

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00403 vom 13. April 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-04-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00403

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00403 du 13 avril 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00403 del 13 aprile 2022

Regeste

Baubewilligung | Abbruch EFH und Neubau MFH: Negative Vorwirkung der BZO (§ 234 PBG); befriedigende Gesamtwirkung (§ 238 Abs. 1 PBG). Das Verwaltungsgericht erachtet jene Normen als planungsrechtliche Festlegungen im Sinn von § 234 PBG, welche von planerischer Bedeutung sind. Zudem muss eine beantragte Planänderung hinreichend konkretisiert sein und ernsthafte Realisierungschancen haben, um im Sinn von § 234 PBG berücksichtigt zu werden (E.3.2). Die Vorinstanz verneinte zu Recht eine negative Vorwirkung mehrerer revidierter BZO-Bestimmungen und bestätigte die Einhaltung der geltenden Vorgaben (E.4). Schliesslich hält auch die ästhetische Beurteilung der seitens des Verwaltungsgerichts vorzunehmenden Rechtskontrolle stand (E.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die im Rekursverfahren unterlegenen Eigentümer der auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Baugrundstücks befindlichen Liegenschaft Kat.-Nr. 04, G-Weg 05, sind ohne Weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.1

A,

E. 1.2

B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. D AG, vertreten durch lic. iur. E, 2. Baubehörde Meilen, vertreten durch RA F, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Baubehörde Meilen erteilte der D AG mit Beschluss vom 2. Juni 2020 unter Nebenbestimmungen die Baubewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses und der Kleintierställe Vers.-Nr. 01 sowie die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und integrierter Garage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02, G-Weg 03 in Meilen. II. Dagegen rekurrten B und A am 15. Juli 2020 beim Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Am 5. November 2020 führte eine Delegation der 2. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom 27. April 2021 wies das Baurekursgericht das Rechtsmittel von B und A ab. III. Gegen diesen Entscheid erhoben A und B am 31. Mai 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragten, diesen sowie den angefochtenen Beschluss aufzuheben und die

Baubewilligung zu verweigern. Sodann beantragten sie einen Schriftenwechsel sowie eine Parteientschädigung. Das Baurekursgericht beantragte am 22. Juni 2021 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 2. Juli 2021 beantragte die D AG, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Gleichtags beantragte die Baubehörde Meilen ebenfalls, die Beschwerde unter Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführenden vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. A und B replizierten am 30. August 2021 mit unveränderten Anträgen. Ebenfalls mit unveränderten Anträgen reichte die D AG am 13. September 2021 ihre Duplik ein. Am 11. Oktober 2021 beantragten A und B, das Verfahren zu sistieren. Mit Präsidialverfügung vom 27. Oktober 2021 wurde das Sistierungsbegehren abgelehnt. Weitere Stellungnahmen der D AG und der Baubehörde Meilen erfolgten am 2. bzw. 3. November 2021 mit unveränderten Anträgen. Die Kammer erwägt:

E. 2.1

Das streitbetroffene Baugrundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen (BZO) in der Wohnzone W 1.8. Die strittige Baubewilligung erging noch unter der bisherigen BZO vom 12. September 1997 (BZO). Inzwischen trat per 1. Oktober 2021 die totalrevidierte BZO vom 17. September 2020 in Kraft (revBZO).

E. 2.2

Strittig ist in mehrfacher Hinsicht die Einhaltung der kommunalen Bauvorschriften. Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauvorhaben präjudiziere einerseits unzulässigerweise die Vorschriften der revidierten BZO und widerspreche andererseits auch den Bestimmungen der bisherigen BZO.

E. 3

Im Hauptpunkt machen die Beschwerdeführenden eine negative Präjudizierung von Art. 28 Abs. 1 lit. a revBZO (max. Baumassenziffer), Art. 28 Abs. 1 lit. b i. V. m. Art. 31 Abs. 2 Satz 1 lit. b und Satz 2 revBZO (max. Gebäudelänge), Art. 28 Abs. 1 lit. e revBZO (max. traufseitige Fassadenhöhe), Art. 28 Abs. 2 lit. b revBZO (Fassadenhöhen mit Zuschlag bei Attikageschoss) sowie Art. 50 Abs. 3 revBZO (Rückversetzung des Attikageschosses auf den fiktiven Traufseiten) geltend. Sie sind der Ansicht, diesen komme entgegen der Vorinstanz planungsrechtlicher Gehalt im Sinn von § 234 PBG zu.

E. 3.1

Baugesuche sind grundsätzlich nach denjenigen Vorschriften zu beurteilen, welche im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheides gelten (RB 1989 Nr. 91). Nach § 234 PBG ist eine Baubewilligung aber immer dann ganz oder teilweise zu verweigern, wenn die Verwirklichung des Bauvorhabens auf eine noch ausstehende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig einwirken würde (vgl. RB 1980 Nr. 113). Künftigen Planfestsetzungen wird auf diese Weise eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Bauten nur noch bewilligt werden, wenn sie die vorgesehene planerische Neuordnung nicht beeinträchtigen (BGE 118 Ia 510 E. 4.d; vgl. auch BGE 116 Ia 449 E. 4). Allerdings soll nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen die Bausperre nicht weitergehen, als es der Zweck der vorgesehenen Planung verlangt (VGr, 11. Juli 1990, VB.1990.00038 = BEZ 1990 Nr. 29; RB 1984 Nr. 96). Das Verwaltungsgericht erachtet jene Normen als planungsrechtliche Festlegungen im Sinn von § 234 PBG, welche von planerischer Bedeutung sind. Jedoch

werden durch § 234 PBG auch nicht sämtliche in Änderung befindlichen Bestimmungen geschützt, welche Auswirkungen auf planungsrechtliche Festlegungen haben können. Vielmehr muss es sich bei einer planungsrechtlichen Festlegung im Sinn von § 234 PBG stets um ein unmittelbares oder wenigstens um ein mittelbares Planungsinstrument handeln (VGr, 9. Februar 2011, VB.2010.00508, E. 2.3.2, auch zum Folgenden). Zu diesen Vorschriften gehören etwa die Bestimmungen über die Nutzweise (RB 1984 Nr. 95), die Ausnützung, die erlaubte Überbauungsart, die Gebäudehöhe oder die Geschosshöhe (RB 1996 Nr. 76). Davon ausgenommen wurden z. B. blosse Messvorschriften oder Bestimmungen, die vorwiegend feuerpolizeilichen Zielen dienen.

E. 3.2

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts muss eine beantragte Planänderung zudem hinreichend konkretisiert sein und ernsthafte Realisierungschancen haben, um im Sinn von § 234 PBG berücksichtigt zu werden (RB 1982 Nr. 140 = BEZ 1982 Nr. 19; RB 1993 Nr. 40; VGr, 22. März 2006, VB.2005.00562, E. 2.2; VGr, 9. Februar 2011, VB.2010.00508, E. 2.3.3).

E. 3.2.1

Vorliegend befinden sich die streitbetroffenen Vorschriften nicht mehr im Planungsstadium und sind unbestrittenermassen hinreichend konkretisiert. Die revidierte BZO wurde am 17. September 2020 festgesetzt, am 14. Juni 2021 genehmigt und gilt seit dem 1. Oktober 2021. Von der Inkraftsetzung der revBZO sind aufgrund eines hängigen Rekurses allerdings bis auf Weiteres die Art. 28 Abs. 1 lit. a, e und f sowie Art. 28 Abs. 2 ausgenommen. In Bezug auf den entsprechenden Regelungsgegenstand hat die bisherige BZO vom 12. September 1997 (Fassung in Beachtung ihrer seitherigen Änderungen) nach wie vor Geltung (vgl. Hinweis auf S. 1 der revBZO).

E. 3.2.2

Eine Verwirklichungschance ist einer Planänderung nicht schon dann abzusprechen, wenn dagegen ein Rechtsmittel erhoben worden ist (VGr, 22. April 1993, VB.1993.00035 = RB 1993 Nr. 40, auch zum Folgenden). Die Rechtsmittelinstanzen dürfen im Verfahren über die baurechtliche Bewilligung nur in krassen Fällen der angestrebten Planungsänderung den Schutz vor nachteiliger Beeinflussung versagen. Ist eine Planung lediglich fragwürdig, so ist es Sache der Bauherrschaft, sich gegen die Planung zur Wehr zu setzen, und muss das einstweilige Bauverbot aufrechterhalten bleiben, bis die in jenem Verfahren zuständigen Instanzen Klarheit über die künftige planerische Festlegung geschaffen haben.

E. 3.2.3

Die Art. 28 Abs. 1 lit. a, e und f sowie Art. 28 Abs. 2 revBZO betreffen die Baumassenziffer bzw. die Fassadenhöhe. Da hier nicht gesagt werden kann, es liege ein Fall krasser Fehlplanung vor (vgl. § 49 Abs. 2 lit. b und § 279 f. PBG), kann den Art. 28 Abs. 1 lit. a, e und f sowie Art. 28 Abs. 2 revBZO eine ernsthafte Verwirklichungschance nicht abgesprochen werden. Das Rechtsmittelverfahren steht damit der Voranwendbarkeit von Art. 28 Abs. 1 lit. a, e und f sowie Art. 28 Abs. 2 revBZO nicht von vornherein entgegen.

E. 3.3

Ferner hat sich die Rechtslage im Lauf des Rechtsmittelverfahrens geändert: Das vom 18. März 2020 datierende Baugesuch wurde am 2. Juni 2020 bewilligt und über den

dagegen erhobenen Rekurs am 27. April 2021 entschieden.

E. 3.3.1

Ändert sich die Rechtslage während des baurechtlichen Rechtsmittelverfahrens, so ist bei planungsrechtlichen Festlegungen nach der Rechtsprechung – vorbehaltlich einer anderslautenden intertemporalrechtlichen Regelung – grundsätzlich auf das zur Zeit des letztinstanzlichen (angefochtenen) Entscheids geltende Recht abzustellen (VGr, 26. Juni 2013, VB.2012.00132, E. 3.3.2; RB 1985 Nr. 116, mit weiteren Hinweisen). Mangels anderslautender intertemporalrechtlicher Regelung ist damit vorliegend grundsätzlich von den Bestimmungen der bisherigen BZO auszugehen.

E. 3.3.2

Das Verwaltungsgericht wendet jedoch in derartigen Fällen § 234 PBG als intertemporale Regelung an und wägt das private Interesse an der Verwirklichung des Bauvorhabens und das öffentliche Interesse daran, zwecks wirksamer Planung neue Umstände und bessere Erkenntnisse möglichst bald und umfassend zur Geltung zu bringen, gegeneinander ab (RB 2000 Nr. 97 = BEZ 2000 Nr. 38; RB 1985 Nr. 116 E b). Dabei hat es verschiedentlich letzteren Interessen den Vorzug gegeben und das neue Recht angewendet (vgl. die in RB 1985 Nr. 116 lit. b erwähnten Beschwerdeverfahren).

E. 3.4

Zu prüfen bleibt damit, ob es sich bei den Art. 28 Abs. 1 lit. a revBZO (max. Baumassenziffer), Art. 28 Abs. 1 lit. b i. V. m. Art. 31 Abs. 2 Satz 1 lit. b und Satz 2 revBZO (max. Gebäudelänge), Art. 28 Abs. 1 lit. e revBZO (max. traufseitige Fassadenhöhe), Art. 28 Abs. 2 lit. b revBZO (Fassadenhöhen mit Zuschlag bei Attikageschoss) sowie Art. 50 Abs. 3 revBZO (Rückversetzung des Attikageschosses auf den fiktiven Traufseiten) um planungsrechtliche Festlegungen im Sinn von § 234 PBG handelt. Im Folgenden ist daher zu klären, ob die genannten Bestimmungen von planerischer Bedeutung und auf das Bauvorhaben anzuwenden sind.

E. 3.5

Das Baurekursgericht setzte sich in seiner Entscheidung unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung ausführlich mit der Frage auseinander, ob es sich bei den Art. 28 Abs. 1 lit. a, b und e revBZO, Art. 28 Abs. 2 lit. b revBZO sowie Art. 50 Abs. 3 revBZO um planungsrechtliche Festlegungen handle. In Anwendung von § 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG kann vorab auf dessen zutreffende Erwägungen verwiesen werden.

E. 3.6

Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, erfährt die Baumassenziffer von Art. 18 BZO für die vorliegend massgebliche Wohnzone W 1.8 in der revidierten Bestimmung von Art. 28 Abs. 1 lit. a revBZO keine zahlenmässige Veränderung. Dasselbe gilt für die traufseitige Fassadenhöhe (Art. 28 Abs. 1 lit. e revBZO) und den Zuschlag zur Fassadenhöhe bei Attikageschossen (Art. 28 Abs. 2 lit. b revBZO), welche ebenfalls keine numerische Änderung erfahren. Die Anpassungen dieser Bestimmungen erfolgen einzig aufgrund der neuen kantonalen Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

E. 3.6.1

Die im Zuge der Harmonisierung der Bauvorschriften auf kantonaler Ebene neu eingeführten Begriffe der Fassadenhöhe und der Gesamthöhe werden darin übernommen und der Begriff der Gebäudehöhe abgelöst. Wie bei der Bestimmung der Baumassenziffer (§ 258 Abs. 1 revPBG) ist auch für die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe die geänderte kantonrechtliche Definition des massgebenden Terrains gemäss § 5 revABV massgebend. Die Vorinstanz klärte daher vorgängig, ob § 5 revABV Vorwirkung zukomme und verneinte eine solche aus folgenden Gründen: Zum einen werde eine Vorwirkung von § 5 revABV durch die Übergangsbestimmung zur Änderung der ABV vom 11. Mai 2016 bis zur Anpassung der (jeweiligen kommunalen) BZO an die Änderung des PBG vom 14. Mai 2015 explizit ausgeschlossen und § 5 ABV in der vor Inkrafttreten der Änderungen vom 11. Mai 2016 geltenden Fassung ausdrücklich als anwendbar erklärt. An diesen zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen ändert das zwischenzeitliche Inkrafttreten der geänderten BZO nichts (vgl. dazu oben, E. 3.3.1). Die Vorinstanz erwog sodann zu Recht, es handle sich bei der Bestimmung von § 5 ABV nicht um eine im Sinn von § 234 PBG schützenswerte planungsrechtliche Festlegung. Vielmehr kann § 5 revABV als (geänderte) Vorschrift über die Messweise des massgeblichen Terrains verstanden werden. So wird § 5 revABV nicht generell zu höheren oder tieferen Gebäuden führen, worin zumindest theoretisch eine siedlungsplanerische Absicht liegen könnte. Vielmehr werde sich die Messweise je nach den konkreten Umständen auf dem Baugrundstück unterschiedlich auswirken.

E. 3.6.2

In den neuen, harmonisierten Begriffen der Bauordnung kann kein planungsrechtlicher Aspekt erkannt werden. Es handelt sich dabei um reine Begriffsdefinitionen beziehungsweise Messweisen, welche nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung nicht in den Anwendungsbereich von § 234 PBG fallen (vgl. dazu oben, E. 3.1). Die entsprechenden vorinstanzlichen Erwägungen sind folglich nicht zu beanstanden. Abgesehen davon ist auch dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Revision der Nutzungsplanung Meilen zu entnehmen, sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (IVHB-Begriffe) würden keine negative Vorwirkung entfalten, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt werde (S. 10). Entsprechend erkannte die Vorinstanz in den Art. 28 Abs. 1 lit. a und e revBZO sowie Art. 28 Abs. 2 lit. b revBZO zu Recht keine schützenswerten Planungsabsichten.

E. 3.6.3

Damit ist die Voranwendung von Art. 28 Abs. 1 lit. a und e revBZO sowie von Art. 28 Abs. 2 lit. b revBZO entgegen den Beschwerdeführenden ausgeschlossen und auf das vorliegende Bauprojekt bezüglich Baumassenziffer und Gebäudehöhe die bisherigen Vorgaben von Art. 18 aBZO anzuwenden. Der vorinstanzliche Entscheid erweist sich diesbezüglich als rechtmässig. Die Vorinstanz war demzufolge (mangels Relevanz) auch nicht gehalten, das natürlich gewachsene Terrain zu ermitteln. Eine Gehörsverletzung liegt schliesslich nicht vor; die Vorinstanz hat sich – wie gesehen – zur Frage der negativen Vorwirkung der Vorschriften über die Gebäudehöhe geäussert. Bevor die ebenfalls strittige Vereinbarkeit des Bauprojekts mit den bisherigen BZO-Bestimmungen geprüft wird, ist nachfolgend die anwendbare BZO-Vorschrift bezüglich Gebäudelänge zu eruieren.

E. 3.7

Für die vorliegend massgebliche Wohnzone W 1.8 ist eine Reduktion der zulässigen Gebäudelänge von 50 m (Art. 18 BZO) auf 30 m (Art. 28 Abs. 1 lit. b revBZO) vorgesehen. Der Vorinstanz ist darin zuzustimmen, dass gemäss den Bemerkungen zur gemeinderätlichen Revisionsvorlage mit den reduzierten Gesamtlängen eine bessere Einpassung in die Quartierstruktur sichergestellt werden soll, womit der Bestimmung ein planungsrechtlicher Gehalt zukommt. Dies ergibt sich auch aus der im erläuternden Bericht genannten Absicht, damit den Durchblick zum See zu fördern (S. 41). Überdies ist für eine Vorschrift über die zulässige Gebäudelänge eine planerische Bedeutung geradezu typisch.

E. 3.7.1

Das Baurekursgericht prüfte in der Folge, ob das vorliegend strittige Bauvorhaben nach Massgabe von § 234 PBG geeignet ist, die planungsrechtlichen Absichten von Art. 28 Abs. 1 lit. b revBZO nachteilig zu beeinflussen. Es führte dazu aus, zu beachten sei in diesem Zusammenhang Art. 31 Abs. 2 revBZO, wonach bei der Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudelänge in der Wohnzone W1.8 die Gebäudelängen mehrerer Gebäude zusammenzurechnen sind, sofern zwischen diesen ein Gebäudeabstand von 5 m unterschritten wird. Bei der Bestimmung des Gebäudeabstands werden demgemäss An- und Kleinbauten nicht berücksichtigt.

E. 3.7.2

Strittig ist diesbezüglich, ob die westseitige Einzelgarage der Liegenschaft am G-Weg 06 bei der Bestimmung des Gebäudeabstands zu berücksichtigen ist oder nicht. Der in der (neuen) BZO-Bestimmung von Art. 31 Abs. 2 revBZO verwendete Begriff der An- und Kleinbauten entspricht demjenigen von Art. 2a Abs. 2 revABV; ein davon abweichendes Verständnis der Gemeinde ist nicht ersichtlich. Nach Art. 2a Abs. 2 revABV sind Anbauten mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Der Begriff der An- und Kleinbauten von Art. 2a Abs. 2 revABV tritt an die Stelle der bisherigen "Besonderen Gebäude" (vgl. Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich, Suter/von Känel/Wild AG, Werkbuch 2, S. 6). Das Baurekursgericht stellte folglich zu Recht auf die zu den Besonderen Gebäuden entwickelte Rechtsprechung ab, was im Beschwerdeverfahren auch nicht mehr infrage gestellt wird. Auf die entsprechenden Erwägungen kann verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Um als Besondere Gebäude zu gelten, müssen Anbauten in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein, weshalb eine gewisse architektonische und – kumulativ – eine gewisse konstruktive Selbständigkeit verlangt wird. In der Regel ergibt sich diese – wie vorliegend – bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe. Da lediglich eine gewisse architektonische und bauliche Selbständigkeit verlangt wird, ist nicht erforderlich, dass die Anbauten ohne jegliche Anpassungen der baulichen Substanz des Hauptgebäudes weggelassen beziehungsweise versetzt werden könnten (VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648, E. 4.5.2; 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2 und 3.4; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1110). Entgegen den Beschwerdeführenden kann aus der Definition einer Anbaute als ein " mit einem anderen Gebäude zusammengebautes Gebäude" im vorliegenden Fall nichts anderes abgeleitet werden. Insbesondere setzt diese Definition vorliegend entgegen ihrer Ansicht nicht das Bestehen einer Brandschutzmauer zwischen Haupt- und Anbaute voraus. So waren bereits bisher Nebenbauten wie Garagen von den Brandschutzabstandsvorschriften

gegenüber grundstückinternen Bauten und Anlagen befreit (Ziff. 2.3.1 Abs. 1 der Brandschutzrichtlinie 15-15 vom 1. Januar 2017 [BSR] in Verbindung mit Art. 13 Ziff. 3 lit. e der Brandschutznorm vom 1. Januar 2015 [BSN]). Es ist nicht ersichtlich, weshalb künftig davon abweichend eine Brandschutzmauer verlangt werden sollte. Auf die zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts hinsichtlich dem Vorliegen einer gewissen architektonischen und konstruktiven Selbständigkeit kann vollumfänglich verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Danach verfügt die Garage über ein weitestgehend eigenständiges Mauerwerk und wird lediglich im nördlichen Bereich geringfügig durch das Obergeschoss überlappt. In optischer Hinsicht grenzt sich die Garage neben der deutlich geringeren Höhe durch die dunkle Garagenfront und das Betonmauerwerk vom weiss verputzten Hauptgebäude ab. Eine funktionale Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes wird sodann nicht verlangt. Ein Besonderes Gebäude darf demzufolge auch der Wohn- oder Arbeitsnutzung des Hauptgebäudes dienen, sofern es selber nicht zu solchen Zwecken genutzt werden kann (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1108 und 1111 mit Hinweisen und auch zum Folgenden). Dass der westseitig vorspringende Garagenteil als Terrasse der anstossenden Wohnräume genutzt wird, steht der Qualifikation der Garage als Besonderes Gebäude beziehungsweise als Anbaute nicht entgegen. Das Baurekursgericht gelangte damit zu Recht zum Schluss, dass es sich um ein Besonderes Gebäude im Sinn von § 273 PBG beziehungsweise eine Anbaute im Sinn von Art. 2a Abs. 2 revABV handelt und damit bei der Bestimmung des Gebäudeabstands nicht zu berücksichtigen ist.

E. 3.7.3

Entgegen den Beschwerdeführenden überschreitet die Garage der Liegenschaft am G-Weg 06 mit einer gesamten Bodenfläche von 46,5 m² die für Anbauten maximal zulässige Grundfläche von 50 m² nicht. Zudem wird auch die höchstzulässige Gesamthöhe mit 4 m zwar erreicht, jedoch nicht überschritten. Die Beschwerdeführenden vermögen diese zutreffenden Erwägungen mit ihren Vorbringen nicht infrage zu stellen. Die vorinstanzlichen Tatsachenfeststellungen erweisen sich mit Blick auf die Pläne als korrekt. Das Baurekursgericht führte sodann zutreffend aus, das Hauptgebäude halte seinerseits einen Grenzabstand von 3,5 m zum Baugrundstück ein. Da der projektierte Neubau einen Abstand von 2,7 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht unterschreite, ergebe sich zwischen den relevanten Gebäudeteilen ein Gebäudeabstand von mehr als 5 m. Die Gebäudelängen seien daher nicht zusammenzurechnen. Eine Zusammenrechnung im Sinn von Art. 31 Abs. 2 revBZO mit der Gebäudelänge der Liegenschaft am G-Weg 07 muss aus denselben Gründen ebenfalls nicht erfolgen. Hinsichtlich der Qualifikation der ostseitigen Garage der Liegenschaft am G-Weg 06 als Anbaute kann auf das oben zum westlichen Pendant Gesagte verwiesen werden. Damit ist diese für die Bestimmung des Gebäudeabstands nicht zu berücksichtigen, womit letzterer über 10 m beträgt. Da der strittige Neubau gemäss zutreffender vorinstanzlicher Feststellung für sich allein betrachtet eine Gesamtlänge von deutlich unter 30 m aufweist (auch die Beschwerdeführenden sprechen diesbezüglich von ca. 21,5 m), ist eine negative Präjudizierung von Art. 28 Abs. 1 lit. b revBZO nicht ersichtlich. Insgesamt erweisen sich damit die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführenden als unbegründet.

E. 3.8

Schliesslich kommt Art. 50 Abs. 3 revBZO, wonach Attikageschosse auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein müssen, ebenfalls keine negative

Vorwirkung zu. Es handelt sich bei dieser Bestimmung, welche unter dem Titel "Dachgestaltung" aufgeführt wird, um eine gestalterische Vorgabe. Sie wird denn auch ausdrücklich als Gestaltungsvorschrift für Attikageschosse bezeichnet. Solche primär ästhetisch motivierten Vorschriften ohne entscheidungswesentlichen planungsrechtlichen Gehalt entfalten keine negative Vorwirkung (vgl. VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00627, E. 5.3; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 713). Abgesehen davon wies die Vorinstanz zutreffend darauf hin, dass mit der Neuregelung von Art. 50 Abs. 3 revBZO bezüglich Attikageschosse der Status quo beibehalten werden soll.

E. 3.9

In Übereinstimmung mit der Vorinstanz ist sodann festzuhalten, dass eine positive Vorwirkung von Art. 53 Abs. 2 und 3 revBZO von vornherein ausgeschlossen ist. Was eine allfällige negative Vorwirkung betrifft, verneinte die Vorinstanz zu Recht eine solche. Es kann vollumfänglich auf deren zutreffende Erwägungen verwiesen werden (§ 70 i. V. m. § 28 Abs. 1 VRG). Danach wurden darin im Vergleich zu Art. 39 BZO redaktionelle Änderungen vorgenommen und der wesentliche Sinngehalt übernommen. Eine Falschanwendung von Art. 53 Abs. 2 und 3 revBZO fällt mangels negativer Vorwirkung ausser Betracht. Die Baumassenzifferberechnung und die Einhaltung der Baumassenziffer nach geltendem Recht werden im Übrigen zu Recht nicht beanstandet.

E. 4

Es bleibt der Rüge nachzugehen, wonach auch die Vorgaben von Art. 18 BZO bezüglich Gebäudehöhe und Firsthöhe durch das Bauprojekt nicht eingehalten würden.

E. 4.1

Unter Hinweis auf die konstante verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung (vgl. VGr, 22. Oktober 2020, VB.2020.00338) erwog die Vorinstanz in E. 8.6, dass in Ermangelung von Geschossvorschriften (Art. 18 BZO e contrario) und der damit einhergehenden Begrenzung der vertikalen Gebäudeausdehnung durch Gebäude- und Firsthöhe, Gebäude lediglich ein Gebäudeprofil respektieren müssten, welches nach der sogenannten "Käseglocke" gebildet werde. Massgeblich sei eine theoretische Profillinie an der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Innerhalb dieses Profils könnten Bauten unter Vorbehalt der Einhaltung der Nutzungsziffer grundsätzlich frei gestaltet werden.

E. 4.2

Diesen zutreffenden Erwägungen ist anzufügen, dass innerhalb dieses Profils keine Gebäudehöhen gemessen werden und das oberste Geschoss auch ein Vollgeschoss sein kann (vgl. VGr, 27. Oktober 2021, VB.2021.00099, E. 3.3, auch zum Folgenden). Gemessen wird die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden (§ 280 Abs. 1 PBG). Entgegen den Beschwerdeführenden haben die Vorinstanzen die Käseglockenpraxis korrekt angewandt. Die projektierte Baute befindet sich innerhalb des korrekt dargestellten Profils und hält die Vorgaben von Art. 18 BZO ein. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die sogenannte Käseglockenpraxis nicht gegen kantonales Recht verstösst, was bereits gerichtlich geklärt wurde (VGr, 27. Oktober 2021, VB.2021.00099, E. 3.3). Die gegenteiligen Rügen der Beschwerdeführenden geben keinen Anlass, auf diese Frage zurückzukommen. Es kann diesbezüglich auf den oben zitierten Entscheid verwiesen und auf weitere Ausführungen dazu verzichtet werden. Das Bundesgericht hat ferner die Beschwerde gegen den von der Vorinstanz zur Käseglockenpraxis zitierten Entscheid im

Verfahren VB.2020.00338 abgewiesen (BGr, 29. September 2021, 1C_277/2021). Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt nach Art 18 aBZO in der massgeblichen Wohnzone 7,5 m; die Firsthöhe 5 m. Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz zu Recht die Rüge der Falschanwendung des Rechts als unbegründet erachtet. Das Bauprojekt befindet sich sodann innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils.

E. 4.3

Nachdem das Baurekursgericht die Garagen der Liegenschaft am G-Weg 06 zu Recht als Besondere Gebäude bzw. Anbauten qualifiziert hat, und zudem gegenseitige Näherbaurechte vorliegen, erweist sich im Übrigen auch die Rüge der Gebäudeabstandsverletzung als unzutreffend. Auf die zutreffenden Erwägungen zum Vorliegen einer gültigen Näherbaurechtsvereinbarung kann vollumfänglich verwiesen werden (§ 70 i. V. m. § 28 Abs. 1 VRG). Aus dem Brandschutzabstand von 4 m für Nebenbauten gemäss Ziff. 2.3.1 Abs. 2 BSR 15-15 können die Beschwerdeführenden nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Vorinstanz hat diesbezüglich bereits zu Recht auf Ziff. I.38 Best. 12 des angefochtenen Beschlusses hingewiesen, welcher bestimmungsgemässe feuerpolizeiliche Verhältnisse gewährleistet.

E. 5

Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden nicht nur die Dachgestaltung, sondern die Gestaltung des projektierten Gebäudes insgesamt als ungenügend. Sie machen geltend, eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG werde nicht erreicht.

E. 5.1

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 zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen). Eine Bauverweigerung setzt das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in einen störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 4.4; 15. September 2016, VB.2016.00183, E. 5.1). Gestützt auf § 238 PBG kann sodann nach ständiger Rechtsprechung in Ausnahmefällen ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie zum Beispiel eine weitherum zurückhaltende Ausnützung, eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer

Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt kann die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten (zum Ganzen: VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00627, E. 4.1; 23. Januar 2014, VB.2013.00589, E. 5.5.1 mit weiteren Hinweisen; BGE 115 Ia 370 E. 5; RB 1990 Nr. 78).

E. 5.2

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. In der Begründung ihres Entscheids berücksichtigt die Baubehörde die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung und nennt die Gesichtspunkte, an denen sie die Einordnung misst. Das Baurekursgericht darf 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 ist etwa dann der Fall, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Das Verwaltungsgericht seinerseits darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, -überschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; vgl. zum Ganzen VGr, 14. März 2019, VB.2018.00384, E. 3.3).

E. 5.3

Das Baurekursgericht hielt in Übereinstimmung mit der Behörde zusammengefasst Folgendes fest: Das Bauvorhaben sei Ausdruck des sich im Gange befindlichen baulichen Erneuerungsprozesses des betreffenden Strassenzugs. Die mit der Situierung wie auch der kubischen und architektonischen Gestaltung des Bauprojekts einhergehende Quartierverdichtung falle prägnant, aber zonenkonform aus. Der Ersatz bestehender älterer Einfamilienhäuser durch moderne Mehrfamilien-Flachdachbauten sei im Quartier weder neu noch ungewöhnlich, wie der Augenschein gezeigt habe (Fotos Prot. S. 11 ff.). Gründe, welche eine bauästhetisch bzw. ortsbaulich motivierte Herabsetzung des nach der BZO zulässigen Bauvolumens verlangen würden, lägen keine vor. Diesen zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts, welche sich auf die Akten und die Erkenntnisse des Augenscheins stützen können, halten die Beschwerdeführenden nichts Substanzielles entgegen. Sie monieren lediglich am Rande die Gebäudelänge als übermässig und die Gebäudeabstände als zu gering, ohne dabei näher auf die vorinstanzlichen Erwägungen einzugehen.

E. 5.3.1

Zur kritisierten Nordfassade des projektierten Gebäudes führte die Vorinstanz aus, diese trete trotz Garagenfronten weder dominant und aufdringlich, noch monoton und eintönig in Erscheinung, sondern wirke dank der integrierten Verglasung und Befensterung ausgewogen. Dass die Garagentore alle gleich gestaltet sind, vermag diese nachvollziehbare Erwägung nicht infrage zu stellen. Inwiefern die Fensteranordnungen – welche demgegenüber als äusserst heterogen bemängelt werden – zu einem störenden Gegensatz innerhalb des Fassadenbilds und zur nachbarlichen Umgebung führen würden, erschliesst sich nicht.

E. 5.3.2

Was die kritisierte Erscheinung des Garagentracts betrifft, erwog die Vorinstanz, um die funktionsbedingt versiegelte Vorplatzfläche vor dem Garagenbereich zu verkleinern, habe die Behörde die Auflage gemacht, den westseitig geplanten Besucherparkplatz zulasten des ostseitigen Aussenparkplatzes zu verlegen und den westlichen Begrünungsstreifen bis an die Strasse zu ziehen. Eine weitergehende Reduktion der versiegelten Fläche zu verlangen, erscheine nach Massgabe von § 238 Abs. 1 PBG nicht notwendig. Diese Erwägungen erweisen sich ebenfalls als nachvollziehbar und sind nicht zu beanstanden. Es kann vorweg vollumfänglich darauf verwiesen werden (§ 70 i. V. m. § 28 Abs. 1 VRG). Entgegen den Beschwerdeführenden ist Art. 75 revBZO betreffend Begrünung der Strassenabstände (Vorgartenbereiche) nicht voranzuwenden. Danach ist für eine befriedigende Einordnung der Übergang zum öffentlichen Raum in den Wohnzonen vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Damit handelt es sich um eine rein ästhetische Vorschrift, welche nicht vorwirkt (vgl. auch E. 3.9).

E. 5.3.3

Zusammenfassend hält auch die ästhetische Beurteilung der seitens des Verwaltungsgerichts vorzunehmenden Rechtskontrolle stand. Die Baubehörde hat ihr Ermessen nicht überschritten, indem sie dem Bauprojekt eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG attestierte. Das Baurekursgericht hat diesen Entscheid zu Recht geschützt und auch den geforderten Volumenverzicht gestützt auf § 238 PBG verneint.

E. 6.1

Die Rügen der Beschwerdeführenden erwiesen sich damit als unbegründet und der vorinstanzliche Entscheid als rechtmässig. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 6.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin 1 für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'000.- zu bezahlen. Der Baubehörde steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 47 ff. und 50 ff. mit Hinweisen).

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