

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00053 vom 27. Oktober 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-10-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00053

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00053 du 27 octobre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00053 del 27 ottobre 2022

Regeste

Baubewilligung | Beschwerden der Bauherrin, der Gemeinde und des Nachbarn nachdem das Baurekursgericht erhebliche Gestaltungsmängel festgestellt und dies nebenbestimmungsweise behoben hat. Vereinigung (E.2). Kein (erneuter) Augenschein (E.3). Projektbeschreibung und Rügen (E.4). Die Vorinstanz hat die Auslegung der BZO durch die Gemeinde zu Recht als nicht mehr zulässig qualifiziert. Sie überschritt damit weder ihre Kognition noch verletzte sie die Gemeindeautonomie (E.5). Die Gemeinde hat dem Projekt die erforderliche befriedigende Einordnung in Überschreitung ihres Ermessensspielraums attestiert; ihr Entscheid ist sachlich nicht vertretbar. Demnach hat das Baurekursgericht seine Kognition nicht überschritten und verletzt der angefochtene Entscheid die Gemeindeautonomie nicht (E.6). Die von der Vorinstanz festgestellten Einordnungs- bzw. Gestaltungsmängel des Bauvorhabens können nicht ohne besondere Schwierigkeiten im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG behoben werden. Das von der Vorinstanz gewählte Vorgehen kommt daher nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung nicht infrage; eine Heilung der Mängel mittels Nebenbestimmungen erweist sich als unzulässig. Können die Mängel nicht nebenbestimmungsweise geheilt werden, ist die Baubewilligung zu verweigern (E.7). Ausgangsgemässe (Neu-)Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen (E.8). Abweisung der Bauherren- und Gemeindebeschwerde; Gutheissung der Nachbarbeschwerde.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2022.00053 VB.2022.00056 VB.2022.00057 Urteil der 1. Kammer vom 27. Oktober 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen Aus VB.2022.00053 A AG, vertreten durch RA B und/oder RA C, Aus VB.2022.00056 D, vertreten durch RA E und/oder RA F, Aus VB.2022.00057 Gemeinde Uitikon, vertreten durch Gemeinderat Uitikon, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2022.00053 D, vertreten durch RA E und/oder RA F, Aus VB.2022.00056 1. A AG, vertreten durch RA B und/oder RA C, 2. Gemeinderat Uitikon, Aus VB.2022.00057 1. D, vertreten durch RA E und/oder RA F, 2. A AG, vertreten durch RA B und/oder RA C, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2022.00053 Gemeinderat Uitikon, Mitbeteiligter, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Uitikon erteilte der A AG mit Beschluss vom 25. Januar 2021 unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses sowie des Garagengebäudes (Vers.-Nr. 01 und 02) und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Geschosswohnungen und zwei Ateliers sowie einer

Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 an der G-Strasse 04 in Uitikon. II. Dagegen rekurrierte D am 22. März 2021 beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Eine Delegation des Baurekursgerichts führte am 26. Oktober 2021 im Beisein der Parteien einen Referentenaugenschein vor Ort durch. Mit Entscheid vom 17. Dezember 2021 hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise gut. Demgemäss modifizierte es die Disp.-Ziff. 1.2.3 und 1.2.4 des angefochtenen Entscheids folgendermassen (Änderungen kursiv): 1.2.3 Der Baubehörde ist im Sinne der Erwägungen ein detaillierter Umgebungsplan (4-fach), ergänzt um folgende Angaben sowie revidiert wie folgt, einzureichen und bewilligen zu lassen: - Substanzuelle Reduktion der Sichtschutzwände/„Patios“/„Remisen“ - Verzicht auf Fahrzeugabstellplätze und Anböschung entlang der G-Strasse - Grünflächenberechnung - Oberflächenmaterialien - Bepflanzung - Angaben gewachsenes (bestehendes) und projektiertes Terrain (Höhenkoten und/oder Höhenlinien - Höhe der Mauern und Höhe der „Patio“-Konstruktionen - Erforderliche Absturzsicherungen - Einhaltung der Vorgaben Typ A Anhang VErV bei der Ausfahrt 1.2.4 Der Baubehörde sind im Sinne der Erwägungen revidierte Projektpläne einzureichen und bewilligen zu lassen betreffend: - Pläne der Fassade Süd und des Untergeschosses (Verzicht auf Befensterung [Verzicht auf Hobbyräume/Ateliers], Verzicht auf Fahrzeugabstellplätze und Anböschung entlang der G-Strasse); Grundrissplan Untergeschoss (Nachweis genügender Fahrzeugabstellplätze) - Die genaue Ausgestaltung der Pergolen Im Übrigen wies es den Rekurs ab. III. A. Gegen diesen Entscheid erhob die A AG am 31. Januar 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte dessen vollumfängliche Aufhebung und die Baubewilligung gemäss Beschluss zu bestätigen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zulasten des Beschwerdegegners (Beschwerdeverfahren VB.2022.00053). D reichte am 7. März 2022 Beschwerdeantwort ein und beantragte, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, sowie eine Parteientschädigung. In prozessualer Hinsicht beantragte er die Durchführung eines Augenscheins. Das Baurekursgericht nahm am 1. März 2022 Stellung und beantragte die Abweisung der Beschwerde. Die A AG replizierte am 31. März 2022 unter Festhalten an den gestellten Anträgen. Am 2. Mai 2022 reichte D ebenfalls unter Festhalten an den gestellten Anträgen seine Duplik ein. Eine weitere Stellungnahme der A AG erfolgte am 27. Mai 2022. B. D erhob am 1. Februar 2022 ebenfalls Beschwerde und beantragte, den angefochtenen Entscheid aufzuheben, soweit der Rekurs abgewiesen wurde, und die Baubewilligung aufzuheben. Eventuell sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz (subeventuell an die Erstinstanz) zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zulasten der Beschwerdegegnerschaft. In prozessualer Hinsicht beantragte er, einen Augenschein durchzuführen (Beschwerdeverfahren VB.2022.00056). Die A AG reichte am 7. März 2022 Beschwerdeantwort ein und beantragte, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei sowie eine Parteientschädigung. Das Baurekursgericht beantragte am 8. März 2022 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. D replizierte am 30. März 2022 und hielt an den gestellten Anträgen fest. Am 29. April 2022 reichte die A AG ebenfalls unter Festhalten an den gestellten Anträgen ihre Duplik ein. Die Triplik von D datiert vom 2. Juni 2022. C. Ebenso erhob die Gemeinde Uitikon am 1. Februar 2022 Beschwerde und beantragte, den angefochtenen Entscheid aufzuheben bzw. dahingehend anzupassen, dass auf die zusätzlichen Auflagen in Disp.-Ziff. 1.2.3 der Baubewilligung ("Verzicht auf Fahrzeugabstellplätze und Anböschung entlang der G-Strasse") sowie Disp.-Ziff. 1.2.4 der

Baubewilligung ("Pläne der Fassade Süd und des Untergeschosses (Verzicht auf Befensterung [Verzicht auf Hobbyräume/Ateliers], Verzicht auf Fahrzeugabstellplätze und Anböschung entlang der G-Strasse); Grundrissplan Untergeschoss (Nachweis genügender Fahrzeugabstellplätze)" verzichtet werde. Eventuell sei der Entscheid zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners (Beschwerdeverfahren VB.2022.00057). D reichte am 7. März 2022 Beschwerdeantwort ein und beantragte, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, sowie eine Parteientschädigung zulasten der Beschwerdeführerin. In prozessualer Hinsicht beantragte er die Durchführung eines Augenscheins. Das Baurekursgericht beantragte am 8. März 2022 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Weitere Stellungnahmen blieben aus. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden zuständig.

E. 1.2

Der Nachbar (Beschwerdeverfahren VB.2022.00056) ist als Eigentümer der unmittelbar nordwestlich an das Baugrundstück angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 05 aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Baugrundstück gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert. Die Bauherrin (Beschwerdeverfahren VB.2022.00053), deren Beschwerde auf die ursprüngliche, uneingeschränkte Baubewilligung ohne zusätzliche Auflagen zielt, hat ein schutzwürdiges Interesse und ist damit ebenfalls beschwerdelegitimiert (§ 49 i.V.m. § 21 Abs. 1 VRG). Die Gemeinde (Beschwerdeverfahren VB.2022.00057) beruft sich auf eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie, weshalb auch ihre Legitimation zur Beschwerdeerhebung gemäss § 49 i.V.m. § 21 Abs. 2 lit. b VRG zu bejahen ist.

E. 1.3

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Im Übrigen ist festzuhalten, dass sich es sich beim vorinstanzlichen Entscheid nicht um einen Rückweisungsentscheid handelt. Die Vorinstanz hat die Sache nicht an die Baubehörde zurückgewiesen, sondern die Baubewilligung lediglich um eine Auflage ergänzt. Dass vor der Baufreigabe noch weitere Pläne einzureichen sind, lässt den Entscheid allenfalls nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu einem Zwischenentscheid werden. Da das Verwaltungsgericht indessen bei der Frage, ob ein Entscheid ein Endentscheid ist, eine grosszügigere Praxis als das Bundesgericht pflegt, ist auf die vorliegenden Beschwerden einzutreten (VGr, 10. Februar 2022, VB.2021.00183/00196, E. 1.3).

E. 2

Die drei vorliegenden Beschwerden richten sich gegen denselben Rekursentscheid, betreffen das nämliche Bauvorhaben und werfen im Wesentlichen die gleichen Rechtsfragen auf. Die vorerst separat geführten Beschwerdeverfahren VB.2022.00053 (Bauherrin), VB.2022.00056 (Nachbar) und VB.2022.00057 (Gemeinde) sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen und gemeinsam zu behandeln (§ 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. 50–60). Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten im Verfahren VB.2022.00053.

E. 3

In prozessualer Hinsicht beantragt der Nachbar die Durchführung eines Augenscheins. Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. 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 (VGr, 27. Oktober 2016, VB.2016.00032, E. 2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 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 (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81). Die Vorinstanz hat im vorliegenden Fall im Beisein der Parteien am 26. Oktober 2021 einen Referentenaugenschein vor Ort durchgeführt. Das Protokoll des Augenscheins mit 16 Fotografien liegt bei den Akten. Dieses Protokoll sowie die in den Akten befindlichen Pläne belegen den Sachverhalt in ausreichendem Mass. Ein weiterer Augenschein durch das Verwaltungsgericht ist daher für eine umfassende Beurteilung der sich vorliegend stellenden Fragen nicht erforderlich.

E. 4

Das streitbetroffene Baugrundstück befindet sich gemäss anwendbarer Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uitikon (BZO) vom 24. Oktober 1995 in der zweigeschossigen Wohnzone E. Geplant ist, das darauf bestehende Einfamilienhaus mit Garagengebäude abzubauen und durch ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und zwei Ateliers sowie einer Tiefgarage zu ersetzen.

E. 4.1

Die Bauherrin wendet sich gegen die vom Baurekursgericht zusätzlich statuierten Auflagen bezüglich der gestalterischen Elemente und macht eine Verletzung der Gemeindeautonomie sowie einen Ermessensmissbrauch geltend. In Bezug auf die Grünflächenberechnung habe die Vorinstanz zudem den Sachverhalt falsch abgeklärt. Ferner rügt sie den Kostenentscheid als widersprüchlich.

E. 4.2

Der (im Rekursverfahren teilweise obsiegende) Nachbar macht geltend, die Mängel in der Einordnung und Gestaltung liessen sich nicht mittels Nebenbestimmungen beheben, sondern würden ein gänzlich neues Projekt erfordern. Sodann rügt er die östlichen, westlichen und nördlichen Grenzabstände als nicht eingehalten, das Attikageschoss als widerrechtlich und die zulässige Gebäudehöhe als überschritten, eine Übernutzung, die Nichteinhaltung der Überbauungsziffer und der Grünflächenziffer sowie die unzulässige Gefährdung seines Grundstücks.

E. 4.3

Die Gemeinde moniert einzig die vom Baurekursgericht statuierte Auflage betreffend Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses beziehungsweise der Terrainveränderungen.

Strittig ist in diesem Zusammenhang die Auslegung beziehungsweise das Verhältnis zweier kommunaler Bestimmungen (Art. 17 Abs. 5 BZO betreffend Grundmasse respektive Art. 36 Abs. 2 BZO betreffend Terrainveränderungen).

E. 5.1

Als Erstes ist auf die Beschwerde der Gemeinde einzugehen. Dazu ist vorab Folgendes festzuhalten:

E. 5.1.1

Im Rekursverfahren waren unter anderem die mit dem Projekt verbundenen Abgrabungen strittig. Der (damalige) Rekurrent machte geltend, diese würden das gemäss Art. 36 Abs. 2 BZO zulässige Mass von maximal 2 m nicht einhalten.

E. 5.1.2

Der Gemeinderat Uitikon hatte in der angefochtenen Bewilligung festgehalten, die geplanten Bodenveränderungen würden diese Bestimmung einhalten. Ebenfalls darin festgehalten wurde im Ergebnis, dass die Bestimmung von Art. 17 Abs. 5 BZO eingehalten sei.

E. 5.1.3

Das Baurekursgericht gelangte in seiner Entscheidung zum Schluss, die Auslegung des Gemeinderats in Bezug auf das Verhältnis von Art. 17 Abs. 5 BZO und Art. 36 Abs. 2 BZO sprengt den vom Wortlaut der Bestimmungen vorgegebenen Rahmen und könne daher nicht mehr als zulässig gelten.

E. 5.2

Unter dem Titel "Grundmasse" hat die Gemeinde Uitikon in Art. 17 Abs. 5 BZO festgelegt, dass das anrechenbare Untergeschoss höchstens zu einem Drittel für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden darf. Es darf sodann nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Zusätzlich darf das Untergeschoss auf einem Fünftel des Gebäudeumfanges vollständig sichtbar sein. Die Gemeinde Uitikon hat mit Art. 36 Abs. 2 BZO ferner eine Bestimmung betreffend Terrainveränderungen erlassen, wonach der gewachsene Boden in den Bauzonen, mit Ausnahme der Kernzone I, höchstens um 2 m verändert werden darf. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagenzufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge. In steileren Hanglagen kann von dieser Regelung abgewichen werden (Art. 36 Abs. 2 BZO).

E. 5.2.1

Bei den streitbetroffenen Art. 17 Abs. 5 und Art. 36 Abs. 2 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Auslegung und Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Stellen sich bei der Anwendung kommunalen Rechts Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Solche Entscheide dürfen von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung bzw. unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Bau(bewilligungs)behörde überprüft werden (vgl. zum Ganzen VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.1). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3; 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, auch zum

Folgenden). Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

E. 5.2.2

Die Auslegung gesetzlicher Bestimmungen hat in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihnen zugrundeliegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode zu erfolgen. Sie hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Norm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Die neuere bundesgerichtliche Praxis favorisiert einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Ordnung zu unterstellen (BGE 139 II 173 E. 2.1 mit Hinweisen). Die Auslegung ist auf die sachlich richtige Anwendung der betreffenden Norm (BGE 140 V 8 E. 2.2.1, mit Hinweisen) sowie auf die Regelungsabsicht des Gesetzgebers und die damit erkennbar getroffenen Wertentscheidungen ausgerichtet (BGE 128 I 34 E. 3b).

E. 5.2.3

Bei einer unmissverständlich und klar formulierten Gesetzesvorschrift ist deren Auslegung und analoge Anwendung über den Wortlaut hinaus nur dann geboten und gerechtfertigt, wenn Zweifel bestehen, ob der scheinbar klare Wortlaut den wahren Sinn der Norm wiedergibt. Gründe dafür können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben (VGr, 4. Mai 2017, VB.2016.00238, E. 3.5, 13. Juli 2017, VB.2017.00169, E. 3.3 = BEZ 2017 Nr. 21; BEZ 2016 Nr. 39; BGE 131 II 697, E. 4.4; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 92).

E. 5.3

Der Gemeinderat Uitikon hatte in der angefochtenen Bewilligung mit Verweis auf Art. 17 Abs. 5 BZO festgehalten, das anrechenbare Untergeschoss dürfe auf einem Fünftel des Gebäudeumfangs (des Erdgeschosses) vollständig sichtbar sein, wobei Hauszugänge und Garageneinfahrten zusätzlich freigelegt werden dürften. Gemäss Praxis der Gemeinde sei pro Wohnung nur ein Gartenausgang von maximal 1 m Breite nicht anzurechnen. Der Umfang des Erdgeschosses betrage rund 71,4 m. Das anrechenbare Untergeschoss trete insgesamt auf einer Länge von rund 20,4 m vollständig in Erscheinung. Das erlaubte Mass von 14,3 m zuzüglich der 5,3 m breiten Garageneinfahrt und 1 m für den Hauszugang würden damit eingehalten. Im Rekursverfahren führte er ergänzend aus, die kommunalen Abgrabungsbestimmungen würden in ständiger Praxis dahingehend verstanden, dass Art. 36 Abs. 2 BZO für diejenigen Abgrabungen zur Anwendung gelange, welche nicht unter den gemäss Art. 17 Abs. 5 BZO zulässigen Fünftel fielen. Mit anderen Worten dürfe bei der Freilegung von Untergeschossen auf höchstens einem Fünftel des Gebäudeumfangs mehr als 2 m abgegraben werden (zuzüglich erforderlicher Zugänge wie Garageneinfahrten etc.). Auch im Bereich von Zugängen dürfe mehr als 2 m abgegraben werden, wobei bei Zugängen Abgrabungen nur auf einer Breite von maximal 1 m abzugsberechtigt seien.

E. 5.4

Das Baurekursgericht erwog im angefochtenen Rekursentscheid zusammengefasst, hätte der kommunale Gesetzgeber in Art. 36 Abs. 2 BZO den gemäss Art. 17 Abs. 5 BZO zur

vollständigen Freilegung von Untergeschossen zulässigen Fünftel des Gebäudeumfangs gänzlich von den Abgrabungsvorschriften befreien wollen, müsste dies der Wortlaut von Art. 36 Abs. 2 BZO ausdrücklich statuieren, zumal (auch) die weitere Ausnahme betreffend Kernzone I ausdrücklich darin Erwähnung finde. Eine planwidrige Unvollständigkeit der Regelung im Sinn einer durch die Rechtsanwendung zu füllenden Lücke könne sodann nicht angenommen werden, weil die Regelung von Art. 17 Abs. 5 BZO gleichsam für alle Wohnzonen Geltung habe (Art. 17 Abs. 1 BZO). Eine (generelle) Ausnahme für den zur Freilegung zulässigen Teil der Untergeschosse könne deshalb auf dem Weg der Lückenfüllung nicht mehr als statthaft gelten, zumal dergestalt die Regel von Art. 36 Abs. 2 BZO in weiten Teilen des Gemeindegebiets gleichsam zur Ausnahme würde. Die Gemeinde hält diesen Ausführungen des Baurekursgerichts im Wesentlichen entgegen, aus dem Wortlaut lasse sich das Verhältnis der beiden strittigen Normen nicht ableiten. Daher seien die weiteren Auslegungselemente beizuziehen, was das Baurekursgericht zu Unrecht unterlassen habe. Materialien seien nicht vorhanden beziehungsweise deren Vorhandensein nicht bekannt. Aus dem Einschub in Art. 36 Abs. 2 BZO, wonach die Bestimmung in der Kernzone I nicht gelte, lasse sich indes die Systematik der BZO erkennen. Ihre Auslegung, welche sich auf die Systematik stütze, sei entgegen dem Baurekursgericht mit dem Wortlaut vereinbar. Letzteres habe ihren Ermessensspielraum und damit ihre Gemeindeautonomie verletzt.

E. 5.5

Nach den beiden vorliegend strittigen Bestimmungen darf das Untergeschoss einerseits gemäss Art. 17 Abs. 5 BZO bis zu 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten und zusätzlich auf einem Fünftel des Gebäudeumfangs vollständig sichtbar sein. Daneben sieht Art. 36 Abs. 2 BZO vor, dass der gewachsene Boden höchstens um 2 m verändert werden darf. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagenzufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge. In steileren Hanglagen kann von dieser Regelung abgewichen werden (Art. 36 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BZO). Wie diese beiden Bestimmungen zueinander im Verhältnis stehen, lässt sich nicht aus deren Wortlaut entnehmen.

E. 5.5.1

In der kommunalen Praxis werden die beiden Vorschriften alternativ dahingehend angewandt, dass Art. 36 Abs. 2 BZO bloss für diejenigen Abgrabungen zur Anwendung gelangt, welche nicht unter den gemäss Art. 17 Abs. 5 BZO zulässigen Fünftel fallen. Demgegenüber versteht die Vorinstanz die Bestimmungen kumulativ, sodass das Maximalmass für Abgrabungen von 2 m in Wohnzonen absolut gilt. Daraus folgt, dass die Freilegung von Untergeschossen überall auf maximal 2 m beschränkt ist. Demgegenüber darf nach dem Verständnis der Gemeinde bei der Freilegung von Untergeschossen auf dem zulässigen Fünftel des Gebäudeumfangs sowie bei den erforderlichen Zugängen mehr als 2 m abgegraben werden.

E. 5.5.2

Wie die Gemeinde in ihrer Beschwerde selber ausführt, haben die beiden strittigen Bestimmungen zwei völlig verschiedene Anwendungsbereiche: Während sich Art. 36 Abs. 2 BZO mit der Terraingestaltung allgemein, insbesondere aber im Rahmen der Umgebungsgestaltung befasst, regelt Art. 17 Abs. 5 BZO die Freilegung anrechenbarer Untergeschosse. So führt sie weiter zutreffend aus, in Art. 17 Abs. 5 BZO sei nicht von "Abgrabungen" bei anrechenbaren Untergeschossen die Rede. Entgegen ihrer Auffassung

kann es sich damit bei Art. 17 Abs. 5 BZO von vornherein nicht um eine *lex specialis* handeln, welche in diesem Zusammenhang die allgemeine Vorschrift von Art. 36 Abs. 2 BZO verdrängen würde. Der Gemeinde ist zuzustimmen, dass Art. 17 Abs. 5 BZO davon ausgeht, dass die Sichtbarkeit des Untergeschosses auch ohne Abgrabungen beschränkt ist. Damit ist, wie sie in ihrer Beschwerde ebenfalls zutreffend ausführt, die Erscheinung beziehungsweise die Gestaltung von Untergeschossen vollständig durch Art. 17 Abs. 5 BZO reguliert. Umgekehrt regelt auch Art. 36 Abs. 2 BZO abschliessend die möglichen Abgrabungen. Entgegen ihrer Ansicht fällt die Freilegung von Untergeschossen nicht einzig in den Regelungsbereich von Art. 17 Abs. 5 BZO, sondern auch in denjenigen von Art. 36 Abs. 2 BZO. Dass damit Art. 17 Abs. 5 BZO angesichts der zahlreichen steilen Hanglagen auf dem Gemeindegebiet faktisch obsolet würde, ist nicht nachvollziehbar. Abgesehen davon wird den verbreitet steilen Hanglagen in Art. 36 Abs. 2 Satz 3 BZO Rechnung getragen, indem von den in Satz 1 statuierten Abgrabungsbeschränkungen abgewichen werden darf.

E. 5.5.3

Aus der Systematik der BZO lässt sich sodann entgegen den Ausführungen der Gemeinde, welche von der unzulässigen Prämisse von Art. 17 Abs. 5 BZO als *lex specialis* ausgehen, nichts anderes ableiten. Art. 17 BZO steht unter dem Titel "Grundmasse", wohingegen Art. 36 BZO unter der Überschrift "Umgebung" figuriert. Damit regelt Art. 17 BZO die in der massgeblichen Zone zulässigen Abmessungen. Demgegenüber werden in Art. 36 BZO Regeln betreffend die Terraingestaltung statuiert, welche in allen Zonen ausser der darin ausdrücklich ausgenommenen Kernzone I gelten. Auch wenn angelehnt an § 293 Abs. 2 PBG betreffend nicht anrechenbarer Untergeschosse Abgrabungen für Garagenzufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge ausgenommen werden, beschränkt diese Regelung Veränderungen am gewachsenen Boden allgemein und damit auch im Zusammenhang mit der Freilegung von Untergeschossen. Art. 17 Abs. 5 BZO regelt zusätzlich (im Zusammenhang mit der Freilegung von Untergeschossen) Abgrabungen im Bereich der Fassaden (vgl. VGr, 16. Dezember 2020, VB.2020.00668, E. 5.2.5).

E. 5.5.4

Hinsichtlich der Normziele ist schliesslich Folgendes festzuhalten: Da in Uitikon die zulässige Ausnutzung nicht mittels Baumassenziffer geregelt ist und Geschossvorschriften bestehen, hat Art. 17 Abs. 5 BZO – wie auch § 293 PBG – ausschliesslich gestalterische Zielsetzungen. Es geht nicht darum zu verhindern, dass das Ausnutzungsmass unterlaufen würde (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 1228). Bei Art. 36 Abs. 2 BZO, welcher unter dem Titel "Terrainveränderungen" die Abgrabungen regelt, handelt es sich zwar ebenfalls um eine gestalterisch motivierte Norm. Dass beide Artikel ästhetische Ziele verfolgen, ändert jedoch nichts am oben zu ihrem überschneidenden Anwendungsbereich Ausgeführten.

E. 5.5.5

Zusammenfassend erwies sich die Betrachtungsweise der Vorinstanz als zutreffend. Demzufolge ist bei der Beurteilung von Bauprojekten, welche die Freilegung von Untergeschossen beinhalten, einerseits die Beschränkung der Abgrabungen gemäss Art. 36 Abs. 2 BZO und andererseits (kumulativ) die maximal zulässige Sichtbarkeit von Untergeschossen nach Art. 17 Abs. 5 BZO zu beachten. Die Vorinstanz hat die Auslegung der Gemeinde zu Recht als nicht mehr zulässig qualifiziert. Sie überschritt damit weder ihre

Kognition noch verletzte sie die Gemeindeautonomie.

E. 6

Als Nächstes ist die Beschwerde der Bauherrin zu behandeln. Dazu ist vorab Folgendes festzuhalten: Der Nachbar hatte im Rekursverfahren im Wesentlichen Gestaltungsmängel und eine fehlende Einordnung des projektierten Mehrfamilienhauses geltend gemacht. Das Baurekursgericht ist im angefochtenen Entscheid zum Schluss gelangt, die Einordnungsrügen würden sich teilweise als begründet erweisen, und statuierte die in E. II kursiv wiedergegebenen (zusätzlichen) Nebenbestimmungen.

E. 6.1

Soweit die Bauherrin im vorliegenden Beschwerdeverfahren hinsichtlich der Auslegung und Anwendung der kommunalen Vorschriften (Art. 17 Abs. 5 BZO und Art. 36 Abs. 2 BZO) im Zusammenhang mit der Freilegung des Untergeschosses eine Verletzung der Gemeindeautonomie geltend macht, kann vollumfänglich auf das soeben in E. 5 Ausgeführte verwiesen werden. Die Bauherrin bringt nichts vor, was zu einem anderen Ergebnis führen würde. Von einer Gesetzeslücke aufgrund planwidriger Unvollständigkeit, welche durch die Rechtsanwendung geschlossen werden müsste, ging das Baurekursgericht entgegen dem Beschwerdeführer nicht aus (vgl. oben, E. 5.4). Sodann führte das Baurekursgericht zutreffend aus, dass Art. 36 Abs. 2 BZO im Fall des von der Gemeinde verfochtenen Verständnisses aufgrund der verbreitet steilen Hanglage zur Ausnahme würde. Umgekehrt kann entgegen der Beschwerdeführerin bei der kumulativen Anwendung der beiden Bestimmungen Art. 17 Abs. 5 BZO schon daher nicht zum "Papiertiger" werden, da darin in erster Linie die Nutzung anrechenbarer Untergeschosse für Wohn- und Arbeitszwecke geregelt wird. Daraus, dass die BZO-Bestimmungen von der Baudirektion genehmigt wurden, vermag die Beschwerdeführerin ferner nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, zumal nicht etwa deren PBG-Konformität infrage steht. Soweit sie mit dem Vorbringen der Verletzung der Rechtsgleichheit schliesslich implizit eine Gleichbehandlung im Unrecht geltend macht, wäre dies in sachverhältnismässiger Hinsicht – auch in Anbetracht dessen, dass sie für ihre Behauptungen keinerlei Belege vorbringt – zu wenig substantiiert.

E. 6.2

Sodann moniert die Bauherrin auch eine Verletzung der Gemeindeautonomie bei der Beurteilung der Einordnung und Gestaltung (beziehungsweise bei der Anwendungsüberprüfung von § 238 PBG).

E. 6.2.1

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, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung (Fritzsche/ Bösch/Wipf/Kunz, S. 810; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). Als positive ästhetische Generalklausel will § 238 Abs. 1 PBG nicht bloss die Verunstaltung des Stadt- oder Quartierbilds verbieten, sondern verlangt positiv eine kubische und architektonische Gestaltung, welche sicherstellt, dass sowohl für die Baute selbst als auch für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (BGE 114

Ia 343 E. 4b). Nach ständiger Rechtsprechung kann sodann allein gestützt auf § 238 PBG – auch im Einzelfall – ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens nur aufgrund ausserordentlicher Umstände durchgesetzt werden. Dazu zählen etwa eine überdurchschnittliche Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnutzung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit (BGE 115 Ia 370 E. 5; RB 1990 Nr. 78). Solche Umstände sind vorliegend nicht gegeben. Gleichwohl verlangt § 238 PBG, dass ein Gebäude, das sich durch sein Volumen aus seiner baulichen Umgebung heraushebt, diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung trägt. Nebst einer besonders sorgfältigen Gestaltung fallen Massnahmen wie beispielsweise eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens in Betracht (VGr, 19. April 2002, VB.2001.00268/00273, E. 3 = BEZ 2002 Nr. 18). 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. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf das Baurekursgericht nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen, wenn es unter Beachtung der Argumente der Baubehörde seine abweichende gestalterische Einschätzung begründet. Vielmehr darf es 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 trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten. Eine kommunale Behörde überschreitet daher den ihr bei der Anwendung von § 238 PBG zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (zum Ganzen: BGE 145 I 52 E. 3.6). Das Verwaltungsgericht seinerseits darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 f.).

E. 6.2.2

Das Baurekursgericht führte im angefochtenen Entscheid gestützt auf seine Erkenntnisse am Augenschein zusammengefasst aus, der projektierte Baukörper entspreche den Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 1 PBG ohne Weiteres und füge sich vom Baustil her nahtlos in die im Quartier bereits bestehenden Neubauten ein. Der Gemeinderat habe das ihm zustehende Ermessen insoweit in zulässiger und nachvollziehbarer Weise betätigt. Dies könne indes hinsichtlich der Genehmigung einzelner untergeordneter Aspekte des Bauvorhabens nicht gelten. Die offensichtliche Verunklärung des Gebäudekörpers durch

"Sichtschutzwandfassaden" könne unter dem Titel von § 238 Abs. 1 PBG nicht als zulässig gelten. Sodann sei der übermässigen Privatisierung des (fast) gesamten Aussenbereichs durch "Patios" und "Remisen" Einhalt zu gebieten. Weiter erwog die Vorinstanz, die strassenseitigen und den Rahmen des Notwendigen (Garagenzufahrt, Haus- und Kellerzugang) bei Weitem sprengenden Abgrabungen seien aus Gründen der Einordnung ebenfalls unzulässig. Die zur Bewilligung eingegebene Gestaltung des Untergeschosses mit der an den Haus- und Kellerzugang und die Unterniveaugarage direkt anschliessenden, durchgehenden Befensterung der Hobbyräume/Ateliers widerspreche nachgerade der bei der Freilegung von Untergeschossen allgemein anerkannten Regel, wonach diese jedenfalls zurückhaltend zu erfolgen habe.

E. 6.2.3

Auf diese zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts kann vorab verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die beanstandeten Einordnungsmängel der gewählten Umgebungsgestaltung (Patios/Remisen) ergeben sich ohne Weiteres aus den Plänen sowie den Fotografien des Modells. Die von der Beschwerdeführerin zitierten Ausführungen der Gemeinde betreffen die Qualifikation der Remisen als besondere Gebäude und stellen entgegen ihrer Ansicht keine einlässliche Befassung mit deren Einordnung dar. Die Gemeinde bezeichnete die strittige Umgebungsgestaltung in ihrer Rekursvernehmlassung lediglich als "aussergewöhnlich" ohne sich weiter damit zu befassen. Im Baubewilligungsentscheid wurde einzig ausgeführt, an den Fassaden sei eine horizontale Holzlattung geplant und vertikale Betonbänder betonten die Unterscheidung der Geschosse. Im Weiteren hielt die Gemeinde darin fest, aufgrund der vorliegenden Unterlagen würden sich über die Gestaltung der Freiflächen noch keine detaillierten und abschliessenden Aussagen treffen lassen. Die Vorinstanz hat sich in ihrem Entscheid mit dieser spärlichen Begründung auseinander gesetzt und ihren gegenteiligen Schluss entgegen der Beschwerdeführerin nachvollziehbar begründet. So vereinigen sich die zahlreichen an das Hauptgebäude anschliessenden Stützmauern bzw. Sichtschutzwände der Patios und Remisen mit diesem zu einer optischen Einheit, was sich deutlich aus den Fassadenplänen ergibt. Zwar ist die Unterscheidung der Geschosse durch die Betonbänder – wie die Gemeinde ausführte – sichtbar, doch ist – wie die Vorinstanz zutreffend erwog – sowohl im Bereich des Erd-, als auch des Obergeschosses von aussen nicht mehr erkennbar, welche Fassadenteile zum Hauptgebäude und welche zu den Patios/Remisen gehören. Dies führt zu einer optischen Gebäudeausdehnung und im Resultat zu einem in seinen Dimensionen verunklärten Gebäudekomplex, welcher weite Teile der Umgebung des Hauptgebäudes einnimmt. Die Aussenflächen werden in grossem Umfang zubetoniert und es ist zugunsten der Schaffung von Privatsphäre keine Gestaltung mehr sichtbar.

E. 6.2.4

Soweit die Gemeinde im Parallelverfahren hinsichtlich der Abgrabungen die Ansicht äussert, deren befriedigende Gestaltung ergebe sich aus der korrekten Auslegung und Anwendung der BZO, ist erneut auf das bereits dazu Ausgeführte zu verweisen, wonach sich diese als unzulässig erwiesen hat. Die im Bereich der Garagenzufahrt und der Ateliers geplanten Abgrabungen von ca. 3,2 m bzw. ca. 4,9 m sind – mit den Worten des Baurekursgerichts – massiv. Sie übersteigen das gemäss Art. 36 Abs. 2 BZO zulässige Mass von 2 m bei weitem und vermögen damit von vornherein das Erfordernis der genügenden Einordnung nicht zu erfüllen. Der vorinstanzliche Entscheid ist auch in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden. Da das Untergeschoss bereits durch die übermässigen

Abgrabungen zu dominant in Erscheinung tritt, erübrigen sich weitere Ausführungen hinsichtlich der geplanten Befensterung.

E. 6.2.5

Insgesamt hat die Gemeinde dem Projekt die erforderliche befriedigende Einordnung in Überschreitung ihres Ermessensspielraums attestiert; ihr Entscheid ist nach dem Gesagten sachlich nicht vertretbar. Demnach hat das Baurekursgericht seine Kognition nicht überschritten und verletzt der angefochtene Entscheid die Gemeindeautonomie nicht. Die Zulässigkeit der zur Heilung der ästhetischen Mängel statuierten Nebenbestimmungen ist nachfolgend in E. 7 zu prüfen.

E. 6.3

Die Bauherrin beanstandet ferner die Grünflächenberechnung. Das Vorbringen, Gartenwege, zu denen die Treppenaufgänge zu zählen seien, wären nach zutreffender Auffassung der Gemeinde an die Grünfläche anrechenbar, findet in der Baubewilligung keine Grundlage. Die Gemeinde hatte darin ausgeführt, als anrechenbare Grünflächen gälten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt seien und nicht als Fahrzeugabstellplatz dienten. Unversiegelte Flächen könnten angerechnet werden, wenn sie mit einer mindestens 0,4 m starken Bodenschicht eingedeckt und bepflanzt seien. Treppenaufgänge werden darin weder erwähnt noch lässt sich aus den Ausführungen ableiten, solche könnten angerechnet werden. Aus dem Plan zur Grünflächenziffer ergibt sich indes klar, dass die Bauherrin die Treppenaufgänge westlich und östlich des Gebäudes miteingerechnet hat. Die Vorinstanz hat dies zu Recht beanstandet. Was die – jedenfalls im Schnitt C auf dem Dachgeschoss als solche bezeichneten – fixen Pflanzentröge betrifft, so ist deren Einrechnung nicht zu beanstanden, zumal sie für die Fassung der erforderlichen Bodenschicht geeignet sind und einzig der Begrünung dienen (vgl. VGr, 14. Januar 2021, VB.2020.00571, E. 6.2). Demgegenüber sind blosse Topfpflanzen sowie Stein- oder Schottergärten nicht anrechenbar. Dies ändert indes nichts daran, dass die erforderliche Grünfläche aufgrund der unzulässigen Einrechnung der Treppenaufgänge nicht eingehalten wird und mit einem revidierten Umgebungsplan die Einhaltung der Grünflächenziffer noch nachzuweisen ist.

E. 6.4

Zusammengefasst erwiesen sich damit die (materiellen) Rügen der Bauherrin als unbegründet. Soweit sie eventualiter einen Widerspruch zwischen Erwägung und Dispositiv des vorinstanzlichen Kostenentscheids geltend macht, ist auf diesen Einwand zufolge Gegenstandslosigkeit nicht weiter einzugehen. Der angefochtene Entscheid wird ohnehin aufgehoben und die Kosten des Rekursverfahrens neu verlegt werden (vgl. dazu unten E. 7 und 8). Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 7.1

Schliesslich ist die Zulässigkeit der Nebenbestimmungen und in diesem Zusammenhang die Beschwerde des Nachbarn zu behandeln. Er wendet im vorliegenden Beschwerdeverfahren insbesondere ein, die Mängel in der Einordnung und Gestaltung würden sich nicht nebenbestimmungsweise beheben lassen, sondern erforderten ein gänzlich neues Projekt. Zudem seien sie zu offen und zu weitgehend; der Rahmen von § 321 PBG werde bei Weitem gesprengt.

E. 7.2

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen kommt indessen nach gefestigter Rechtsprechung nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind. Führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Beim Entscheid darüber, ob ein mangelhaftes Projekt mit einer Nebenbestimmung bewilligungsfähig bleibt, ist in erster Linie Art und Ausmass des Mangels massgebend. Dabei muss das Gewicht des Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden. Droht ein Bauprojekt durch die Korrektur der Verstösse seine Identität zu verlieren, so ist eine Heilung mittels Nebenbestimmung unzulässig und die Baubewilligung zu verweigern (VGr, 8. Juni 2017, VB.2017.00004, E. 4.1 m.w.H.; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 437). Unter Umständen können viele verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen die nebenbestimmungsweise Behebung der Mängel zur Folge haben wird (VGr, 16. Juli 2015, VB.2015.00120, E. 3.3 ff. = BEZ 2015 Nr. 46, auch zum Folgenden). Die statuierten Nebenbestimmungen müssen daher konkret sein, d. h. es muss ersichtlich sein, inwiefern das Bauvorhaben abzuändern ist, bzw. welchen Einfluss die Mängelbehebung auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens hat. Können keine konkreten Nebenbestimmungen statuiert werden, sodass die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung nicht abschätzbar sind, muss die Baubewilligung aufgehoben werden, damit eine umfassende Würdigung durch die örtliche Baubehörde bzw. die Rechtsmittelinstanzen erfolgen kann.

E. 7.3

Die Vorinstanz spricht hinsichtlich der strittigen Aussenraumgestaltung von einer offensichtlichen Verunklärung des Gebäudekörpers und bezeichnet diese als offenkundig zu Unrecht bewilligt. Diese Formulierungen zeigen eindeutig, dass sie von mehreren und erheblichen Gestaltungsmängeln ausgeht. Sodann erhellt aus den zahlreichen zur Behebung der Mängel statuierten Nebenbestimmungen, dass erhebliche Änderungen (und damit auch grössere planerische Aufgaben) erforderlich sind, um die befriedigende Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG zu erreichen. Auch wenn die Patios als statisch selbständige Bauteile an sich leicht reduzierbar oder entfernbar sein mögen, ändert dies nichts daran. Gemessen am Umfang des Bauprojekts erweisen sich die verlangten Umgestaltungen – entgegen der Vorinstanz – als nicht mehr untergeordnet. Dies zeigt sich etwa darin, dass eine "substanzielle", mithin eine erhebliche Reduktion der Sichtschutzwände/Patios/Remisen verlangt wird, wobei das Weglassen der Patios und Remise beim Erdgeschoss eine Reduktion der Gebäudebreite von ca. 27 m auf ca. 20 m hätte. Wenn die Vorinstanz diese Mängel an anderer Stelle als ohne Weiteres nebenbestimmungsweise behebbar bezeichnet, erscheint dies in Bezug auf die oben zitierten Attribute und die verlangte substanzielle Verkleinerung im Übrigen als widersprüchlich. Folge der statuierten weitreichenden Änderungen wäre ein massgeblich verändertes Erscheinungsbild, womit jene auch aus diesem Grund zu verpönten wesentlichen Projektänderungen führen. Die Mängelbehebung führt zudem in jedem Fall zu einem Identitätsverlust der jetzigen Aussenraumgestaltung. So weist der Beschwerdeführer zutreffend darauf hin, dass das Bauprojekt mit der "grösstmöglichen Privacy" beworben wird, welche folglich ein wesentliches Merkmal des Projekts darstellt. Hinzu kommt, dass die verlangte Anböschung des Terrains zwischen dem Untergeschoss und der G-Strasse zum (ebenfalls verlangten) Verzicht auf die im fraglichen Bereich projektierten

Fahrzeugabstellplätze und zur Reduktion der vorgesehenen Stützmauern führt. Damit zieht diese Nebenbestimmung weitere gestalterische Änderungen nach sich und die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung sind folglich nicht mehr abschätzbar. Darüber hinaus lassen sämtliche zusätzlich statuierten Nebenbestimmungen verschiedene Varianten einer Projektänderung zu und erweisen sich auch dadurch als unzulässig. Nach dem Gesagten können die von der Vorinstanz festgestellten Einordnungs- bzw. Gestaltungsmängel des Bauvorhabens nicht ohne besondere Schwierigkeiten im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG behoben werden. Das von der Vorinstanz gewählte Vorgehen kommt daher nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung nicht infrage; eine Heilung der Mängel mittels Nebenbestimmungen erweist sich als unzulässig. Können die Mängel nicht nebenbestimmungsweise geheilt werden, ist die Baubewilligung zu verweigern. Damit erwiesen sich die entsprechenden Rügen als berechtigt und die Beschwerde des Nachbarn (VB.2022.00056) ist gutzuheissen.

E. 8.1

Zusammengefasst sind die Beschwerde der Gemeinde (VB.2022.00057) und der Bauherrin (VB.2022.00053) abzuweisen, diejenige des Nachbarn (VB.2022.00056) gutzuheissen. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 17. Dezember 2021 und der Beschluss der Bausektion des Gemeinderats Uitikon vom 25. Januar 2021 werden aufgehoben.

E. 8.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekursverfahrens in dem Sinn neu festzulegen, als dass sie von der Bauherrin und der Baubewilligungsbehörde je zur Hälfte zu tragen sind. Sodann ist die Bauherrin zu verpflichten, dem Nachbarn für das Rekursverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.- zu bezahlen.

E. 8.3

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind der Bauherrin und der Baubewilligungsbehörde je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Der Bauherrin und der Baubewilligungsbehörde stehen ausgangsgemäss keine Parteientschädigungen zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist die Bauherrin zu 2/3 und die Baubewilligungsbehörde zu 1/3 zu verpflichten, dem Nachbarn für das Beschwerdeverfahren eine solche von insgesamt Fr. 3'600.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 3 VRG).

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