

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00240 vom 28. Juni 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-06-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00240](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00240)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00240 du 28 juin 2018

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00240 del 28 giugno 2018

## Regeste

Baubewilligung | [Umbau einer baurechtswidrigen Baute mit einem Mansardwalmdach und Errichtung eines Neubaus inklusive Tiefgarage] Die erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG schützt unter dem bisherigen Recht errichtete Bauten nicht nur in ihrem Bestand, sondern lässt neben Nutzungsänderungen auch Umbauten und Erweiterungen zu, solange diese nicht auf eine sogenannte "neubauähnliche Umgestaltung" hinauslaufen (E. 3.1). Letzteres ist hier nicht der Fall, handelt es sich bei dem zur Beurteilung stehenden Bauprojekt doch in erster Linie um eine Verbesserung oder Anpassung des Vorhandenen und führt der geplante Umbau auch nicht dazu, dass die Baurechtswidrigkeit massgeblich verstärkt würde (E. 3.3 f.). Das Verwaltungsgericht leitet aus § 292 PBG in konstanter Rechtsprechung ab, dass auskragende Terrassen bei Attikageschossen generell unzulässig seien. Bei Schräg- bzw. Steildachgebäuden stellte das Gericht dagegen für die Beurteilung der Zulässigkeit auskragender Terrassen zuletzt jeweils auf die Wirkung des auskragenden Bauteils im Einzelfall ab, das heisst darauf, ob es dem Dachbereich ein Übergewicht verleihe (E. 4.2). Gelangt die Vorinstanz zum Schluss, der unter diesem Titel beurteilte Balkon auf Höhe des 1. Dachgeschosses des Altbaus vermöchte die charakteristische Erscheinungsweise eines Dachgeschosses unter einem Mansardwalmdach nicht zu verunklären und sei insofern als baurechtskonform einzustufen, ist dies im Licht der eingeschränkten Kognition des Verwaltungsgerichts nicht zu beanstanden (E. 4.3 f.). Gleiches gilt für die Einschätzung der Vorinstanz, wonach das streitgegenständliche Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreiche (E. 5). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Der vor Vorinstanz unterlegene Beschwerdeführer ist als Eigentümer des auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Baugrundstücks befindlichen Grundstücks Kat.-Nr. 03 ohne Weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Da die weiteren Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 2

Soweit der Beschwerdeführer (eventualiter) um Durchführung eines gerichtlichen Augenscheins ersucht, ist festzuhalten, dass die Anordnung eines Augenscheins im pflichtgemässen Ermessen der zuständigen Behörde steht. 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. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (BGr, 9. Juni 2020, 1C\_368/2019, E. 2 mit Hinweis; VGr, 5. Mai 2022, VB.2021.00432, E. 3, und 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1). Die Vorinstanz hat am 2. Februar 2022 im Beisein der Parteien einen Abteilungsaugenschein durchgeführt und diesen mittels Protokoll und Fotografien dokumentiert. Daraus sowie aus den übrigen Akten geht der Sachverhalt hinreichend hervor; auf einen Augenschein ist zu verzichten.

### **E. 3.1**

Das streitgegenständliche Baugrundstück ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kilchberg (von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Mai 2012; im Folgenden: BZO) der zweigeschossigen Wohnzone W2B zugeteilt, in welcher gemäss Ziff. 2.1 – bei Schrägdächern – zwei Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig sind und die Gebäudehöhe maximal 8,10 m betragen darf. Die Beschwerdegegnerin 1 plant laut ihrem Baugesuch vom 12. Mai 2021, das auf dem Grundstück bereits bestehende, mit einem Mansardwalmdach versehene Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1914 bauphysikalisch zu sanieren und daneben bzw. darunter einen Neubau (Einfamilienhaus) inklusive Tiefgarage zu errichten. Unbestritten ist dabei, dass der Altbau (jedenfalls) die zulässige Gebäudehöhe gemäss Ziff. 2.1 BZO überschreitet und dieser Rechtsverstoss auf Rechtsänderungen zurückzuführen ist. Damit stellt sich vorab die Frage, ob das Bauvorhaben unter dem Gesichtspunkt von § 357 Abs. 1 PBG bewilligungsfähig sei.

### **E. 3.2**

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten, die den Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen (Satz 1); für neue oder weitergehende Abweichungen von Bauvorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten (Satz 2). Diese sogenannte erweiterte Besitzstandsgarantie (vgl. Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 70 f.) schützt unter dem bisherigen Recht errichtete Bauten nicht nur in ihrem Bestand, sondern lässt neben Nutzungsänderungen auch Umbauten und Erweiterungen zu, solange diese nicht auf eine sogenannte "neubauähnliche Umgestaltung" hinauslaufen (vgl. VGr, 16. Dezember 2021, VB.2021.00157, E. 3.1.2 mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Neubauähnliche Umgestaltungen sind nach der langjährigen, bestätigten Rechtsprechung allerdings nur anzunehmen, wenn sie den Tatbestand einer Gesetzesumgehung erfüllen, das heisst, wenn zwar die Bestimmung ihrem Wortlaut nach, nicht aber nach ihrem Sinn und Zweck beachtet wird (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00057, E. 6.1.2 mit Hinweisen, und 19. Oktober 2005, VB.2004.00252, E. 4.1 = BEZ 2006 Nr. 32). Bei Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten trifft das dann zu, wenn bei objektivierter Betrachtungsweise die Berufung auf die erweiterte Besitzstandsgarantie nicht darauf abzielt, bestehende Investitionen zu schützen, sondern es ausschliesslich oder

vorwiegend darum geht, die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern. Ob eine solche Umgehung vorliegt, lässt sich nach dem Gesagten nicht allein nach quantitativen Kriterien beurteilen und hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (zum Ganzen VGr, 16. Dezember 2021, VB.2021.00157, E. 3.1.3, 19. März 2020, VB.2019.00660, E. 2.2, 31. August 2017, VB.2017.00057, E. 6.1.2).

### **E. 3.3**

Bezüglich des Umbaus des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Kilchberg geht die Vorinstanz zunächst mit dem Beschwerdeführer darin einig, dass das Gebäudeinnere umfassend umgestaltet werde, einschliesslich innerer Erschliessung und Raumstruktur; insofern ist im Rekursentscheid denn auch die Rede von "sehr weitgehend[en]" baulichen Eingriffen in den Altbau. Gleichzeitig weist die Vorinstanz aber zu Recht darauf hin, dass die Grundkonstruktion des Gebäudes und dessen Erscheinungsbild (im Wesentlichen) erhalten bleiben. So fällt bei Betrachtung der der Baueingabe beiliegenden Pläne auf, dass das Aussenmauerwerk des Altbaus, ein Teil der Innenwände im Unter- und im Erdgeschoss sowie sämtliche Böden/Decken und die Dachkonstruktion bestehen bleiben bzw. lediglich insofern abgeändert werden sollen, als das Aussenmauerwerk und das Dach im Rahmen der geplanten energetischen Sanierung eine Wärmedämmung erhalten und die Böden aus lärmschutzrechtlichen Gründen aufgedoppelt werden. Das Fensterbild verändert sich – entgegen dem Beschwerdeführer – ebenfalls nicht wesentlich; zu eigentlichen baulichen Veränderungen kommt es lediglich an der strassenabgewandten Westfassade, ansonsten beschränken sich die Anpassungen darauf, dass neu französische Fenster angebracht und die Fensteröffnungen leicht vergrössert werden sollen. Das vom Beschwerdeführer beanstandete neue Treppenhaus hinter dem Haus (hangseitig) wiederum ist von der Strasse und den Nachbargrundstücken aus praktisch nicht zu sehen. Mit dem geplanten Umbau der Liegenschaft geht mit anderen Worten weder ein übermässiger Eingriff in die Bausubstanz einher noch führt er dazu, dass die Baurechtswidrigkeit massgeblich verstärkt würde. Namentlich lassen die vorgesehenen Massnahmen zur energetischen und lärmetechnischen Sanierung das Gebäude nicht wesentlich höher erscheinen. Auch ist mit dem Umbau kein neuer oder – sollte davon ausgegangen werden, dass der bestehende Bau auch diesbezüglich baurechtswidrig sei – weitergehender Verstoss gegen die Geschosshöhenvorschriften verbunden und findet keine Nutzungsänderung bzw. -intensivierung statt. Die Liegenschaft soll nach wie vor in drei Wohnungen eingeteilt werden und ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie zwei Dachgeschosse umfassen. Der Beschwerdeführer macht denn auch nicht geltend, dass bzw. inwiefern dem Umbauvorhaben überwiegende nachbarliche Interessen entgegenstünden, etwa, weil es sich merklich auf die nachbarliche Aussicht oder die Belichtung der benachbarten Wohnhäuser auswirkte (vgl. zum Ganzen BGr, 1. März 2018, 1C\_231/2017, E. 4.5 ff.; VGr, 4. Oktober 2018, VB.2018.00242, E. 3; siehe ferner VGr, 12. Oktober 2016, VB.2016.00215, E. 3.2.2 mit Hinweisen).

### **E. 3.4**

Folglich handelt es sich bei dem hier unter dem Titel von § 357 PBG betrachteten Bauprojekt in erster Linie um eine Verbesserung oder Anpassung des Vorhandenen und ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz davon ausgeht, dass für die private Bauherrschaft der Schutz bestehender Investitionen und namentlich der Schutz des Villencharakters der bestehenden Baute im Vordergrund steht. Wohl mag die Beschwerdegegnerin 1 – wie der Beschwerdeführer einwendet – daraus einen Vorteil

ziehen, dass "das attraktiv hoch gelegene zweifache Dachgeschoss mit den beinahe senkrechten Aussenwänden im 1. Dachgeschoss" so heute nicht mehr bewilligungsfähig wäre; dass es der privaten Bauherrschaft bei der Berufung auf die Besitzstandsgarantie ausschliesslich oder vorwiegend darum ginge, die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern, lässt sich allerdings allein daraus nicht schliessen, zumal bei einem Neubauvorhaben ein vergleichbares bauliches Volumen realisiert werden könnte, bei ungleich grösserem Projektierungsspielraum. So werden die gemäss BZO zulässigen Baumasse durch das infrage stehende Projekt nicht komplett ausgenützt und käme das erste Dachgeschoss eines Neubaus – den insofern unwidersprochen gebliebenen Angaben der Beschwerdegegnerin 2 zufolge – lediglich circa 1,0 m tiefer zu liegen als das heutige.

#### **E. 4.1**

Der Beschwerdeführer macht im Weiteren geltend, dass auf der Strassenseite des bestehenden Mehrfamilienhauses (Ostfassade) auf Höhe des 1. Dachgeschosses neu ein Balkon geplant sei, der massiv über die darunterliegende Fassade hinaus auskrage und damit gegen § 292 PBG verstosse.

#### **E. 4.2**

Nach § 292 PBG in der hier massgeblichen, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung (vgl. Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2) dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, wo – wie im Fall der Gemeinde Kilchberg – nichts anderes bestimmt ist, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (lit. a) oder bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (lit. b). § 292 PBG ist bauästhetisch motiviert und soll gewährleisten, dass Dachgeschosse noch als solche erkennbar sind und nicht den Eindruck von Vollgeschossen vermitteln. Dach und Dachaufbauten sollen in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden (VGr, 14. Januar 2021, VB.2020.00613, E. 4.2, 9. Mai 2019, VB.2018.00530, E. 4.1, 20. August 2018, VB.2018.00240, E. 6.1). Das Verwaltungsgericht leitet aus der genannten Bestimmung daher in konstanter Rechtsprechung ab, dass auskragende Terrassen bei Attikageschossen generell unzulässig seien (VGr, 25. August 2016, VB.2016.00182, 12. Juli 2006, VB.2006.00150, 24. November 2004, VB.2004.00203). Bei Schräg- bzw. Steildachgebäuden besteht keine entsprechende gefestigte verwaltungsgerichtliche Praxis, welche auskragende Terrassen in jedem Fall verbieten würde (vgl. VGr, 25. August 2016, VB.2016.00182, E. 3.2, wo die Anwendbarkeit der vorzitierten Rechtsprechung auch auf Terrassen bei solchen Dächern offengelassen wurde; anders noch VGr, 21. März 2012, VB.2011.00539, E. 3.4, wo erwogen wurde, dass es generell nicht mit § 292 PBG vereinbar sei, dass den Dachgeschossen über die Fassaden hinausragende Terrassen vorgelagert würden; VGr, 18. Juni 2008, VB.2008.00012, E. 3.2.2, wo erwogen wurde, dass bei Gebäuden mit Schrägdach keine Gefahr bestehe, dass wegen einer auskragenden Terrasse das Dachgeschoss nicht mehr als solches zu erkennen sei). Vielmehr stellte das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der Zulässigkeit auskragender Terrassen bei Schräg- bzw. Steildachgebäuden zuletzt jeweils auf die Wirkung des auskragenden Bauteils

im Einzelfall ab, das heisst darauf, ob es dem Dachbereich ein Übergewicht verleihe (vgl. VGr, 9. Mai 2019, VB.2018.00530, E. 4.5; ferner VGr, 12. Januar 2017, VB.2016.00347, E. 7.3). Der Baubehörde kommt in diesem Zusammenhang ein gewisser von der Rekursinstanz zu respektierender Beurteilungsspielraum zu. Das Verwaltungsgericht wiederum kann den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat ( § 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG ; VGr, 9. Mai 2019, VB.2018.00530, E. 4.2 mit Hinweisen).

#### **E. 4.3**

Das bestehende Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Kilchberg verfügt über ein Mansardwalmdach, das heisst ein Schrägdach, welches keine "Giebelseite" aufweist und auf allen vier Dachseiten im unteren Bereich abgeknickt ist, sodass die unteren Dachflächen über eine wesentlich steilere Neigung verfügen als die oberen und der Anschein erweckt wird, dass die Dachflächen beinahe senkrecht auf der Gebäudefassade stehen. An der Ostfassade (Strassenseite) befindet sich zudem (mittig) eine auffällige Dachaufbaute (Gaube), die etwas mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnimmt und direkt auf der Traufe bzw. dem das gesamte Gebäude umschliessenden Dachvorsprung endet, wobei den bodentiefen Fenstern der Gaube bereits heute eine abgerundete Balkonbrüstung vorgelagert ist. Gemäss den eingereichten Bauplänen sollen Dachvorsprung und Balkonbrüstung im fraglichen, der Gaube vorgelagerten Bereich um gut 1,0 m über den bestehenden abgerundeten erkerartigen Vorsprung in der Ostfassade des Erd- und des Obergeschosses hinausgezogen werden. Es liesse sich diskutieren, ob mit dem solcherart geschaffenen (kleinen) Balkon dem darunterliegenden gerundeten Erker tatsächlich gleichsam eine Krone aufgesetzt und insofern ein stimmiges Gesamtbild geschaffen werde, wie die Beschwerdegegnerin 1 und die Vorinstanz argumentieren; jedenfalls ist der ästhetischen Würdigung Letzterer insofern zuzustimmen, als sie dafürhält, dass die geschilderte bauliche Massnahme die charakteristische Erscheinungsweise eines Dachgeschosses unter einem Mansardwalmdach nicht verunkläre. So gilt es in diesem Zusammenhang zu beachten, dass dem ersten Dachgeschoss bei Dächern dieser Art stets eine gewisse Dominanz inhärent ist und oftmals der Eindruck entsteht, als bestünde ein zusätzliches, nahezu komplettes Vollgeschoss. Dieser Eindruck wird vorliegend durch die bereits bestehende hochaufragende Dachgaube zusätzlich verstärkt. Gleichzeitig grenzt die Dacheindeckung bzw. grenzen die heruntergezogenen Dachflächen das Dachgeschoss aber auch klar von den darunterliegenden Vollgeschossen ab, welcher Effekt hier wiederum auf der betrachteten Ostseite durch die geplante Verlängerung des Dachvorsprungs eine zusätzliche Verstärkung erfährt. Die Dachgeschosse werden deshalb auch nach der Realisierung des Bauprojekts ohne Weiteres als solche erkennbar sein und der strittige Balkon vom objektiven Betrachter eher als (weiteres) schmückendes Zierwerk des 1. Dachgeschosses denn als massive untere Abgrenzung eines neuen Vollgeschosses aufgefasst werden.

#### **E. 4.4**

Im Licht der eingeschränkten verwaltungsgerichtlichen Kognition ist der Entscheid der Vorinstanz, den betrachteten Balkon unter dem Gesichtspunkt von § 292 PBG als baurechtskonform einzustufen, somit nicht zu beanstanden.

#### **E. 5.1**

Schliesslich beanstandet der Beschwerdeführer die gestalterische Beurteilung der beiden geplanten (Um-)Bauten und macht geltend, das Bauvorhaben erfülle die Anforderungen an eine befriedigende Gesamtwirkung gemäss § 238 Abs. 1 PBG nicht. Er rügt insbesondere, dass die projektierte Öffnung des gesamten Vorgartenbereichs unter Einordnungsaspekten in einem Wohnquartier in keinem Fall als befriedigend hingenommen werden könne. Gleiches gelte für die zwischen dem Altbau und dem Einfamilienhaus geplante "massive Mauer in der Stärke einer Lawinenverbauung und mit einer wahrnehmbaren Höhe von 6.5 m".

## **E. 5.2**

Nach § 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 Beurteilung, ob das Bauvorhaben diese Voraussetzungen erfüllt, hat dabei nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Vorzunehmen ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte wie etwa der Beziehung der geplanten Baute zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur bau- und landschaftlichen Umgebung. Eine Bauverweigerung setzt 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 (vgl. zum Ganzen VGr, 27. Oktober 2022, VB.2021.00740, E. 4.6.2, und 19. Mai 2022, VB.2021.00732, E. 5.2.2 [jeweils mit weiterem Hinweis bzw. weiteren Hinweisen]). Das Verwaltungsgericht darf (auch) einen solchen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; vgl. VGr, 27. Oktober 2022, VB.2021.00740, E. 4.6.2, und 19. Mai 2022, VB.2021.00732, E. 5.2.3 [jeweils mit weiterem Hinweis bzw. weiteren Hinweisen]).

### **E. 5.3.1**

Das streitgegenständliche Grundstück befindet sich an einer Hanglage. Auf der hangabgewandten Seite (Ostseite) grenzt es an die F-Strasse an, wobei auf rund 2/3 der Anstosslänge direkt an die Grenze eine Mauer errichtet wurde und auf circa 1/3 der Anstosslänge (eine Wagenlänge zurückversetzt) eine Dreifachgarage mit einem gepflasterten Vorplatz. Die Bauherrschaft beabsichtigt, die strassenbündige Stützmauer und die bestehende Garage entfernen und stattdessen – deutlich zurückversetzt von der Strasse – eine neue Stützmauer errichten zu lassen, mit zwei Einfahrten für die ebenfalls zu erstellende Tiefgarage sowie einem geschwungenen Treppenaufgang. Entgegen der Beschwerde ist die auf diese Weise bewirkte Öffnung des Vorgartenbereichs nicht zu beanstanden. Im Gegenteil ist in gestalterischer Hinsicht eher zu begrüssen, dass der Aussen- bzw. Anstossbereich durch die Entfernung der strassenbündigen (massiven) Stützmauern und die vorgesehene neue natürlichere Bepflanzung der Böschung aufgelockert wird und das Grundstück seinen Festungscharakter verliert. Die vom Beschwerdeführer geäusserte Befürchtung, mit der geplanten Gestaltung werde der öffentliche Strassenraum okkupiert, erscheint ebenfalls unbegründet, zumal die vorgesehene Pflasterung des Vorplatzes diesen optisch klar vom Strassenraum trennt. Bei

der streitbetroffenen Liegenschaft handelt es sich sodann unstreitig weder um ein Schutzobjekt noch liegt sie im Bereich eines schützenswerten Ortsbilds oder in einer Quartiererhaltungs- oder einer Kernzone, sodass grundsätzlich kein Anspruch der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf Erhaltung einer einheitlichen Überbauungsstruktur bzw. einer einheitlichen (Vor-)Gartengestaltung besteht. Die Vorinstanz gelangte zudem gestützt auf den von ihr durchgeführten Augenschein zu Recht zum Schluss, dass sich die im fraglichen Abschnitt der F-Strasse hangseitig gelegenen Grundstücke ohnehin nicht (mehr) durch eine einheitliche Gestaltung des Anstossbereichs mit strassenbündigen Stützmauern auszeichneten. So ergibt denn auch bereits die Konsultation von Google Maps und der GIS-Datenbank, dass allein bei den Liegenschaften an der F-Strasse 04, 05, 06, 07, 08, 09, 010 und 011 der Vorgartenbereich ganz oder doch weitgehend geöffnet wurde. Der Verzicht auf die herkömmliche strassenbündige Stützmauer auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin 1 ist daher nicht zu beanstanden.

### **E. 5.3.2**

Was die vom Beschwerdeführer beanstandete Mauer (Natursteinwand) zwischen dem Alt- und dem Neubau anbelangt, soll diese gleich mehrere Aufgaben erfüllen. Zunächst handelt es sich hierbei um einen Teil der südlichen Aussenwand des geplanten Neubaus. Gleichzeitig soll die Mauer aber auch als Dachterrassenbrüstung bzw. Sichtschutz des Einfamilienhauses fungieren, indem das Mauerwerk vertikal circa 1,0 m und horizontal circa 1,2 m über die Fassade bzw. das Dach des Neubaus hinausgezogen wird. Sie soll ausserdem der Erstellung einer Treppe zwischen dem Neu- und dem Altbau dienen. Die umstrittene Mauer steht insofern nicht frei und schirmt das Baugrundstück bzw. die Bauten darauf nicht von den Nachbargrundstücken bzw. der Strasse ab. Entsprechend ist sie von dort aus auch primär in der Breite und nicht in ihrer ganzen Länge zu sehen, zumal sich ihre sichtbare Höhe aufgrund der Hanglage des Baugrundstücks ohnehin innerhalb einer Distanz von circa 5,5 m (von Osten nach Westen) von rund 4,0 m (strassenseitig) auf rund 1,0 m (hangseitig) reduziert. Durch ihre Höhe sowie dadurch, dass sich das für die Mauer verwendete Material einzig in der weiteren Gestaltung der Umgebung des Neubaus wiederfindet, wird der Neubauteil freilich noch stärker vom bestehenden Altbau abgegrenzt als dies aufgrund der unterschiedlichen Baustile ohnehin der Fall ist. Auf das Gesamtbild wirkt sich die betrachtete Mauer daher eher störend aus. Es lässt sich allerdings nicht sagen, dass allein deshalb mit dem Bauprojekt keine befriedigende Gesamtwirkung mehr erzielt würde, schaffen doch zumindest die Vorgartengestaltung und die Gestaltung des Treppenhauses eine Verbindung zwischen den beiden Bauten und vermag der Neubau inklusive Mauer die bestehende Villa in ihrem imposanten Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, sondern trägt die optische Abgrenzung der beiden Gebäude voneinander im Gegenteil dazu bei, dass der Altbau weiterhin als das Grundstück dominierender Solitär wahrgenommen wird.

### **E. 5.4**

Demnach erweist sich die Beurteilung der Vorinstanz, wonach das streitgegenständliche Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG erreiche, jedenfalls nicht als rechtsfehlerhaft.

### **E. 6**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

### **E. 7**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht diesem keine Parteienschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Vielmehr ist er zu einer angemessenen Parteienschädigung an die private Bauherrschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Der öffentlichen Beschwerdegegnerin 2 steht in der vorliegenden Konstellation praxisgemäss keine Parteienschädigung zu (VGr, 28. Juni 2018, VB.2018.00214, E. 5).

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