

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00583 vom 31. August 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-08-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00583

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00583 du 31 août 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00583 del 31 agosto 2023

Regeste

Baubewilligung | Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses. Die Beschwerdeführenden aus dem Verfahren VB.2022.00590 rügen, die Vorinstanz habe die massgebliche Fassadenlänge für die Berechnung des zulässigen Drittels gemäss § 260 Abs. 3 PBG falsch berechnet. Massgebend für die Berechnung ist für den zurückliegenden Anbau – entsprechend der Messweise des Mehrlängenzuschlags – die durch die vorspringenden Fassadenteile gemessene Länge der Gesamtfassade; die baurekursgerichtliche Messweise ist rechtswidrig (E. 4). Die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 macht geltend, dass die Zufahrt über das Baugrundstück mindestens sechs Grundstücken als Erschliessung bzw. mindestens vier Grundstücken als gesetzliche Erschliessung diene. Das amtliche Verbot ändere nichts an der Erschliessungsfunktion der Zufahrt und damit an ihrer Eigenschaft als öffentlicher Weg. Die Öffentlichkeit ist zur Benützung des Wegs nicht befugt. Das richterliche Verbot für die Benutzung durch die Allgemeinheit wird mit der gelben Bodenbeschriftung "PRIVAT" – sowie weiter hinten mittels amtlicher Verbotstafel – für Dritte gut ersichtlich markiert und somit auch faktisch umgesetzt. Die strittige Wegparzelle – bei der zusätzlich entscheidend ins Gewicht fällt, dass es sich um eine Sackgasse handelt – steht dadurch lediglich einem beschränkten und von vornherein bestimmten Benutzerkreis zur Verfügung. Es handelt sich bei der strittigen Verkehrslage um einen nicht öffentlichen Weg (E. 5). Die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 rügt, das Bauvorhaben sei im Rahmen der erweiterten Besitzstandsgarantie nicht bewilligungsfähig; es handle sich um eine neubauähnliche Umgestaltung. Bereits aufgrund des relativ geringen Ausmasses der Änderungen war davon auszugehen, dass beim vorliegenden Bauvorhaben der Investitionsschutz und nicht die Umgehung der Bauvorschriften im Vordergrund stand. Dies wird durch die – im Vergleich zu einem Neubau – nur geringfügig grösseren Baumöglichkeiten bestätigt. Dem Umbau und der Erweiterung stehen auch keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegen (E. 6). Gutheissung der Beschwerde im Verfahren VB.2022.00590. Abweisung der Beschwerde im Verfahren VB.2022.00583.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2022.00583 VB.2022.00590 Urteil der 1. Kammer vom 31. August 2023
Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiber Jonas Alig. In Sachen Aus VB.2022.00583 A, vertreten durch RA B, und/oder RA C, Aus VB.2022.00590 1. D, 2. E, beide vertreten durch RA F, und/oder RA G, Beschwerdeführende, gegen

Aus VB.2022.00583 1.1 D, 1.2 E, beide vertreten durch RA F, 2. Baukommission Kilchberg, vertreten durch RA H, und/oder RA I, Aus VB.2022.00590 1. J, 2. K, 3. L, alle vertreten durch RA M, 4. A, vertreten durch RA B, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2022.00590 Baukommission Kilchberg, vertreten durch RA G, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 15. Dezember 2021 erteilte die Baukommission Kilchberg D und E die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der N-Strasse 02 in Kilchberg. II. Hiergegen erhoben einerseits J, K und L mit gemeinsamer Eingabe vom 3. März 2022 sowie andererseits A mit Eingabe vom 9. März 2022 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 30. August 2022 vereinigte das Baurekursgericht die Rekursverfahren und hiess die Rekurse teilweise gut. Demgemäss ergänzte es den Beschluss der Baukommission Kilchberg vom 15. Dezember 2021 durch folgende Auflage: "Der beim nördlichen Anbau geplante Erker ist auf einen Drittel der Länge der Ostfassade des Anbaus zu reduzieren. Vor Baufreigabe sind der Abteilung Hochbau/Liegenschaften diesbezüglich abgeänderte Pläne zur Bewilligung einzureichen." Im Übrigen wies das Baurekursgericht die Rekurse ab. III. A. Dagegen erhob mit Eingabe vom 3. Oktober 2022 einerseits A Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte, der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts vom 30. August 2022 und der Beschluss der Baukommission Kilchberg vom 15. Dezember 2021 seien vollumfänglich aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) für das vorliegende sowie das vorinstanzliche Verfahren zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts vom 30. August 2022 aufzuheben und die Sache für weitere Sachverhaltsermittlungen und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (VB.2022.00583). Am 28. Oktober 2022 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 7. November 2022 beantragten D und E, die Beschwerde sei – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % MWST auf der Prozessentschädigung) zulasten der Beschwerdeführerin – vollumfänglich abzuweisen. Mit Beschwerdeantwort vom 7. November 2022 beantragte die Baukommission Kilchberg, die Beschwerde sei abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Mit Replik vom 5. Dezember 2022 hielt A an ihren Anträgen fest. Am 22. Dezember 2022 erstattete die Baukommission Kilchberg ihre Duplik. Am 3. Januar 2022 duplizierten D und E. Dazu äusserte sich A mit Triplik vom 16. Januar 2022. D und E sowie die Baukommission Kilchberg liessen sich in der Folge nicht mehr vernehmen. B. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 30. August 2022 erhoben mit Eingabe vom 3. Oktober 2022 andererseits D und E Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragten, es sei die von der Vorinstanz in Disp.-Ziff. II ihres Entscheids vom 30. August 2022 verfügte Auflage – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % MWST auf der Prozessentschädigung) zulasten der Beschwerdegegnerschaft – aufzuheben und es sei der Beschluss der Baukommission Kilchberg vom 15. Dezember 2021 ohne Auflagen zu bestätigen. Eventualiter sei die Auflage aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die aufschiebende Wirkung sei auf die von der Vorinstanz verfügte Auflage zu beschränken (VB.2022.00590). Mit gemeinsamer Eingabe vom 12. Oktober 2022 teilten J, K und L mit, kein Interesse am Ausgang des vorliegenden Verfahrens zu haben und daher keine Anträge in der Sache zu stellen. Sie ersuchten darum, dass ihnen keine Verfahrens- und Parteikosten für das Beschwerdeverfahren auferlegt

würden. Am 28. Oktober 2022 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 8. November 2022 beantragte die Baukommission Kilchberg, die Beschwerde sei gutzuheissen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Mit Beschwerdeantwort ebenfalls vom 8. November 2022 beantragte A, die Beschwerde sei – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden – abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Mit Präsidialverfügung vom 11. November 2022 wies die Abteilungspräsidentin das Gesuch ab, die aufschiebende Wirkung auf den streitbetroffenen Erker zu beschränken. Mit Replik vom 23. November 2022 hielten D und E an ihren Anträgen fest. J, K und L sowie A liessen sich in der Folge nicht mehr 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) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden zuständig.

E. 1.2

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

E. 1.3

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

E. 2

Streitbetroffen ist der Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der N-Strasse 02 in Kilchberg. Das Baugrundstück liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kilchberg vom 23. Mai 2012 (BZO) in der Wohnzone W2B. Es grenzt im Westen an die N-Strasse und im Übrigen an ebenfalls überbaute Grundstücke. Geplant sind eine energetische Sanierung sowie diverse Änderungen an der Fassade und der inneren Struktur. Ausserdem soll das Gebäude um ein zweites Untergeschoss mit Weinkeller, Wellnessbereich und Keller inklusive Veloabstellplatz erweitert werden. Zudem soll an der Nordfassade des bestehenden Wohnhauses ein Anbau erstellt werden. Das bestehende – im Jahr 1906 als Postkartenfabrik bewilligte – Gebäude übersteht die Baulinie entlang der N-Strasse und unterschreitet den Grenzabstand zu den südlich angrenzenden Grundstücken Kat.-Nr. 03 sowie Kat.-Nr. 04.

E. 3

Auf den Beizug der Verfahrensakten zu einem Alternativprojekt auf dem Baugrundstück, das vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 27. April 2021 rechtskräftig aufgehoben wurde (BRGE II, 27. April 2021, Nr. 73/2021 = BEZ 2021 Nr. 27), ist entgegen dem Antrag der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 zu verzichten. Für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens sind diese Akten nicht relevant.

E. 4

Die Beschwerdeführenden aus dem Verfahren VB.2022.00590 rügen, die Vorinstanz habe die massgebliche Fassadenlänge für die Berechnung des zulässigen Drittels gemäss § 260 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) falsch berechnet. Dieses sei eingehalten. Die Nebenbestimmung, wonach der beim nördlichen Anbau geplante Erker auf ein Drittel der Länge der Ostfassade des Anbaus zu reduzieren sei, sei zu Unrecht statuiert worden. Gemäss § 260 Abs. 3 PBG dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Die Bemessung des zulässigen Drittels bzw. die Festlegung der massgeblichen Fassadenlänge ist nicht nach den – ästhetisch motivierten – Regeln für Dachaufbauten vorzunehmen, sondern nach den Grundsätzen der Grenzabstandsbestimmungen. Die massgebliche Fassadenlänge ist wie bei der Messweise des Mehrlängenzuschlags zu bestimmen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1091 f.). § 24 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) sieht vor, dass die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge bei seitlich gegliederten Fassaden für jeden Fassadenteil einzeln bestimmt wird (Abs. 1). Zurückliegende Fassadenteile werden durch vorspringende Teile hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante in oder vor der Fassadenflucht gemessen (Abs. 2 Teilsatz 1). Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00587 handelt es sich – wie aus den Plänen ersichtlich wird – beim Erdgeschoss teil des Anbaus, welcher gegenüber dem Untergeschoss des Anbaus in Richtung Osten über die gesamte Länge des Anbaus um 1,3 m hervorspringt, um einen Erker im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG. Es kommt auf die optische Erkennbarkeit des Bauteils an – die vorliegend gegeben ist (vgl. a.a.O.); bei einem freigelegten Untergeschoss kann ein Erker auch auf Erdgeschossniveau angebracht werden (VGr, 5. April 2018, VB.2017.00183/VB.2017.00186/ VB.2017.00190, E. 9.2). Massgebend für die Berechnung ist für den zurückliegenden Anbau – entsprechend der Messweise des Mehrlängenzuschlags – die durch die vorspringenden Fassadenteile gemessene Länge der Gesamtfassade; die baurekursgerichtliche Messweise ist rechtswidrig (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1092). Im Rahmen dieser korrekten Messweise überschreitet der Erker das zulässige Drittel der "betreffenden" Fassadenlänge nicht. Aus dem Entscheid in den Verfahren VB.2020.00113/VB.2020.00121 und der zutreffenden Aussage, dass die massgebliche Fassadenlänge für jeden Fassadenabschnitt einzeln zu bestimmen sei, lässt sich nichts Gegenteiliges ableiten. Es ist ohnehin nicht ersichtlich, dass diesem Verfahren ein ähnlicher Sachverhalt wie im vorliegenden Verfahren zugrunde lag (vgl. VGr, 1. Oktober 2020, VB.2020.00113/VB.2020.00121, E. 6.3; vgl. zur Berechnung der "betreffenden" Fassadenlänge jedes Fassadenabschnitts die Skizzen §§ 21–26 ABV gemäss dem Anhang zur ABV). Mithin ist die Rüge berechtigt und die von der Vorinstanz statuierte Nebenbestimmung aufzuheben.

E. 5

Die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 macht geltend, dass die Zufahrt über das Grundstück Kat.-Nr. 01 mindestens sechs Grundstücken als Erschliessung bzw. mindestens vier Grundstücken als gesetzliche Erschliessung diene. Das amtliche Verbot ändere nichts an der Erschliessungsfunktion der Zufahrt und damit an ihrer Eigenschaft als öffentlicher Weg.

E. 5.1

In diesem Zusammenhang rügt die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 zunächst, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie ihre Ausführungen im Rekursverfahren falsch wiedergegeben und nicht beachtet habe, dass die Zufahrt über das Baugrundstück die einzig mögliche Erschliessung für die dahinterliegenden Grundstücke sei. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583, ergibt sich aus den Erwägungen der Vorinstanz durchaus, dass Letztere die Auffassung vertrat, das Grundstück Kat.-Nr. 04 diene der gesetzlichen Erschliessung der berechtigten Grundstücke. Die Vorinstanz selbst ging davon aus, dass der Zufahrt eine Erschliessungsfunktion für mehrere Grundstücke zukomme. Sie erwog ausdrücklich, dass darüber "mindestens zwei Liegenschaften" erschlossen würden. Anders als die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 behauptet, übergang die Vorinstanz den angeblichen "Fakt", dass die Zufahrt über das Baugrundstück die einzig mögliche Erschliessung für die dahinterliegenden Grundstücke sei, nicht. Sie betrachtete ihn im vorliegenden Fall aber als nicht rechtserheblich: Ihrer Ansicht nach kommt es auf die Erschliessungsfunktion nicht an, wenn die Benutzung eines Wegs durch die Allgemeinheit beschränkt ist (vgl. a.a.O.). Ob dies zutrifft, ist eine Frage der materiellen Beurteilung der Beschwerde (dazu E. 5.3). Darin, dass die Vorinstanz ihre Begründung auf jene Aspekte beschränkte, die sie – aus sachlich haltbaren – Gründen als wesentlich betrachtete, liegt jedenfalls keine Gehörsverletzung (vgl. VGr, 2. Februar 2023, VB.2022.00359, E. 4.1 mit Hinweis).

E. 5.2

Die relevanten Sachverhaltselemente hinsichtlich der Frage, ob ein öffentlicher Weg vorliegt, ergeben sich rechtsgenügend aus den Akten, den Bauplänen sowie aus den öffentlich zugänglichen Karten (gis-Browser [[www. maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch) > Karte "Amtliche Vermessung in Farbe"]). Insofern besteht entgegen dem Antrag der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 bzw. entgegen der Beweisofferte der Beschwerdeführerschaft aus dem Verfahren VB.2022.00590 keine Veranlassung, einen Augenschein durchzuführen.

E. 5.3.1

Die Verpflichtung von § 265 Abs. 1 PBG zur Einhaltung eines Wegabstands gilt nur gegenüber öffentlichen Wegen (VGr, 16. September 2021, VB.2021.00090, E. 4.2.1 mit Hinweisen; 8. April 2021, VB.2020.00667, E. 4.2).

E. 5.3.2

Ob ein Weg als privat oder öffentlich im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG gilt, beurteilt sich nach ständiger Rechtsprechung unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an der Wegparzelle oder einer allfälligen Widmung zum Gemeingebrauch (VGr, 25. Juni 2020, VB.2020.00173, E. 3.1, RB 1982 Nr. 149 = BEZ 1982 Nr. 20; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1055, je auch zum Folgenden). Unerheblich ist auch, ob das betreffende Wegstück nur servitutarisch gesichert oder als separate Wegparzelle ausgeschieden ist.

E. 5.3.3

Massgebliches Kriterium für die Öffentlichkeit ist, dass der Weg einem nicht näher bestimmten Personenkreis zur Benützung offensteht. In diesem Zusammenhang ist gemäss konstanter Rechtsprechung die Zweckbestimmung der Anlage zentral: Hat sie die Funktion

einer gesetzlichen Zufahrt im Sinn von § 237 PBG, so wird sie – wenn sie mehrere Grundstücke erschliesst – notwendigerweise von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht und gilt als öffentlich. Sofern ein Weg nicht nur eine grundstücksinterne Erschliessung darstellt, sondern als gesetzliche Erschliessung von mindestens zwei Grundstücken einem unbestimmten Benutzerkreis offensteht, ist er somit grundsätzlich als öffentlich zu qualifizieren. (RB 1982 Nr. 149 = BEZ 1982 Nr. 20; RB 1987 Nr. 77; BEZ 1989 Nr. 28; RB 2001 Nr. 75 = BEZ 2001 Nr. 48; VGr, 14. Juli 2004, VB.2003.00382, E. 2.4; 23. Mai 2007, VB.2007.00049, E. 3.2.3; 19. Dezember 2007, VB.2006.00510, E. 3.2; 30. Juni 2010, VB.2010.00089/90, E. 4.1; 4. März 2012, VB.2011.00687, E. 3.2.1 f.; 29. November 2018, VB.2018.000275, E. 3.3; 22. Januar 2020, VB.2017.00540, E. 6.2.4). Steht ein Weg, wie etwa ein Flurweg, von Gesetzes wegen allen Fussgängern zur Benützung offen (§ 111 Abs. 1 des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes vom 2. September 1979 [LG]), ist er als öffentlicher Weg zu qualifizieren. Nicht öffentlich ist demgegenüber ein Weg, dem eine rein grundstücksinterne Funktion zukommt. Dasselbe gilt, wenn die Grundeigentümer für einen Fussweg ohne gesetzliche Erschliessungsfunktion für mehrere Grundstücke ein Benützungsverbot für die Allgemeinheit erwirkt haben (vgl. zum Ganzen VGr, 29. November 2018, VB.2018.00275, E. 3.3; 22. Januar 2020, VB.2017.00540, E. 6.2.4; 4. März 2012, VB.2011.00687, E. 3.3 = BEZ 2012 Nr. 34; 30. Juni 2010, VB.2010.00089; VB.2010.00090, E. 4.1; 5. September 2001, VB.2001.00092, E. 1b; RB 2001 Nr. 75 = BEZ 2001 Nr. 48; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1056). Ein Weg mit gesetzlicher Erschliessungsfunktion kann je nach Einzelfall auch bei Bestehen eines richterlichen Benützungsverbots als öffentlich gelten: In VGr, 22. Januar 2020, VB.2017.00540, E. 6.2.4 wurde ein durchgehender Fussweg, welcher eine nicht bloss grundstücksinterne Erschliessungsfunktion für drei Grundstücke hatte, im Miteigentum von sieben Grundstücken stand und (sowohl rechtlich als auch faktisch) dem Durchgangsverkehr weiterer acht Grundstücke diente, unabhängig von einem richterlichen Verbot für die Benutzung durch die Allgemeinheit als öffentlich betrachtet.

E. 5.4

Vorliegend dient der Weg tatsächlich der Erschliessung von mehr als einem Grundstück (vgl. GIS-Browser [maps.zh.ch > Karte "Amtliche Vermessung in Farbe"]); ausgegangen werden muss mit Blick auf die amtlichen Karten sowie die Ausführungen der Baubewilligungsbehörde von der grundstücksinternen Erschliessung von drei Grundstücken sowie der gesetzlichen Erschliessung von drei weiteren Grundstücken (vgl. a.a.O.), was von der Baubewilligungsbehörde hinsichtlich der zwei Grundstücke Kat-Nrn. 04 und 05 ausdrücklich anerkannt wird. An einer anderen Stelle spricht die Baubewilligungsbehörde davon, dass "maximal drei Grundstücke" über den strittigen Weg erschlossen worden seien. Indes ist die Öffentlichkeit zur Benützung des Wegs nicht befugt. Das richterliche Verbot für die Benutzung durch die Allgemeinheit wird mit der gelben Bodenbeschriftung "PRIVAT" – sowie weiter hinten mittels amtlicher Verbotstafel – für Dritte gut ersichtlich markiert und somit auch faktisch umgesetzt (vgl. auch VGr, 8. April 2021, VB.2020.00667, E. 4.3.1). Die strittige Wegparzelle – bei der zusätzlich entscheidend ins Gewicht fällt, dass es sich um eine Sackgasse handelt – steht dadurch lediglich einem beschränkten und von vornherein bestimmten Benutzerkreis zur Verfügung (vgl. BGr, 11. November 2019, 1C_64/2019, E. 3.6). Auf den Zeitpunkt des Erlasses des Verbots kommt es nicht an; für die Beurteilung relevant ist der gegenwärtige Zustand. Die genannten Umstände verdeutlichen den privaten Charakter des Wegs. Daran ändert nichts, dass er auch für Notfalltransporte oder (Post-)Zustellungen genutzt werden darf und sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 ein

Hydrant befindet. In all diesen Fällen erfolgt die Nutzung zu einem klar bestimmten (Sach-)Zweck und dient (primär) den Bewohnern. Dasselbe gilt hinsichtlich der Mieter und Besucher der wenigen erschlossenen Liegenschaften; es bleibt Dritten untersagt, in eigenem Interesse auf dem Zufahrtsweg zu zirkulieren – wozu angesichts seines Charakters des Wegs als Sackgasse auch kein Grund ersichtlich wäre (vgl. VGr, 8. April 2021, VB.2020.00667, E. 4.3.1 f.). Die genannten Umstände unterscheiden sich wesentlich von jenen im Verfahren VB.2017.00540 (vgl. E. 5.3.3), weshalb der Verweis der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 auf dieses Urteil unbehelflich ist. Es handelt sich bei der strittigen Verkehrslage um einen nicht öffentlichen Weg.

E. 5.5

Die Beschwerdeführerin im Verfahren VB.2022.00583 dringt mit ihrer Rüge nicht durch. Es ist kein Wegabstand von 3,5 m einzuhalten.

E. 6

Die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 rügt, das Bauvorhaben sei im Rahmen der erweiterten Besitzstandsgarantie nicht bewilligungsfähig; es handle sich um eine neubauähnliche Umgestaltung.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 moniert in diesem Zusammenhang, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör verletzt. Sie habe die Historie der Baute nur unzureichend nachgezeichnet. Die Rüge, dass der Sachverhalt bereits von der Baubewilligungsbehörde unzureichend abgeklärt worden sei, habe sie nicht einmal behandelt. Die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 brachte in ihrer Replik vor der Vorinstanz zwar tatsächlich vor, die Baugeschichte sei von der Baubewilligungsbehörde nicht erstellt und bei der Beurteilung des Baugesuchs nicht berücksichtigt worden. Bereits mit der Rekurseingabe hatte sie ihre eigene Version des Sachverhalts dargetan, wobei sie selbst ausdrücklich darauf hinwies, dass ein Umbau auf dem Baugrundstück bereits einmal Gegenstand eines Verfahrens vor Baurekursgericht gewesen sei (vgl. BRGE II, 27. April 2021, Nrn. 0073/2021–0074/2021, E. 9.1). Ohne weitere Belege – ausser dem Verweis auf die Baupläne 1906, 1933, 2009 und 2014, die auch die Baubewilligungsbehörde ihrem Entscheid zugrunde gelegt hatte – behauptete die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 Folgendes: Die Baute sei ohne Dachnutzung erstellt worden und im Jahr 1934 in ein "sehr einfaches Arbeiterwohnhaus" mit drei Wohneinheiten umgenutzt worden. Im Jahr 1981 sei unbewilligt die nördliche Gartenfläche erweitert, aufgeschüttet und eine Mauer erstellt worden. Die Baubewilligungsbehörde hatte auf genau diejenigen Baupläne abgestellt, welche nach dem Gesagten auch die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 als relevant betrachtete. Zudem hatte die Baubewilligungsbehörde im Rahmen ihres Entscheids auf den von der Bauherrschaft eingelegten Bericht "N-Strasse 02, 8802 Kilchberg – Analyse zur Einstufung einer neubauähnlichen Umgestaltung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG" (in der Folge: Bericht) verwiesen, in dem die Baugeschichte ausführlich dargestellt ist. Genau diese Baugeschichte war bereits unlängst in einem anderen Verfahren zwischen denselben Parteien vor der Vorinstanz Thema gewesen. Die Erwägung der Baubewilligungsbehörde entspricht weitgehend der damaligen Erwägung der Vorinstanz (vgl. VB.2022.00583 und BRGE II, 27. April 2021, Nrn. 0073/2021–0074/2021, E. 9.1). Angesichts all dessen genügt es, dass es sich aus dem vorinstanzlichen Urteil implizit ergibt, dass die Vorinstanz die

Sachverhaltsfeststellung durch die Baubewilligungsbehörde nicht beanstandete. Die Vorinstanz selbst hat die Historie in ihrem Entscheid vom 30. August 2022 ausführlich nachgezeichnet und hat sich mit den Sachverhaltsbehauptungen der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 explizit oder zumindest implizit auseinandergesetzt. Es muss davon ausgegangen werden, dass sie alle (noch) verfügbaren Pläne aus dieser Zeit berücksichtigt hat. Etwas anderes macht die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583, die vor Baurekursgericht selbst – wie bereits ausgeführt – ausdrücklich nur auf die Pläne 1906, 1933, 2009 und 2014 verwies, denn auch nicht geltend. Sodann durfte sich die Vorinstanz darauf beschränken, ihre Ausführungen hinsichtlich der Historie der Baute auf – mit Blick auf die erweiterte Besitzstandsgarantie – rechtserhebliche Änderungen zu beschränken: Die (angeblichen) Umbauarbeiten bezüglich der Mauer zählen nicht dazu (vgl. E. 6.6.1). Zur Dachnutzung hat sich die Vorinstanz entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 geäußert (vgl. E. 6.3.2). Mithin liegt im Zusammenhang mit der Sachverhaltsfeststellung keine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz vor.

E. 6.2.1

Die bestehende Baute auf der Bauparzelle überstellt die am 25. Juni 1908 festgesetzte und am 4. Februar 1909 durch den Regierungsrat mit RRB Nr. 236/1909 genehmigte Baulinie entlang der N-Strasse. Zudem hält sie den Grenzabstand zu den Grundstücken Kat.-Nr. 03 und Kat.-Nr. 04 nicht ein.

E. 6.2.2

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, 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 Ausnahmegenehmigungen 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.) bezweckt den Schutz der im Vertrauen auf die bisherige Ordnung getätigten Investitionen. Sie schützt unter dem bisherigen Recht errichtete Bauten nicht nur in ihrem Bestand, sondern lässt neben Nutzungsänderungen auch Umbauten und Erweiterungen zu, ohne dass ihr Umfang ausdrücklich beschränkt würde (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00810, E. 4.3 = BEZ 2013 Nr. 21). Allerdings sprengen neubauähnliche Umgestaltungen den Rahmen der gemäss § 357 Abs. 1 PBG zulässigen Änderungen und müssen die für Neubauten geltenden Vorschriften einhalten (eingehend VGr, 30. Mai 2012, VB.2011.00640, E. 3.1). In Bezug auf die neubauähnliche Umgestaltung ist zunächst – im Sinne einer zwar notwendigen, jedoch noch nicht hinreichenden Voraussetzung – danach zu fragen, ob ein weitgehender Ersatz der bisherigen Bausubstanz stattfindet. Neubauähnliche Umgestaltungen sind nach der langjährigen, bestätigten Rechtsprechung jedoch erst dann 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; 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 nicht allein nach quantitativen Kriterien beurteilen und hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (VGr, 16. Dezember 2021, VB.2021.00157, E. 3.1.2 mit Hinweisen ; 31. August 2017, VB.2017.00057, E. 6.1.2; vgl. zum Ganzen VGr, 19. März 2020, VB.2019.00660, E. 2.2). Wenn an einer bauvorschriftswidrigen Baute oder Anlage verschiedene, konstruktiv voneinander unabhängige oder zeitlich gestaffelte bauliche Änderungen vorgenommen werden, ist aufgrund einer Gesamtwürdigung zu entscheiden, ob der zulässige Rahmen baulicher Massnahmen gewahrt ist oder ob es sich um eine neubauähnliche Umgestaltung handelt (RB 1991 Nr. 69; vgl. VGr, 19. März 2020, VB.2019.00660, E. 2.2.4; 11. Juli 2012, VB.2011.00159, E. 3.4).

E. 6.2.3

Nach § 101 Abs. 1 PBG dürfen baulinienwidrige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden. Gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung können weitergehende Vorkehren bewilligt werden, wenn die Baulinie in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden soll und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen bei Durchführung der Baulinie den entstandenen Wert zu entschädigen hat. Bei der Vorschrift von § 101 PBG handelt es sich nach gefestigter Rechtsprechung um eine Sondernorm, welche der allgemeinen Bestimmung von § 357 Abs. 1 PBG vorgeht (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00810, E. 4.3 mit Hinweisen = BEZ 2013 Nr. 21). Wie § 357 PBG schützt indessen auch § 101 (Abs. 2) PBG als sogenannte erweiterte Besitzstandsgarantie unter dem bisherigen Recht errichtete Bauten nicht nur in ihrem Bestand, sondern lässt auch darüber hinausgehende Umbauten und Erweiterungen zu, ohne dass ihr Umfang ausdrücklich beschränkt würde. Nach der Praxis fallen aber die baulichen Massnahmen auch nicht unter den Begriff der "weiter gehenden Vorkehren" im Sinn von § 101 Abs. 2 PBG, wenn diese – wie bei § 357 Abs. 1 PBG – so intensiv sind, dass sie das Ausmass einer neubauähnlichen Umgestaltung erreichen. Solche baulichen Änderungen sind vielmehr nach den für Neubauten geltenden Bestimmungen von §§ 99 f. PBG zu beurteilen. Dabei sind die von der Rechtsprechung und Lehre zu § 357 Abs. 1 PBG entwickelten Abgrenzungskriterien entsprechend anzuwenden (a.a.O. mit Hinweisen).

E. 6.3.1

Die streitbetroffene Baute wurde im Jahr 1906 als Teil eines Geschäftshauses (Postkartenfabrik) der O AG bewilligt. Erstellt wurde sie gemäss der Darlegung der Baukommission Kilchberg "ca. 1910". Im Jahr 1933 wurde die Baute umgebaut und zu einem Wohnhaus umgenutzt. In diesem Zusammenhang wurden ein Hausteil abgebrochen, im südöstlichen Teil kleinere Anpassungen an den Fassadenöffnungen vorgenommen und im Erdgeschoss die für die Wohnnutzung notwendigen Innenwände zur Raumaufteilung eingezogen (a.a.O.). Der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 ist grundsätzlich beizupflichten, wenn sie – allerdings ohne dies weiter zu substantiieren – vorbringt, dass die Ursprungsbaute gar nicht gemäss den Bauplänen ausgeführt worden sei. In der Tat unterscheidet sich die im Rahmen der Baubewilligung 1934 als bestehend gekennzeichnete Baute – insbesondere hinsichtlich der Westfassade sowie der inneren Struktur im Untergeschoss – von den Plänen 1906. Es ist mangels anderweitig verfügbarer Aufzeichnungen bzw. belastbaren Nachweisen davon auszugehen, dass der Bestand gemäss den Plänen 1934 dem tatsächlich erstellten Ursprungsbau entspricht. Mit Bewilligung vom 17. August 2009 erfolgten im Rahmen der Zusammenlegung der inzwischen zwei

bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss Änderungen hinsichtlich der Fenstereinteilung, insbesondere im südlichen Teil der Ostfassade. Zudem wurde im Bereich der Südfassade ein neuer Aussentreppenaufgang zur Dachterrasse erstellt. In den Plänen eingezeichnet war – wie bereits die Vorinstanz festhielt, ohne dass die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 dies nun bestreiten würde – auch die Aufhebung des vorbestehenden Dachausstiegs. Mit Bewilligung vom 16. Juni 2014 wurde das als Terrasse genutzte Flachdach wärmedämmtechnisch saniert. Dabei wurden die gemauerten Terrassenbrüstungen um 45 cm erhöht bzw. im östlichen Bereich durch ein Glasgeländer ersetzt. Wiederum wurde die Aufhebung des vorbestehenden Dachausstiegs bewilligt. Das Untergeschoss weist inzwischen zwei Wohnräume, Wohnnebenräume und eine Garage auf. Für die Behauptung der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583, dass es seit dem Jahr 1934 eine eigenständige Wohneinheit darstelle, finden sich in den Plänen indes keine Hinweise. Die Wohn- und Wohnnebenräume im Untergeschoss scheinen stets im Zusammenhang mit der Wohnnutzung im Erdgeschoss gestanden zu haben. Auf den Plänen sind im Untergeschoss denn auch keine Küche und kein Bad als bestehend eingezeichnet.

E. 6.3.2

Ausserdem bringt die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 vor, eine Umnutzung des Dachs als Dachterrasse sei nie beantragt worden. Das Dach des ursprünglichen Gebäudes sei nicht als Dachterrasse genutzt worden und auch im Jahr 1934 zu grossen Teilen nicht einmal begehbar gewesen. Die Vorinstanz ging demgegenüber davon aus, dass die Nutzung der Dachterrasse durchgehend bestanden habe. Sie stützte sich primär darauf, dass die ursprüngliche Postkartenfabrik bereits gemäss den Plänen von 1906 über eine "begehbare Dachzinne mit entsprechendem Geländer" verfügt habe. Zudem weist sie darauf hin, dass die Pläne aus dem Jahr 1933 mit dem Vermerk "zur Dachterrasse" bei der Aussentreppe entlang der Südfassade ebenfalls auf die Nutzung der Dachterrasse hingewiesen hätten. Die Dachterrasse habe weiter Gegenstand der Umbaubewilligungen vom 17. August 2008 und vom 16. Juni 2014 gebildet. Da die Vorinstanz bei den Plänen 1933 bei der – als bestehend markierten – Aussentreppe ausdrücklich auf den Vermerk "zur Dachterrasse" hinwies, geht die Behauptung der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583, die Vorinstanz habe nicht geprüft, ob die Dachterrasse überhaupt einmal bewilligt bzw. erstellt wurde, ins Leere. Anders als die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 verlangt, hat die Bauherrschaft auch nicht "die effektive Nutzung während der letzten 30 Jahre" zu beweisen. Relevant ist insbesondere, dass die Treppe "zur Dachterrasse" in den Plänen 1933 an dem Ort als bestehend markiert war, an dem sie bereits gemäss den Plänen 1906 vorgesehen war. Entsprechend den baulichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass bereits die tatsächlich erstellte Ursprungsbaute über eine Dachterrasse verfügte und das Flachdach in der Folge stets eine Dachterrasse darstellte. Die von der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 dagegen vorgebrachten Argumente überzeugen nicht: Die von ihr im vorinstanzlichen Verfahren eingelegten Fotografien (sowie eines Briefs zur Datierung der Fotografien) eines soweit ersichtlich leeren Dachs aus der Vogelperspektive vermögen eine Terrassennutzung nicht auszuschliessen. Die Vorinstanz durfte daher ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs darauf verzichten, sich zu dieser – nicht rechtserheblich erscheinenden Behauptung – zu äussern. Etwas anderes ergibt sich bei einer altrechtlichen Baute auch nicht zwingend aus der angeblich dannzumal zu tiefen Höhe der Absturzsicherung. Sodann spricht die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 von "dienstbarkeitlichen

Einschränkungen, wonach künftige Emissionen z.B. durch Dachnutzungen [die fixierte Dachrandhöhe würde mangels Absturzisierungsmöglichkeit niemals eine Dachnutzung erlauben] oder seitliche Ausbauten oder private Aussenraumnutzungen unzulässig waren", ohne das Vorliegen einer entsprechenden Dienstbarkeit zu belegen. Im vorinstanzlichen Verfahren hatte die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 allein behauptet, dass gemäss der Grunddienstbarkeit SP Art. 679 vom 6. April 1934 ohne Zustimmung der Eigentümer der berechtigten Liegenschaften an den vorbestehenden Gebäuden keine Aufbauten erstellt werden dürften. Zudem dürften gemäss Baubeschränkung Ersatzneubauten nicht höher sein "als das 1934 erstellte Gebäude". Im Bericht der Beschwerdeführerschaft aus dem Verfahren VB.2020.00590 wird ebenfalls (nur) von einer Höhenbeschränkung ausgegangen.

E. 6.3.3

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 kann es im Zusammenhang mit der erweiterten Besitzstandsgarantie nicht rechtserheblich sein, dass im Jahr 1934 die Fenster gegen Osten im Grenzbereich zu Kat.-Nr. 04 geschlossen wurden. Vielmehr ist relevant, dass derartige Fenster ursprünglich bestanden und aktuell bestehen (bleiben).

E. 6.4.1

Mit dem vorliegenden Projekt geplant sind die Fassadenisolation, geringfügige Anpassungen der Fassadenöffnungen im Erd- und im ersten Untergeschoss, die Ergänzung der bestehenden Baute um einen Anbau im Norden sowie die Aushebung eines zweiten Untergeschosses unter dem bestehenden Untergeschoss. Im Gebäudeinnern sollen im Norden neue Trennwände eingezogen werden. Zudem soll das Treppenhaus weiter geöffnet und mit einer geschwungenen Treppe versehen werden. Im nördlichen Anbau ist eine Hebebühne vorgesehen, über die Lasten ins Untergeschoss gebracht werden können. Im Untergeschoss sind neben Anpassungen im Bereich des Treppenhauses und wenigen geringfügigen Änderungen insbesondere die Entfernung der Trennwände im Bereich der Waschküche und der Heizung vorgesehen. Dieser Raum soll künftig als Garage dienen und wird mit einem grösseren Tor ausgestattet. Die südlich angrenzende bisherige Garage soll neu als Zimmer genutzt werden; dementsprechend wird deren Fassadenöffnung dem benachbarten Fenster angepasst.

E. 6.4.2

Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festhielt, bleiben Böden, Fassaden und Dach inklusive vorbestehender Dachterrasse weitestgehend erhalten. Zudem wird die bestehende Bausubstanz saniert, die Fassadenöffnungen werden einer einheitlichen, aufeinander abgestimmten Gliederung und Formsprache zugeführt und die innere Aufteilung wird mit untergeordneten Änderungen den individuellen Nutzungswünschen der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst. Damit bleibt die bisherige Bausubstanz grossmehrheitlich erhalten. Es handelt sich dabei entsprechend der zutreffenden vorinstanzlichen Qualifikation um einen Umbau im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG. Die nördliche Erweiterung und das zweite Untergeschoss sind demgegenüber als Erweiterung im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG zu betrachten. Insgesamt ist kein weitgehender Ersatz der Bausubstanz geplant.

E. 6.5

Obwohl die Vorinstanz bereits zutreffend das Vorliegen eines weitgehenden Ersatzes der Bausubstanz verneinte, verglich sie den geplanten Umbau mit den Baumöglichkeiten eines

Neubaus. Dabei stellte sie auf den bereits erwähnten Bericht der Beschwerdeführerschaft aus dem Verfahren VB.2022.00590 ab. Im Rahmen dieses Berichts waren die Neubaumöglichkeiten unter Berücksichtigung der mittels Grunddienstbarkeit vereinbarten Höhenbeschränkung berechnet worden.

E. 6.5.1

Ausgehend von diesen Berechnungen ging die Vorinstanz davon aus, dass das bestehende Erdgeschoss eine Nutzfläche von 172,5 m² aufweise, das strittige Projekt eine solche von 186,5 m² und die Neubaumöglichkeiten im Rahmen von 181 m² lägen. Beim Untergeschoss würden 166 m² bestehen, die projektierte Fläche betrage 172 m² und bei einem Neubau seien 163,5 m² möglich. Das zweite Untergeschoss solle 73 m² umfassen. Baulich möglich wären gemäss dem Bericht ein zweites und drittes Untergeschoss von insgesamt 662,5 m².

E. 6.5.2

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 ist es sodann unproblematisch, dass im Bericht, auf den die Vorinstanz abstellte, für die bestehende Baute wie auch die Neubaute die Fläche der Aussenwände nicht berücksichtigt wurde, zumal die Vergleichbarkeit so problemlos gegeben ist. Anders als die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 dartut, kommt es hinsichtlich des baulich Zulässigen auf den Vergleich mit der ursprünglich rechtskonformen Baute an. Ob zwischenzeitlich mehrere Wohnungen bestanden oder bloss eine, ist nicht entscheidend. Auch, ob die nördliche Gartenfläche bewilligt wurde oder nicht, spielt grundsätzlich keine Rolle, soweit ihre Bewilligungsfähigkeit nicht in Frage gestellt ist. Dass die nördliche Gartenfläche rechtswidrig wäre, ist nicht ersichtlich. Schliesslich ist die Behauptung der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 unzutreffend, dass die Untergeschosse einen Wegabstand einhalten müssten: Entsprechend den Erwägungen in E. 5 gelangt kein Wegabstand – und damit auch kein unterirdischer Wegabstand gemäss Ziff. 11.5 BZO – zur Anwendung.

E. 6.5.3

Auf die Berechnung bzw. Skizze der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 kann nicht abgestellt werden: Ein Wegabstand muss nicht berücksichtigt werden (vgl. E. 5). Im Erdgeschoss sind im Abstandsbereich gewisse Vorsprünge bzw. Erker zulässig (vgl. § 260 Abs. 3 PBG). Gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 06 darf ein Neubau – zumindest bei gestaffelten Fassaden – teilweise näherrücken als gemäss der Skizze der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583. Es sind zudem keine Gründe der Verkehrssicherheit ersichtlich, die gegen Letzteres sprechen würden (vgl. dazu auch E. 6.6.1). Sodann deutet auch nichts darauf hin, dass dem die bestehenden Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit Fuss- und Fahrwegrechten entgegenstehen würde. Die Berechnung gemäss dem Bericht der Beschwerdeführerschaft aus dem Verfahren VB.2022.00590, auf den die Vorinstanz abstellte (vgl. E. 6.5.1), überzeugt demgegenüber. Damit werden mit dem strittigen Bauvorhaben im Erdgeschoss ca. 5,5 m² bzw. 3 % mehr an Nutzfläche verwirklicht als mit einem Neubau möglich wären. Im ersten Untergeschoss lassen sich 8,5 m² bzw. 5,2 % mehr Nutzfläche beanspruchen als ein Neubau erlaubte. Das zweite Untergeschoss bleibt mit 73 m² weit unter den mit einem Neubau möglichen zwei Untergeschossen mit insgesamt 662,5 m². Bei einer Mehrausnützung in diesem Ausmass ist – entsprechend der bisherigen verwaltungsgerichtlichen Praxis (vgl. VGr, 30. Mai 2012,

VB.2011.00640, E. 4.3; 16. Dezember 2021, VB.2021.00157, E. 3.2.3) – nicht von einer Umgehungsabsicht auszugehen. Hinzu kommt Folgendes: In der Zone W2B gilt eine Baumassenziffer von 1,8 m³/m² (Ziff. 2.1 BZO). Das Bauvorhaben schöpft die auf dem 672 m² grossen Baugrundstück zulässige Baumasse von 1209,6 m³ mit den projektierten 844,5 m³ bei Weitem nicht aus.

E. 6.5.4

Allerdings steht nicht einmal fest, ob mit Blick auf die erweiterte Besitzstandsgarantie überhaupt davon auszugehen ist, dass die Baumöglichkeiten mit einem Neubau geringer wären als mit dem streitbetroffenen Bauvorhaben. Es spricht nämlich einiges dafür, dass mit Blick auf die erweiterte Besitzstandsgarantie nur von Interesse ist, ob das Berufen darauf eine Umgehung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen darstellt (grundlegend VGr, 19. Oktober 2005, VB.2004.00252, E. 4.1 = BEZ 2006 Nr. 32) – es geht mithin um die baurechtlichen Vorschriften (vgl. etwa VGr, 19. Oktober 2005, VB.2004.00252, E. 4.2; 14. März 2007, VB.2006.00512, E. 2.2.2; 7. Juni 2007, VB.2007.00093, E. 4.1; 19. Januar 2023, VB.2022.00240, E. 3.4) . Relevant wäre demnach allein der Vergleich mit den konkreten Baumöglichkeiten entsprechend der anwendbaren Bau- und Nutzungsordnung. Privatrechtliche Baubeschränkungen – wie vorliegend die Höhenbeschränkung mittels Grunddienstbarkeit – wären dabei grundsätzlich irrelevant. Etwas anderes würde für Dienstbarkeiten gelten, die mit der gesetzlichen Erschliessung von Grundstücken zusammenhängen und somit baurechtlich bedeutsam sind. Unter diesen Voraussetzungen liesse sich mit einem Neubau gar eine grössere Ausnützung erreichen als mit dem hier zu beurteilenden Bauvorhaben. Letztlich kann im vorliegenden Fall jedoch offengelassen werden, wie es sich damit verhält. Eine Umgehung der Bauvorschriften ist schon mit Blick auf die Berechnung der Vorinstanz klar zu verneinen.

E. 6.5.5

Bereits aufgrund des relativ geringen Ausmasses der Änderungen war davon auszugehen, dass beim vorliegenden Bauvorhaben der Investitionsschutz und nicht die Umgehung der Bauvorschriften im Vordergrund stand. Dies wird durch die – im Vergleich zu einem Neubau – nur geringfügig grösseren Baumöglichkeiten bestätigt. Es handelt sich nicht um eine neubauähnliche Umgestaltung.

E. 6.6

Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen dürfen im Rahmen von § 357 Abs. 1 PBG bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

E. 6.6.1

Die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 macht geltend, dem Bauvorhaben stehe das öffentliche Interesse an der Verkehrssicherheit entgegen. Der Sachverhalt lässt sich gestützt auf die Baupläne rechtsgenügend feststellen. Es besteht entgegen dem Antrag der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 keine Veranlassung, einen Augenschein durchzuführen oder gar einen Sachverständigenbericht in Auftrag zu geben. Entsprechend ist es auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf beides verzichtete. Wie die Vorinstanz mit Blick auf den Grundrissplan bereits zutreffend feststellte, führt das Bauvorhaben nicht zu Einschränkungen in Bezug auf die Verkehrssicherheit der Ausfahrt in die N-Strasse – für die eine Geschwindigkeit von 30 km/h signalisiert ist. Der gemäss Anhang 2 der Verkehrserschliessungsverordnung vom

17. April 2019 (VErV) erforderliche Sichtwinkel wird – am für die Einfahrt in die N-Strasse relevanten Standort – weder durch den Anbau noch durch den geplanten Abstellplatz eingeschränkt. Zur Sicherung der Sichtfreiheit enthält der Bauentscheid zudem Auflagen (z.B. betreffend die Maximalhöhe von Bepflanzungen, Zäunen, Böschungen und dergleichen). Insofern ist die Behauptung der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583, dass die nördliche Gartenfläche 1981 "unbewilligt und ohne Zustimmung der Dienstbarkeitsberechtigten" erweitert, aufgeschüttet und eine Mauer erstellt worden sei – was zu einer Reduktion der Radien und Sichtbereiche auf der Erschliessungsfläche geführt habe, für das vorliegende Verfahren irrelevant. Die bestehende Mauer ist mit den Anforderungen an die Verkehrssicherheit vereinbar. Bezüglich des neu vorgesehenen Abstellplatzes im Bereich der N-Strasse wurde von der Baubewilligungsbehörde ausdrücklich die Eintragung eines Anpassungs-, Beseitigungs- und Verlegerevers im Grundbuch verfügt. Der Parkplatz stünde damit der allfälligen künftigen Erstellung eines Trottoirs nicht entgegen. Die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 macht ohnehin geltend, es handle sich bei der N-Strasse um eine Zufahrtsstrasse 1 gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung. Eine solche Strasse muss gemäss dem Anhang zur VErV nicht zwingend über ein Trottoir verfügen (vgl. Anhang 1: zulässig sind ausdrücklich die Strassentypen 2 und 3). Die neu geplante Garage ist nicht zu beanstanden. Bei der dieser vorgelagerten Verkehrsfläche handelt es sich um eine Hauszufahrt, auf welche die VErV gemäss deren § 2 nicht zur Anwendung gelangt. Aus den Plänen wird indes ersichtlich, dass die Situation übersichtlich ist. Betreffend die Verkehrssicherheit sind keinerlei Probleme zu erwarten.

E. 6.6.2

Sodann sind keine (potenziell überwiegenden) nachbarlichen Interessen, die gegen das vorliegende Projekt sprechen, erkennbar. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung der streitbetroffenen Baute handelt es sich weder um eine Nutzungsänderung noch um eine Intensivierung derselben – geplant ist mit der Nutzung als Einfamilienhaus weiterhin eine Wohnnutzung; die Dachnutzung ist – ebenso wie die Garagennutzung – vorbestehend. Insofern sind auch keine erhöhten Immissionen zu erwarten; auch nicht hinsichtlich Lüftung und Heizung. In Richtung der Liegenschaft N-Strasse 07 sind keine neuen Öffnungen vorgesehen, weshalb sich – anders als die der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 behauptet – keine erweiterten Einsichtsmöglichkeiten in den Eingangs- und Wohnbereich dieser Liegenschaft ergeben. Ausserdem deutet – entgegen der unsubstanzierten Behauptung der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 – auch nichts darauf hin, dass der nördliche Anbau auf einer Dienstbarkeitsfläche zu liegen kommen würde. Die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 verweist nämlich auf Dienstbarkeiten betreffend ein Fahrwegrecht bzw. Fuss- und Fahrwegrecht über eine "im Bau begriffene Strasse" bzw. "angelegte Privatstrasse". Der Anbau ist nicht in diesem Bereich geplant.

E. 6.6.3

Dem Umbau und der Erweiterung stehen keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegen.

E. 6.7

Die Rüge der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 ist unbehelflich. Der Umbau und die Erweiterung sind im Rahmen der erweiterten Besitzstandsgarantie

bewilligungsfähig.

E. 7

Die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 rügt, es mangle an einem Containerabstellplatz. Nach § 249 PBG sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen, wo die Verhältnisse es gestatten, ausserhalb des Strassengebiets in geeigneter Grösse und Lage Abstellplätze für das Abfuhrgut zu schaffen (Abs. 1). Die baurechtliche Bewilligung für grössere Gebäude kann überdies verlangen, dass in oder bei den Gebäuden geeignete Räume für Kehrichtbehälter erstellt werden (Abs. 2). Die Gemeinden können weitere Bestimmungen über Einrichtungen für die zweckmässige Abfallbeseitigung und die Kompostierung aufstellen (Abs. 3). Gemäss Art. 8 Abs. 6 der Abfallverordnung der Politischen Gemeinde Kilchberg vom 23. Juni 2009 (ABfV) können Eigentümer von Mehrfamilienhäusern und grösseren Gebäuden verpflichtet werden, auf ihren Grundstücken für die Kehrichtsammlung Container bereitzustellen und dafür Abstellplätze zu erstellen oder einen dafür geeigneten Standort zu schaffen. Eine Neubaute, wesentliche Umbaute oder Zweckänderung im Sinne von § 249 Abs. 1 PBG liegt mit dem hier strittigen Bauvorhaben – bei dem sich am Wohnzweck nichts ändert und die Anzahl der Wohneinheiten nicht zunimmt – nicht vor. Ebenso wenig ist bei der strittigen Baute, welche die zulässige Ausnützung deutlich unterschreitet (vgl. E. 6.5.3), von einem grösseren Gebäude gemäss § 249 Abs. 2 PBG auszugehen. Die Ansicht der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583, dass nicht allein auf das Gebäude auf dem Baugrundstück abzustellen sei, sondern auf dessen Erschliessungsfunktion, entbehrt einer Grundlage. Bei der geplanten Baute handelt es sich schliesslich auch nicht um ein Mehrfamilienhaus im Sinne von § 249 Abs. 3 PBG i.V.m. Art. 8 AbfV. Ob es sich bei der Bestandesbaute im (jetzigen) Zeitpunkt vor der Verwirklichung des streitbetreffenen Bauvorhabens um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – und damit gemäss der offiziellen Gebäudedefinition des Kantons Zürich um ein Mehrfamilienhaus – handelt oder nicht, ist nicht relevant: Gemäss den Bauplänen wird es sich nach dem Umbau um ein Einfamilienhaus handeln. Die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 dringt mit ihrer Rüge nicht durch.

E. 8

Die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 rügt, es lasse sich den Akten nicht entnehmen, ob das Baugrundstück in abwassertechnischer Hinsicht erschlossen sei.

E. 8.1

Erweist sich ein Bauvorhaben als ungenügend erschlossen und lässt sich die Erschliessung auch nicht auf die Bauvollendung hin ausreichend sicherstellen, hat die örtliche Baubehörde die Baubewilligung grundsätzlich zu verweigern. In Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips kann die Bewilligung jedoch dann unter sichernden Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, wenn sich der inhaltliche Mangel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten beheben lässt (§ 321 Abs. 1 PBG). Ist indessen zu erkennen, dass die in technischer und rechtlicher Hinsicht genügende Erschliessung des Baugrundstücks in absehbarer Zeit nicht herbeigeführt werden kann, liefe die bedingungsweise Erteilung der Baubewilligung auf eine Bewilligung auf Vorrat hinaus, was unzulässig wäre (BEZ 1981 Nr. 47 E. 1b).

E. 8.2

Nach geltender Rechtsprechung kann die Kanalisationseingabe ohne Weiteres auflagegemäss vor Baubeginn eingereicht werden (VGr, 7. November 2012, VB.2012.00379, E. 5.2; BEZ 1981 Nr. 47 E. 2).

E. 8.3

Im Rahmen der Baubewilligung vom 15. Dezember 2021 wurde erwogen, dass das Grundstück an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen sei und eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung einzuholen sei. Für Abwasseranlagen, welche von mehreren Grundeigentümern benutzt würden, seien die Eigentumsverhältnisse, die Betriebsverantwortlichkeit und die Unterhaltungspflichten (inklusive Sanierung und Ersatz) privatrechtlich zu regeln. Als vor Baubeginn zu erfüllende Auflage wurde mit Disp.-Ziff. 2.2 sodann verfügt, dass die Bewilligung des Liegenschaftsentwässerungsprojekts erteilt sein müsse. Beim hier strittigen Umbauprojekt eines bestehenden und erschlossenen Gebäudes innerhalb der Bauzone, bei dem im Übrigen nichts darauf hindeutet, dass künftig mehr Abwasser anfallen wird als bisher, ist nicht daran zu zweifeln, dass eine Erschliessung möglich sein wird. In diesem Zusammenhang ist auf Art. 691 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB) zu verweisen, wonach jeder Grundeigentümer verpflichtet ist, die Durchleitung von Röhren und Leitungen zur Versorgung und Entsorgung gegen volle Entschädigung zu gestatten, wenn ein anderes Grundstück sonst nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten erschlossen werden kann.

E. 8.4

Die Rüge der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 führt nicht zum Erfolg.

E. 9

Die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 rügt schliesslich, die Vorinstanz habe den Sachverhalt hinsichtlich der Baustelleninstallation unzureichend abgeklärt, da sie keinen Augenschein durchgeführt und auch keine Expertise veranlasst habe. Damit seien die Untersuchungspflicht und der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Die Vorinstanz hat sich mit den Argumenten der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 ausführlich auseinandergesetzt. Im Zusammenhang mit § 239 Abs. 1 PBG führte sie aus, dass – soweit es um die Gefährdung von Personen oder Sachen bei der Erstellung von Bauten oder Anlagen gehe – Sicherheitsvorkehrungen von der präventiven Baubewilligung nicht erfasst würden, sondern lediglich einer repressiven Kontrolle im Sinne von §§ 326 ff. PBG unterstehen würden. Die Bauherrschaft habe das bezüglich Sicherheit Gebotene als unmittelbar anwendbare Verhaltensnorm zu beachten. Angesichts des Standes der Bautechnik könne davon ausgegangen werden, dass auch bei schwierigen Verhältnissen einwandfreie Lösungen zur Verfügung stehen würden. Ein Anlass, der Sicherheit dienende Massnahmen zum Gegenstand des Bewilligungsverfahrens zu machen, bestehe somit in aller Regel nicht. Nur in aussergewöhnlichen Fällen, etwa bei Bauvorhaben an rutschgefährdeten Hängen, könnten im Baubewilligungsverfahren entsprechende Nachweise verlangt werden. Gestützt auf die Baupläne und die Parteieingaben erwog die Vorinstanz, dass sich das Baugrundstück in bebautem Gebiet befinde, durch die eher schmale N-Strasse erschlossen sei und selbst der Erschliessung der südlich folgenden Parzellen diene. Zudem solle ein zweites Untergeschoss unter das bestehende Wohnhaus gebaut werden (a.a.O.). In der Folge gelangte sie – als Fachgericht,

das Fragen hinsichtlich der Anforderungen von § 239 Abs. 1 PBG gestützt auf eigene Sachkunde ausreichend zu würdigen vermag (VGr, 7. November 2007, VB.2007.00236) – zum Schluss, dass diese Begebenheiten nachvollziehbarerweise gewisse technische und organisatorische Vorkehrungen verlangen würden, um einen gefahrlosen und möglichst wenig beeinträchtigenden Baustellenbetrieb zu gewährleisten. Allerdings erweise sich die Situation nicht als derart aussergewöhnlich, dass deren Regelung besonders hohe Herausforderungen stellen würde, die ausnahmsweise bereits eines Nachweises im Rahmen der Baubewilligung bedürfen würden. Vielmehr würden sich die von der Baubewilligungsbehörde statuierten Auflagen (Disp.-Ziff. I.2.6–I.2.8), welche gemäss Disp.-Ziff. I.2 der Baubewilligung allesamt vor Baubeginn zu erfüllen seien, als sinnvoll und geeignet erweisen, um die rechtzeitige Abklärung der notwendigen Massnahmen im Zusammenhang mit der Sicherheit der Bauarbeiten zu gewährleisten. Entgegen der Rüge der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 hat die Vorinstanz die engen Platzverhältnisse mithin ausdrücklich erkannt und die Auflage der Baubewilligung, dass der Abteilung Hochbau/Liegenschaften ein Baustelleninstallationsplan und ein Transportdispositiv einzureichen und bewilligen zu lassen seien, aus welchem nebst den Installationen auch die Zufahrt, die Abfallentsorgung, die Baustellenentwässerung sowie die Parkierungsmöglichkeiten für die am Bau beteiligten Personen in genügender Anzahl ersichtlich seien (Disp.-Ziff. I.2.8), ausdrücklich als sinnvoll bezeichnet. Im Zusammenhang mit der Hanglage und dem Baugrund erachtete sie die Auflage, wonach vor Baubeginn ein statischer Nachweis der Baugrubensicherung im Bauzustand (inklusive Überwachungsplan) sowie ein Nachweis der Krafteinleitung im Endzustand einzugeben sei (Disp.-Ziff. I.2.6), als genügend. Letzteres wurde zumindest implizit damit begründet, dass sich die Bauparzelle auf bebautem Gebiet befinde. Insofern tat die Vorinstanz durchaus dar, weshalb sie (auch) diesbezüglich nicht von einer qualifiziert aussergewöhnlichen Situation ausging, die strengere Regelungen im Rahmen der Baubewilligung als die statuierten verlangen würden. Bei dieser stimmigen Argumentation deutet – entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin im Verfahren VB.2022.00583 – denn auch nichts auf eine unrechtmässige Privilegierung der Beschwerdeführerschaft aus dem Verfahren VB.2022.00590 hin. Der Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2022.00583 gelingt es nicht, substantiiert aufzuzeigen, inwiefern bzw. dass die Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz unzureichend oder gar falsch gewesen wäre. Zur Beurteilung der Rüge ist weder der beantragte Augenschein noch die beantragte Expertise erforderlich. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor. Die Rüge ist unbegründet.

E. 10.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Verfahren VB.2022.00583 abzuweisen. Demgegenüber ist die Beschwerde im Verfahren VB.2022.00590 gutzuheissen, die von der Vorinstanz in Disp.-Ziff. II ihres Entscheids vom 30. August 2022 verfügte Auflage aufzuheben und der Beschluss der Baukommission Kilchberg vom 15. Dezember 2021 zu bestätigen.

E. 10.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin im Verfahren VB.2022.00583 aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist ihr nicht zuzusprechen. Vielmehr ist sie zur Ausrichtung einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdeführerschaft aus dem Verfahren VB.2022.00590 zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

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