

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00012 vom 13. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2023.00012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00012)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00012 du 13 novembre 2020

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00012 del 13 novembre 2020

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für Neubau Mehrfamilienhaus mit Attikageschoss. Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden (E. 4.2). Die vorliegend statuierten Nebenbestimmungen sind zulässig; mit der verlangten Umgestaltung ist dafür gesorgt, dass das Dachprofil talseitig nicht mehr durchstossen wird. Die Anpassungen sind von untergeordneter Bedeutung, bedingen keine konzeptionelle Überarbeitung und sind ohne besondere Schwierigkeiten machbar (E. 4.5). Das vorgesehene bergseitig fassadenbündige Attikageschoss entspricht den anwendbaren Vorschriften (E. 4.6). Ein gestalterischer Mangel liegt nicht vor, was sich aufgrund der Pläne beurteilen liess, weshalb das Baurekursgericht auf einen Augenschein verzichten durfte (E. 5.3 f.). Die Archivräume im Erdgeschoss sind vom Wohnbereich klar abgetrennt, unbeheizt und haben keine Fenster. Sie sind nicht an die Ausnützung anzurechnen (E. 6.4). Weiter entspricht die Baute nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde (E. 7.3 f.). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2023.00012 Urteil der 1. Kammer vom 16. November 2023 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter José Krause, Ersatzrichterin Nicole Tschirky, Gerichtsschreiberin Regina Meier. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. C, vertreten durch RA D, 2. Bau- und Planungskommission Erlenbach, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 5. April 2022 erteilte die Bau- und Planungskommission Erlenbach C die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der E-Strasse 02 und 03 in Erlenbach. II. Gegen diesen Entscheid erhoben A, F und G, H sowie I mit separaten Eingaben Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Die Rekurse wurden vereinigt und mit Entscheid vom 22. November 2022 wies das Baurekursgericht diese ab. III. Dagegen gelangte A mit Beschwerde vom 9. Januar 2023 an das Verwaltungsgericht und beantragte, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die baurechtliche Bewilligung zu verweigern. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung der geänderten Baupläne an die Bau- und Planungskommission Erlenbach zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zu Lasten von C und der Gemeinde Erlenbach. C beantragte am 19. Januar 2023, die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen. Die Bau- und Planungskommission der Gemeinde Erlenbach beantragte mit

Eingabe vom 31. Januar 2023 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen zulasten von A. Das Baurekursgericht schloss in seiner Vernehmlassung vom 17. Januar 2023 auf Abweisung der Beschwerde. Mit Replik vom 20. Februar 2023 bzw. Duplik vom 1. März 2023 hielten A bzw. C an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

#### **E. 1.1**

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

#### **E. 1.2**

Als direkt angrenzende Eigentümerin ist die Beschwerdeführerin zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]).

#### **E. 1.3**

Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

#### **E. 2**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt in der Wohnzone W2/25 % gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Erlenbach (BZO). Geplant ist anstelle des bestehenden Einfamilienhauses die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten.

#### **E. 3**

Die Beschwerdeführerin rügt, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden, da die Vorinstanz keinen Augenschein durchgeführt habe.

##### **E. 3.1**

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im Ermessen der zuständigen Behörde (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4, mit weiteren Hinweisen und auch zum Folgenden). Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C\_582/2018, E. 2.4; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 79).

##### **E. 3.2**

Die tatsächliche Situation auf dem Baugrundstück ergibt sich aus den bei den Akten befindlichen Plänen. Der Sachverhalt erweist sich als genügend erstellt und es bedurfte weder im vorinstanzlichen noch im vorliegenden Verfahren eines Augenscheins. Demgemäss hat die Vorinstanz mit ihrem Verzicht auf einen Augenschein den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör nicht verletzt und ist auch im vorliegenden Verfahren kein Augenschein durchzuführen (zur Einordnung vgl. auch E. 5).

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass bezüglich des Attikageschosses eine unzulässige Mängelbehebung vorliege. Die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung seien nicht abschätzbar. Bei einer bergseitig fassadenbündigen Anordnung des Attikageschosses müsse zudem den besonderen ästhetischen Anforderungen für Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) entsprochen werden. Allein der Umstand, dass aufgrund der Mängelbehebung in den geänderten Bauplänen das Dachprofil talseitig nicht mehr durchstossen werde, genüge diesen Anforderungen nicht. Zudem begründe die (vermeintlich) zulässige Dimension des Attikageschosses nach Art. 35 i. V. m. Art. 38 BZO noch keine hinreichende Abgrenzung des Attikageschosses von einem Vollgeschoss. Die Anwendung dieser Bestimmungen dürfe mit anderen Worten nicht dazu führen, dass der Grundsatzentscheid, gemäss welchem in der W2/25 % nur zwei Vollgeschosse zulässig seien, ausgehebelt werde. Werde ein Attikageschoss (bergseitig) fassadenbündig angeordnet, erscheine es von vornherein als Vollgeschoss, sodass an die gestalterischen Anforderungen zur Abgrenzung des Attikageschosses von den zwei weiteren Vollgeschossen besondere Anforderungen zu stellen seien. Wie sich selbst aus den angepassten Bauplänen ergebe, sei jedoch das vorliegend geplante Attikageschoss baulich identisch wie die beiden Vollgeschosse ausgestaltet. Das Bauvorhaben bleibe damit unverändert in seiner Wahrnehmung ein solches mit drei Vollgeschossen und verstosse daher gegen die BZO.

#### **E. 4.2**

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV]). Das Interesse der Bauherrschaft am Fortbestand der Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel aber wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1, 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 437). Vorab ist festzuhalten, dass bei der Beantwortung der Frage, ob Mängel eines Bauvorhabens mit einer Nebenbestimmung geheilt werden können oder ob eine Bauverweigerung auszusprechen ist, dem Baurekursgericht als Fachgericht ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt (VGr, 11. Februar 2021, VB.2020.00759, E. 3.4.2).

#### **E. 4.3**

In § 292 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2) wird festgehalten, dass Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technische Aufbauten, wo nichts anderes bestimmt ist, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der

betreffenden Fassadenlänge sein dürfen, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen. Gemäss Art. 38 Abs. 2 BZO sind Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) entsprechend den kantonalen Bestimmungen zulässig. In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen darf das Attikageschoss gemäss Art. 38 Abs. 3 BZO bergseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 2. Art. 38 Abs. 3 BZO sieht somit eine vom kantonalen Recht abweichende Regelung vor, welche für das vorliegende Bauvorhaben massgebend ist.

#### **E. 4.4**

Die Bau- und Planungskommission Erlenbach hielt in Disp.-Ziff. 1.1.1 der angefochtenen Bewilligung fest, dass das Attikageschoss im nordwestlichen Bereich gestalterisch zu überarbeiten sei. In den Erwägungen wird dazu unter anderem festgehalten, dass das Attikageschoss – je nach Standort/Blickwinkel – nicht auf Anhieb als solches erkennbar sei, was aus gestalterischer Sicht nicht zu befriedigen vermöge. Insbesondere wurde seitens der Bau- und Planungskommission Erlenbach bemängelt, dass das Attikageschoss im nordwestlichen Bereich mit der seitlichen Flügelmauer bzw. dem Abstellraum das hypothetische Schrägdachprofil durchstosse. Das Baurekursgericht gelangte zur Auffassung, dass die notwendigen Anpassungen hinreichend klar seien. Die Bau- und Planungskommission Erlenbach habe bemängelt, dass das Attikageschoss im nordwestlichen Bereich mit der seitlichen Flügelmauer bzw. dem Abstellraum das hypothetische Schrägdachprofil durchstosse. Mit der verlangten Umgestaltung solle dafür gesorgt werden, dass das Dachprofil talseitig nicht mehr durchstossen werde. Die Korrektur liegt auf der Hand und bestehe, wie in den Erwägungen festgehalten, darin, die Flügelmauer bzw. den Abstellraum wegzulassen. Mithin bleibe nicht offen, welche Anpassungen vorzunehmen seien. Die Anpassungen seien zudem von untergeordneter Bedeutung, bedingten keine konzeptionelle Überarbeitung und seien ohne besondere Schwierigkeiten machbar. Die baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen könnten beurteilt werden. Andere Möglichkeiten zur Mängelbehebung durch Anpassungen im "nordwestlichen Bereich" seien zwar theoretisch denkbar und nach dem Wortlaut der Erwägungen zulässig, aber praktisch nicht von Relevanz, da sie weitergehende, für die Bauherrschaft nachteiligere Anpassungen umfassen würden. Dass solches tatsächlich nicht in Betracht komme, zeigten die von der Bauherrschaft inzwischen eingereichten, abgeänderten Pläne. Demgemäss solle die Flügelmauer bzw. der Abstellraum weggelassen werden, was, wie gesagt, die naheliegende und in praktischer Hinsicht die einzige infrage kommende Korrekturvariante darstelle. Im Ergebnis sei festzuhalten, dass der fragliche Mangel einer auflageweisen Behebung ohne Weiteres zugänglich sei und keine Bauverweigerung rechtfertige (vgl. zum Ganzen E. 4.4.2 des vorinstanzlichen Entscheids).

#### **E. 4.5**

Dass das Baurekursgericht die Nebenbestimmung in Disp.-Ziff. 1.1.1 der angefochtenen Bewilligung in Verbindung mit den Erwägungen als genügend konkret qualifiziert hat, ist nicht zu beanstanden. Mit der nebenbestimmungsweise verlangten Umgestaltung ist dafür gesorgt, dass das Dachprofil talseitig nicht mehr durchstossen wird. Die Anpassungen sind von untergeordneter Bedeutung, bedingen keine konzeptionelle Überarbeitung und sind ohne besondere Schwierigkeiten machbar. Auch kann beurteilt werden, welchen Einfluss die Mängelbehebung auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens hat. Soweit die

Beschwerdeführerin eine ungenügende Einordnung des angepassten Attikageschosses rügt, ist auf E. 5 zu verweisen.

#### **E. 4.6**

Die Definition von Dachgeschossen bzw. die Anforderungen an deren Ausgestaltung ergeben sich aus § 275 Abs. 2 sowie § 292 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung des PBG und Art. 38 Abs. 2 und 3 BZO. Das Gegenstand dieses Verfahrens bildende Attikageschoss entspricht diesen Vorschriften. Es ist daher als Dachgeschoss zu qualifizieren. Die zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen ist damit eingehalten. Die Einhaltung der maximale Gebäudehöhe von 7,5 m und der maximal zulässigen Fläche für das Attikageschoss stellt die Beschwerdeführerin auch im Beschwerdeverfahren nicht infrage. Dass das Attikageschoss gemäss Art. 38 Abs. 2 BZO bergseitig fassadenbündig angeordnet werden darf, ist in der Bau- und Zonenordnung selbst vorgesehen und vermag die Zonierung daher nicht ihres Sinnesgehalts zu entleeren. Das vorgesehene bergseitig fassadenbündige Attikageschoss entspricht dieser Vorschrift. Ob diese Rüge daher von der Beschwerdeführerin rechtzeitig vorgebracht wurde, kann offenbleiben.

#### **E. 5.1**

Weiter macht die Beschwerdeführerin eine ungenügende Einordnung geltend. Die Würdigung nach § 238 Abs. 1 PBG setze voraus, dass die gestalterische Wirkung des Bauvorhabens als solches aufgrund der Baupläne überhaupt beurteilt werden könne. Bei den von der Beschwerdegegnerin im Baubewilligungsverfahren geprüften Bauplänen habe sich das Attikageschoss überhaupt nicht von den Vollgeschossen abgegrenzt und sei zudem überdimensioniert gewesen bzw. habe gegen Art. 38 BZO verstossen. Auch sei die Nebenbestimmung zur Mängelbehebung nicht konkret formuliert worden. Es sei daher der Beschwerdeführerin gar nicht möglich gewesen, die gestalterische Wirkung des Bauvorhabens im Rekurs substantiiert zu rügen. Die Würdigung des Bauvorhabens sei erst nach Vorliegen der durch die Bauherrschaft geänderten Baupläne möglich gewesen. Weder die kommunale Baubehörde noch das Baurekursgericht hätten die Gestaltung und Einordnung des im Lauf des Rekursverfahrens geänderten Bauvorhabens geprüft. Die Gestaltung des Attikageschosses sei sowohl für die Einordnung in die Umgebung wie auch für die gestalterische Abgrenzung von den zwei zulässigen Vollgeschossen wesentlich. Alles andere verletze sowohl die Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV sowie auch Art. 29 BV, nämlich die Teilgehalte der Begründungspflicht und das Verbot der Rechtsverweigerung.

#### **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; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei ist die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 14. März 2019, VB.2018.00384, E. 3.2; 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 814 f.).

### **E. 5.3**

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist die mit der Baubewilligung verbundene Nebenbestimmung bezüglich des Attikageschosses als zulässig zu beurteilen (vgl. dazu E. 4). Bereits aufgrund der von der Bau- und Planungskommission Erlenbach angeordneten Nebenbestimmung ergibt sich, dass sie das Bauprojekt gerade auch in diesem Zusammenhang geprüft und beurteilt hat. Dasselbe gilt für das Baurekursgericht (vgl. dazu E. 7.4 des vorinstanzlichen Entscheids). Es wäre der Beschwerdeführerin zudem ohne Weiteres möglich gewesen, im baurekursgerichtlichen Verfahren anhand der Pläne darzulegen, inwiefern ihrer Ansicht nach das Bauvorhaben die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG nicht erfüllt. In ihrem Rekurs führte die Beschwerdeführerin jedoch einzig aus, dass das Attikageschoss aus gestalterischer Sicht nicht zu befriedigen vermöge, da das Attikageschoss im Bereich der Nordwestseite kaum als solches erkennbar sei und das Gebäude aufgrund der nordwestseitig hinausragenden und geschlossenen Seitenwand übergeschossig in Erscheinung trete. Offenkundige stehe das äussere, gestalterische Erscheinungsbild des Bauvorhabens gar nicht fest. Eine abschliessende Beurteilung der Einordnung sei entsprechend ausgeschlossen. Selbst im Fall einer Überarbeitung erziele das Attikageschoss keine genügende Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG. Davon ausgehend, dass zumindest die Höhe des Gebäudes unverändert bleibe, türme sich das Bauprojekt über den sich daneben befindenden Bäumen und Sträuchern auf. Inmitten einer von Bepflanzung dominierenden Umgebung solle ein Betonklotz erstellt werden, welcher das Umgebungsbild beeinträchtige. In der Replik vom 19. Juli 2022 hält die Beschwerdeführerin lediglich fest, dass das Attikageschoss auch nach der Überarbeitung übergeschossig in Erscheinung trete. Auch im Beschwerdeverfahren erhebt sie diesbezüglich keine weiteren konkreten Rügen. Das äussere Erscheinungsbild des Bauvorhabens war aufgrund der Pläne ohne Weiteres beurteilbar (auch unter Berücksichtigung der Nebenbestimmung bezüglich des Attikageschosses). Zudem liegt darin, dass das geplante Gebäude Bäume und Sträucher in der Umgebung überragt, kein gestalterischer Mangel des Bauvorhabens. Das Baurekursgericht konnte daher angesichts der erhobenen Rügen auf einen Augenschein verzichten. Auch eine Verletzung der Rechtsweggarantie (Art. 29a BV), der Begründungspflicht oder des Verbots der Rechtsverweigerung (Art. 29 BV) liegt damit nicht vor. Die Bewilligung, in welcher das überarbeitete Attikageschoss beurteilt wird, ist der Beschwerdeführerin jedoch zu eröffnen. Sie hat somit die Möglichkeit, gegen das angepasste Attikageschoss wiederum ein Rechtsmittel zu ergreifen und damit ihre Interessen zu wahren.

### **E. 5.4**

Ein über die Auflage in Disp.-Ziff. 1.1.1 der angefochtenen Bewilligung hinausgehender Volumenverzicht kann im vorliegenden Fall nicht aus Ästhetikgründen verlangt werden. Auch die übrigen im Rekursverfahren vorgetragenen Vorbringen der Beschwerdeführerin sind nicht geeignet, die gemäss § 238 Abs. 1 PBG verlangte genügende Gesamtwirkung infrage zu stellen. In diesem Zusammenhang wird auf E. 7.4 des vorinstanzlichen Entscheids verwiesen. Wird die Flügelmauer bzw. der Abstellraum im nordwestlichen Bereich weggelassen, ist auch von einer genügenden Einordnung des Attikageschosses auszugehen. Weitere Gründe, welche für eine Verweigerung der Baubewilligung infolge des Einordnungsgebots gemäss § 238 Abs. 1 PBG sprechen, sind nicht ersichtlich. Im vorinstanzlichen Entscheid hat sich das Baurekursgericht somit der Auffassung der kommunalen Baubehörde, wonach die Voraussetzungen von § 238 Abs. 1 PBG an das

geplante Bauvorhaben erfüllt sind, zu Recht angeschlossen.

#### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, dass gemäss den Bauplänen jedenfalls der Archivraum im Erdgeschoss mit geringfügigen baulichen Massnahmen einer Nutzung als Arbeitsraum zugeführt werden könne, liege er doch zu einem wesentlichen Umfang über dem gewachsenen Terrain. Dieser Raum sei daher der Ausnützung hinzuzurechnen, womit die zulässige Ausnützung bereits überschritten sei. Hinzu komme, dass hinsichtlich des Geräte-/Veloraums auflagenweise verlangt werde, dass die innere Erschliessung wegfalle. Bei einem Bauprojekt wie dem vorliegenden sei eine solche Änderung hinsichtlich der Nutzung dieses Raums durch die Bewohnerinnen und Bewohner als eine wesentliche Änderung zu qualifizieren. Dementsprechend handle es sich nicht bloss um einen untergeordneten Mangel.

#### **E. 6.2**

An die Ausnützungsziffer anrechenbar sind gemäss § 255 Abs. 1 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung des PBG alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Für die Frage der Anrechenbarkeit ist entscheidend, ob der Raum nicht nur einen Sachzweck erfüllt, sondern für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten und damit für den Aufenthalt von Personen bestimmt ist (RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4; VGr, 23. November 2011, VB.2011.00389, E. 4.2.1; 18. Juni 2008, VB.2008.00012, E. 2.2.2). Dabei kommt es auf die objektive Eignung des Raums und nicht auf die von der Bauherrschaft beabsichtigte und in den Plänen angegebene Nutzung an (VGr, 9. Februar 2011, VB.2010.00506, E. 2.3). Anrechenbar sind sodann Räume, welche gemäss Angaben der Bauherrschaft zwar keinem Wohn- oder Arbeitszweck dienen, aber als solche verwendbar sind, das heisst, dass die Eignung ohne wesentliche bauliche Veränderungen herbeigeführt werden kann (vgl. zum Ganzen VGr, 30. August 2018, VB.2018.00240, E. 3.3).

#### **E. 6.3**

Das Baurekursgericht hielt dazu in E. 5.4.3 des vorinstanzlichen Entscheids fest, dass die weiteren nicht angerechneten Räume im Untergeschoss und im Erdgeschoss, namentlich die Archivräume und der Wirtschaftsraum, in objektiver Hinsicht nicht für eine Nutzung nach § 255 Abs. 1 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung des PBG geeignet seien, da sie nicht beheizt seien und nicht über die gemäss § 302 PBG nötige Belichtung und Belüftung verfügten, d. h. namentlich nicht über Fenster, die über dem Erdreich lägen, ins Freie führten und in ausreichendem Mass geöffnet werden könnten. Oblichter würden diese Anforderungen nicht erfüllen, eine künstliche Beleuchtung noch weniger. Welche Fläche die vorliegenden Räume aufweisen würden, sei nicht von Belang, da dies an der fehlenden objektiven Eignung für anrechenbare Nutzungen nichts ändere.

#### **E. 6.4**

Im Beschwerdeverfahren hält die Beschwerdeführerin daran fest, dass der Archivraum im Erdgeschoss an die Ausnützung anzurechnen sei. Bezüglich der übrigen Räume enthält die Beschwerdeschrift keine konkreten Ausführungen. In den Plänen werden zwei Räume im Erdgeschoss als Archivräume bezeichnet. Diese Räume sind vom Wohnbereich klar abgetrennt, unbeheizt und haben keine Fenster. Die Beschwerdeführerin legt denn auch

nicht dar, mit welchen geringfügigen baulichen Massnahmen die Archivräume im Erdgeschoss einer Nutzung als Arbeitsraum zugeführt werden könnten. Aufgrund der klaren räumlichen Trennung und der fehlenden Fenster ist dies auch nicht ersichtlich. Der Einbau von Fenstern wäre bewilligungspflichtig. Zudem wäre der Fenstereinbau von aussen klar ersichtlich. Es handelt sich somit nicht um eine Massnahme, die im Gebäudeinnern ohne grossen Aufwand unbemerkt umgesetzt werden könnte. Der vorinstanzliche Entscheid ist daher auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

#### **E. 6.5**

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, dass sich die Nebenbestimmung betreffend des Geräte-/Veloraums als unzulässig erweise, ist auf E. 5.4.3 des vorinstanzlichen Entscheids zu verweisen. Zur Behebung des Mangels müsse einzig die Innentüre, die vom Geräte-/Veloraum in das Gebäudeinnere führe, weggelassen werden. Ausserdem sei sicherzustellen, dass sich der Geräte-/Veloraum nicht für eine Nutzung eigne, die zu dessen Anrechenbarkeit führe. Dazu sei die (natürliche) Belichtung auf das vorgesehene Fensterband zu beschränken und dürfe die Aussentüre keine Glasöffnungen aufweisen. Diese konkreten Massnahmen würden sich aus den Auflagen gemäss Disp.-Ziff. 1.1.2 und 1.1.3 der angefochtenen Baubewilligung in Verbindung mit den Erwägungen ergeben, auf die in der Nebenbestimmung verwiesen werde. Die Anpassungen seien augenscheinlich von untergeordneter Natur und ohne besondere Schwierigkeiten möglich. Diese Ausführungen des Baurekursgerichts sind nachvollziehbar und die Nebenstimmungen gemäss Disp.-Ziff. 1.1.2 und 1.1.3 der angefochtenen Bewilligung nicht zu beanstanden. Auch zusammen mit der Nebenbestimmung in Disp.-Ziff. 1.1.1 der angefochtenen Baubewilligung (vgl. dazu E. 4) wird die Einheit der Baubewilligung nicht infrage gestellt.

#### **E. 7.1**

Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, aus den Schnittplänen sei ersichtlich, dass das Erd- und Untergeschoss in einem Abstand von ca. 0,50 m zur Grundstücksgrenze der Beschwerdeführerin erstellt werden solle. Unmittelbar über der Abgrabungsstelle befinde sich das Schwimmbad der Beschwerdeführerin. Eine Abgrabung an dieser Stelle sei aus statischer Sicht schlicht unverantwortbar, da eine massive Einsturzgefahr drohe, wobei keinerlei Vorsichtsmassnahmen vorgesehen seien. Es liege damit entgegen der Vorinstanz eine relevante Gefährdung im Sinn von § 239 Abs. 1 PBG vor. Das Bauvorhaben sei somit auch wegen dieser Einsturzgefahr und mangels sichernder Auflagen nicht bewilligungsfähig.

#### **E. 7.2**

Gemäss § 239 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen nach Foundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.

#### **E. 7.3**

Das Baurekursgericht hielt in E. 8.4.1 dazu unter anderem fest, dass angesichts des Stands der Bautechnik davon ausgegangen werden könne, dass auch bei schwierigen Verhältnissen einwandfreie Lösungen zur Verfügung stünden. Ein Anlass, der Sicherheit bei den Bauarbeiten dienende Massnahmen zum Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens zu machen, bestehe somit in aller Regel nicht. Nur in aussergewöhnlichen Fällen, etwa bei Bauvorhaben an bekanntermassen rutschgefährdeten Hängen, könnten im Baubewilligungsverfahren entsprechende Nachweise verlangt werden. Wie die Bauarbeiten

im Einzelnen abzuwickeln seien oder Bauten und Anlagen beschaffen sein müssen, damit sie den Erfordernissen von § 239 Abs. 1 PBG genügen würden, sei grundsätzlich eine Frage des in erster Linie von der Baubehörde wahrzunehmenden technischen Ermessens.

#### **E. 7.4**

Zunächst ist festzuhalten, dass die Aufhebung der Baubewilligung nicht verlangt werden kann, nur weil ein Bauvorhaben an einer Hanglage mit einem geringen Abstand zum Nachbargrundstück realisiert wird. Auch sichernde Auflagen im Sinn einer präventiven Vorgabe sind nur in aussergewöhnlichen Fällen als verhältnismässig zu beurteilen. Die Sicherheit der Bauarbeiten muss durch die Bauherrschaft aber selbstverständlich gewährleistet werden. Haftungsrechtliche Ansprüche bilden nicht Gegenstand des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens. Vielmehr sind solche Ansprüche vor den Zivilgerichten geltend zu machen. Der vorinstanzliche Entscheid ist daher auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

#### **E. 8.1**

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen.

#### **E. 8.2**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht dieser keine Parteischädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführerin ist zu einer angemessenen Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

#### **E. 9**

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, kann dieser bloss unter den einschränkenden Bedingungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) angefochten werden (BGE 149 II 170 E. 1; BGr, 13. November 2020, 1C\_590/2019, E. 1.4).

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