeindegesetzes (GG) vom 17. Mai 2009 (vgl. Art. 34 Gemeindeordnung Hausen am Albis vom 27. September 2009) kommt ihr Organeigenschaft zu (§ 5 Abs. 1 lit. c Ziff. 3 GG), weshalb sie befugt ist, selber über den Weiterzug zu entscheiden, wenn – wie vorliegend – ihre Anordnung im Rechtsmittelverfahren aufgehoben oder abgeändert wurde (Mischa Morgenbesser /Lorenzo Marazotta in: Tobias Jaag/Markus Rüssli/Vittorio Jenni [Hrsg.], Kommentar zum Zürcher

Gemeindegesezt, Zürich etc. 2017, § 172 N. 3 ). Aufgrund ihrer Eigenschaft als Baubewilligungsbehörde ist sie als Trägerin hoheitlicher Gewalt berührt und zur Autonomiebeschwerde befugt (§ 49 i. V. m. § 21 Abs. 2 lit. b VRG; BGE 145 I 52, E. 3; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A. Zürich/Basel/Genf 2014 [Kommentar VRG], § 21, N. 118 bei Fn. 407 ). Da sie sich in vertretbarer Weise auf die Gemeindeautonomie als Beschwerdegrund beruft, ist ihre Beschwerdelegitimation zu bejahen. Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (VGr, 12. Mai 2016, VB.2016.00052/VB.2016.00055, E. 2 mit Hinweisen; BGr, 4. September 2017, 1C\_161/2017, E. 1; BGE 140 I 90 E. 1.1 mit Hinweisen; Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 118).

#### **E. 1.4**

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerden ist einzutreten.

#### **E. 2**

Die beiden vorliegenden Beschwerden richten sich gegen denselben Rekursentscheid, betreffen das nämliche Bauvorhaben und werfen die gleichen Rechtsfragen auf. Die beiden vorerst separat geführten Beschwerdeverfahren VB.2020.00850 und VB.2020.00857 sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen und gemeinsam zu behandeln (§ 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). Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt ist, auf die Akten im Verfahren VB.2020.00850.

#### **E. 3.1**

Die streitbetroffene Bauparzelle Kat.-Nr. 04 liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hausen am Albis vom 17. Dezember 1994 (BZO) in der Wohnzone W/1.8 und grenzt gegen Südosten an die ebenfalls streitbetroffene Bauparzelle Kat.-Nr. 03, welche in der Kernzone K1 situiert ist. Die beiden Parzellen bilden zusammen ein langgezogenes, schmales Rechteck und grenzen im Nordosten an den G-Weg. Die Parzelle Kat.-Nr. 04 grenzt gegen Westen und Nordwesten an zwei weitere, ebenfalls der Wohnzone W/1.8 zugehörige Grundstücke (Kat.-Nrn. 010 und 011), während die Parzelle Kat.-Nr. 03 ihrerseits gegen Süden und Südwesten an zwei ebenfalls der Kernzone K1 zugehörige Grundstücke grenzt.

#### **E. 3.2**

Streitgegenstand ist die Einhaltung des grossen Grundabstands der geplanten Häuser X und Y und in diesem Zusammenhang die Auslegung und Anwendung von Ziff. 3.2.1 BZO. In der massgeblichen Wohnzone W/1.8 beträgt der grosse Grundabstand gemäss Ziff. 3.2.1 BZO mindestens 10 m (Ziff. 3.1.1 BZO) und ist mindestens gegenüber einer Fassade einzuhalten, wobei dies auch die strassenseitige Fassade betreffen kann. Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge ist der entsprechende Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge zu erhöhen. Die Abstände gegenüber Strassen erfahren keinen Mehrlängenzuschlag (Ziff. 3.2.2 BZO).

### **E. 3.3**

Die Begriffe des grossen und kleinen Grundabstands sind im kantonalen Baugesetz nicht geregelt. Bei Ziff. 3.2.1 BZO handelt es sich vollumfänglich um gestützt auf § 49 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b PBG kompetenzgemäss erlassenes, kommunales Recht, dessen Auslegung und Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt und ihr einen von der Gemeindeautonomie geschützten Entscheidungsspielraum eröffnet. Die Angemessenheitskontrolle des Baurekursgerichts gemäss § 20 Abs. 1 lit. c VRG ist deshalb – abhängig von der Begründungsdichte der kommunalen Behörde – beschränkt (vgl. VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3). Dem Verwaltungsgericht steht keine Überprüfung der Angemessenheit zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

### **E. 4.1**

Die Baukommission hatte in den Erwägungen 6 und 7 ihres Beschlusses hinsichtlich der Grundabstände festgehalten, entsprechend Ziff. 2.2.3 BZO (mind. 7 m) halte das G-Weg den grossen Abstand gegen Westen ein. Gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 04 komme das Gebäude direkt auf der Grenze zu stehen. Da es sich um die gleiche Grundeigentümerin handle, werde von einem Näherbaurecht ausgegangen. Die Häuser X und Y hielten den grossen Abstand entsprechend Ziffer 3.1.1 BZO (mind. 10 m) gegen Norden ein. Die Balkone von Haus Y würden zulässigerweise in den Abstandsbereich hineinragen. Es würden keine Grenzabstandsvorschriften verletzt.

### **E. 4.2**

In ihrer Rekursantwort führte die Baukommission ergänzend aus, der grosse Grenzabstand sei gemäss Ziff. 3.2.1 BZO gegenüber mindestens einer Fassade einzuhalten. Mit dieser offen formulierten Vorschrift habe der Gesetzgeber dem Bauherrn die Wahl gelassen und entsprechende Planungsfreiheit gewährt. Es entspreche der ständigen Bewilligungspraxis, dem Bauherrn diese vom Gesetzgeber gewollte Freiheit zuzugestehen. Es sei zulässig, auf eine Festlegung der Gebäudeseite für die Einhaltung des grossen Grundabstands zu verzichten. Wenn die Gemeinde darauf verzichte, wolle sie im Einzelfall beurteilen, ob die vom Bauherrn getroffene Wahl sachgerecht sei. Der grosse Grundabstand könne auch auf der Gebäudeschmalseite gewählt werden.

#### **E. 4.2.1**

Weiter führte sie aus, Sinn und Zweck des grossen Grundabstands bestehe darin, aus wohngyienischen Gründen zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze im Interesse des Bauherrn und des Nachbarn auf jener Seite mehr Raum zu schaffen, zu der sich die Wohnungen hauptsächlich orientierten und so für eine optimale Belichtung und Besonnung zu sorgen. Dem sei vorliegend entsprochen worden. Da keine Regelung getroffen worden sei, welche auf die Hauptwohnrichtung abstelle, sei diese nicht relevant. Massgebend sei nur, ob mit der getroffenen Lösung für eine optimale Belichtung und Besonnung auf dem Bau- und den Nachbargrundstücken gesorgt werde.

#### **E. 4.2.2**

Bei Haus X lägen die Wohnzimmer gegen Nordwesten bzw. Südwesten und die Balkone/Sitzplätze gegen Westen ausgerichtet. Fenster befänden sich nicht nur gegen Westen, sondern auch gegen Norden und Süden. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung sei deshalb auch von Norden gegeben. Zudem bestehe gegen Westen bereits ein Abstand von 10 m ab Fassade bis zur Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. 011, womit eine

ausreichende Besonnung und Belichtung des Bau- und des Nachbargrundstücks sichergestellt sei. Der bei der Wahl des grossen Grundabstands gegen Westen um 1,99 m grössere Abstand von Haus X zur Grenze würde die Belichtungs- und Besonnungssituation nicht verbessern. Durch die Wahl des grossen Grundabstands gegen Norden entstehe zudem zusätzlicher Freiraum gegenüber Haus Y.

#### **E. 4.2.3**

Bei Haus Y lägen die Wohnzimmer ebenfalls gegen Nordwesten bzw. Südwesten und die Balkone/Sitzplätze gegen Westen ausgerichtet. Fenster befänden sich nicht nur gegen Westen, sondern auch gegen Norden und Süden. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung sei deshalb auch von Norden gegeben. Durch die Festlegung des grossen Grundabstands im Norden könne dort ein hochwertiger Aufenthalts- und Spielbereich geschaffen werden. Zwischen Haus Y und dem Wohngebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 010 lägen mehr als 10 m Distanz. Für eine ausreichende Besonnung und Belichtung sei damit bis in die Abendstunden gesorgt.

#### **E. 4.3**

Dazu erwog das Baurekursgericht, vorliegend sei der grosse Grundabstand bei den Häusern X und Y bei der jeweils kürzesten, gegen Norden zeigenden Fassade festgelegt worden. Es sei zwar zutreffend, dass die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hausen am Albis keine bestimmte Ausrichtung festgelegt und dem Bauherrn somit eine gewisse Wahlfreiheit einräume. Indes werde diese dadurch eingeschränkt, dass die betreffende Bestimmung selbstredend nicht ihres Sinns und Zwecks entleert werden dürfe. So diene der grosse Grundabstand primär der Wohnhygiene der zu erstellenden Bauten. Die Baukommission habe in ihren Vernehmlassungen und am Augenschein selber ausgeführt, die Plausibilität der Wahl anhand der Wohnhygiene und des Freiraums zu prüfen. So gewähre die Bau- und Zonenordnung zwar einen vergleichsweise grösseren Spielraum, dies jedoch nur im Rahmen des Grundzwecks der Bestimmung.

#### **E. 4.3.1**

Das Baurekursgericht erwog weiter, vorliegend seien im Gebäude X in jedem Geschoss zwei Wohneinheiten vorgesehen, von denen die Wohnzimmer jeweils im Nordwesten und im Südwesten situiert seien. Sämtliche Schlafzimmer wiesen sodann Fenster gegen Westen auf. Die Badezimmer und Küchen seien jeweils in den östlichen Gebäudeteilen vorgesehen. Die Terrassen und Balkone lägen angrenzend an die Wohnräume an der Westfassade. Das Gebäude Y sehe auf zwei Geschossen ebenfalls jeweils zwei Wohneinheiten mit einer fast identischen Raumaufteilung vor, wobei jeweils ein Schlafzimmer im Südosten liege. Im Obergeschoss sei demgegenüber nur eine Wohneinheit mit einer grossflächigen Terrasse entlang der gesamten Westfassade vorgesehen, bei welcher der Wohn- und Essbereich im Südosten liege.

#### **E. 4.3.2**

Daraus ergebe sich ohne Weiteres, dass die Hauptwohnseite beider Gebäude klar gegen Westen liege. Sowohl die Wohnräume als auch sämtliche Terrassen und Balkone der Wohnungen seien gegen Westen ausgerichtet. Die Westfassade weise denn auch eine Länge von 28,82 m bei Haus Y sowie von 26,85 m bei Haus X auf. Bei einer Festlegung des grossen Grenzabstands auf der Westseite würden jeweils beide Wohneinheiten pro Geschoss von einer besseren Belichtung und Besonnung profitieren. Damit sei die von der Baukommission bewilligte Festlegung des grossen Grundabstands auf der mit Abstand

kürzesten Fassadenseite (6,73 m bei Haus Y und 10,63 m bei Haus X), die zudem nach Norden zeige, in keiner Weise nachvollziehbar und erweise sich unter dem Aspekt der Wohnhygiene als unhaltbar. Dass die Gebäude auch gegen Norden Fenster aufwiesen und der damit gewonnene grössere Abstand zwischen den beiden Gebäuden der Wohnhygiene dienlich wäre, überzeuge angesichts der klaren Ausrichtung sämtlicher Wohnräume gegen Westen nicht. Eine Grundlage für eine abweichende Festlegung des grossen Grundabstands könne auch nicht im geplanten Freibereich für einen Spielplatz im Norden erblickt werden.

#### **E. 4.3.3**

Gestützt auf diese Erwägungen gelangte das Baurekursgericht zum Schluss, die Baukommission habe das ihr zustehende Ermessen in diesem Punkt nicht mehr vertretbar gehandhabt. Aufgrund der langen rechteckigen Grundstücksform könnten die geplanten Bauten X und Y nicht einfach verschoben werden, weshalb eine konzeptionelle Überarbeitung des gesamten Projekts notwendig und eine nebenbestimmungsweise Heilung des Mangels nicht möglich sei. Schliesslich sei aufgrund des schmalen, länglichen Grundstücks, welches vor allem gegen Norden eine geringe Tiefe aufweise, auch keine Ausnahmegewilligung denkbar. Das Grundstück weise selbst an der schmalsten Stelle 13,5 m auf und sei damit problemlos überbaubar.

#### **E. 4.4**

Im Beschwerdeverfahren macht die Baukommission geltend, über die Anwendung des grossen Grundabstands entscheide sie situativ. Im Gegensatz zu anderen Bauordnungen habe die Gemeinde Hausen am Albis in ihrer BZO für die Einhaltung des grossen Grundabstands keine konkrete Fassade festgelegt. Aufgrund der offenen Formulierung sei die Bauherrschaft bei der Wahl, von welcher Fassade der grosse Grundabstand zu messen sei, völlig frei. Da in der früheren BZO der grosse Grenzabstand noch gegenüber der am stärksten gegen Süden gerichteten längeren Gebäudeseite gegolten habe, handle es sich bei der heutigen Wahlfreiheit um einen bewussten Entscheid der Stimmbürger.

##### **E. 4.4.1**

Die Wohnhygiene werde grundsätzlich über den Gebäudeabstand geregelt und nicht beeinträchtigt. Auch bei Anwendung des kleinen Grundabstands zu den westlich angrenzenden Grundstücken würden die Abstände zu den bestehenden Gebäuden weit über 7 m betragen. Aufgrund der starken Hanglage würde eine gewisse Einsehbarkeit zudem auch bei Einhaltung des grossen Grundabstands gegenüber den westlichen Grundstücken bestehen bleiben. Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern handle es sich ferner um reine Wohnbauten, weshalb die Hauptquelle für Lärm für die westlich gelegenen Grundstücke weiterhin die J-Strasse sein werde.

##### **E. 4.4.2**

Die Überbauung des nördlichen Grundstücksteils, welcher an seiner schmalsten Stelle 13,5 m messe, sei schliesslich nicht problemlos, wenn gegen Westen ein Grundabstand von 10 m eingehalten werden müsste. Auch ein Gebäude mit einer nach Süden ausgerichteten Hauptwohnseite und einem Grundabstand von 5 m gegen Westen sei schwer zu realisieren. Aufgrund der schmalen, länglichen, sich nach Norden verjüngenden Grundstücksform sei entschieden worden, den grossen Grundabstand gegen Norden anzuwenden, um im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und inneren Verdichtung eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

#### **E. 4.5**

Die Baukommission hatte in ihrem Entscheid wie gesehen summarisch begründet, weshalb ihrer Ansicht nach die Grenzabstände eingehalten werden und im Rekursverfahren ihre Begründung ergänzt. Die Vorwürfe der Beschwerdegegnerschaft an die Begründung sind unbegründet; die Baukommission ist ihrer Begründungspflicht nachgekommen. Das Baurekursgericht hat sich in seinem Entscheid mit diesen Gründen ausreichend befasst und damit die ihm zustehende Kognition ausgeschöpft. Im Folgenden ist zu überprüfen, ob sich der Rekursentscheid als rechtmässig erweist oder ein unzulässiger Eingriff in den geschützten Ermessensspielraum der Baukommission vorliegt (vgl. E. 3.3).

#### **E. 4.6**

Beim grossen Grundabstand handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff des kommunalen Rechts (vgl. E 3.3) , dessen Konkretisierung im pflichtgemässen Ermessen der Behörde liegt (vgl. VGr, 25. Juni 2020, VB.2020.00173, E. 3.2; VGr, 29. November 2018, VB.2018.00275, E. 3.4.1). In Bezug auf die Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe des Bundesrechts geht das Bundesgericht von einer Ermessensüberschreitung aus, wenn die kantonalen Instanzen grundlos von den in Lehre und Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen abweichen (BGE 141 III 97 E. 11.2; 141 V 51 E. 9.2; 138 III 252 E. 2.1; 132 III 97 E. 1; 123 III 274 E. 1a/cc; je mit Hinweisen). Diese Rechtsprechung kann gemäss Bundesgericht sinngemäss auch auf die Anwendung unbestimmter kantonalen Rechtsbegriffe durch kommunale Behörden übertragen werden (zum Ganzen: VGr, 25. Juni 2020, VB.2020.00173, E. 3.2 mit Verweis auf BGr, 11. November 2019, 1C\_64/2019, E. 3.5). Dasselbe muss auch dann gelten, wenn die kommunale Behörde – wie hier – von einem unbestimmten Rechtsbegriff des kommunalen Rechts Gebrauch macht, dessen Bedeutung nach dem allgemeinen Sprachverständnis im baurechtlichen Kontext in Lehre und Rechtsprechung unbestritten ist und bezüglich dessen Anwendung eine einheitliche Praxis im Kanton besteht. Auszugehen ist vom Wortlaut der Bauordnung, welcher dem Bauherrn vorliegend bei der Festlegung des grossen Grundabstands eine Wahlfreiheit lässt, indem sie namentlich nicht näher bestimmt, auf welcher Gebäudeseite es den grossen oder kleinen Grundabstand einzuhalten gilt. Wiewohl dem kommunalen Recht entspringend, handelt es sich beim Begriffspaar "kleiner und grosser Grundabstand" um ein in den Zürcher Gemeinden weit verbreitetes Differenzierungskriterium, wenn es um die Berechnung des Grundabstands geht (vgl. Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, N. 640). Greift eine Bauordnung – wie hier – bewusst auf diese gebräuchlichen Begriffe zurück, ohne sie näher zu definieren, hat sich die Behörde im Einzelfall am Sinn und Zweck des grossen bzw. kleinen Grundabstands zu orientieren. Mit dem grossen Grundabstand soll praxisgemäss im Interesse des Bauherrn und der Nachbarn zwischen Gebäude und Grenze auf jener Seite des Gebäudes mehr Raum geschaffen werden, zu der sich die Wohnräume des Gebäudes hauptsächlich orientieren. Damit soll für eine optimale Belichtung und Besonnung gesorgt und der Immissionsschutz verbessert werden, da auf dieser Seite regelmässig auch der Aussenraum intensiv genutzt wird. Insofern ist die Hauptwohnseite entgegen der Baukommission nicht irrelevant und darf nicht ausser Acht gelassen werden. Auch wenn der Wortlaut der Bestimmung diesbezüglich keine ausdrückliche Einschränkung enthält, kann die Bauordnung dem Bauherrn keine absolute Freiheit bei der Wahl des grossen Grundabstands einräumen. Andernfalls wäre das Institut des grossen Grundabstands seines Sinngehalts völlig entleert (vgl. zum Ganzen VGr, 20. September 2018, VB.2017.00563, E. 3.4.2; Christoph

Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1076). Die Baukommission selber versteht den Begriff des grossen Grundabstands im genannten Sinn und bezeichnet in erster Linie die Wohnhygiene und den Nachbarnschutz als Bestimmungszweck. Ein anderes als das gängige Verständnis würde zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit führen. Für einen Bauherrn wäre nicht nachvollziehbar, wie die Bestimmung der Bauordnung anzuwenden bzw. nach welchen Kriterien der grosse Grundabstand festzulegen ist. Angesichts der unbestrittenen Bedeutung des Begriffs des grossen Grundabstands in Lehre und Rechtsprechung war das Baurekursgericht nicht gehalten, der Entstehungsgeschichte der Norm weiter nachzugehen. Der entsprechende Vorwurf der Bauherrin erweist sich als unbegründet.

#### **E. 4.6.1**

Für die Bestimmung der Hauptwohnseite sind verschiedene Anknüpfungspunkte möglich. So kann auf die Ausrichtung der Fensterflächen, auf Art und Flächen der zur betreffenden Fassade orientierten Räume, oder, wenn in erster Linie ein besserer Immissionsschutz erreicht werden soll, auf die Orientierung der Aussenräume abgestellt werden. Zumindest hilfsweise kann auch darauf abgestellt werden, welche Fassade aufgrund ihrer Gestaltung als die dominierendere erscheint (vgl. zum Ganzen, VGr, 6. April 2005, VB.2005.00043, E. 2.2). In Anwendung dieser Kriterien haben die Vorinstanzen unbestrittenermassen die Westfassade als Hauptwohnseite qualifiziert. Die Wohn- und Aussenräume sind bei beiden Häusern gegen Westen bzw. Süd-/Nordwesten ausgerichtet. Gleichzeitig ist die Westfassade die längste Fassade. Der Hintergrund des Normzwecks, eine optimale Belichtung und Besonnung der Neubaute zu gewährleisten, gebietet ein Ansetzen des grossen Grundabstands auf der Westseite. Zum gleichen Ergebnis führt auch der zu berücksichtigende Normzweck des nachbarlichen Immissionsschutzes. Die Häuser X und Y sind entsprechend der langen, schmalen Grundstücksform als längliche Baukörper geplant und haben mit ihren jeweils weit über 20 m Länge für den Grundabstand einen Mehrlängenzuschlag zu beachten (vgl. Ziff. 3.2.2 BZO). Dieser beträgt mit den geplanten Längen bei Haus X 1,99 m und bei Haus Y 1,77 m und dient dem Interesse der Nachbarn (Wegleitung zur Ziff. 3.2 BZO, S. 26). Zusammen mit dem Mehrlängenzuschlag würde der grosse Grundabstand auf der Westseite von Haus X 11,99 m betragen. Die Westfassade von Haus X kommt den Bauplänen zufolge in einem Abstand von 9,59 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu liegen. Durch die Festlegung des grossen Grundabstands würde der Grenzabstand um 2,5 m vergrössert. Die Westfassade von Haus Y ist in einem Abstand von 6,77 m zur Grundstücksgrenze geplant. Die Ansetzung des grossen Grundabstands würde zu einer Verdoppelung des Abstands der Fassade zur Grenze führen. Zwar befinden sich vorliegend nicht nur gegen Westen, sondern auch gegen Norden und Süden zahlreiche Fenster der Wohn- und Schlafräume. Mit dem grossen Grundabstand gegen Norden resultiert zudem ein Abstand von 10 m gegenüber dem südlich geplanten Haus X sowie ein Freiraum bis zur 20,89 m entfernten nördlichen Grundstücksgrenze. Dies vermag indes die Verbesserung der Belichtungs- und Besonnungssituation der Neubaute und der Bauten auf den benachbarten Grundstücken durch Ansetzen des grossen Grundabstands an der Westfassade nicht zu relativieren.

#### **E. 4.6.2**

Es lässt sich unter den vorliegenden Umständen nicht plausibel begründen, weshalb der gegen Norden gewählte grosse Grundabstand unter den Aspekten der Wohnhygiene der Neubaute und der Bauten auf den benachbarten Grundstücken zu bevorzugen wäre. So sind

die langen Riegel in wohnhygienischer Hinsicht durchaus geeignet, die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der benachbarten Grundstücke zu beeinträchtigen, zumal es sich um eine Hanglage handelt und die Neubauten höher liegen als die benachbarten Parzellen im Westen. Daran ändert nichts, dass die heute bestehenden Liegenschaften J-Strasse 08 und 09 auf den benachbarten westlichen Grundstücken (Kat.-Nrn. 010 und 011) in einem erheblichen Abstand zur Grenze situiert und zur Strasse hin orientiert sind. Demzufolge hat die Baukommission, indem sie den grossen Grundabstand nicht gegenüber der Westfassade einforderte, den ihr zustehenden Ermessensspielraum bei der Anwendung des kommunalen Rechts verletzt. Gründe, vom gängigen Verständnis und von Sinn und Zweck des grossen Grundabstands abzuweichen, sind keine ersichtlich. Die Ausführungen der Baukommission deuten vielmehr darauf hin, dass sie sich vom Anliegen der inneren Verdichtung bzw. der optimalen baulichen Ausnützung des Baugrundstücks hat leiten lassen. Diese Überlegungen sind in Zusammenhang mit der Ansetzung des grossen Grundabstands allerdings sachfremd. Ihr Entscheid erweist sich damit als sachlich nicht mehr vertretbar und als rechtsverletzend. Das Baurekursgericht hat zu Recht eingegriffen; die entsprechenden Rügen der Baukommission und der Bauherrin erweisen sich als unbegründet. Dies führt zur Abweisung der Beschwerden.

#### **E. 5**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführerinnen 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Sie sind vielmehr zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von je Fr. 2'000.-. Die Kammer erkennt:

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