

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00214 vom 19. Januar 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-01-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00214

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00214 du 19 janvier 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00214 del 19 gennaio 2023

Regeste

Baubewilligung | [Neubau Mehrfamilienhaus. Weg- bzw. Strassenabstand bzw. "Weg" und "Strasse" nach § 265 Abs. 1 PBG. Frage der Zulässigkeit der Ausdehnung eines Attikageschosses nach § 292 lit. b PBG.] Gemäss einem Leitentscheid des Verwaltungsgerichts stellt eine "Strasse" im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG eine vornehmlich dem Fahrzeugverkehr dienende und entsprechend ausgestaltete Verkehrsanlage dar, ein "Weg" im Sinn dieser Bestimmung eine Anlage, die jedenfalls primär dem Fussgänger- und Fahrradverkehr dient und nur wenig Motorfahrzeugverkehr aufzunehmen hat. Im Zusammenhang mit dem Weg- bzw. Strassenabstand nach § 265 Abs. 1 PBG wurde bislang bzw. bis zum Inkrafttreten der Verkehrserschliessungsverordnung am 1. Juni 2020 auf die Unterscheidung Zufahrtsweg/Zufahrtsstrasse gemäss dem Anhang zu den Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 abgestellt. Als Zufahrtsweg galt demnach bislang eine Anlage, mit welcher bis zu 10 (unter gewissen Voraussetzungen bis maximal 30) Wohneinheiten erschlossen wurden. Dieser Rückgriff auf den Anhang der Zugangsnormalien war naheliegend und sachgerecht, da ein Zufahrtsweg im Sinn der Zugangsnormalien ohne Weiteres dem "Weg" gemäss § 265 Abs. 1 PBG im Sinn der erwähnten verwaltungsgerichtlichen Auslegung entsprach (E. 3.2.2, auch zum Folgenden). Nach Anhang 1 der Verkehrserschliessungsverordnung gelten nunmehr jedoch Zufahrten mit bis zu 50 (bzw. in gewissen Fällen gar bis zu 100) Wohneinheiten als Zufahrtsweg. Angesichts dieser deutlichen Erhöhung eignet sich die Verkehrserschliessungsverordnung - anders als die früheren Zugangsnormalien - nicht als Richtlinie zur Abgrenzung von Strasse und Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG, dies namentlich mit Blick darauf, dass dem Strassen- bzw. Wegabstand neben der Gewährleistung der Verkehrssicherheit insbesondere auch wohnhygienische, ortsbauliche und ästhetische Funktionen zukommen. Die Verkehrserschliessungsverordnung ihrerseits hat nicht die Regelung der Abstände von Gebäuden zu Strassen und Wegen zum Gegenstand. Dem Regierungsrat kommt in diesem Zusammenhang keine Regelungskompetenz zu. Ein Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG entspricht damit nicht schlicht dem Zufahrtsweg gemäss Verkehrserschliessungsverordnung. Vorliegend stellt die infrage stehende Zufahrt eine Strasse im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG dar. Mit dem nordostseitig projektierten Balkon im Erdgeschoss wird der entsprechend einzuhaltende Strassenabstand unterschritten. Die vorinstanzlich statuierte Auflage ist nicht zu beanstanden (E. 3.3). Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass das geplante Attikageschoss weder im westlichen noch im östlichen Gebäudeteil die Profillinie des hypothetischen Schrägdachprofils durchstossen wird. Es handelt sich dabei um ein zulässigen Dachgeschoss im Sinn von § 275 Abs. 2 PBG (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2022.00214 VB.2022.00253 Urteil der 1. Kammer vom 19. Januar 2023
Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiberin Viviane Eggenberger. In Sachen Aus VB.2022.00214 1.1 A, 1.2 B, beide vertreten durch RA C, Aus VB.2022.00253 D, vertreten durch RA E, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2022.00214 1. D, vertreten durch RA E, 2. G, vertreten durch RA F, Aus VB.2022.00253 1.1 A, 1.2 B, beide vertreten durch RA C, 2. Planungs- und Baukommission Richterswil, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2022.00214 Planungs- und Baukommission Richterswil, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 15. September 2021 erteilte die Planungs- und Baukommission Richterswil B und A unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, H-Strasse 02, in Richterswil. II. Hiergegen wandten sich D einerseits und G andererseits mit Eingaben vom 20. bzw. 25. Oktober 2021 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich, jeweils mit dem Antrag, den Bauentscheid aufzuheben. Mit Rekursentscheid vom 15. März 2022 hiess das Baurekursgericht die – vorab vereinigten (Dispositiv-Ziff. I) – Rekurse teilweise gut (Dispositiv-Ziff. II, auch zum Folgenden) und zwar insoweit es den Beschluss der Planungs- und Baukommission vom 15. September 2021 nebenbestimmungsweise folgendermassen ergänzte: "Der nordostseitige Balkon im Erdgeschoss darf im Sinne der Erwägungen höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge in den Strassenabstandsbereich hineinragen. Die Pläne für diese Änderung sind der Baubehörde vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen". Im Übrigen wurden die Rekurse abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Die Kosten des Verfahrens wurden D und G zu je 7/16, B und A einerseits sowie der Planungs- und Baukommission andererseits zu je 1/16 auferlegt (Dispositiv-Ziff. III). Schliesslich wurden D und G zur Bezahlung einer Parteientschädigung an B und A verpflichtet (Dispositiv-Ziff. IV). III. A. Mit Beschwerde vom 11. April 2022 gelangten B und A an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit den folgenden Anträgen: Es sei unter Entschädigungsfolge zu Lasten von D und G Dispositiv-Ziff. II des vorinstanzlichen Rekursentscheids vom 15. März 2022 vollumfänglich aufzuheben. "Demgemäss" sei die vorinstanzlich statuierte Nebenbestimmung zum Beschluss der Planungs- und Baukommission Richterswil vom 15. September 2021 ersatzlos aufzuheben. Sodann seien die Kosten- und Entschädigungsfolgen gemäss Dispositiv-Ziff. III des Rekursentscheids vom 15. März 2022 neu zu regeln. Hierauf wurde das verwaltungsgerichtliche Verfahren VB.2022.00214 angelegt. (Die angeführten Aktenstellen beziehen sich – sofern nicht anders vermerkt – auf die Akten in diesem Verfahren). Mit Beschwerdeantwort vom 23. Mai 2022 beantragte D unter Entschädigungsfolge, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten; eventualiter sei sie abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Baurekursgericht schloss am 24. Mai 2022 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. B. Mit Beschwerde vom 2. Mai 2022 gelangte D an das Verwaltungsgericht im Wesentlichen mit den Anträgen, unter Entschädigungsfolge den vorinstanzlichen Rekursentscheid vom 15. März 2022 und den Bauentscheid der Planungs- und Baukommission vom 15. September 2021 aufzuheben, eventualiter, die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Hierauf wurde das verwaltungsgerichtliche Verfahren VB.2022.00253 angelegt. Das Baurekursgericht schloss am 24. Mai 2022 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 3. Juni 2022 beantragten B und A unter

Entschädigungsfolge die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Mit Eingaben vom 20. Juni 2022 (Replik) und vom 4. Juli 2022 (Duplik) liessen sich D sowie B und A weiter vernehmen. 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, LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.2

Die 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, SR 272]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 50 ff.).

E. 2

Das Baugrundstück liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil vom 8. Juni 2016 (BZO; Ordnungsnummer 700.1) in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Im Nordosten grenzt es an die (im Privateigentum stehende) Strasse H, im Südosten an die I-Strasse. Geplant ist die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten samt Tiefgarage. Der im Verfahren VB.2022.00253 beschwerdeführende Nachbar ist Eigentümer des nordwestlich unmittelbar an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 03. Das Baurekursgericht war im Rekursverfahren zum Schluss gelangt, der auf der nordöstlichen Gebäudeseite geplante Balkon rage über mehr als ein Drittel der Fassadenlänge in den Abstandsbereich der Zufahrt hinein (hierzu sogleich unter 3). Es ergänzte daher den Beschluss der Planungs- und Baukommission um die eingangs (oben II Abs. 2) erwähnte Nebenbestimmung. Gegen diese Auflage wendet sich die Bauherrschaft im Verfahren VB.2022.00214. Der beschwerdeführende Nachbar seinerseits rügt zum einen, die Vorinstanz sei in diesem Zusammenhang von einer falschen massgeblichen Fassadenlänge ausgegangen. Zum andern wisse das geplante Attikageschoss eine unzulässige Ausdehnung auf.

E. 3

Die Vorinstanz kam zum Schluss, bei der Privatzufahrt H-Strasse – welche zufolge ihrer Erschliessungsfunktion für mehrere Grundstücke unumstritten eine öffentliche Strasse darstellt – handle es sich um eine Zufahrtsstrasse, hinsichtlich welcher gemäss § 265 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) ein Strassenabstand von 6 m einzuhalten sei. Der Balkon auf der nordöstlichen Gebäudeseite rage über eine Länge von 10,75 m und damit über mehr als ein Drittel der Fassadenlänge (von 20,49 m) in diesen Strassenabstandsbereich hinein. § 260 Abs. 3 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) sei daher verletzt, welcher Mangel indes nebenbestimmungsweise geheilt werden könne. Die Bauherrschaft macht beschwerdeweise geltend, bei der Zufahrt H-Strasse handle es sich nicht – wie von der Vorinstanz angenommen – um eine Zufahrtsstrasse, sondern um einen Zufahrtsweg, von welchem

gemäss § 265 Abs. 1 PBG lediglich der Wegabstand von 3,5 m einzuhalten sei. Der projektierte Balkon rage nicht in diesen Abstandsbereich hinein, weshalb § 260 Abs. 3 PBG keine Anwendung finde (so auch die mitbeteiligte Planungs- und Baukommission in der Rekursvernehmlassung vom 17. November 2021).

E. 3.1

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben gemäss § 265 Abs. 1 PBG oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung – wie hier – keine anderen Abstände vorschreibt.

E. 3.2

Vorliegend ist damit zu prüfen, ob es sich bei der Zufahrt "H-Strasse" um einen Weg oder um eine Strasse handelt. Die Vorinstanz erwog, bei fast 50 Wohneinheiten diene die infrage stehende Verkehrsanlage hauptsächlich dem Motorfahrzeug- und nicht dem Fussgänger- und Fahrradverkehr. In Anbetracht dieser Zweckbestimmung könne somit ein Wegabstand von 3,5 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG nicht mehr als genügend erachtet werden.

E. 3.2.1

Über die Zufahrt H-Strasse werden aktuell – unbestritten – 17 Wohneinheiten bzw. nach Realisierung des infrage stehenden Bauprojekts 21 Wohneinheiten erschlossen (werden). Der beschwerdeführende Nachbar hatte in der Rekurschrift ausgeführt, eine weitere Einfamilienhausparzelle (Kat.-Nr. 04, beim Kehrplatz am Ende der Zufahrt) sei noch nicht überbaut, zudem bestehe bei zwei weiteren Grundstücken (Kat.-Nr. 05 und Kat.-Nr. 06) "das Potenzial" für weitere "mindestens 12 bis 24 Wohneinheiten". Zwar sind grundsätzlich nicht allein die tatsächlich vorhandenen Wohneinheiten für die Zugangsart massgeblich, sondern müssen auch die künftigen Überbaumöglichkeiten mitberücksichtigt werden. Dabei ist indes nicht auf das nach den Bauvorschriften theoretisch mögliche Maximum an Wohneinheiten, sondern auf die unter den konkreten Umständen in absehbarer Zeit zu erwartende Überbauungsdichte abzustellen (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1054). Dass, wie die Vorinstanz erwog, die Baubehörde damit rechne, über die Zufahrt künftig rund 45 Wohneinheiten zu erschliessen, trifft so nicht zu: Die Planungs- und Baukommission hatte in der Rekursvernehmlassung vom 17. November 2021 erklärt, selbst im vom Nachbarn erwähnten Fall wären maximal 45 Wohneinheiten über die Zufahrt H-Strasse zu erschliessen. Sie hatte jedoch dafürgehalten, dass nicht 45 zukünftige Wohneinheiten zu berücksichtigen seien, da "sie" (bzw. ein Teil davon) "ebenso direkt ab der I-Strasse via Kat.-Nr. 06 erschlossen werden könnten". Damit scheint zwar nicht ausgeschlossen, dass dereinst noch weitere Wohneinheiten über die Zufahrt "H-Strasse" erschlossen würden; dass über diese Zufahrt dereinst tatsächlich insgesamt 45 Wohneinheiten erschlossen werden sollen, erweist sich vor dem Hintergrund des Ausgeführten indessen als unwahrscheinlich.

E. 3.2.2

Selbst wenn indes nicht von 45, sondern lediglich von 21 über die betreffende Anlage erschlossenen Wohneinheiten auszugehen ist, ergibt sich, dass der Schluss der Vorinstanz im Ergebnis nicht zu beanstanden ist: Im Planungs- und Baugesetz werden die Begriffe "Weg" und "Strasse" im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG nicht definiert. Gemäss einem

Leitentscheid des Verwaltungsgerichts (VB 82/1981) vom 3. Juni 1982 wird unter dem Begriff "Strasse" im Sinn von § 265 PBG – dem allgemeinen Sprachgebrauch entsprechend – eine vornehmlich dem Fahrzeugverkehr dienende und entsprechend ausgestaltete Verkehrsanlage verstanden, unter dem Begriff "Weg" im Sinn dieser Bestimmung eine Anlage, die jedenfalls primär dem Fussgänger- und Fahrradverkehr dient und nur wenig Motorfahrzeugverkehr aufzunehmen hat. Neben dem technischen Ausbau ist hierbei vor allem die Zweckbestimmung, insbesondere die Erschliessungsfunktion der Anlage, von Bedeutung (RB 1982 Nr. 149 [= BEZ 1982 Nr. 20], auch zum Folgenden). Im Zusammenhang mit dieser Abgrenzung dienten bis zum Inkrafttreten der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (V_{Er}V, LS 700.4) am 1. Juni 2020 gemäss ständiger Praxis die Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 (ZN; OS 50, 272) als Richtlinie, und es wurde daher auf die im dortigen Anhang nach der Anzahl erschlossener Wohneinheiten aufgeführten Zufahrtsarten abgestellt (so etwa in V_{Gr}, 8. April 2021, VB.2020.00904, E. 4.3.3 gegen Ende – 9. Juli 2020, VB.2020.00175, E. 4.1 f. – 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 3.2, sowie ferner – bereits unter Geltung der Verkehrserschliessungsverordnung – V_{Gr}, 24. März 2022, VB.2021.00745 E. 4.3; ebenso Fritzsche et al., S. 1053–1055). Dieser Rückgriff bzw. das Abstellen auf den Anhang zu den Zugangsnormalien war naheliegend und sachgerecht. Denn nach § 5 f. ZN in Verbindung mit dem Anhang ZN war ein Zufahrtsweg eine Verkehrsanlage, über welche im Allgemeinen bis zu 10 (unter gewissen Voraussetzungen bis zu 30) Wohneinheiten erschlossen wurden. Der "Zufahrtsweg" im Sinn der Zugangsnormalien entsprach damit ohne Weiteres bzw. zwanglos dem "Weg" gemäss § 265 Abs. 1 PBG im Sinn der verwaltungsgerichtlichen Auslegung. Nach Anhang 1 V_{Er}V gelten nun jedoch Zufahrten mit bis zu 50 (bzw. in Fällen von § 10 Abs. 3 f. V_{Er}V gar bis zum Höchstwert von 100) Wohneinheiten als Zufahrtsweg. Angesichts dieser gegenüber den Zugangsnormalien deutlichen Erhöhung erweist sich, dass sich die Verkehrserschliessungsverordnung (bzw. deren Anhang) – anders als die früheren Zugangsnormalien – im Hinblick auf die Abgrenzung von Weg und Strasse im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG als Richtlinie nicht eignet, dies namentlich auch mit Blick darauf, dass dem Strassen- bzw. Wegabstand neben der Gewährleistung der Verkehrssicherheit insbesondere auch wohnhygienische, ortsbauliche und ästhetische Funktionen zukommen (Grüngestaltung, einheitliche Häuserfluchten [hierzu Fritzsche et al., S. 1032]) – mithin sämtliche Funktionen der (fehlenden) Verkehrsbaulinien. Die Verkehrserschliessungsverordnung ihrerseits hat nicht die Regelung der Abstände von Gebäuden zu Strassen und Wegen zum Gegenstand (vgl. § 1 V_{Er}V und diesbezüglich auch § 359 Abs. 1 PBG [auf lit. i und k stützt sich die Verkehrserschliessungsverordnung unter anderem], auch zum Folgenden). Dem Regierungsrat kommt in diesem Zusammenhang keine Regelungskompetenz zu. Der Rückgriff bzw. das Abstellen im Zusammenhang mit § 265 Abs. 1 PBG auf die Verkehrserschliessungsverordnung erscheint, wie aus dem Ausgeführten erhellt, keinesfalls zwingend und, wie dargelegt wurde, nicht sachgerecht (vgl. zum Ganzen auch BRGE II Nr. 0191/2022 und 0192/2022 vom 4. Oktober 2022, E. 5.4.1 [insbesondere Abs. 3 ff.]). Ein Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG entspricht nach dem Gesagten nicht (schlicht) dem Zufahrtsweg gemäss Verkehrserschliessungsverordnung; diese Begriffe beider Erlasse sind als solche nicht gleichbedeutend bzw. gleichzusetzen. Ein Anlass, von der Definition des Wegs bzw. der Strasse im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG gemäss dem erwähnten Leitentscheid des Verwaltungsgerichts bzw. von dessen Auslegung dieser Bestimmung abzuweichen, besteht nicht. Mit Blick auf die vorliegend künftig (mindestens) 21 über die

Zufahrt "H-Strasse" erschlossenen Wohneinheiten ist diese jedenfalls nicht als Weg, sondern als Strasse im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG zu qualifizieren. Entsprechend ist ihr gegenüber ein Strassenabstand von 6 m einzuhalten. Mit dem nordostseitig projektierten Balkon im Erdgeschoss, welcher gemäss Fassadenplan einen Abstand von rund 4,5 m zur Zufahrt aufweisen wird, wird der einzuhaltende Strassenabstand unterschritten.

E. 3.3

Die Nebenbestimmung gemäss Dispositiv-Ziff. II des vorinstanzlichen Rekursentscheids vom 15. März 2022, mit welcher die Bewilligung der Planungs- und Baukommission vom 15. September 2021 ergänzt wurde, ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden.

E. 4

In der Nachbarbeschwerde wird vorgebracht, die Vorinstanz sei im Rahmen von § 260 Abs. 3 PBG einerseits und von § 292 PBG andererseits von einem unterschiedlichen Verständnis der Fassadenlänge ausgegangen, was widersprüchlich sei, bzw. sie habe im Zusammenhang mit § 260 Abs. 3 PBG zu Unrecht auf die gesamte Fassadenlänge der Nordostfassade (20,49 m) abgestellt. Sie habe nicht erläutert und es sei auch nicht ersichtlich, weshalb bzw. dass im Rahmen dieser Bestimmung nicht ebenfalls von einer gestaffelten Fassade (und damit von einer Fassadenlänge des rechten bzw. westlichen Gebäudeteils von 10,75 m) auszugehen sei. Hierzu ist Folgendes festzuhalten: Die Vorinstanz hielt hierzu in ihrem Entscheid zutreffend fest, der Begriff "betreffende[...] Fassadenlänge" im Sinn des § 292 PBG sei nicht ohne Weiteres im gleichen Sinn zu verstehen wie in den Bestimmungen über die Abstände und die Gebäudelänge bzw. -breite, wobei sie auf § 260 PBG und § 23 ff. der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV, LS 700.2 – in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016]) verwies. Für die Bemessung des zulässigen Drittels bzw. die Festlegung der im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG massgeblichen Fassadenlänge können in der Tat nicht analog die im Zusammenhang mit der Messweise des Drittels bei den – ästhetisch motivierten – Regeln für Dachaufbauten (§ 292 PBG; hierzu sogleich unter 5.1) massgebenden Grundsätze übernommen werden (vgl. Fritzsche et al., S. 1091 f.). Die Längenbeschränkung von Balkonen usw. im Abstandsbereich stellt sich als Element von Grenzabstandsbestimmungen dar. Die massgebliche Fassadenlänge ist daher wie bei der Messweise des Mehrlängenzuschlags zu bestimmen (vgl. zum Ganzen auch VGr, 1. Oktober 2020, VB.2020.00113, E. 6.3). Folglich ist das Abstellen auf die gesamte Fassadenlänge der Nordostfassade (20,49 m) in diesem Zusammenhang und die in der Folge durch die Vorinstanz statuierte Auflage nicht zu beanstanden.

E. 5

Des Weiteren ist die Frage der Zulässigkeit (der Ausdehnung) des geplanten Attikageschosses umstritten. Mit der Nachbarbeschwerde wird eine Verletzung von § 292 lit. b PBG gerügt: Es wird geltend gemacht, bei richtiger Ansetzung des hypothetischen Schrägdachprofils sei mit dem geplanten Attikageschoss die Drittelsregel gemäss § 292 PBG verletzt.

E. 5.1

Gemäss § 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, nämlich 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). Diese Regel greift bei Attikageschossen indessen nur gegenüber der hypothetischen Traufseite des betreffenden Gebäudes; "giebelseitig" (stirnseitig) darf das Attikageschoss – wie ein Dachgeschoss unter einem Schrägdach – mit der Fassade des Vollgeschosses bündig sein. Bauteile (Dachaufbauten), welche traufseitig die erwähnte Dachprofillinie durchstossen, sind nach Massgabe von § 292 lit. b PBG zulässig, mithin dürfen sie bei Flachdächern insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Derartige Dachaufbauten dürfen bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, also mit der betreffenden Fassade bündig sein (vgl. Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [vgl. Übergangsbestimmung zur Änderung vom 11. Mai 2016] ; 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, das heisst, an die Gebäudeecken der betreffenden Traufseiten, zu rücken, sofern das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt (VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1; vgl. Fritzsche et al., S. 1185 f.). Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden (VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1). Ein Ziel von § 292 PBG ist es, die Dachgestaltung ruhig zu halten, weshalb die Drittelsregel jeweils auf der betreffenden Fassadenlänge einzuhalten ist. Als in diesem Sinn massgebende Fassadenlänge gilt jene Fassade oder jener Teil der Fassade, welche bzw. welcher eine baulich-architektonische Einheit bildet (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 2.2, und 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 3b). Eine solche optische Einheit kann auch dann noch gegeben sein, wenn zwei Fassadenelemente schiefwinklig aneinanderstossen oder die Fassade seitlich gegliedert ist. Letztlich ist eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen. Nicht entscheidend ist, ob die massgebliche Fassade bzw. der massgebliche Abschnitt eine funktionelle Einheit bildet (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 2.2; vgl. zum Ganzen VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00802, E. 6.4). Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung wird unter dem Begriff "Fassade" die Aussenwand beziehungsweise Aussenseite eines Gebäudes zwischen Erdboden und Dachfläche verstanden. Dabei wird der Fassadenverlauf nicht geschossweise bestimmt, sondern es wird die betreffende Fassadenseite als Ganzes betrachtet. Dabei ist auf die optische Erscheinung, das heisst, auf das sichtbare Bauvolumen, abzustellen (Fritzsche et al., S. 1190). Treten vorgelagerte Teile einer Fassade derart in Erscheinung, dass diese als gestaffelt erscheint, so ist nicht zwingend die vordere Fassadenflucht massgebend. Vielmehr ist eine Gesamtbeurteilung vorzunehmen (Fritzsche et al., S. 1191 mit Hinweisen).

E. 5.2

Die Vorinstanz kam, wie zuvor schon die mitbeteiligte Planungs- und Baukommission im Bauentscheid vom 15. September 2021 (vgl. auch die Rekursvernehmlassung vom 17. November 2021), zum Schluss, weder an der Südwest- noch an der Nordostfassade, welche unumstritten die (hypothetischen) Traufseiten darstellten, sei ein Normverstoss erkennbar. Bezüglich der – vor Verwaltungsgericht einzig noch strittigen – Nordostfassade

erwog sie, diese erweise sich als gestaffelt. Im mittleren, 5,75 m langen Teil springe die Fassade um 3,95 m bzw. 2,80 m vor; aufgrund des nunmehr (im Rahmen überarbeiteter Pläne) vorgesehenen seitlichen Abschlusses durch eine Winkelstützmauer im Bereich der nördlichen bzw. nordwestlichen Gebäudeecke werde der rechte (bzw. westliche) Fassadenabschnitt auf einer Länge von 10,75 m optisch als architektonische Einheit wahrgenommen. Der linke (bzw. östliche) Fassadenabschnitt sei auf einer Länge von 9,74 m gegenüber dem rechten um 3,95 m zurückversetzt. Wegen dieses nicht geringfügigen Rücksprungs gliedere sich die Nordostfassade in diese zwei Fassadenabschnitte mit jeweils eigener für die Drittelsregel massgebender Fassadenlänge. Beim rechten, 10,75 m langen Fassadenabschnitt sei das hypothetische Dachprofil korrekt bei der vorderen Fassadenflucht angesetzt worden. Es werde durch das Attikageschoss nirgends durchstossen. Auch im zurückliegenden linken Fassadenabschnitt werde das Profil korrekt angesetzt: Massgebende Fassadenflucht bilde hier die Aussenwand der Einstellhalle im Untergeschoss bzw. der gemauerte Terrassenabschluss im obersten Geschoss. Die Profillinie werde durch das gegenüber der Fassadenflucht um 3,15 m zurückversetzte Attikageschoss an keiner Stelle durchstossen. Weil das oberste Geschoss damit insgesamt die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen nicht durchstosse, gelte es als Dachgeschoss im Sinn von § 275 Abs. 2 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung).

E. 5.3

Zunächst ist bezüglich des Vorbringens in der Nachbarbeschwerde, der vorinstanzliche Entscheid sei widersprüchlich, da in E. 8.3 (Abs. 5) einerseits von einer einheitlichen Fassadenflucht der Nordostfassade, andererseits davon die Rede sei, dass sich die Nordostfassade in zwei Fassadenabschnitte gliedere, Folgendes festzuhalten: Bei Licht besehen ist kein Widerspruch auszumachen: Die Vorinstanz kam – wie zuvor die Mitbeteiligte – zum Schluss, dass bezüglich des westlichen Teils der nordöstlichen Fassade insbesondere durch die Winkelstütze eine optisch einheitliche Fassadenfläche entstehe, während der östliche und der westliche Teil der nordöstlichen Fassade aufgrund des markanten Rücksprungs von rund 3,95 m der östlichen gegenüber der westlichen Fassaden "hälfte" bzw. dieser Staffelung zwei separate Fassadenabschnitte darstellten (mit 9,74 m bzw. 10,75 m Länge respektive). Sie beurteilte daher die Frage der Einhaltung von § 292 lit. b PBG je gesondert betreffend beide Fassadenabschnitte bzw. prüfte betreffend jeden der beiden Abschnitte, ob das Attikageschoss jeweils die Profillinie von 45 ° durchstosse.

E. 5.4

In der Nachbarbeschwerde wird weiter gerügt, das hypothetische Schrägdachprofil sei falsch bzw. zu weit strassenseitig angesetzt worden, was dazu geführt habe, dass das Attikageschoss zu Unrecht als zulässig beurteilt worden sei. Bei richtiger Betrachtung sei das hypothetische Schrägdachprofil weiter zurückversetzt anzusetzen. Das Attikageschoss durchstosse auf mehr als einem Drittel der Fassadenlänge das hypothetische Schrägdachprofil, wenn dieses korrekt an der zurückversetzten Fassadenlinie angesetzt werde. Diese Verstösse seien gravierend und nicht nebenbestimmungsweise heilbar. Der Auffassung der Vorinstanz und der Mitbeteiligten ist beizupflichten: Aufgrund der markanten Staffelung innerhalb der Nordostfassade kann nicht von einer einheitlichen Fassadenflucht ausgegangen werden. Aufgrund des Rücksprungs von rund 3,95 m sowie des Umstands, dass damit praktisch zwei Gebäude "hälften" bestehen (9,74 m und 10,75 m

respektive), ist in der Tat von zwei die optische Erscheinung der Nordostfassade bestimmenden Fassadenhälften auszugehen. Folglich ist im Hinblick auf die Bestimmung der Profillinie nach § 292 PBG die Fassadenlinie je gesondert festzulegen. Betreffend die westliche Gebäudehälfte wird die optische Erscheinung durch den mittleren Bereich der Fassade (entsprechend dem Wohn- bzw. Essbereich) im Unter- und im Erdgeschoss (Wohnungen 001 und 9901) sowie die dazu bündige, gemauerte "Terrassenbrüstung" des Attikageschosses bestimmt, zumal nun diese Ebene durch den vorgesehenen "Abschluss" durch die Winkelstütze in der nordöstlichen Gebäudeecke (vgl. nebst dem Fassaden- auch den Grundrissplan UG) verstärkt wird bzw. dominanter in Erscheinung tritt. Der Rücksprung beim überdachten Teil der Terrasse im Erdgeschoss erscheint untergeordnet bzw. tritt bei einer Gesamtbetrachtung optisch nicht (bestimmend) in Erscheinung, während die gemauerte Terrassenbrüstung im Erdgeschoss klar als Vorsprung bzw. nicht fassadenbildend erscheint. Die Vorinstanz hat damit zu Recht jene Ebene als fassadenbildend und damit als für die Ansetzung des hypothetischen Gebäudeprofils massgebend erachtet. Bezüglich der östlichen Gebäudehälfte kam die Vorinstanz ebenfalls zutreffend zum Schluss, dass die Aussenwand der Einstellhalle im Untergeschoss und der Wohn- bzw. Essbereich im Erdgeschoss (Wohnung 002) mit dem gemauerten "Terrassenabschluss im obersten Geschoss" die massgebende Fassadenflucht darstellten (vgl. Ansicht Südost-Fassade in ... sowie die Grundrisspläne in ...; ferner ...). Der Fassadenrücksprung beim überdachten Sitzplatz im Erdgeschoss wurde zu Recht (wiederum) als optisch untergeordnet beurteilt. Dass (betreffend die westliche Gebäudehälfte) die Rücksprünge im Unter- bzw. Erdgeschoss als fassadenbildend zu beurteilen wären, wie der beschwerdeführende Nachbar dafürhält, erweist sich bei der vorzunehmenden Gesamtbetrachtung als nicht nachvollziehbar. Dass Mitbeteiligte und Vorinstanz von einer im westlichen Bereich einheitlichen Fassadenflucht ausgegangen sind, ist nach dem Ausgeführten ebenso wenig zu beanstanden wie die jeweilige Ansetzung der Fassadenlinien (in beiden Gebäudehälften) und der Schluss, durch das geplante Attikageschoss werde weder im westlichen noch im östlichen Gebäudeteil die Profillinie des hypothetischen Schrägdachprofils durchstossen. Es ist mit den Vorinstanzen von einem (zulässigen) Dachgeschoss im Sinn von § 275 Abs. 2 PBG auszugehen.

E. 6

Nach dem Gesagten ist sowohl die Beschwerde im Verfahren VB.2022.00214 als auch diejenige im Verfahren VB.2022.00253 abzuweisen.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2022.00214 und dem Beschwerdeführer im Verfahren VB.2022.00253 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Da weder die Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2022.00214 noch der Beschwerdeführer im Verfahren VB.2022.00253 (überwiegend) obsiegt, sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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