

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00609 vom 5. Mai 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-05-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00609

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00609 du 5 mai 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00609 del 5 maggio 2022

Regeste

Baubewilligung | Revidierter Umgebungsplan einschliesslich (teilweise in nützlicher Entfernung vom Baugrundstück zu erstellender) Parkplätze(n). Den Beschwerdeführenden selbst ist aus der (teilweise) mangelhaften Publikation (betreffend die nicht auf dem Baugrundstück geplanten Parkplätze) offenkundig kein Nachteil erwachsen (E. 3.1). Vorliegend ist die Einordnung des Projekts als Ganzes wie auch des Baukörpers als solchem nicht mehr zu prüfen, waren diese Fragen doch Gegenstand des Verfahrens betreffend Stammbaubewilligung. Auf die beschwerdeführerischen Rügen betreffend Gestaltung ist nur insoweit einzugehen, als damit eine Baurechtswidrigkeit der mit dem angefochtenen Beschluss bewilligten Projektänderung geltend gemacht wird (E. 4). Prüfung der Einordnung der Umgebung gemäss revidiertem Umgebungsplan. Insbesondere sind keine übermässigen Abgrabungen geplant (E. 5). Die nicht auf dem Baugrundstück projektierten Parkplätze liegen 120 m vom Baugrundstück entfernt und liegen damit in nützlicher Entfernung (§ 244 Abs. 1 PBG) von diesem (E. 6). Auch diese Parkplätze ordnen sich befriedigend in die Umgebung ein (E. 7). Abweisung.

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, LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Die private Beschwerdegegnerin ist Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nr. 03 und 01 (Bauparzelle) an der M-Strasse in Wädenswil. Die Bauparzelle liegt in der Wohnzone W2/40 % gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil vom 17. Januar 1994 (BZO; online unter: www.waedenswil.ch > Online-Dienste > Reglemente). Am 22. März 2016 wurde der privaten Beschwerdegegnerin die Stammbaubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Wohnungen bzw. Zimmern für Studierende der Zürcher Hochschule der Angewandten Wissenschaften erteilt. Im Nachgang kam es zu gerichtlichen Verfahren zwischen den Parteien (nun auch) des gegenwärtigen Beschwerdeverfahrens (verwaltungsgerichtliches Verfahren VB.2016.00676 und hierzu BGr, 6. Februar 2018, 1C_302/2017, sowie verwaltungsgerichtliches Verfahren VB.2019.00182 [betreffend eine Projektänderung im Nachgang zum ersten Verfahren] und hierzu BGr, 13. November 2020, 1C_590/2019). Am 25. März 2019 bewilligte die Baukommission der Stadt Wädenswil einen ersten von der privaten Beschwerdegegnerin eingereichten Umgebungsplan. Den

hiergegen von den Beschwerdeführenden erhobenen Rekurs hiess die Vorinstanz mit Entscheid vom 29. Oktober 2019 gut, gegen welches Urteil die private Beschwerdegegnerin an das Verwaltungsgericht gelangte (Verfahren VB.2019.00801). Dieses Verfahren wurde in der Folge und ist zufolge des später eingereichten revidierten Umgebungsplans (dazu sogleich) nach wie vor sistiert. Beim vorliegenden Beschwerdeverfahren geht es um den erwähnten, mit Beschluss der Baukommission der Stadt Wädenswil vom 17. Dezember 2020 bewilligten revidierten Umgebungsplan sowie die geplanten Fahrzeugabstellplätze. Im Norden des projektierten Gebäudes sind an den Hausfassaden Steingärten vorgesehen, im Süden Rasenflächen, eine Böschung mit Bodendeckern und Sträuchern sowie eine zunächst Richtung Süden verlaufende Granitmauer, die (neu) nach zwei Metern nach Osten hin weitergeführt werden soll. Statt wie bis anhin sechs sind nunmehr lediglich drei nebeneinanderliegende Fahrzeugabstellplätze auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 01 entlang der M-Strasse geplant, während drei weitere Pflichtparkplätze auf dem im Südosten der Bauparzelle gelegenen und mit dem Wohnhaus der Bauherrin überstellten Grundstück Kat.-Nr. 03 vorgesehen sind. Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer/innen bzw. Bewohner/innen der Liegenschaften auf den Parzellen Kat.-Nrn. 05, 06, 07, 08 und 09 (N-Strasse 10, M-Strasse 11, 12, 13 und 14), welche sich in unmittelbarer bzw. mittelbarer Nachbarschaft zum Baugrundstück befinden. Ihre Beschwerde richtet sich gegen die mit Beschluss vom 17. Dezember 2020 bewilligte Umgebungsgestaltung sowie die Lage bzw. Anordnung der Parkplätze auf dem Baugrundstück sowie dem Grundstück Kat.-Nr. 03.

E. 3

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst, dass die gemäss dem hier zur Beurteilung stehenden Vorhaben auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 geplanten Pflichtparkplätze in der Publikation des Bauvorhabens nicht erwähnt worden seien. Sodann machten sie geltend, ohne Nachweis einer rechtskräftigen Bewilligung betreffend die drei nicht auf dem Baugrundstück zu erstellenden Parkplätze dürfe nicht über die "Ersatzmöglichkeit mit Bezug auf die Pflichtabstellplätze" auf der Bauparzelle entschieden werden. Der angefochtene Entscheid sei schon aus diesem Grund aufzuheben.

E. 3.1

Gemäss der amtlichen Publikation vom 16. Oktober 2020 geht es bei dem Projekt um einen "Neubau Mehrfamilienhaus (3. Projektänderung: Änderung der Umgebungsgestaltung)" auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01. Dass Inhalt des Projekts auch die Erstellung bzw. Lage und Anordnung der Pflichtparkplätze einschliesslich neu nicht auf dem Baugrundstück zu erstellender bildet, lässt sich der Publikation nicht entnehmen, sondern ergibt sich (erst) aus den aufgelegten Baugesuchsunterlagen (vgl. in diesem Zusammenhang Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/ Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 396 f.). Die Beschwerdeführenden vermögen hieraus indes nichts für sich abzuleiten: Den Beschwerdeführenden selbst ist nämlich aus der mangelhaften Publikation offenkundig kein Nachteil erwachsen – sie machen denn auch gar keinen (eigenen) solchen geltend, wie schon die Vorinstanz zutreffend festhielt –, sodass sie nicht legitimiert sind, sich im Rechtsmittelverfahren auf eine fehlerhafte Ausschreibung des Bauvorhabens zu berufen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 398; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 Rz. 59, S. 655 oben). Ein legitimationsbegründender Nachteil lässt sich nicht aus einer sozusagen stellvertretenden Geltendmachung bzw. Geltendmachung "im Interesse Dritter" herleiten (vorliegend etwa

der Bewohner der Liegenschaft M-Strasse 15; vgl. etwa BGr, 8. März 2011, 1C_440/2010, E. 3, insbesondere 3.4).

E. 3.2

Dass die Erstellung sämtlicher Pflichtparkplätze im gleichen Bewilligungsverfahren geprüft wurde, ist sodann nicht zu beanstanden, auch wenn ein Teil davon nicht auf dem Baugrundstück selber, sondern "in nützlicher Entfernung" auf einem anderen Grundstück der Bauherrin erstellt werden soll (vgl. hierzu § 244 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG, LS 700.1] sowie Art. 5 Abs. 2 der von der Gemeinde Wädenswil erlassenen Abstellplatzverordnung vom 10. Juli 2017 [online unter: www.waedenswil.ch > Online-Dienste > Reglemente]; ausführlich auch unten 6).

E. 4

Die Beschwerdeführenden machen weiter bzw. vornehmlich geltend, das Projekt als Ganzes sei zufolge ungenügender Gestaltung und unbefriedigender Einordnung nicht bewilligungsfähig. Sie brachten vor, der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung sei verletzt worden: Ohne Klärung, wie eine sorgfältige Gestaltung der Umgebung (bei den vorgesehenen Abgrabungen und trotz der Beanspruchung des Vorgartenbereichs für die Parkierung) erfolgen sollte, hätte keine Baubewilligung erteilt werden dürfen.

E. 4.1

Diesbezüglich fällt Folgendes in Betracht: Die seitens der Beschwerdeführenden geltend gemachte Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung nimmt letztlich Bezug darauf, dass auflagenweise zur Erteilung der Stammbaubewilligung vom 22. März 2016 stipuliert worden war, dass "[v]or Baufreigabe [...] ein detaillierter Umgebungsplan 3fach zur Genehmigung einzureichen" sei. Diese Rüge hätte folglich bereits zu jenem Zeitpunkt, im Rekurs gegen die Stammbaubewilligung vorgebracht werden müssen. Zum jetzigen Zeitpunkt bzw. im vorliegenden Verfahren erweist sie sich als verspätet. Zudem ist sie auch in der Sache unbegründet: Zu den mit dem Baugesuch einzureichenden Unterlagen gehört in der Regel auch ein Umgebungsplan (vgl. § 310 PBG und § 3 Abs. 1 lit. d der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 [LS 700.6]). Es steht indessen grundsätzlich im Ermessen der Baubehörde, den Umgebungsplan erst zu einem späteren Zeitpunkt – etwa vor Baubeginn – zu verlangen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 372 f., auch zum Folgenden). Dies gilt nur dann nicht, wenn der Plan über Fragen Aufschluss zu geben hat, die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens von grundsätzlicher Bedeutung sind (wie beispielsweise die Umgebungsgestaltung im schutzwürdigen Ortsbild oder die verkehrssichere Gestaltung einer Zufahrt); auch bei Arealüberbauungen, bei denen erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gelten, gehört ein Umgebungsplan zur vollständigen Baueingabe (vgl. § 71 Abs. 2 und § 73 Abs. 1 PBG). Dem Grundsatz der Einheit der Baubewilligung zufolge ist ein Bauvorhaben stets in seiner Gesamtheit zu prüfen und zu beurteilen (was namentlich dem Rechtsschutzinteresse der Nachbarn dient). Die Baubewilligung darf zufolge dieses Grundsatzes nicht derart aufgespaltet werden, dass wesentliche Teile des Projekts in einem späteren Verfahren zu beurteilen bleiben. Der baurechtliche Entscheid muss sich zu sämtlichen Punkten aussprechen, welche für die Bewilligungsfähigkeit eines Projekts von ausschlaggebender Bedeutung sind (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 393 f., auch zum Folgenden; ferner etwa VGr, 10. Februar 2022, VB.2021.00183, E. 3.2). Als Detailfrage, welche einem nachträglichen Verfahren vorbehalten werden kann und in der Regel erst auf den Baubeginn hin geklärt werden muss,

gilt praxisgemäss insbesondere auch der Umgebungsplan (jedenfalls sofern er nicht – wie in den erwähnten Fällen – für die Gesamtbetrachtung eines Projekts entscheidend ist). Die Kammer befand denn auch schon im erwähnten Urteil vom 26. September 2019 (im zweiten, dieses Bauvorhaben betreffenden Verfahren) auf eine in dieselbe Richtung zielende Rüge der Beschwerdeführenden hin, das entsprechende Vorgehen der Baubewilligungsbehörde sei nicht zu beanstanden. Der Umstand, dass der Umgebungsplan zahlreiche gestalterische Detailfragen zu behandeln habe, habe entgegen beschwerdeführerischer Auffassung "nicht zur Folge, dass diesem für die Einordnung des Bauprojekts entscheidende Bedeutung" zukomme (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 5.2 mit Hinweisen).

E. 4.2.1

Gegenstand des streitigen Verwaltungsverfahrens ist das durch die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird. Die Ausgangsverfügung bzw. der Entscheid der unteren Instanz bildet damit den Rahmen, welcher den möglichen Umfang des Streitgegenstands vor Verwaltungsgericht begrenzt. Gegenstände, über welche die untere Instanz nicht entschied und über welche sie nicht entscheiden musste, darf die obere Instanz grundsätzlich nicht beurteilen, ansonsten sie in die funktionelle Zuständigkeit der Vorinstanz eingreift (vgl. Bertschi, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 44 ff.). Folgerichtig können nach konstanter verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung auch bei Projektänderungen nur diejenigen Teile des Bauvorhabens neu überprüft werden, die von der Änderung betroffen sind (vgl. VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 4.2, mit Verweis auf VGr, 20. September 2018, VB.2018.00209, E. 2.6 [mit Hinweisen]). Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist demnach einzig der (revidierte) Umgebungsplan vom 5. Oktober 2020 einschliesslich (Lage bzw. Anordnung und Gestaltung) der Pflichtparkplätze auf dem Baugrundstück sowie auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03.

E. 4.2.2

Soweit die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht insbesondere wiederum die Ausnützungsübertragung sowie die ungenügende Gestaltung und Einordnung des Baukörpers und des Bauprojekts als Ganzes rügen, beziehen sie sich somit nicht auf den Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Beschwerdeführenden führen diesbezüglich aus, dass erst durch den nun eingereichten Umgebungsplan Gestaltung und Einordnung des Projekts als Ganzes erstmals umfassend beurteilt werden könnten bzw. sich dadurch die ungenügende Einordnung und unbefriedigende Gesamtwirkung des Mehrfamilienhauses als Ganzes manifestierten. Dies hänge im Wesentlichen mit der bereits in den früheren Verfahren beanstandeten Ausnützungsübertragung zusammen, durch welche die bestimmungsgemässe Ausnützung auf dem Baugrundstück um 25 % erhöht werde. Die Ausnützungsübertragung von 25 % vom Grundstück Kat.-Nr. 03 auf das Baugrundstück sowie die Einordnung des geplanten Mehrfamilienhauses als solche wie auch mit Blick auf das durch die Ausnützungsübertragung erhöhte Volumen waren indes bereits Gegenstand des mit Urteil vom 11. April 2017 abgeschlossenen Verfahrens VB.2016.00676 (vgl. dortige Erwägungen 3 und 4): Die Kammer prüfte bereits damals, ob die Ausnützungsübertragung zu einer unerwünschten, § 238 Abs. 1 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz bzw. zu einem Baukörper führen würde, welcher den Rahmen der zonengemässen Überbauungsstruktur sprengte und sich deshalb nicht mehr befriedigend einordnen lassen würde, und verneinte dies. Sie kam nach ausführlichen

Darlegungen zum Schluss, das projektierte Mehrfamilienhaus ordne sich befriedigend in das Quartier ein – auch mit der durch die Ausnutzungsübertragung zusätzlich geschaffenen Bruttogeschossfläche (vgl. VB.2016.00676, 11. April 2017, E. 3.3 und 4.3 f.; vgl. diesbezüglich auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 822). Im vorliegenden Zusammenhang kann – ohne weitere Erläuterungen – auf die Erwägungen der Kammer im Urteil vom 26. September 2019 (im Verfahren VB.2019.00182) verwiesen werden (E. 4.2 und 4.3): Dort wurde bereits darauf hingewiesen, dass das Urteil vom 11. April 2017 im Verfahren VB.2016.00676 die erlassende Behörde für den Lauf des Verfahrens binde, auch wenn es vom daraufhin angerufenen Bundesgericht als Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) qualifiziert worden sei (weil das Baubewilligungsverfahren insbesondere mit Blick auf die verlangte Dachverlängerung noch nicht abgeschlossen sei [BGr, 6. Februar 2018, 1C_302/2017, E. 1.7]). Es bestehe auch sonst kein Anlass, auf das Urteil vom 11. April 2017 zurückzukommen bzw. die bereits behandelten Fragen (nochmals) zu behandeln. Die beschwerdeführerische Rüge der übermässigen bzw. unzulässigen Ausnutzungsübertragung, welche Gegenstand des Verfahrens VB.2016.00676 gewesen sei, werde entsprechend nicht abermalig behandelt. Dasselbe gelte, soweit die Beschwerdeführenden verlangt hätten, dass Gestaltung und Einordnung des gesamten Gebäudes (und nicht allein die vom angefochtenen Beschluss betroffenen Teile des Bauvorhabens) nochmals zu prüfen seien. Auch diese Rüge habe das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid vom 17. April 2017 (im Verfahren VB.2016.00676) bereits beurteilt, weshalb darauf im Verfahren VB.2019.00182 nicht mehr zurückzukommen sei. Vorliegend erwoh die Vorinstanz sodann, auch die Abgrabungen an der Süd- und Ostfassade des Baukörpers seien bereits mit früheren Bauentscheiden bewilligt worden, weshalb sie nicht Gegenstand der angefochtenen Bewilligung seien und damit auch nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden könnten. Auch die Abgrabungen seien in den früheren Rechtsgängen einlässlich geprüft und letztlich gutgeheissen worden. In der Tat ging es bei der Projektänderung, welche Gegenstand des Verfahrens VB.2019.00182 bildete, unter anderem um eine geplante Tiefersetzung des Gebäudes um 15 cm, als Reaktion auf das erste Verfahren (VB.2016.00676) in dieser Sache (vgl. VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 3.2). Die Kammer befand damals, die (unsubstanzierten) gestalterischen Rügen der Beschwerdeführenden hinsichtlich der Abgrabungen vermöchten den Schluss der Vorinstanz nicht umzustossen, dass durch jene keine unbefriedigende Terraingestaltung resultiere (a. a. O., E. 7.1). Nachstehend (5.3) wird sich zudem zeigen, dass die Beschwerdeführenden ein unzutreffendes Bild vom Umfang der Abgrabungen haben.

E. 4.2.3

Somit ist auch im vorliegenden Verfahren auf die beschwerdeführerischen Rügen betreffend Gestaltung nur insoweit einzugehen, als damit eine Baurechtswidrigkeit zufolge der mit dem angefochtenen Beschluss bewilligten Projektänderung geltend gemacht wird (hierzu sogleich).

E. 5

Bezüglich der geltend gemachten "ungenügenden Gestaltung und Einordnung der Umgebung" ergibt sich Folgendes:

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, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei sind die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.2, sowie 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). Ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen). Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG gelten nach dessen klarem Wortlaut auch für den Umschwung. Im baurechtlichen "Normalfall", wie er auch hier vorliegt, muss mit dem Umgebungsplan für eine Neuüberbauung eine befriedigende Umgebungsgestaltung erreicht werden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 863 und 865; vgl. auch die Baubewilligung vom 17. Dezember 2020 sowie die Rekursvernehmlassung der Baukommission der Stadt Wädenswil vom 23. Februar 2021). Entgegen beschwerdeführerischer Auffassung liegt hier somit keine Konstellation vor, in welcher eine "gute Gesamtwirkung" erzielt werden müsste, wobei sich ein solches Erfordernis namentlich auch nicht aus dem Umstand ergibt, dass eine Ausnutzungsübertragung geplant ist (vgl. in diesem Zusammenhang bereits oben 4.2.2 Abs. 1 f.; dass die Baukommission in der Stammbaubewilligung vom 22. März 2016 das Erfordernis einer "guten Gesamtwirkung" erwähnte – welche sie dem Vorhaben im Übrigen weitestgehend attestierte –, ändert hieran nichts).

E. 5.2

In diesem Zusammenhang machen die Beschwerdeführenden (wie auch im Rekurs) zunächst eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör bzw. der Begründungspflicht geltend: Die Baukommission habe es im streitgegenständlichen Entscheid unterlassen, eine umfassende Beurteilung der "Einordnungs- und Gestaltungsfrage" vorzunehmen "und/oder eine entsprechende Begründung abzugeben". Die Baukommission habe lediglich auf § 238 Abs. 1 PBG Bezug genommen und ohne jegliche Prüfung lapidar geschlossen, dass die verlangte befriedigende Gesamtwirkung erreicht sei. Damit habe sie die Rechtsgrundsätze zum rechtlichen Gehör und zur Begründungspflicht verletzt. Diesbezüglich ergibt sich Folgendes: Der aus dem Gehörsanspruch gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (SR 101) fliessende Teilaspekt der Begründungspflicht (vgl. auch § 10 Abs. 1 VRG) stellt nebst der ihr zukommenden Selbst- und Fremdkontrollfunktion in erster Linie eine Garantie zugunsten des/der Verfügungsadressaten/-in dar. Diese/r soll sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und diesen gegebenenfalls in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. Die verfügende Behörde muss kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich leiten liess und auf die sich ihr Entscheid stützt, wobei sie sich auf die wesentlichen Gesichtspunkte beschränken darf (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 10 N. 15 ff., insbesondere N. 24 ff.; Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin

Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. A., Zürich etc. 2013, Rz. 629 ff.). Die Baukommission hiess mit Beschluss vom 17. Dezember 2020 das Gesuch der privaten Beschwerdegegnerin gut, wobei sie die Projektänderung offenkundig auch mit Blick auf die Frage der Einordnung prüfte und zum Schluss kam, dass "die verlangte befriedigende Gesamtwirkung erreicht" werde. Auch wenn insoweit eine eingehendere Begründung denk- bzw. wünschbar gewesen wäre, hat die Baukommission jedenfalls auf den Rekurs der Beschwerdeführenden hin im Rekursverfahren bzw. in ihrer Rekursvernehmlassung vom 23. Februar 2021 sodann ihren Entscheid ausführlicher begründet. Den Beschwerdeführenden war offenkundig eine Anfechtung des Entscheids ohne Weiteres möglich. Eine Verletzung der Begründungspflicht liegt nicht vor.

E. 5.3.1

Die Vorinstanz erwog, wie sich aus dem Umgebungsplan ergebe, sei im Süden des geplanten Mehrfamilienhauses eine flache Rasenfläche vorgesehen, auf die eine bis an die südliche und östliche Grundstücksgrenze ansteigende Böschung folge. Diese werde mit Bodendeckern und Sträuchern bepflanzt. Im Osten des Grundstücks werde der Umschwung durch eine Granitblockmauer gegliedert, während im Südwesten der Parzelle ein zu einem Sitzplatz mit Grill führender Fussweg für zusätzliche Struktur Sorge. Der Gestaltung der Umgebung sei damit auch im Süden des geplanten Neubaus insgesamt eine befriedigende Gesamtwirkung zu bescheinigen. Auf diese zutreffenden Erwägungen kann vorab verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Sie erweisen sich als nachvollziehbar und werden von den Beschwerdeführenden auch nicht substantiiert gerügt. Wie die erwähnte Mauer sollen weiter auch die Sitzgelegenheit beim Grill sowie ein Element am Böschungsfuss aus Granitblöcken bestehen; mit diesen gestalterischen Elementen wird die Gartenfläche strukturiert und zugleich ein im Quartier verschiedentlich anzutreffendes Element aufgenommen (vgl. die dem Verwaltungsgericht seitens der Beschwerdeführenden eingereichten Google Street View-Aufnahmen. Anzumerken ist im Übrigen, dass mit der Verlegung der Hälfte der Pflichtparkplätze auf das Grundstück Kat.-Nr. 03 gemäss zu beurteilendem revidiertem Umgebungsplan die Grünflächen auf dem Baugrundstück wesentlich grosszügiger ausfallen als gemäss dem ursprünglichen Umgebungsplan (vgl. Verfahren VB.2019.00801). Das Verhältnis von Grünflächen zu überbauter Fläche wird damit verbessert und es bestehen zusätzliche Möglichkeiten betreffend Umgebungsgestaltung (ähnlich auch die Rekursvernehmlassung).

E. 5.3.2

Als substantiiert erweisen sich die beschwerdeführerischen Rügen, soweit sie sich auf die geplanten "übermässigen und unnatürlich erscheinenden" Abgrabungen bzw. "intolerablen Geländezäsuren" beziehen. Die Abgrabungen betragen im südlichen bzw. südöstlichen Grundstücksbereich bei Garten und Granitblockmauer gegenüber dem Niveau der Autoabstellplätze 1,8 bis 2 m. Solche sichtbaren Geländeeinschnitte seien gänzlich quartierfremd und gliederten sich nicht in die landschaftliche und bauliche Umgebung ein. Es zeigt sich indes, dass gemäss dem Umgebungsplan Abgrabungen in einem wesentlich geringeren Umfang geplant sind, als die Beschwerdeführenden annehmen: Bei ihren Berechnungen gingen diese vom im Umgebungsplan bzw. den Schnittplänen (B-B, C-C und D-D) eingetragenen Niveau der M-Strasse, statt dem gewachsenen Terrain aus. Tatsächlich belaufen sich die geplanten Abgrabungen gemäss Schnittplan D-D, wo sie insgesamt am umfangreichsten ausfallen sollen, auf (maximal bzw. stellenweise) 0,50 bis 0,60 m. Von übermässigen, quartierfremden Geländeeinschnitten bzw. Abgrabungen kann

insofern keine Rede sein.

E. 5.4

Nach dem Dargelegten ist somit nicht zu beanstanden, dass Baukommission und Vorinstanz mit Blick auf die räumliche Umgebung zum Schluss kamen, mit dem revidierten Umgebungsplan werde eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG erreicht.

E. 6

Die Beschwerdeführenden vertreten sodann die Auffassung, die drei auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 vorgesehenen Abstellplätze lägen zu weit vom Baugrundstück entfernt, sodass damit die Parkplatzerstellungspflicht nicht zu erfüllen sei bzw. diese Parkplätze nicht an die Anzahl erforderlicher Abstellplätze angerechnet werden könnten.

E. 6.1

Gemäss §§ 242 ff. PBG zählt das Vorhandensein einer genügenden Anzahl von Autoabstellplätzen für Bewohner, Beschäftigte und Besucher zu den Grundanforderungen an Bauten und Anlagen. Die Abstellplätze müssen laut § 244 Abs. 1 PBG – sowie Art. 5 Abstellplatzverordnung – auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen. Nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen gelten für Bewohner/innen und Beschäftigte im Innenstadtbereich eine Distanz von 300 m als nützliche Entfernung im Sinn von § 244 Abs. 1 PBG (vgl. hierzu Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 904 mit Hinweisen; Fritz Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, Zürich 1987, S. 57 f.; ferner etwa VGr, 10. Februar 2022, VB.2020.00825, E. 4.5). Art. 5 Abs. 2 Abstellplatzverordnung enthält diesbezüglich gar eine ausdrückliche Regelung: Unter Vorbehalt der Abstellplätze für Menschen mit Behinderung beträgt die "nützliche Entfernung" für andere als Besucherabstellplätze, mithin etwa solche für Bewohner/innen, danach (ebenfalls) "ca. 300 Meter". (Gemäss revidiertem Umgebungsplan ist ein behindertengerechter Parkplatz in unmittelbarer Nähe zum Eingang des Mehrfamilienhauses ausgewiesen.)

E. 6.2

Die Distanz zwischen den auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 geplanten Fahrzeugabstellplätzen und dem Baugrundstück beträgt rund 120 m. Offenkundig ist nach dem Gesagten diese Distanz als nützliche Entfernung im Sinn der massgeblichen Bestimmungen zu qualifizieren.

E. 7

Im Zusammenhang mit den auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 geplanten Parkplätzen machen die Beschwerdeführenden schliesslich eine ungenügende Gestaltung bzw. unbefriedigende Einordnung geltend.

E. 7.1

Die Vorinstanz erwog, von den jeweiligen beschwerdeführerischen Grundstücken, welche allesamt nicht an die betreffende Parzelle angrenzten, bestehe keine freie Sicht auf die (neu) dort vorgesehenen drei Abstellplätze. Die Beschwerdeführenden seien folglich nicht zum Rekurs gegen die Bewilligung dieser Abstellplätze legitimiert mit dem Argument, diese ordneten sich ungenügend in die Umgebung ein. Auf diese Rüge sei daher nicht einzutreten. Zumindest von der vom Beschwerdeführer 4 bewohnten Liegenschaft M-Strasse 13 besteht

indes eine Sichtverbindung zu den auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 geplanten Parkplätzen. Letztlich kann vorliegend jedoch offengelassen werden, wie es sich insoweit mit der Legitimation der Beschwerdeführenden verhält: Die infrage stehende Rüge erweist sich nämlich jedenfalls als in der Sache unbegründet, wie nachfolgend zu zeigen ist.

E. 7.2.1

Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass die Abstellplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 nördlich der grundstücksinternen Erschliessungsstrasse angeordnet werden sollen, in einem Bereich, in welchem das Terrain gegen Norden abfalle und sich Abstellplätze somit prominent von der Umgebung abheben würden. Zugleich müssten für die Erstellung der Parkplätze bestehende Spiel- und Ruheflächen aufgehoben werden, ohne dass aufgezeigt worden sei, wo und wie mit Bezug auf Art. 31 BZO, welcher ebenfalls den Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG Rechnung trage, Ersatz geschaffen werde. Die Baukommission hatte sich in der Rekursvernehmlassung vom 23. Februar 2021 betreffend die Frage der Einordnung dahingehend geäußert, dass nachvollziehbar erscheine, die drei Parkplätze am Ende der bestehenden Erschliessungsstrasse zu erstellen. Inwiefern die nicht überdachten Parkplätze in Bezug auf die Gestaltung störend wirken sollten, lasse sich nicht eruieren. Auch nach der Erstellung seien noch genügend Spiel- und Ruheflächen vorhanden. Die Parkplätze ordneten sich problemlos befriedigend in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.

E. 7.2.2

Die M-Strasse liegt in der (zweigeschossigen) Wohnzone. Offene Abstellplätze wie die infrage stehenden erweisen sich als in jenem Einfamilienhausquartier üblich (vgl. bereits die "3D-Ansicht Google Maps" in der Beschwerdeschrift). Das Grundstück Kat.-Nr. 03, auf dem die drei Parkplätze erstellt werden sollen, befindet sich zudem am Ende der Erschliessungsstrasse. Die Parkplätze wirken nicht etwa wuchtig oder auf andere Weise störend, welcher Eindruck – namentlich vom Grundstück des Beschwerdeführers 4 betrachtet – insbesondere auch durch die geplante, schräg nach Nordosten verlaufende Anordnung und zudem durch den Verlauf des – nach Norden abfallenden – Terrains vermieden wird (vgl. in diesem Zusammenhang allgemein auch Frey, S. 60). Der Schluss der Baukommission, die geplanten Abstellplätze ordneten sich befriedigend in die räumliche Umgebung ein, ist folglich nicht zu beanstanden bzw. wäre nicht zu beanstanden gewesen.

E. 7.2.3

Der von den Beschwerdeführenden ebenfalls ins Feld geführte Art. 31 BZO, welcher eine Mindestfläche für Spiel- und Ruhe- bzw. Gartenflächen verlangt, ist vorliegend schon gar nicht anwendbar: Nach seinem klaren Wortlaut bezieht er sich auf Mehrfamilienhäuser, was die Liegenschaft M-Strasse 04 nicht ist (solches wurde jedenfalls auch seitens der Beschwerdeführenden nicht behauptet).

E. 8

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 9

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den unterliegenden Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung zu je 1/6 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 sowie § 14 VRG; Plüss, § 14 N. 6, 11 und 16). Eine

Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ausgang von vornherein nicht zu; vielmehr sind sie im gleichen Verhältnis und solidarisch zu verpflichten, die anwaltlich vertretene private Beschwerdegegnerin 1 angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 f. VRG).

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