

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00718 vom 9. Juni 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-06-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00718

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00718 du 9 juin 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00718 del 9 giugno 2022

Regeste

Baubewilligung | Nachbarbeschwerde betreffend Neubauten im Perimeter eines öffentlichen Gestaltungsplans, namentlich eine ausserhalb eines Baubereichs geplante Terrasse. Die Vorinstanz hat zu Unrecht den Rekurs der Beschwerdeführerin als zufolge (teilweisen) Rückzugs gegenstandslos geworden teilweise abgeschrieben. Die Beschwerdeführerin hatte nie erklärt, auf die Überprüfung des angefochtenen gemeinderätlichen Beschlusses zu verzichten. Vielmehr war sie offenkundig der Auffassung gewesen, der Gemeinderat habe ihre Begehren teilweise anerkannt. Die Angelegenheit ist insoweit zur materiellen Behandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (E. 3). Eine Überschreitung der im massgeblichen Baubereich geltenden Höhenbegrenzung ist aufgrund der eingereichten Pläne nicht auszumachen (E. 4). Die Beschwerdeführerin rügte insbesondere, die geplante, dem EFH vorgelagerte Terrasse im Erdgeschoss verletze die Grenzabstandsvorschriften gemäss Gestaltungsplan. Die strittige, grösstenteils ausserhalb des Baubereichs liegende Terrasse ist - mit dem darunterliegenden Sitzplatz (im UG) - als Besonderes Gebäude zu qualifizieren. Als solches ist sie zufolge Gestaltungsplanvorschriften ausserhalb des Baubereichs zulässig (E. 6.2). Das zugunsten der beschwerdeführerischen Nachbarparzelle bestehende Näher- und Grenzbaurecht ist im Lichte der zum Zeitpunkt von dessen Vereinbarung bereits geltenden Gestaltungsplanvorschriften auszulegen. Es sollte nur für Hauptgebäude - und damit Gebäude im Baubereich - gelten. Daher haben der ausserhalb des Baubereichs liegende Teil der Terrasse sowie der darunterliegenden Einwandung des Sitzplatzes den Grenzabstand gemäss massgeblicher Gestaltungsplanvorschrift zum Nachbargrundstück einzuhalten (E. 6.3). Die Angelegenheit ist zur Festsetzung einer entsprechenden Nebenbestimmung an den Beschwerdegegner zurückzuweisen (E. 7). Teilweise Gutheissung (Rückweisung an die Vorinstanz zur materiellen Behandlung von Rekursanträgen und Sprungrückweisung an den Beschwerdegegner zur Ergänzung der Baubewilligung mit einer entsprechenden Nebenbestimmung).

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2021.00718 Urteil der 1. Kammer vom 9. Juni 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Abteilungspräsident Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiberin Viviane Eggenberger. In Sachen A, Beschwerdeführerin, gegen 1. B AG, vertreten durch RA C, 2. Gemeinderat Aeugst a. A., vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 23. Februar 2021 erteilte der Gemeinderat Aeugst am Albis der B AG unter Auflagen die baurechtliche Bewilligung für

die Erstellung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der E-Strasse

E. 03

in Aeugst am Albis. II. Hiergegen rekurrierte A am 30. März 2021 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich, wobei sie sich nicht gegen das Bauprojekt als solches wandte; vielmehr verlangte sie sinngemäss eine Ergänzung der Bewilligung mit diversen Nebenbestimmungen. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs mit Entscheid vom 21. September 2021 teilweise gut, insofern die erteilte Baubewilligung um eine Nebenbestimmung zu ergänzen sei und wies ihn im Übrigen ab, soweit es ihn nicht als durch Rückzug gegenstandslos geworden abschrieb. III. Mit Beschwerde vom 15. Oktober 2021 gelangte A an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, wobei sie folgende Anträge stellte: "1 Die Baubewilligung ist hinsichtlich der Anträge 1, 4 und 7 bis 19 des Rekurses [...] gemäss der Rekursantwort des Gemeinderates [...] zu ergänzen. 2 Der Baubereich von 6m wird durch das Gebäude an den Positionen OG1' und OG2' [...] überschritten. Damit der Baubereich, unter Berücksichtigung einer Genauigkeit der berechneten Grenzabstände von +/- 10cm eingehalten wird, ist das Gebäude an den Positionen OG1' um mind. 21cm und OG2' um mind. 44cm bergseits zu verschieben oder die Höhenkote 742.67 m.ü.M. des Gebäudes [...] ist um 12cm abzusenken.

E. 3

Reduktion der Höhe der Stützmauer Südwest W1'-W2' [...], inklusive ihrer Hinterfüllung, so dass das massgebliche Terrain um maximal 1.5m aufgeschüttet wird.

E. 3.1.1

Mit einem Rückzug des Rechtsmittels bringt die rekurrierende Partei zum Ausdruck, auf die Überprüfung des angefochtenen Hoheitsakts zu verzichten (Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 28 N. 20 ff., auch zum Folgenden). Für die Rekursbehörde ist ein Rückzug verbindlich. Die rekurrierende Partei muss den Rückzug ausdrücklich, unmissverständlich und vorbehaltlos erklären. Der Rückzug ist grundsätzlich unwiderruflich. Vorbehalten bleibt ein Widerruf der Rückzugserklärung wegen Willensmängeln, namentlich wenn Elemente des Vertrauensschutzes hinzutreten (beispielsweise, wenn der Rückzug aufgrund einer behördlichen Zusicherung einer neuen Verfügung erfolgte, diese in der Folge indes unterblieb). Ein stillschweigender oder bedingter Rückzug ist unzulässig. Möglich ist ein Teilrückzug, das heisst ein teilweiser Rückzug eines Rechtsbegehrens oder der Rückzug bloss einzelner von mehreren Rechtsbegehren.

E. 3.1.2

Die Vorinstanz stützte sich im Zusammenhang mit dem angeblichen Rückzug der betreffenden Rechtsbegehren auf die Rekursreplik der Beschwerdeführerin vom 1. Juni 2021. Diese hatte dort Folgendes ausgeführt: "Mit der Rekursantwort des Gemeinderates werden Unvollständigkeiten und Unklarheiten in der Baubewilligung behoben. [...] Die Anträge Nr. 1, 4 und 7 bis 19 der Rekurschrift sind infolge Erfüllung nicht mehr strittig". Sodann äusserte sie sich erneut zu den nach wie vor strittigen Anträgen Nrn. 2, 3, 5 und 6, um mit folgendem Absatz zu schliessen: "Zusammenfassend ergibt sich, dass die Anträge Nr. 2, 3 und 6 der Rekurschrift noch nicht erfüllt sind. [...] Erfreulich ist, dass durch die umfassende und sachbezogene Rekursantwort des Gemeinderates, in Erfüllung der

restlichen Anträge der Rekurschrift, die Baubewilligung diesbezüglich hinreichend ergänzt und klarifiziert wurde". Die Beschwerdeführerin hat damit insofern zwar festgehalten, dass die Anträge 1, 4 und 7 bis 19 nicht mehr strittig seien. Entgegen vorinstanzlicher Auffassung ist in ihren Ausführungen jedoch kein (Teil-)Rückzug zu sehen. Weder zog sie die betreffenden Begehren ausdrücklich zurück noch verzichtete sie mittels einer gleichbedeutenden ausdrücklichen Formulierung in diesem Sinn auf eine Überprüfung durch die Vorinstanz. Vielmehr geht aus ihren Ausführungen klar hervor, dass sie die betreffenden Punkte bzw. Begehren deswegen als nicht mehr strittig erachtete, weil sie der Auffassung war, der Beschwerdegegner habe der Mehrheit ihrer Rekursbegehren entsprochen bzw. werde diesen mittels einer "Anpassung" der Baubewilligung (noch) entsprechen. Vor Verwaltungsgericht wehrte sich die Beschwerdeführerin denn auch, wie gesehen, gegen die vorinstanzliche Interpretation ihrer Ausführungen bzw. widersprach der Auffassung der Vorinstanz und äusserte sodann ihr Unverständnis darüber, dass sie im Rekursentscheid als (weitestgehend) unterliegende Partei erschienen sei, "was sich auch in der Aufteilung der Kosten des Verfahrens" niedergeschlagen habe (ihr waren Rekurskosten "[a]usgangsgemäss [...] zu 8/10" auferlegt worden), obwohl ihr in der Rekursantwort des Gemeinderats die Erfüllung der erwähnten Anträge in Aussicht gestellt worden sei.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin hatte die Ausführungen des Beschwerdegegners in dessen Rekursvernehmlassung vom 10. Mai 2021 offenkundig im Sinn einer "Anerkennung" ihres Standpunkts bzw. eines Teils ihrer Rekursanträge durch den Beschwerdegegner ausgelegt (vgl. Griffel, § 28 N. 33; Michael Merker, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG] vom 9. Juli 1968, Zürich 1998, S. 550 ff.). Der Beschwerdegegner hatte in seiner Rekursvernehmlassung dargelegt, dass und inwiefern den Anliegen der Beschwerdeführerin teilweise bereits in der Baubewilligung entsprochen worden sei bzw. ihre Anträge aus diesem oder einem anderen Grund ins Leere zielten respektive sich als hinfällig erwiesen. Jedoch zog der Beschwerdegegner – soweit ersichtlich – weder die angefochtene Verfügung vom 23. Februar 2021 formal (teilweise) in Wiedererwägung, noch erfolgte von dessen Seite (anderweitig) eine ausdrückliche Anerkennung des beschwerdeführerischen Standpunkts. Beschränkt sich eine Vorinstanz (ohne Wiedererwägungsentscheid) darauf, in der Vernehmlassung den Standpunkt eines/-r Beschwerdeführenden anzuerkennen, hat kein Prozess-, sondern ein Sachurteil zu ergehen (vgl. Merker, S. 552; Griffel, § 28 N. 33 [mit Verweis in Fn. 44]; im Ergebnis wohl ebenso Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. A., Zürich 2013, S. 402 [Rz. 1148]).

E. 3.3

Nach dem Dargelegten hat die Vorinstanz den Rekurs zu Unrecht als gegenstandslos geworden teilweise abgeschrieben. Die Angelegenheit wird folglich zur materiellen Behandlung auch der übrigen Rekursanträge (1, 4 und 7 bis 19) an die Vorinstanz zurückzuweisen sein. 4. Die Beschwerdeführerin beanstandet, dass mit dem vorliegenden Bauprojekt die im Baubereich A gemäss Art. 2 GPV geltende Höhenbegrenzung von 6 m an zwei Punkten ("OG1" und "OG2") überschritten werde. Damit der Baubereich eingehalten werde, sei das projektierte "Gebäude an den Positionen OG1' um mind. 21cm und OG2' um mind. 44cm bergseits zu verschieben oder die Höhenkote 742.67 m.ü.M. des Gebäudes [...] um 12cm abzusenken". Sie macht folglich eine Überschreitung der

Höhenvorgaben geltend.

E. 4

Gemäss Antrag Nr. 6 des Rekurses [...] hat die Terrasse als Anbaute einen Grenzabstand von 3m einzuhalten.

E. 4.1

Gemäss Art. 2 Satz 1 GPV beträgt die Höhenbegrenzung (für alle Gebäude und Gebäudeteile [einschliesslich Dach, First, Erdüberdeckungen, Terrassenaufbauten und Flachdachbepflanzungen]; ausgenommen sind einzig technische Aufbauten) im Baubereich A (für die Baubereiche vgl. Plan Nr. 1, Öffentlicher Gestaltungsplan "F") 6 m, "gemessen ab dem massgeblichen Terrain". Nach Art. 7 (Satz 1) GPV gilt als massgebliches Terrain das gewachsene Terrain vom 3. Juli 1975, in welchem Zusammenhang (Satz 2) auf die Beilage "Massgebliches Terrain", Plan Nr. 188-15, "zum Quartierplan "F", datiert vom 2. Juni 1978" verwiesen wird. Die Vorinstanz erwog, der Höhenkurvenplan (Beilage "Massgebliches Terrain", Plan Nr. 188-15), welcher eine relativ grosse Stückelung und damit naturgemäss eine gewisse Ungenauigkeit aufweise, sei von der Bauherrschaft auf den geltenden Katasterplan eingepasst und das massgebliche Terrain in die Baueingabepläne übertragen worden. Diese übertragenen Höhen seien vom Prüfingenieur überprüft worden. Es könne entsprechend davon ausgegangen werden, dass die in den Baueingabeplänen angegebenen Höhen und das dort eingezeichnete massgebliche Terrain korrekt seien. Es fänden sich darin denn auch keine Durchstossungen der vorgegebenen Höhenbegrenzungen. Wie die Beschwerdeführerin die ihrerseits monierten und in Ausmass und Standorten teils geänderten Durchstossungen errechnet haben wolle, substantiiere sie nicht und sei auch nicht nachvollziehbar. Auch der von ihr eingereichte Plan "Vermessung der Grenzabstände" (datierend vom 25. Juni 2021) sei untauglich, um ihre Behauptungen zu untermauern. Er beruhe auf ungenauen bzw. unbekanntem Grundlagen und eigne sich damit bestenfalls – seiner Bezeichnung entsprechend – zur Feststellung horizontaler Grenzabstände. Eine Überschreitung der vorgegebenen Höhen ergebe sich daraus nicht. Bei den daraus gezogenen Schlüssen der Beschwerdeführerin handle es sich um Parteibehauptungen ohne ersichtliche Grundlage, welche in den Planunterlagen keine Stütze fänden.

E. 4.2

Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, ergeben sich aufgrund der seitens der Baubewilligungsbehörde mit Beschluss vom 23. Februar 2021 genehmigten Baueingabepläne keine Überschreitungen der vorgegebenen Höhenbegrenzungen. Gemäss dem erwähnten Art. 2 GPV ergibt sich die zulässige Gebäudehöhe im jeweiligen bzw. betreffenden Baubereich (A bzw. B) für eine bestimmte Position aus der (6 m bzw. 4 m betragenden) Höhenbegrenzung gemessen ab dem dortigen massgeblichen Terrain nach Art. 7 GPV. Im Schnittplan sind das massgebliche Terrain wie auch die – sich hieraus (in Kombination mit den Baubereichen [A und B] gemäss Art. 2 GPV) bei 4 m bzw. 6 m ergebenden – entsprechenden, parallel dazu verlaufenden Höhenbegrenzungen eingezeichnet. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist aus den Baueingabeplänen, wie erwähnt, nicht ersichtlich. Dass bzw. inwieweit das massgebliche Terrain in den bewilligten Baueingabeplänen nicht korrekt wiedergegeben bzw. eingezeichnet sein sollte, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend, und es ergeben sich hierfür auch keine Hinweise. Der Beschwerdegegner führte im Rekursverfahren wie

erwähnt aus, der Höhenkurvenplan des Gestaltungsplans sei, auch wenn er eine gewisse Ungenauigkeit aufweise, vom Projektverfasser so gut wie technisch möglich auf den gültigen Kataster eingepasst und das massgebliche Terrain sei korrekt in die Baueingabepläne übertragen worden. Der Prüfingenieur habe die Höhen mit dem bestehenden Plan kontrolliert und für gut befunden. Die Beschwerdeführerin beruft sich zur Untermauerung ihres Standpunkts lediglich auf den erwähnten, von ihr eingereichten Plan "Berechnung Grenzabstände" vom 25. Juni 2021, welcher von einem von ihr beauftragten Geometer erstellt wurde. Indes sind einerseits die Grundlagen des Plans nicht klar bzw. nicht bekannt und andererseits ergeben sich aus diesem, wie die Vorinstanz zutreffend erwog, lediglich horizontale Grenzabstände; Hinweise für die behaupteten Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe lassen sich ihm nicht entnehmen.

E. 4.3

Nach dem Gesagten ist folglich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz vorliegend zum Schluss kam, aus dem von der Beschwerdeführerin eingereichten Plan ergäben sich keine Überschreitungen der Höhenbegrenzungen.

E. 5

Alles unter Kosten und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegner. Inklusive der Kosten für den Geometer [...]." Das Baurekursgericht schloss am 9. November 2021 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantworten vom 18. bzw. 19. November 2021 beantragten sowohl die B AG als auch der Gemeinderat Aegust am Albis jeweils die Abweisung der Beschwerde (Erstere, soweit darauf einzutreten sei) unter Entschädigungsfolgen (Letzterer zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten von A. Im Folgenden äusserten sich einerseits A mit weiteren Eingaben vom 3. Dezember 2021, 26. Januar 2022, 11. Februar 2022 und 26. März 2022, andererseits der Gemeinderat Aegust am Albis mit Eingabe vom 22. Dezember 2022 sowie die B AG mit Eingaben vom 13. Januar 2022 und 11. März 2022. Die B AG verzichtete schliesslich mit Eingabe vom 5. April 2022 ebenso auf eine weitere Vernehmlassung wie der Gemeinderat Aegust am Albis – unter Verweis auf die bisherigen Anträge und Ausführungen – mit Eingabe vom 6. April 2022. Die Kammer erwägt: 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. 2. Die Beschwerdegegnerin ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 01 an der E-Strasse 03 in Aegust am Albis. Die Bauparzelle liegt in der Wohnzone A gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aegust am Albis vom 27. März 2014 (BZO) sowie im Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplans Nr. 04 "F" (dessen Vorschriften werden nachfolgend mit "GPV" abgekürzt). Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 02, welches im Südosten an die Bauparzelle grenzt. Sie wandte sich nicht gegen die Erteilung der Baubewilligung als solcher bzw. verlangte nicht deren Aufhebung, sondern im Wesentlichen sinngemäss die Ergänzung mit diversen Nebenbestimmungen. 3. Mit Rekursentscheid vom 21. September 2021 schrieb die Vorinstanz den Rekurs insoweit als gegenstandslos geworden ab, als dieser mit Rekursreplik der Beschwerdeführerin vom 1. Juni 2021 in Bezug auf die Anträge 1, 4 und 7 bis 19 der Rekurschrift vom 30. März 2021 zurückgezogen worden sei. Die Beschwerdeführerin beanstandet in ihrer Beschwerde vom 15. Oktober 2021 die teilweise Abschreibung des Rekurses. Sie führt aus, mit der "Rekursantwort [...]" erfüllte der Gemeinderat die Anträge Nr. 1, 4 und 7 bis 19 der Beschwerdeführenden. Die

Beschwerdeführende stellte daraufhin in der Replik [...] fest, dass diese Anträge in der Folge nicht mehr strittig sind. Keinesfalls wurden damit die Anträge zurückgezogen, wie im Urteil der Vorinstanz behauptet, denn der Baubewilligung [...] mangelt es immer noch an den entsprechenden Ergänzungen. Um diesen Mangel zu beheben, ist der Gemeinderat anzuhalten, die Baubewilligung um die entsprechenden Ausführungen des Gemeinderates hinsichtlich der Anträge 1, 4 und 7 bis 19 gemäss seiner Rekursantwort zu ergänzen".

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin beanstandete im Rekursverfahren die hinter der in der Verlängerung der Südwest-Fassade projektierten Stützmauer geplanten Aufschüttungen sowie den darauf geplanten Teil der Terrasse. Diesbezüglich kam die Vorinstanz im Rekursentscheid vom 21. September 2021 zum Schluss, bei jenem (nicht von Stützen getragenen) Teil der Terrasse handle es sich um einen Gebäudeteil, der auf einer Aufschüttung zu liegen komme. Art. 17 BZO sei hierauf daher anwendbar. Die dort vorgesehene zulässige Aufschüttungshöhe von 1,5 m sei mit den geplanten Aufschüttungen im Umfang von 2,3 m überschritten. Indes könne dieser Mangel vorliegend ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, indem, wie die private Beschwerdegegnerin alternativ vorgeschlagen habe, hinter der betreffenden Mauer anstelle einer Aufschüttung etwa ein Geräteraum (mithin ein Besonderes Gebäude) errichtet würde. Eine solche Anpassung stelle keine wesentliche Projektänderung dar und sei auch ohne grösseren planerischen Aufwand beurteilbar. Alternativ seien die Aufschüttung und die Stützmauer auf die erlaubte Höhe zu reduzieren, wofür ebenfalls keine wesentliche Projektänderung notwendig sei. Die Baubewilligung sei daher mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu versehen. Nach Dispositiv-Ziff. I des Rekursentscheids wird daher die Baubewilligung vom 23. Februar 2021 um folgende Nebenbestimmung ergänzt: Vor Baubeginn seien dem Gemeinderat Aeugst am Albis revidierte Pläne einzureichen und von diesem bewilligen zu lassen, wonach entweder die Stützmauer in der Verlängerung der südwestlichen Gebäudefassade und die dahinterliegende Aufschüttung auf die erlaubte Höhe reduziert würden oder hinter dieser ein Besonderes Gebäude errichtet werde. Beschwerdeweise bringt die Beschwerdeführerin vor, die von der Vorinstanz zur Behebung des Mangels erwähnte Umwandlung in einen Geräteraum wäre nicht zulässig. Denn die Terrasse sei eine Anbaute im Sinn von § 2a der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV, LS 700.2) und weise eine Grundfläche von 48,65 m² auf. Käme ein allfälliger Geräteraum hinzu, würde sich die Grundfläche auf 67,26 m² erhöhen, welche damit über der gemäss § 2a ABV für Anbauten zulässigen von 50 m² liegen würde.

E. 5.2

Vorab ist festzuhalten, dass vorliegend aufgrund der noch nicht erfolgten Harmonisierung der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis die geänderten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und der Allgemeinen Bauverordnung entgegen beschwerdeführerischer Auffassung noch keine Anwendung finden. Damit ist insbesondere etwa die Bestimmung betreffend Anbauten gemäss § 2a ABV ohnehin (noch) nicht anwendbar. Kleinbauten und Anbauten ersetzen im Rahmen der Harmonisierung die Besonderen Gebäude nach § 49 Abs. 3 und § 273 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1 – in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]). Bei der von der Vorinstanz mit erwähnter Nebenbestimmung geforderten Überarbeitung besteht ein architektonischer Spielraum. Die Auflage muss und kann so

erfüllt werden, dass den Vorgaben entsprochen wird. Um dies sicherzustellen, statuierte die Vorinstanz, dass die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdegegner vor Baubeginn revidierte Pläne zur Prüfung und Bewilligung einzureichen habe. Gemäss Art. 5 Satz 2 GPV dürfen im Gestaltungsplangebiet ausserhalb der Baubereiche (einzig) Besondere Gebäude (mitgemeint sind wohl auch Besondere Gebäudeteile [vgl. zu einer gleichgelagerten Fragestellung VGr, 2. März 2016, VB.2015.00544, E. 4]) erstellt werden. Aus dem Planungs- und Baugesetz ergibt sich in Bezug auf die Grundfläche Besonderer Gebäude keine Beschränkung (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1108; zu den Besonderen Gebäuden sodann namentlich unten 6); dasselbe gilt mit Blick auf den öffentlichen Gestaltungsplan. Gemäss Art. 5 Satz 3 GPV findet im ganzen Gestaltungsplangebiet auch die Überbauungsziffer – in Art. 10.1 BZO (für die Wohnzonen [A und B]) ist etwa eine solche für Besondere Gebäude nach § 273 PBG vorgesehen – keine Anwendung. Schliesslich ergibt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften bzw. dem Wortlaut von Art. 5 Satz 2 GPV strenggenommen auch nicht, dass ausserhalb des Baubereichs jeweils nur ein Besonderes Gebäude erstellt werden dürfte.

E. 5.3

Nach dem Gesagten ist die von der Vorinstanz vorgesehene Nebenbestimmung nicht zu beanstanden.

E. 6

Umstritten ist vor Verwaltungsgericht weiter die über dem Sitzplatz im Untergeschoss geplante bzw. diesen überdachende Terrasse im Erdgeschoss des Gebäudes bzw. diesem vorgelagert. Streitig ist insbesondere die Frage, ob die Terrasse den Grenzabstand von 3 m nach Art. 3 Satz 2 lit. b GPV für Besondere Gebäude einzuhalten habe.

E. 6.1

Die Vorinstanz erwog, das geplante Gebäude weise an seiner Nordfassade und am nordwestlichen Ende der Terrasse gegenüber der Grenze zum beschwerdeführerischen Grundstück einen Abstand von 1,5 m auf. Sie kam zum Schluss, dass es sich bei der Terrasse nicht um ein "einzelnes" Besonderes Gebäude im Sinn von § 273 PBG handle, für welche gemäss Art. 3 Satz 2 lit. b GPV ein Grenzabstand von 3 m gälte. Vielmehr erscheine die Terrasse zufolge ihrer Verbundenheit mit dem Hauptgebäude als Bestandteil desselben. Für dieses – einschliesslich folglich jener – gelte das vereinbarte Näher- bzw. Grenzbaurecht. Die Beschwerdeführerin bringt vor, gemäss Art. 3 GPV gelte für Besondere Gebäude im Sinn von § 273 PBG ein Grenzabstand von 3 m. Besondere Gebäude seien gemäss § 273 PBG Kleinbauten und Anbauten. Die Terrasse stelle eine Anbaute im Sinn von § 2a ABV dar. Das Näher- und Grenzbaurecht gelte nur für das Hauptgebäude, nicht aber für die Terrasse.

E. 6.2

Den Baueingabeplänen ist zu entnehmen, dass die Terrasse – wie der darunterliegende bzw. von dieser überdachte Sitzplatz – teilweise bzw. grösstenteils ausserhalb der Baubereiche (bzw. in concreto des Baubereichs B) gemäss Gestaltungsplan "F" zu liegen kommt. Der bereits erwähnte Art. 5 Satz 2 GPV mit dem Marginale "Nutzweise und Ausnutzung/Überbauungsziffer" sieht vor, dass ausserhalb der Baubereiche (nur) Besondere Gebäude im Sinn von § 273 PBG erlaubt sind. Die Vorinstanz übersieht, dass die Terrasse demnach ausserhalb der Baubereiche gar nicht zulässig wäre bzw. wie projiziert nur zulässig wäre,

falls sie als Besonderes Gebäude zu qualifizieren wäre (wobei sie insofern nicht von dem darunterliegenden Sitzplatz losgelöst betrachtet werden kann). Damit ist im Folgenden zunächst zu klären, wie die Terrasse zu qualifizieren ist.

E. 6.2.1

Laut § 273 PBG gelten als Besondere Gebäude Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. In § 49 Abs. 3 PBG, wonach für solche Bauten in der Bau- und Zonenordnung von den kantonalen Mindestabständen abgewichen oder der Grenzbau erleichtert werden kann, ist von Gebäuden und Gebäude teilen die Rede. Das Verwaltungsgericht hat sich mit dem Begriff der Besonderen Gebäude schon verschiedentlich befasst. Es hielt fest, dass für die Qualifikation einer Baute als Besonderes Gebäude deren fehlende objektive Eignung zum dauernden Aufenthalt von Personen ausschlaggebend sei und nicht die von der Bauherrschaft beabsichtigte bzw. in den Plänen ausgewiesene Nutzung (VB.2000.00304, 00341 = RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4). Erfüllt ein Gebäude(teil) aufgrund seines Ausbaus die in § 299 ff. PBG festgelegten Anforderungen an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume oder unterschreitet er diese nur unwesentlich, stellt er von vorherein kein Besonderes Gebäude dar. Trifft dies nicht zu, ist im Sinn einer Gesamtwürdigung zu prüfen, in welchem Ausmass der tatsächliche Zustand den wohnhygienischen Anforderungen genügt (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1105 ff). Entsprechend dem Wortlaut von § 49 Abs. 3 PBG dürfen Besondere Gebäude, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, an Hauptgebäude angebaut werden. Voraussetzung ist, dass die Verbindung oder die Nähe zum Hauptgebäude zusammen mit der Beschaffenheit des Gebäudes nicht dazu führt, dass in einer als Besonderes Gebäude deklarierten Baute Räume entstehen, die bei objektiver Betrachtungsweise für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1109 ff., auch zum Folgenden). Bestandteile von Hauptgebäuden, auch wenn sie sich für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht eignen, dürfen nicht willkürlich zu Besonderen Gebäuden erklärt werden. Um als Besondere Gebäude zu gelten, müssen sie in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein. Deshalb ist in Anlehnung an die zur Abgrenzung zwischen Hauptgebäuden auf der einen und An- und Nebenbauten auf der anderen Seite entwickelte Rechtsprechung eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes zu verlangen. In der Regel ergibt sich diese bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe (VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648/00681, E. 4.3 mit Hinweisen – 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2 f. – 3. September 2020, VB.2020.00111, E. 3.2.2). Eine funktionale Selbständigkeit wird nicht verlangt (vgl. VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2, sowie 27. November 2012, VB.2012.00274, E. 2.4). Zu prüfen ist, ob der Anbau in seiner äusseren Erscheinung von einer/m aussenstehenden Betrachter/in als eigenständiger Gebäudeteil wahrgenommen würde und ob er bei einer Gesamtbetrachtung des Vorhabens noch als Besonderes Gebäude gewertet würde, was sich aus dem Zusammenspiel mit dem Hauptgebäude als Bezugsobjekt ergibt. Mit dem Kriterium der architektonischen und konstruktiven Selbständigkeit im räumlichen Verhältnis zum Hauptgebäude soll primär eine missbräuchliche Beanspruchung der in § 273 PBG gewährten Erleichterungen durch willkürliche Unterteilung eines Gebäudes verhindert werden. Die (gewisse) architektonische und konstruktive Selbständigkeit muss sich aus einer Gesamtwürdigung des Bauvorhabens ergeben (vgl. VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648/00681, E. 4.5.2, und 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.4).

E. 6.2.2

Die Terrasse im Erdgeschoss, welcher für sich betrachtet keine Gebäudequalität zukäme bzw. -kommt (solches ist entgegen beschwerdeführerischer Auffassung auch nicht dem Bauentscheid vom 23. Februar 2021 zu entnehmen: Lediglich der Sitzplatz wurde vom Beschwerdegegner als Besonderes Gebäude bezeichnet, bildet zugleich die Überdachung des dem Hauptgebäude vorgelagerten Sitzplatzes im Untergeschoss. Der Sitzplatz ist sodann auf drei Seiten abgeschlossen (im Nordosten ist der Hauptgebäudekörper, gegen Nordwesten bzw. das Grundstück der Beschwerdeführerin hin eine Mauer und im Südosten der Treppenabgang von der Terrasse geplant). Für den dauernden Aufenthalt von Menschen ist er damit nicht bestimmt bzw. geeignet. Die ebenfalls vorausgesetzte grösste Höhe von 4 m wird mit den geplanten 2,80 m ebenfalls nicht überschritten (das offene Sicherungsgeländer ist nicht an die massgebliche Höhe anzurechnen). Aufgrund auch der geringen Höhe des überdachten Sitzplatzes hebt er sich bei einer Gesamtwürdigung des Bauvorhabens insgesamt genügend vom Hauptgebäude ab. Die durch diesen bewirkte Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft erweist sich als relativ gering. Bei einer Gesamtbetrachtung würde er ohne Weiteres als Besonderer Gebäudeteil gewertet. Die konstruktiv-architektonische Selbständigkeit des vorgelagerten Sitzplatzes mit überdachender Terrasse ist zu bejahen (vgl. ähnlich VGr, 2. März 2016, VB.2015.00544, E. 2 und 4 [betreffend eine auf einer Tiefgarage eines Mehrfamilienhauses zu liegenden kommende Terrasse], sowie ferner 10. September 2003, VB.2003.00210, E. 2 [betreffend eine Sitzplatzüberdachung bzw. Gartenhalle]). Folglich ist der Sitzplatz (einschliesslich überdachender Terrasse) als Besonderes Gebäude im Sinn von § 273 PBG zu qualifizieren, weshalb sich dessen Erstellung ausserhalb des Baubereichs als zulässig erweist (ebenso die Baubewilligung vom 23. Februar 2021).

E. 6.3

Gemäss Art. 3 Satz 2 lit. b GPV gilt für Besondere Gebäude grundsätzlich ein Grenzabstand von 3 m. Diese Vorschrift ist mit dem vorliegend vorgesehenen von 1,5 m offenkundig nicht eingehalten. Im Folgenden ist daher zu prüfen, ob sich dieser Abstand von 1,5 m mit Bezug auf das Besondere Gebäude bzw. auf die strittige Terrasse aufgrund des vereinbarten Näher- und Grenzbaurechts dennoch als zulässig erweist.

E. 6.3.1

Gemäss Grundbuchauszug hat das zugunsten Kat.-Nr. 01 und zulasten Kat.-Nr. 02 am 24. September 1998 vereinbarte Näher- und Grenzbaurecht folgenden Wortlaut: "Der jeweilige Eigentümer der berechtigten Liegenschaft hat gegenüber der belasteten Liegenschaft das Näher- und Grenzbaurecht für ein Hauptgebäude mit beliebigen Fenstern auf seiner Liegenschaft bis an die gemeinsame Grenze. Die Fassaden der Gebäude auf der berechtigten Liegenschaft sind zur gemeinsamen Grenze hin in nicht brennbarer Bauart zu erstellen". Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, ist vorliegend die infrage stehende Vereinbarung betreffend Näher- und Grenzbaurecht auszulegen (hierzu auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1100). Ausgehend vom Wortlaut könnte angenommen werden, dass das Näherbaurecht für sämtliche (Haupt-)Gebäudeteile bzw. (implizit) auch für angebaute Besondere Gebäude(teile) gelten sollte. Für diese Auslegung spräche insbesondere die vergleichsweise geringere Beeinträchtigung von Nachbarliegenschaften durch Besondere Gebäude (mit niedrigerer Gebäudehöhe).

E. 6.3.2

Das infrage stehende Näher- und Grenzbaurecht wurde indes, wie erwähnt, im September 1998 vereinbart, mithin (lange) nach Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "F" im Juni 1987, in welchem im betreffenden Perimeter die Baubereiche festgelegt worden waren. Vor diesem Hintergrund ist es im Lichte der älteren bzw. zu jenem Zeitpunkt bereits geltenden Gestaltungsplanvorschriften auszulegen. Das Näher- und Grenzbaurecht wurde ausdrücklich für "ein Haupt gebäude" vereinbart (Hervorhebung nicht im Original). Dieser Umstand bzw. dieser Wortlaut des Näher- und Grenzbaurechts lässt vor dem Hintergrund der bereits geltenden Gestaltungsplanvorschriften darauf schliessen, dass es sich einzig auf ein entsprechend im Baubereich zulässiges Gebäude beziehen sollte. Zum Zeitpunkt, als das Näher- und Grenzbaurecht vereinbart wurde, hatte die Eigentümerschaft der dienstbarkeitsbelasteten Parzelle nämlich mit der Erstellung von Bauten im Baubereich – und grundsätzlich lediglich solchen – zu rechnen. Hätte das Näherbaurecht auch Besondere Gebäude (ausserhalb der Baubereiche) umfassen sollen, hätte nahegelegen, diese entweder ebenfalls explizit zu erwähnen oder aber jedenfalls nicht ausdrücklich das Substantiv "Haupt gebäude" zu verwenden. Es ist somit davon auszugehen, dass eine Abgrenzung gegenüber Besonderen Gebäuden (ausserhalb der Baubereiche) beabsichtigt war bzw. sich die Privilegierung ausschliesslich auf ein Hauptgebäude beziehen sollte.

E. 6.3.3

Mit dem für die Terrasse aktuell vorgesehenen Grenzabstand von 1,5 m wird die Abstandsvorschrift des Art. 3 Satz 2 lit. b GPV verletzt. Die Terrasse wie auch die Einwandung des darunterliegenden Sitzplatzes haben ausserhalb des Baubereichs den Grenzabstand von 3 m zum beschwerdeführerischen Grundstück Kat.-Nr. 02 einzuhalten.

E. 7

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Die Angelegenheit ist im Hinblick auf die Festsetzung einer Nebenstimmung im erwähnten Sinn (vgl. Erwägung 6) an den Beschwerdegegner zurückzuweisen: Die Terrasse im Erdgeschoss sowie die Einwandung des darunterliegenden Sitzplatzes sind ausserhalb des Baubereichs gegenüber der Grenze zum Nachbargrundstück Kat.-Nr. 02 so weit zurückzusetzen, dass ein Grenzabstand von 3 m eingehalten wird. Dem Beschwerdegegner sind vor Baubeginn entsprechende revidierte Pläne zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Dispositiv-Ziff. I Abs. 3 des vorinstanzlichen Rekursentscheids vom 21. September 2021 ist insofern aufzuheben, als damit der Rekurs als zufolge Rückzugs gegenstandslos geworden abgeschrieben wurde. Die Angelegenheit ist zur materiellen Behandlung der Rekursanträge 1, 4 und 7 bis 19 an die Vorinstanz zurückzuweisen. Aufzuheben sind sodann die Dispositiv-Ziff. II und III. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 8

Die Beschwerdeführerin obsiegt rund zur Hälfte. Ausgangsgemäss sind somit die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin zur Hälfte und den Beschwerdegegnern je zu einem Viertel aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Parteientschädigungen sind mangels überwiegenden Obsiegens keine zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG).

E. 9

Beim vorliegenden Urteil handelt es sich teilweise um einen Rückweisungsentscheid. Ein solcher stellt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid nach Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) dar, der somit

nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 BGG angefochten werden kann (BGE 133 II 409 E. 1.2, S. 402 unten).

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