

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00432 vom 5. Mai 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-05-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00432

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00432 du 5 mai 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00432 del 5 maggio 2022

Regeste

Baubewilligung | Zufahrt für acht Wohneinheiten; Abgrabungen; nebenbestimmungsweise Behebung von Mängeln. Entgegen der Vorinstanz kommt es vorliegend mit Blick auf die Verkehrssicherheit nicht in Frage, im Sinn von § 11 Abs. 1 ZN geringere Anforderungen zu stellen, auch wenn es sich mit Blick auf das Gefälle auf dem Baugrundstück durchaus um eine steile Hanglage im Sinn von lit. a handelt. Gegen ein Abweichen von den Anforderungen fällt nämlich entscheidend ins Gewicht, dass es sich bei dieser Zufahrt für acht Wohneinheiten und ihre Besucherinnen und Besucher bzw. Zubringerinnen und Zubringer um den einzigen behindertentauglichen Zufahrtsweg handelt (E. 6). Hinsichtlich der Abgrabungen sind erhebliche Anpassungen des Untergeschosses, der äusseren Fussgängerführung sowie potenziell auch des ersten Obergeschosses notwendig. Zu diesem Zweck sind abgeänderte Pläne erforderlich (E. 7.1). Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können mithin lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach § 321 Abs. 1 PBG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. (...) In Kombination erscheinen die genannten Mängel (zu geringe Breite der Zufahrtsstrasse, wesentlich zu grosse Abgrabungen) – deren Behebung sich auf die von den Beschwerdeführerinnen ebenfalls gerügte Einordnung der Baute auswirkt – jedenfalls dergestalt, dass sie nicht nebenbestimmungsweise behoben werden können (E. 8).
Gutheissung.

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. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

Streitbetroffen ist der Neubau eines terrassierten Wohnhauses mit acht Wohneinheiten auf der gegenwärtig mit einem Einfamilienhaus überstellten Bauparzelle Kat.-Nr. 01 (früher: Kat.-Nr. 03), die gemäss der hier anwendbaren Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen vom 25. März 1997 (BZO) der Wohnzone 1.8 zugeschrieben ist. Die Zufahrt soll über die L-Strasse erfolgen, wobei der im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück liegende Fussgängerübergang um 21 m nach Osten verschoben werden soll.

E. 3.1

Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4, mit weiteren Hinweisen und auch zum

Folgenden). Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 79). Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein beziehungsweise aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81).

E. 3.2

Die Vorinstanz hat im vorliegenden Fall im Beisein der Parteien einen Augenschein vorgenommen. Das Protokoll des Augenscheins vom 2. November 2020 mit 21 Fotografien liegt bei den Akten. Dieses sowie die in den Akten befindlichen Pläne belegen den Sachverhalt in ausreichendem Mass. Ein weiterer Augenschein durch das Verwaltungsgericht ist nicht erforderlich.

E. 4

Die Beschwerdeführerinnen machen zunächst eine Überschreitung der zulässigen Baumasse geltend. § 12 Abs. 3 der allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung der ABV (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016) besagt Folgendes: "Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen." Die Beschwerdeführerinnen legen dar, § 12 Abs. 3 ABV sei auf die streitgegenständliche Neubaute nicht anwendbar, weshalb für die vorliegende Baute zu wenig Baumasse ausgewiesen worden sei. Entgegen ihrem Dafürhalten zielte die Revision der ABV, mit der § 12 Abs. 3 ABV geschaffen wurde, nicht allein auf Umbauten, sondern bezweckte – im Zusammenhang mit der Änderung der Wärmedämmvorschriften – eine generelle Anpassung der Berechnungsweise der Baumassenziffer (vgl. Weisung und Antrag des Regierungsrates für eine Änderung der Allgemeinen Bauverordnung vom 10. September 2008, Nr. 4544, ABI 2008 S. 1535 ff.). Sie kommt sowohl für den Umbau bestehender Bauten als auch für Neubauten zur Anwendung. Entgegen den Beschwerdeführerinnen lässt sich aus dem Wortlaut von § 12 Abs. 3 ABV, namentlich aus dem Begriff "aufgrund", nichts Gegenteiliges ableiten. Es lässt sich daraus bloss ableiten, dass nur Fälle erfasst werden, in denen die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs wegen der Wärmedämmung – und nicht aus einem anderen Grund – grösser als 35 cm wird. § 258 PBG in der in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2), wonach bei der Baumassenziffer der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar gilt, lässt für § 12 Abs. 3 ABV Raum. § 12 Abs. 3 ABV stellt – entsprechend der Intention des Regierungsrates (vgl. Weisung und Antrag des Regierungsrates für eine Änderung der Allgemeinen Bauverordnung vom 10. September 2008, S. 1537) – eine nähere Umschreibung des Begriffs oberirdisch umbauter Raum im Sinne von § 359 Abs. 1 lit. d PBG dar. Die Beschwerdeführerinnen machen nicht substantiiert geltend, dass die Konstruktionsstärke im vorliegenden Fall nicht in Zusammenhang mit der Wärmedämmung

steht, sondern äussern – ohne sich diesbezüglich mit dem Bauvorhaben auch nur im Geringsten auseinanderzusetzen – bloss eine Vermutung. Es deutet nichts darauf hin, dass Letztere zutrifft. Somit ist keine Überschreitung der Baumassenziffer ersichtlich.

E. 5

Sodann rügen die Beschwerdeführerinnen eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, die darin begründet liege, dass die Firstrichtung falsch festgelegt worden sei.

E. 5.1

Nach § 49 Abs. 2 lit. b PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung, sind, soweit die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmen, in der Bau- und Zonenordnung Regelungen gestattet über die Gebäude- und Firsthöhe. Je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung können zonenweise oder für Teilbereiche von Zonen bis zu sieben Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern oder ein Dachgeschoss über Flachdächern sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden (§ 49a Abs. 2 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung). Der Bau- und Zonenordnung steht es dabei frei, eine Geschosshöhe festzulegen (§ 49 Abs. 2 lit. c PBG). Zahlreiche Gemeinden verzichten in ihren Bauordnungen ganz oder teilweise für bestimmte Zonen auf Geschosshöhenvorschriften, so auch die Gemeinde Meilen (vgl. Art. 18 BZO). In diesen Fällen können oberirdisch so viele Geschosse erstellt werden, wie sich innerhalb des durch die Gebäude- und Firsthöhe bestimmten Kubus unterbringen lassen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1147; VGr, 22. Oktober 2020, VB.2020.00338, E. 3.2). Die zulässige Gebäudehöhe wird normalerweise durch die erlaubte Vollgeschosshöhe und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt, entscheidend ist das geringere Mass (§ 278 Abs. 1 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung). Gemessen wird die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet (§ 280 Abs. 1 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung). Enthält eine Bau- und Zonenordnung keine Geschosshöhenvorschriften, sind also in Bezug auf die Ausdehnung nach oben ausschliesslich die Gebäude- und die Firsthöhe massgebend, können Bauten innerhalb dieses (für Bauten mit Satteldach) vorgegebenen Profils grundsätzlich frei gestaltet werden. Innerhalb dieses Profils wird keine Gebäudehöhe gemessen. Das oberste Geschoss kann also auch ein Vollgeschoss sein (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1192 f.). Denn wenn die Bauordnung die Art, die Zahl sowie die Verteilung der Geschosse offenlässt, besteht kein Grund, die nach § 292 PBG in Verbindung mit § 281 Abs. 1 PBG Anwendung findende Profillinie am Schnittpunkt der tatsächlichen Dachfläche mit der Fassade anzusetzen, damit Attikageschosse auch visuell als solche klar erkennbar sind (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1193, VGr, 22. Oktober 2020, VB.2020.00338, E. 4.2).

E. 5.2

Sofern Geschosshöhenvorschriften bestehen, verlangt die Festlegung einer hypothetischen Traufseite vorgängig die Festlegung eines hypothetischen Schrägdachs und der hypothetischen Firstrichtung. Wie ein solches Dachprofil zu bilden ist, definiert das Gesetz nicht näher. Aus der Verwendung des Wortes "entsprechend" in § 292 lit. b PBG in der hier

anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung ergibt sich indessen, dass die Profilansetzung so zu erfolgen hat, wie wenn beim betreffenden Gebäude effektiv ein Schrägdach erstellt würde. Dabei verläuft im Regelfall der Dachfirst eines Schrägdachs parallel zur Gebäudelängsseite, wovon auch die Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur ABV ausgeht. In Grenz- oder begründeten Ausnahmefällen kann eine Bauherrschaft die Annahme eines Schrägdachs mit einem First quer zur Gebäudelängsseite, also im "Chaletstil" verlangen. In Betracht kommen etwa komplexe Gebäudeformen, bei denen nicht ohne Weiteres klar scheint, welche Gebäudeseite die längere ist, oder Situationen, in denen durch die Wahl der Gebäudelängsseite als Firstrichtung gestalterisch bessere Lösungen ermöglicht werden. Um eine Aushöhlung der Grundregel von § 292 lit. b PBG zu vermeiden, sind Ausnahmen jedoch nur in engem Rahmen und bei kleinen Differenzen der Seitenlängen zuzulassen. Dabei müssen die Dachgeschosse noch als solche erkennbar sein und dürfen nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln (VGr. 27. März 2020, VB.2018.00696, E. 5.3; 27. März 2013, VB.2012.00803, E. 3.2 mit Hinweisen [nicht auf www.vgrzh.ch publiziert]; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1188 f.).

E. 5.3

Ob diese Rechtsprechung auch auf die hypothetische Dachfirstfestlegung bei der sogenannten "Käseglockenpraxis" übertragbar ist oder ob die imaginären Giebelseiten im Zusammenhang mit der "Käseglockenpraxis" – der keine ästhetischen Überlegungen zugrunde liegen – frei gewählt werden können, kann im vorliegenden Fall offenbleiben. Vorliegend handelt es sich nämlich um eine komplexe Gebäudeform. Die gewählte Firstrichtung entspricht der optischen Ausrichtung des Gebäudes im (relevanten) oberen Gebäudebereich; insofern entspricht die gewählte Firstrichtung der gestalterisch besseren Lösung. Das oberste Geschoss ist als solches erkennbar. Die Wahl der hypothetischen Firstrichtung ist mithin nicht zu beanstanden, womit auch keine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe vorliegt.

E. 6

Sodann monieren die Beschwerdeführerinnen hinsichtlich der geplanten Zufahrt, die Verkehrssicherheit sei nicht gegeben.

E. 6.1

Für Zufahrtswege gilt gemäss den Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987 (ZN) eine Mindestbreite von 3 m. Zusätzlich sind beiderseitig Bankette von 0,3 m nötig, womit eine Breite von insgesamt 3,6 m erforderlich ist. Die am 1. Juni 2020 in Kraft getretene Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VeRV) gilt gemäss ihrer Übergangsbestimmung (erst) für Bauvorhaben, die nach ihrem Inkrafttreten bei den örtlichen Baubehörden eingereicht werden bzw. wurden und ist damit auf das strittige Bauvorhaben nicht anwendbar.

E. 6.2

Im Verfahren VB.2009.00253 erwog das Verwaltungsgericht zwar, dass eine grundstücksinterne Zufahrt für ein Einfamilienhaus keine Bankette benötige (VGr, 4. November 2009, VB.2009.00253, E. 2.3); daneben bestand in jenem Fall jedoch ein separater, 2 m breiter Fussweg (a.a.O., E. 2.2). Vorliegend handelt es sich indes ohnehin um ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten und nicht um ein Einfamilienhaus. Hinzu kommt, dass es – wie die Vorinstanz selbst ausführt – nicht um eine grundstücksinterne Zufahrt geht, zumal die ca. 24 m lange Zufahrt nur zu etwa zwei Dritteln ihrer Länge auf

dem Baugrundstück verläuft und für die Zufahrt im Übrigen die Parzelle Kat.-Nr. 04 in Anspruch genommen wird. Entgegen der Vorinstanz kommt es vorliegend mit Blick auf die Verkehrssicherheit nicht infrage, im Sinn von § 11 Abs. 1 ZN geringere Anforderungen zu stellen, auch wenn es sich mit Blick auf das Gefälle auf dem Baugrundstück durchaus um eine steile Hanglage im Sinn von lit. a handelt. Gegen ein Abweichen von den Anforderungen fällt nämlich entscheidend ins Gewicht, dass es sich bei dieser Zufahrt für acht Wohneinheiten und ihre Besucherinnen und Besucher bzw. Zubringerinnen und Zubringer um den einzigen behindertentauglichen Zufahrtsweg handelt (vgl. § 2 ZN; vgl. auch E. 7.2). Damit erweist sich die geplante Zufahrt mit Blick auf die Zugangsnormen in der vorliegenden Form nicht als ausreichend breit bzw. verkehrssicher.

E. 7.1

Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die Baubewilligungsbehörde übermässige Abgrabungen bewilligt habe. Sie statuierte nebenbestimmungsweise, dass der Baubehörde vor der Baufreigabe Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen seien, aus denen hervorgehe, dass die Abgrabungen bei der Ost- und der Südfassade das zulässige Mass einhalten würden. Gemäss Art. 41 BZO sind nur Abgrabungen untergeordneter Natur zulässig. Als untergeordnet gelten gemäss der Praxis der Gemeinde Meilen in der Regel Abgrabungen, die durchschnittlich maximal einen Meter auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassade betragen. Für Haus- und Kellerzugänge und dergleichen (§ 293 PBG) können Abweichungen bewilligt werden. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, ergibt es sich aus dem Plan "Ostfassade", dass im talseitigen Teil der Ostfassade massive Abgrabungen von teilweise über 2 m auf deutlich mehr als 1/3 der Fassadenlänge erfolgen, die nicht mehr als untergeordnet im Sinn von Art. 41 BZO gelten können. Zutreffend verweist die Vorinstanz auch auf VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00639, VB.2019.00647, VB.2019.00648, E. 10.3.3 a.E. (nicht auf www.vgrzh.ch publiziert), wonach nach § 293 PBG einzelne Zugänge, Eingänge, Einfahrten und Ausfahrten von Garagen privilegiert werden, nicht aber Wege entlang der Fassaden, um diese zu erreichen. Auch im westlichen Teil der Südfassade erfolgen – unzulässige – Abgrabungen, die sich nicht auf § 293 PBG stützen liessen und die nicht untergeordneter Natur sind (vgl. a.a.O.). Nach dem Gesagten sind hinsichtlich der Abgrabungen erhebliche Anpassungen des Untergeschosses, der äusseren Fussgängerführung sowie potenziell auch des ersten Obergeschosses notwendig. Zu diesem Zweck sind abgeänderte Pläne erforderlich. Gewisse Fenster können nicht bestehen bleiben; der Hauszugangsweg östlich der Ostfassaden muss neu geführt werden. Dabei sind verschiedene Anpassungsmöglichkeiten – die sich auf die Gesamterscheinung der geplanten Baute auswirken – denkbar.

E. 7.2

Sodann bringen die Beschwerdeführerinnen mehrere Rügen hinsichtlich der Behindertentauglichkeit der geplanten Baute vor. Die Beschwerdeführerinnen legen dar, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör verletzt, weil sie (wesentliche) von ihnen vorgebrachte Hinweise ohne jegliche Begründung übergangen habe. Sie habe ausser Acht gelassen, dass nicht nur die SIA-Norm 500, sondern auch die Richtlinie "Wohnungsbau, hindernisfrei – anpassbar" zur Anwendung gelange. Eine (Rechtsmittel-)Behörde muss sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich abhandeln, sondern kann sich auf die wesentlichen Punkte beschränken (VGr, 8. April 2021, VB.2020.00660, E. 4.2 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerinnen legen nicht dar, dass bzw. inwiefern die genannte Richtlinie

hinsichtlich der vorliegend strittigen Punkte über die SIA-Norm 500 hinausgeht. Entsprechendes ist auch nicht ersichtlich. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt somit nicht vor.

E. 7.3.1

Bei Neubauten von Wohngebäuden mit fünf bis acht Wohneinheiten müssen die Einheiten wenigstens eines Geschosses für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Der Zugang zu den übrigen Wohneinheiten muss anpassbar sein (§ 239b Abs. 1 PBG). Das Nähere zu den nach §§ 239a und 239b PBG erforderlichen baulichen Massnahmen bestimmt sich nach den anerkannten Regeln der Baukunde. Der Regierungsrat bezeichnet die massgebenden Regelwerke (§ 239c Abs. 1 PBG). Im Übrigen ist das Behindertengleichstellungsgesetz anwendbar (§ 239c Abs. 2 PBG). Bauliche Massnahmen nach §§ 239a und 239b PBG müssen verhältnismässig sein. Die Verhältnismässigkeit beurteilt sich gemäss § 239c Abs. 3 PBG nach Art. 11 und 12 des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen vom 13. Dezember 2002 (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG). Nach § 34 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBV I) richtet sich das behindertengerechte Bauen nach dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes und dessen Ausführungsvorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts (Abs. 1). Die Richtlinien und Normalien gemäss Anhang 2.5 sind zu beachten, insbesondere auch für das Innere der Gebäude (Abs. 2). Dort wird auf die "Norm SIA 500:2009, Hindernisfreie Bauten" (SIA-Norm 500) sowie die "Empfehlung Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Ausgabe 1992" (Empfehlung Wohnungsbau) verwiesen. Bei der SIA-Norm 500 und der Empfehlung Wohnungsbau handelt es sich um Richtlinien und Normalien im Sinn von § 360 PBG, von denen beim Vorliegen wichtiger Gründe abgewichen werden kann (vgl. § 360 Abs. 3 PBG).

E. 7.3.2

Die Vorinstanz ist auf die Rüge der Beschwerdeführerinnen betreffend das Gefälle der Zufahrt mangels praktischen Interesses nicht eingetreten. Indes erscheint die Auffassung der Beschwerdeführerinnen, dass die Rüge zu einer Höhenreduktion der Baute und damit zu einem praktischen Nutzen führen könne, plausibel. Ohnehin stellt sich die Frage des Eintretens bzw. Nichteintretens gemäss der Praxis des Verwaltungsgerichts allein bezüglich einzelner Beschwerdeanträge und nicht hinsichtlich einzelner Rügen (VGr, 2. Dezember 2021, VB.2021.00064, E. 10.3.1). Steht betreffend eine einzelne Rüge im Zusammenhang mit einer Baubewilligung von vornherein fest, dass sie nicht dazu führen kann, dass das strittige Bauvorhaben im die Beschwerdeführenden belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant, sondern bloss eine für die Beschwerdeführenden unbedeutende Nebenbestimmung zur Folge hätte, so hält das Verwaltungsgericht im Rahmen der Überprüfung fest, dass auf die Rüge nicht weiter einzugehen ist (a.a.O. mit Hinweisen).

E. 7.3.3

Gemäss Ziff. 9.4 SIA-Norm 500 sind Rampen mit einem Gefälle von maximal 6 % anzulegen. Ein Gefälle über 6 % bis maximal 12 % ist bedingt zulässig; das heisst, wenn bestehende Gegebenheiten die Erfüllung der Regelvorgabe verunmöglichen oder einen unverhältnismässigen Aufwand erfordern, wobei dies insbesondere durch die bestehende Bausubstanz oder Topographie gegeben sein kann (Ziff. 1.2 SIA-Norm 500). Gemäss der Empfehlung "Wohnungsbau, hindernisfrei – anpassbar" darf die Steigung nicht grösser als

12 % sein – und das nur bei Nebenerschliessungen bzw. hinsichtlich des Besuchsfalls, zumal Rollstuhlfahrende dann auf die Hilfe Dritter angewiesen sind. Für den Hauptzugang darf die Steigung der äusseren Erschliessung bzw. des Hauszugangs nicht mehr als 6 % betragen, um eine selbständige Benützung durch Rollstuhlfahrende zu ermöglichen (Empfehlung Wohnungsbau, S. 18). Wege und Rampen sollten mindestens 1,20 m breit sein (a.a.O.). Vorliegend beträgt die Steigung 15 % und überschreitet das vorgesehene Mass von 6 % deutlich. Dass die Einhaltung unmöglich bzw. nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich wäre, liegt nicht auf der Hand: Die Verhältnismässigkeitsüberlegungen müssten genau dargelegt werden. Der blosse – auf veraltete Rechtsgrundlagen verweisende – allgemeine Hinweis in Disp.-Ziff. I.33 des Beschlusses der Baubehörde Meilen vom 3. März 2020 (im Sinne von § 239 Abs. 4 PBG in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BBV I und dem Behindertengesetz seien die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten in vollem gesetzlichen Umfang zu berücksichtigen; die SIA-Norm 500 sei im Sinne von § 360 PBG als Richtlinie massgebend; weitergehende Detailfragen seien mit der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich aufzuarbeiten; allfällig daraus resultierende Projektergänzungen seien wiederum bewilligungspflichtig), ist offensichtlich viel zu wenig konkret und hinsichtlich der vorliegenden Rüge unbehelflich.

E. 7.3.4

Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführerinnen, die unmittelbar bei Treppenabgängen angeordneten Wohnungstüren stellten einen Mangel dar. Die von § 239b Abs. 1 PBG verlangte Anpassbarkeit des Zugangs sei nicht gegeben. Gemäss Korrigenda C3 zu Ziff. 9.2.4 SIA-Norm 500 muss der seitliche Abstand zwischen der Aussenkante der Türleibung und Treppenabgängen oder anderen Absturzgefahren mindestens 0,60 m betragen. Nach der Empfehlung Wohnungsbau muss im Treppenhaus eine Drehfläche von mindestens 1,4 m x 1,4 m vorhanden sein (Empfehlung Wohnungsbau, S. 20). Beide Vorgaben sind in den Obergeschossen und im Attikageschoss nicht erfüllt. Angesichts der engen Verhältnisse im Treppenhaus ist es in der Tat nicht ersichtlich, wie eine spätere Anpassung des Gangs ohne erheblichen baulichen Aufwand (und die Veränderung der Wohnungsgrundrisse) möglich wäre (vgl. a.a.O.; vgl. zum Begriff "Anpassbarkeit" Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1279). Auch hier müsste im Einzelnen auf Verhältnismässigkeitsüberlegungen bzw. wichtige Gründe eingegangen werden, aus denen von der SIA-Norm 500 abgewichen werden soll.

E. 8

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können mithin lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach § 321 Abs. 1 PBG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Dies folgt aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll. Das

bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird (BGr, 12. April 2019, 1C_266/2018, E. 3.3, mit zahlreichen Hinweisen). Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1; 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2.1; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5). Ausserdem können nach der Rechtsprechung auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel unter Umständen viele verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen die nebenbestimmungsweise Behebung der Mängel zur Folge haben wird. Auch in diesen Fällen fällt eine auftrageweise Behebung der Mängel ausser Betracht (VGr, 27. März 2020, VB.2018.00696, E. 9.2). Nicht "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden können unbestrittenermassen gewichtige baurechtliche Mängel wie beispielsweise die gebotene Verlegung der Einfahrtsrampe einer Unterniveaugarage (vgl. VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00268, E. 6.2 f.) oder die Korrektur massiv übermässiger Abgrabungen (VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00639, VB.2019.00647, VB.2019.00648, E. 10.5 [nicht auf www.vgrzh.ch publiziert]). In Kombination erscheinen die genannten Mängel (zu geringe Breite der Zufahrtsstrasse, wesentlich zu grosse Abgrabungen) – deren Behebung sich auf die von den Beschwerdeführerinnen ebenfalls gerügte Einordnung der Baute auswirkt – jedenfalls dergestalt, dass sie nicht nebenbestimmungsweise behoben werden können. Sie setzen insgesamt bedeutende Überarbeitungen des Bauprojekts voraus. Ohne grösseren planerischen Aufwand ist es nicht beurteilbar, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung der Mängel nach sich zieht (vgl. VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056, E. 4.1). Eine nebenbestimmungsweise Heilung der Mängel kommt daher nicht infrage.

E. 9

Auf die Frage der Zulässigkeit der Ausnahmbewilligung für einen Verzicht auf die Erstellung von Spiel- und Ruheplätzen muss – da die Baubewilligung aufgrund des eben Ausgeführten aufzuheben ist – nicht mehr eingegangen werden. Analoges gilt für die Rüge der mangelnden Einordnung.

E. 10.1

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten gutzuheissen. Die Baubewilligung sowie – soweit damit der Rekurs abgewiesen oder auf ihn nicht eingetreten wurde – Disp.-Ziff. I des Rekursentscheids sind aufzuheben.

E. 10.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den unterliegenden Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht der privaten Beschwerdegegnerin 1 bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist sie zu verpflichten, den Beschwerdeführerinnen eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Gemeinde wird in der vorliegenden Konstellation, wo sich private

Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. § 17 Abs. 3 VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG , § 17 N. 94).

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