

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00732 vom 19. Mai 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-05-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00732

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00732 du 19 mai 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00732 del 19 maggio 2022

Regeste

Baubewilligung | Ausnützungsübertragung; Einordnung. Gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO dürfen in der Wohnzone W2/40% in Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, die Nutzflächen im Sinn von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet maximal die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen (E. 4.2.1). Den Gemeinden steht beim Erlass der baurechtlichen Grundordnung ein weiterer Gestaltungsspielraum zu. Sie sind aber gemäss § 45 Abs. 2 PBG an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet. Gestattet sind nach § 49 Abs. 2 lit. a PBG – soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist – allein Regelungen über Ausnützungs-, Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffern sowie Bestimmungen über eine Mindestausnützung. Den Gemeinden ist daher die Begriffsbestimmung der Ausnützungsziffer gemäss § 255 PBG verbaut, weshalb es ihnen etwa nicht gestattet ist, allfällige Schwächen der Definition zu korrigieren oder eigene Wege bei der Wahl von Ausnützungsprivilegien zu beschreiten. (...) Die Steuerung der Nutzungsart eines Geschosses liegt – anders als die Bestimmung des Ausnützungsmasses – grundsätzlich im kommunalen Kompetenzbereich (E. 4.2.3). Die besondere Regelung zu den Unter- und Dachgeschossen gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO stellt keine Vorschrift über die Nutzungsweise dar, sondern eine eigene Berechnungsweise für die (Anrechenbarkeit der) Ausnützungsziffer in Unter- und Dachgeschossen (E. 4.2.4). Die Ausgewogenheit und Harmonie der geplanten Baute wird durch den Wintergarten im Attikageschoss nicht beeinträchtigt; Letzterer tritt nicht als Fremdkörper in Erscheinung (E. 5.2.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2021.00732 VB.2021.00733 Urteil der 1. Kammer vom 19. Mai 2022
Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber Jonas Alig.
In Sachen Aus VB.2021.00732 Baukommission Wädenswil, vertreten durch RA A, Aus VB.2021.00733 1.1 B, 1.2 C, 2. D, alle vertreten durch RA E, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2021.00732 und VB.2021.00733 1.1 F, 1.2 G, beide vertreten durch RA H, Aus VB.2021.00733 2. Baukommission Wädenswil, vertreten durch RA A, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2021.00732 1.1 B, 1.2 C, 2. D, alle vertreten durch RA E, 3. I, 4. J, 5. Erbegemeinschaft K, Wädenswil, bestehend aus: 5.1 L, 5.2 M, 3–5 vertreten durch RA N, Aus VB.2021.00733 1. I, 2. J, 3. Erbegemeinschaft K, Wädenswil, bestehend aus: 3.1 L, 3.2 M, alle vertreten durch RA N, Mitbeteiligte,

betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 25. Februar 2021 erteilte die Baukommission der Stadt Wädenswil F und G die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der O-Strasse 02 in Wädenswil. II. Gegen diesen Entscheid erhoben F und G mit Eingabe vom 30. März 2021 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich (Verfahren G.-Nr. R2.2021.00059). Zugleich rekurrierten gegen denselben Entscheid mehrere Nachbarn: Mit Eingabe vom 26. März 2021 rekurrierten einerseits B und C (Verfahren G.-Nr. R2.2021.00057) sowie andererseits I, J und die Erbgemeinschaft K (Verfahren G.-Nr. R2.2021.00058). Mit Eingabe vom 1. April 2021 rekurrierte sodann D (Verfahren G.-Nr. R2.2021.00063). Mit Entscheid vom 21. September 2021 vereinigte das Baurekursgericht die Verfahren und hiess einerseits den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2021.00059 teilweise gut und hob Disp.-Ziff. 1.a des Beschlusses der Baukommission Wädenswil vom 25. Februar 2021 insoweit auf, als damit die Abänderung des Wintergartens verlangt wird. Im Weiteren hob es Disp.-Ziff. 1.d des Entscheids insoweit auf, als damit die Einreichung einer korrigierten Ausnützungsberechnung verlangt wird. Schliesslich hielt es fest, dass die Fenster des Hauswartsraums zu verkleinern seien. Andererseits hiess es den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2021.00063 teilweise gut und ergänzte den Beschluss der Baukommission Wädenswil vom 25. Februar 2021 um folgende Auflage: "Die Terrasse im Attikageschoss ist im Sinn der Erwägungen des Rekursentscheids anzupassen. Der Abteilung Planen und Bauen sind vor Baubeginn entsprechende Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen." Im Übrigen wies das Baurekursgericht die Rekurse ab, soweit es auf sie eintrat. III. A. Gegen diesen Entscheid erhob die Baukommission Wädenswil mit Eingabe vom 25. Oktober 2021 (datiert vom 20. Oktober 2021) Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft –, die teilweise Gutheissung des Rekurses im Verfahren G.-Nr. R2.2021.00059 sei aufzuheben, Disp.-Ziff. 1.a des Beschlusses der Baukommission Wädenswil vom 25. Februar 2021 sei vollumfänglich zu bestätigen und Disp.-Ziff. 1.d des Beschlusses der Baukommission Wädenswil vom 25. Februar 2021 sei insofern zu bestätigen, als eine zu korrigierende Ausnützungüberschreitung von 13,65 m

E. 2

Die vorliegenden Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen denselben Sachverhalt und werfen im Wesentlichen dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 50 ff.).

E. 3

Streitgegenstand bildet der geplante Ersatz des auf dem – gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil vom 17. Januar 1994 (BZO) der Wohnzone W2/40% zugewiesenen – Baugrundstück Kat.-Nr. 01 bestehenden Einfamilienhauses durch ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen.

E. 4

Umstritten ist zunächst die Ausnützungsberechnung.

E. 4.1

Vorab ist festzuhalten, dass sich die Vorinstanz mit der Ausnützungsberechnung intensiv auseinandergesetzt hat und in diesem Rahmen – entgegen deren Dafürhalten – implizit auch zu den Vorbringen der privaten Beschwerdeführenden aus VB.2021.00733 Stellung genommen hat. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

E. 4.2.1

Gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO dürfen in der Wohnzone W2/40% in Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, die Nutzflächen im Sinn von § 255 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung; Übergangsbestimmung zur Änderung vom 28. Oktober 2013) zusammengerechnet maximal die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen.

E. 4.2.2

Laut § 255 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden für die Ausnützungsziffer anrechenbar (Abs. 1). Entsprechende Flächen sind in Dach- und Untergeschossen anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe (Abs. 2). Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden (Abs. 3). Von der Möglichkeit gemäss § 255 Abs. 3 PBG macht § 10 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016) Gebrauch, wonach als nicht anrechenbar gelten: - der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20 m² erreichen und bei grösserem Ausmass 2 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen (lit. a); - der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2 % der anrechenbaren Geschossfläche (lit. b); - verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 10 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen (lit. c).

E. 4.2.3

Den Gemeinden steht aufgrund von § 2 lit. c und §§ 45 ff. PBG beim Erlass der baurechtlichen Grundordnung ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Sie sind aber gemäss § 45 Abs. 2 PBG an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet. Gestattet sind nach § 49 Abs. 2 lit. a PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung – soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist – allein Regelungen über Ausnützungs-, Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächen ziffern sowie Bestimmungen über eine Mindestausnützung. Den Gemeinden ist daher die Begriffsbestimmung der Ausnützungsziffer gemäss § 255 PBG verbaut, weshalb es ihnen etwa nicht gestattet ist, allfällige Schwächen der Definition zu korrigieren oder eigene Wege bei der Wahl von

Ausnutzungsprivilegien zu beschreiben (Felix Huber, Die Ausnutzungsziffer, Diss. Zürich 1986, S. 208; vgl. VGr, 30. August 2018, VB.2018.00240, E. 4.2; 23. Juni 1994, VB94/0023, E. b) = RB 1994 Nr. 85; vgl. auch VGr, 10. Februar 1993, VB92/0133 = RB 1993 Nr. 46, E. a). Im Rahmen der Beratungen im Kantonsrat vom 11. März 1991 über die Revision, mit der die Privilegierung der Unter- und Dachgeschosse nach § 255 Abs. 2 PBG geschaffen wurde, war ein Minderheitsantrag, der den Gemeinden statt der generellen Privilegierung der Ausnutzungsanrechnung in Dach- und Untergeschossen die Möglichkeit geben wollte, "gebietsweise ungeachtet der Nutzweise die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach- und Untergeschossen" auszuschliessen, abgelehnt worden (vgl. Prot. KR 1987–1991, S. 13313). Gemäss dem Berichterstatter der Kommissionsmehrheit hätten die Gemeinden mit dem Minderheitsantrag festlegen können, "was nach Meinung der Mehrheit von Gesetzes wegen der Fall ist" (Hünig, Prot. KR 1987–1991, S. 13317; vgl. zum Ganzen auch Regierungsrat Honegger, Prot. KR 1987–1991, S. 13335, der für die Gemeinden nur die folgenden zwei Möglichkeiten sah: Die privilegierte Anrechnung der Ausnutzung nach § 255 Abs. 2 PBG einerseits oder – über die Regelung der Geschosshöhe – den Ausschluss anrechenbarer Dach- und Untergeschosse andererseits). Von der Ausnutzungsziffer sind Normen über die Nutzungsweise zu unterscheiden (vgl. Felix Huber, Die Ausnutzungsziffer gemäss PBG-Revision 1995, PBG aktuell 1/95, S. 5 ff., S. 9). Die Steuerung der Nutzungsart eines Geschosses liegt – anders als die Bestimmung des Ausnutzungsmasses – grundsätzlich im kommunalen Kompetenzbereich (§ 49a Abs. 3 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung; vgl. zum Ganzen VGr, 30. August 2018, VB.2018.00240, E. 4.2 und E. 4.4).

E. 4.2.4

Die besondere Regelung zu den Unter- und Dachgeschossen gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO stellt keine Vorschrift über die Nutzungsweise dar, sondern eine eigene Berechnungsweise für die (Anrechenbarkeit der) Ausnutzungsziffer in Unter- und Dachgeschossen. Dafür lässt das kantonale Recht keinen Raum. In der Zone W2/40% mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen sollen bei maximal zwei anrechenbaren Obergeschossen und maximal einem anrechenbaren Untergeschoss Nutzflächen im Sinn von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet maximal die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen. Damit würde die Regelung nach § 255 Abs. 2 PBG ausgehebelt, wonach § 255 Abs. 1 PBG entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen (nur) anrechenbar sind, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschosshöhe ergäbe. Damit gehen die Rügen der privaten Beschwerdeführenden aus VB.2021.00733 und der Beschwerdeführerin aus VB.2021.00732 zur Ausnutzungsberechnung, die sich allesamt auf die besondere Regelung zu den Unter- und Dachgeschossen nach Art. 3 Abs. 1 BZO abstützen, ins Leere.

E. 5.1

Bezüglich des Wintergartens monieren die privaten Beschwerdeführenden aus VB.2021.00733 und die Beschwerdeführerin aus VB.2021.00732, eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG sei nicht gegeben. Zudem machen die privaten Beschwerdeführenden aus VB.2021.00733 geltend, § 292 PBG sei verletzt.

E. 5.2.1

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen).

E. 5.2.2

Die genügende Einordnung fehlt dabei nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung; vielmehr setzt eine Bauverweigerung das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 4.4; 15. September 2016, VB.2016.00183, E. 5.1).

E. 5.2.3

Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt. In der Begründung ihres Entscheids berücksichtigt die Baubehörde die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung und nennt die Gesichtspunkte, an denen sie die Einordnung misst. Das Baurekursgericht darf den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies ist etwa dann der Fall, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Das Verwaltungsgericht seinerseits darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, -überschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; vgl. zum Ganzen VGr, 14. März 2019, VB.2018.00384, E. 3.3).

E. 5.2.4

Im Rahmen der Baubewilligung hatte die Baukommission der Stadt Wädenswil ausgeführt, dass sich der überhohe Wintergarten im Attikageschoss mit der senkrecht angeordneten Fensterstruktur nicht befriedigend einordne. Dies sei zu korrigieren. Entsprechend wurde in Disp.-Ziff. 1a verlangt, dass der Abteilung Bauen im Sinn der Erwägung lit. f Abänderungspläne einzureichen seien (a. a. O.). Vor der Vorinstanz führte die Baukommission der Stadt Wädenswil ergänzend aus, dass der überhohe Wintergarten mit seiner senkrechten Fensterstruktur in Bezug auf die übrige Gestaltungssprache wie ein Fremdkörper wirke. Verstärkt werde dieser Eindruck dadurch, als der Wintergarten bis auf die Gebäudefassade gezogen werde. Die Vorinstanz erwog, dass sich die Beanstandung der

Gemeinde auf die Gestaltung des Gebäudes in sich und nicht auf dessen Einordnung bezogen habe, was vor Verwaltungsgericht unbestritten blieb. Die Rekursinstanz habe deshalb nur einen gewissen, aber keinen besonderen Ermessensspielraum zu beachten (a. a. O.). Von der Durchführung des von den privaten Beschwerdeführenden aus VB.2021.00733 beantragten, jedoch nicht weiter begründeten Augenscheins sind somit keine entscheiderelevanten Erkenntnisse zu erwarten, weswegen darauf zu verzichten ist. Die Vorinstanz hielt gestützt auf die Akten dafür, dass sich die Höhe des Attikageschosses mit 3,05 m im üblichen Rahmen von Wohnbauten bewege. Der Wintergarten überrage das Dach des Attikageschosses mit seinem schwach geneigten Pultdach im vorderen, mit dem darunterliegenden Vollgeschoss fassadenbündigen Bereich um ca. 0,5 m, im hinteren Bereich um ca. 0,3 m. Die Höhendifferenz sei eher geringfügig. Sie falle in der seitlichen Betrachtung (Südost bzw. Nordwest) aufgrund der Staffelung in die Tiefe optisch kaum ins Gewicht. An der Südwestfassade setze der Wintergarten zwar einen markanten Akzent im Attikageschoss, es könne aber nicht gesagt werden, dass er dem Attikageschoss ein Übergewicht verleihe. Durch die vertikale Struktur wirke er leicht und trage zur Abgrenzung des Dachgeschosses von den darunterliegenden Geschossen, mithin zur geforderten Erkennbarkeit des Attikageschosses als Dachgeschoss bei. Die Proportionen des Wintergartens in sich wie auch des Gebäudes insgesamt blieben ausgewogen. Der Wintergarten könne nicht als Fremdkörper bezeichnet werden, zumal sich dessen Ausgestaltung als typischerweise vollverglastes Element erkennbar aus seiner Funktion ergebe und er in stimmiger Weise dem Attikageschoss angegliedert sei. Aus dem Gesagten folge, dass der Wintergarten die Anforderungen an eine befriedigende Gestaltung erfülle.

E. 5.2.5

Mit Blick auf die Baupläne überzeugt die Argumentation der Vorinstanz. Die Ausgewogenheit und Harmonie der geplanten Baute wird durch den Wintergarten im Attikageschoss nicht beeinträchtigt; Letzterer tritt nicht als Fremdkörper in Erscheinung. Auch für sich selbst betrachtet bleibt das Dachgeschoss stimmig, zumal die beanstandete Höhendifferenz zwischen dem Wintergardendach und dem übrigen Dach nur untergeordnet erscheint. Angesichts der – auch in den übrigen Stockwerken – relativ grossen und breiten Fensterflächen der geplanten Baute führt auch die senkrechte Fensterstruktur des bis an die Gebäudefassade gezogenen Wintergartens nicht dazu, dass sich die strittige Baute für sich als unharmonisch oder gar unbefriedigend gestaltet bezeichnen liesse (vgl. a. a. O.). Eine unbefriedigende Einordnung in die Umgebung wird sodann nicht einmal geltend gemacht. Insgesamt erscheint die Auffassung, dass sich der Wintergarten nicht befriedigend einordne, daher unhaltbar bzw. rechtsverletzend.

E. 5.3

Nach § 292 lit. b PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung dürfen Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, das heisst jene Profillinie, die unter 45 ° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG). Entsprechend einer langjährigen Praxis dürfen Dachaufbauten bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, d. h. mit der betreffenden Fassade bündig sein (vgl. Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur ABV; VGr, 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 3.1 = RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22). Auch ist es nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zulässig,

solche Dachaufbauten seitlich bis an die Stirnseite der Baute, d. h. an die Gebäudeecken der betreffenden Traufseiten, zu rücken, sofern das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt (VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E. 2a [nicht publiziert]). Die Praxis kennt bei der Anwendung von § 292 PBG auf Dachaufbauten, die das vorgesehene Drittel einhalten, keine schematische Höhenbegrenzung. Zur Abgrenzung von Vollgeschossen kann die grössere Höhe von Dachaufbauten bei Flachdächern vielmehr ein grundsätzlich valables Kriterium darstellen (VGr, 17. September 2020, VB.2018.00162, E. 5.2). Der geplante Wintergarten, der die Drittelsvorgabe unbestrittenermassen einhält, erscheint nach dem Gesagten hinsichtlich § 292 PBG auch mit Blick auf seine Höhe unproblematisch: Er evoziert keinesfalls den Eindruck eines Vollgeschosses. Die Rüge ist unbegründet.

E. 6.1

Die privaten Beschwerdeführenden aus VB.2021.00733 beanstanden sodann die vorinstanzliche Kostenverteilung. Sie machen geltend, dass die Vorinstanz in Willkür verfallen sei, weil sie es ausser Acht gelassen habe, dass sie zu Recht moniert hätten, die mit der Baubewilligung auflagenweise verlangte Korrektur der Ausnutzungsberechnung um rund 70 m² sei mit § 321 Abs. 1 PBG nicht vereinbar gewesen. Das Rekursverfahren sei mithin massgeblich durch die Baubewilligungsbehörde verursacht worden, weshalb der Baukommission 7/12 der Kosten auferlegen seien.

E. 6.2

Die Auflage der Verfahrenskosten erfolgt im Rekursverfahren gemäss § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG bei mehreren am Verfahren Beteiligten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Ausnahmsweise werden sie nach dem Verursacherprinzip auferlegt (§ 13 Abs. 2 Satz 2 VRG). Möglich ist sodann die Kostenauflegung ohne Anknüpfung an die gesetzlichen Kriterien und unter Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen. Bei der Verteilung der Verfahrenskosten steht der Entscheidinstanz ein erheblicher Ermessensspielraum zu (Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 41 und 43).

E. 6.3

Die Vorinstanz führt nachvollziehbar aus, dass sie die Kosten entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG verteilt habe. Der Aufwand zur Behandlung der Rügen verteile sich etwa hälftig auf die Verfahren G.-Nrn. R2.2021.00057 und R2.2021.00058 einerseits und G.-Nr. R2.2021.00063 andererseits. Die Rekurse in den Verfahren G.-Nr. R2.2021.00057 und R2.2021.00058 seien abgewiesen worden. Folglich seien der auf diese beiden Verfahren entfallende hälftige Kostenanteil je hälftig (je $1/2 \times 1/2$) den betreffenden Rekurrentschaften auferlegt worden. Der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2021.00063 sei teilweise gutgeheissen worden, wobei von einem Unterliegensanteil von $2/3$ ausgegangen worden sei. Entsprechend entfalle auf die Rekurrentin D ein Anteil von $1/3$ ($2/3 \times 1/2$).

E. 6.4

Die Kosten- und Entschädigungsregelung des vorinstanzlichen Verfahrens nach dem Unterliegerprinzip erweist sich – unter Berücksichtigung des erwähnten erheblichen vorinstanzlichen Ermessensspielraums – als vertretbar. Eine Verteilung nach dem Verursacherprinzip wäre unter den gegebenen Umständen zwar nicht ausgeschlossen, jedoch auch keinesfalls zwingend gewesen.

E. 7.1

Nach dem Gesagten sind die Beschwerden abzuweisen.

E. 7.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden privaten Beschwerdeführenden aus VB.2021.00733 und der unterliegenden Beschwerdeführerin aus VB.2021.00732 aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Vielmehr sind die privaten Beschwerdeführenden aus VB.2021.00733 zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft 1.1 und 1.2 aus VB.2021.00732 und VB.2021.00733 eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG).

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