

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00186 vom 30. November 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-11-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00186

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00186 du 30 novembre 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00186 del 30 novembre 2023

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für Liftanbau. Der projektierte Liftanbau überschreitet die zulässige Gebäudehöhe deutlich. Gemäss § 19a BVV II sind die Bestimmungen über die Geschosszahl, die Gebäude- und Firsthöhen sowie Abstandsvergrößerungen zufolge Mehrhöhen beim Anbau von Liften an ein Gebäude nicht anwendbar, wenn der Anbau der behindertengerechten Erschliessung des Gebäudes dient, die für die Erstellung des Gebäudes erforderlichen Bewilligungen vor dem 1. Juli 1978 erteilt worden sind, keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen und keine den Bauvorschriften entsprechende Lösung möglich ist (E. 2.2 f.). Hierbei handelt es sich um eine Ausnahmegewilligung. Ausnahmegewilligungen sind vorgesehen für Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermag. Es versteht sich daher von selbst, dass Sachumstände, die in einer Vielzahl von Fällen angeführt werden könnten, eine Ausnahmegewilligung nicht zu rechtfertigen vermögen. § 19a BVV II soll es ermöglichen, eine Altbaute mit einem Lift unter den genannten Einschränkungen auch dann behindertengerecht zu erschliessen, wenn die primären Bauvorschriften dies nicht zulassen sollten (E. 4.4). Der projektierte Lift dient einzig der Erschliessung des neuen Attikageschosses. Bei dieser Sachlage lässt sich entgegen der Auffassung des Baurekursgerichts nicht von einem Gebäude sprechen, das vor dem 1. Juli 1978 erstellt worden ist (E. 4.5). Der baurechtliche Entscheid ist hinsichtlich des damit erlaubten Liftanbaus aufzuheben (E. 4.6). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2023.00186 Urteil der 1. Kammer vom 30. November 2023 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsschreiberin Regina Meier. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1.1 D, 1.2 E, beide vertreten durch RA F, 2. Baukommission Adliswil, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Baukommission Adliswil erteilte E und D am 10. März 2022 unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für den Umbau des Wohnhauses Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der G-Strasse 03 in Adliswil. II. Hiergegen liessen A und B fristgerecht beim Baurekursgericht Rekurs erheben und beantragen, die Baubewilligung sei unter Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu verweigern. Nach zwei Schriftenwechseln und einer Triplik führte das Baurekursgericht am 21. November 2022 einen Delegationsaugenschein durch und wies daraufhin den Rekurs am 28. Februar 2023 ab. III. Mit Beschwerde vom 6. April 2023 liessen die unterlegenen

Rekurrierenden dem Verwaltungsgericht beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben; eventuell sei die Sache zur Neu Beurteilung an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Ausserdem verlangten sie eine Parteientschädigung. Die Vernehmlassung des Baurekursgerichts vom 25. April 2023 lautet auf Abweisung der Beschwerde. Denselben Antrag stellten die Baukommission Adliswil am 11./12. Mai 2023 wie auch E und D – diese unter Zusprechung einer Parteientschädigung – am 15. Mai 2023. Mit Replik vom 19. Juni 2023 hielten die Beschwerdeführenden an ihren Anträgen fest. Die Beschwerdegegnerschaft liess sich in der Folge nicht mehr vernehmen. Auf die Erwägungen des angefochtenen Rekursentscheids und die Parteivorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen. 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 Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 04 an der H-Strasse 05, die sich unmittelbar nordöstlich des Baugrundstücks Kat.-Nr. 02 befindet, und in Anbetracht der gegen das Projekt erhobenen Rügen gemäss § 338a des Bau- und Planungsgesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zu Rekurs und Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.2

Kraft § 55 VRG in Verbindung mit § 25 Abs. 1 VRG kommt der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu. Die rechtskundig vertretene Bauherrschaft ist sich dessen bewusst, dass sie während der Hängigkeit des Beschwerdeverfahrens keine Bauarbeiten im Zusammenhang mit dem Liftanbau ausführen darf. Für einen seitens der Beschwerdeführenden verlangten diesbezüglichen Hinweis besteht daher kein Anlass.

E. 2.1

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil vom 5. April 1995 (mit späteren Änderungen; BZO) liegt das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 an der G-Strasse 03 in der Zone W2, wo laut Art. 28 BZO eine Gebäudehöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 4 m zulässig sind. Im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung am 10. März 2022 hat die Stadt Adliswil ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht an die Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015 angepasst. Somit kommen nach den Übergangsbestimmungen zu dieser Änderung (OS 72, 52) bezüglich der Gebäude- und Firsthöhen §§ 278 ff. PBG in der bisherigen Fassung zum Zug.

E. 2.2

Das Einfamilienhaus G-Strasse 03 mit acht Zimmern war im Jahr 1967 erstellt worden. 1983 wurde im ebenerdigen Untergeschoss eine Dreizimmer-Einliegerwohnung bewilligt und zugleich die Hauptwohnung auf fünf Zimmer verkleinert. Das streitbetroffene Projekt sieht vor, die Wohnung im Erdgeschoss mit jener im Obergeschoss zu einer 8 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung zusammenzulegen. An der nördlichen Gebäudeecke wird ein eingeschossiger Flachbau mit einem Bastelraum angebaut; an der südlichen Gebäudeecke wird der Baukubus unterirdisch mit einem zusätzlichen Kellerraum erweitert. Im Südosten, vom Hauptgebäude getrennt und an die oberen Terrassenebenen angeschlossen, ist ein rollstuhlgängiger Personenaufzug vorgesehen, der das Erd-, Ober- und Attikageschoss verbindet. Im Obergeschoss sind verschiedene kleinere Umbauten

geplant. Das zweigeschossige Gebäude soll mit einem Attikageschoss aufgestockt werden, das eine 3 1/2-Zimmer-Wohnung umfasst. Entgegen dem missverständlichen Beschwerdeantrag Ziffer 1, der auf vollumfängliche Aufhebung des Rekursentscheids lautet, liegt einzig der geplante Liftanbau im Südosten des bestehenden Wohnhauses im Streit. Dies hat das Baurekursgericht in E. 2 des angefochtenen Entscheids klargestellt. Mit einer Höhe von rund 9 m überschreitet dieser Anbau das Mass der nach Art. 28 BZO zulässigen Gebäudehöhe von 7 m deutlich.

E. 2.3

§ 19a der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) vom 26. August 1981 (in der hier anwendbaren Fassung bis 28. Februar 2017; s. die Übergangsbestimmung vom 11. Mai 2016) enthält unter dem Randtitel "Liftanbauten" folgende Regelung: "Beim Anbau von Liften an ein Gebäude sind die Bestimmungen über die Geschoszahl, die Gebäude- und Firsthöhen sowie Abstandsvergrösserungen zufolge Mehrhöhen nicht anwendbar, wenn a. der Anbau der behindertengerechten Erschliessung des Gebäudes dient, b. die für die Erstellung des Gebäudes erforderlichen Bewilligungen vor dem 1. Juli 1978 erteilt worden sind, c. keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen und d. keine den Bauvorschriften entsprechende Lösung möglich ist."

E. 3.1

Das Baurekursgericht hielt zunächst fest, dass das fragliche Wohnhaus vor dem 1. Juli 1978 bewilligt worden sei. Sodann diene der Liftanbau der behindertengerechten Erschliessung, weil nur so ein stufenloser Zugang zum Attikageschoss gewährleistet sei. Ferner stünden dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegen: Das Baugrundstück befinde sich in einer gewöhnlichen Bauzone mit heterogener Bebauung, ohne dass auf Schutzobjekte Rücksicht zu nehmen wäre. Zwar schränke der Liftanbau die Aussicht der Rekurrierenden etwas ein, doch sei diese Beeinträchtigung als gering zu werten. Demgegenüber sei das Interesse einer behindertengerechten Erschliessung allgemein als hoch zu gewichten. Die in § 19a lit. d BBV II genannte Anforderung, dass "keine den Bauvorschriften entsprechende Lösung möglich ist", erweise sich offensichtlich als zu eng gefasst, denn bei wortgetreuer Befolgung dieser Norm träfe dies kaum je zu. Vielmehr sei damit gemeint, dass in erster Linie baurechtskonforme Erschliessungen anzustreben seien, sofern sich solche mit vernünftigem Aufwand realisieren liessen. Diesbezüglich habe die Baukommission erwogen, dass die Anordnung des Liftanbaus auf der Südwestseite des Wohnhauses aufgrund der örtlichen Verhältnisse sinnvoll sei. Die Integration des Lifts in das bestehende Gebäudevolumen wäre zwar möglich, jedoch hinsichtlich des damit verbundenen Flächenverlusts wie auch der Mehrkosten unverhältnismässig.

E. 3.2

Zur Begründung ihres Rechtsmittels bringen die Beschwerdeführenden vor, dass der Anwendungsbereich von § 19a BBV II auf jene Fälle beschränkt sei, in denen ein vor dem 1. Juli 1978 bewilligtes Gebäude über keinen behindertengerechten Zugang verfügt habe und ein solcher nicht oder nur unter unverhältnismässig hohem Aufwand baurechtskonform realisiert werden könne. Wenn der Liftanbau aber nicht nur der behindertengerechten Erschliessung des vor Juli 1978 bewilligten Altbaus, sondern auch der Erschliessung neu zu erstellender Bauten diene, falle eine Ausnahmbewilligung gemäss § 19a BBV II ausser Betracht. Vorliegend sei die bestehende Maisonette-Wohnung bereits über die Türe im Erdgeschoss stufenlos und damit behindertengerecht erschlossen. Ein zusätzlicher Zugang

über einen Liftanbau in das neu aufzusetzende Attikageschoss sei daher nicht notwendig. Der Lift diene also nicht der behindertengerechten Erschliessung des Altbaus, sondern des neuen Attikageschosses. Sodann habe das Baurekursgericht zu Unrecht die Voraussetzung von § 19a lit. d BVV II als erfüllt betrachtet, dass keine den Bauvorschriften entsprechende Lösung möglich sei. Weil mit dem Bauvorhaben erhebliche bauliche Veränderungen verbunden und Kosten von rund Fr. 700'000.- veranschlagt seien, erschienen ein geschätzter Aufwand von Fr. 33'000.- für einen Lift sowie ein bescheidener Verlust an Nutzfläche als zumutbar.

E. 3.3

Die Baukommission Adliswil hält dem entgegen, dass der Gesetzgeber mit dem Erlass von § 19a BBV II habe erreichen wollen, dass auch ältere Gebäude auf unkomplizierte Art behindertengerecht erschlossen werden könnten. Dies sei insbesondere bei Eigenheimen von Bedeutung, weil dort das Behindertengleichstellungsgesetz nicht greife. Die Unterscheidung zwischen einem Gebäudeausbau oder -umbau und dem bewilligten Altbestand sei nie die Absicht des Gesetzgebers gewesen und daher auch nicht näher definiert worden. Beim vorliegenden Ausbau des Wohnhauses mit einem Attikageschoss könne daher nicht von einem Neubau gesprochen werden. Dies gelte namentlich deswegen, weil die bestehende Bausubstanz nicht abgebrochen und das heutige Gebäude in seiner Form wie seinem Aussehen grundsätzlich nicht verändert werde. Auch die Flächenbilanz zeige, dass nur ein Ausbau geplant sei; denn trotz des neuen Attikageschosses belaufe sich die Ausnützung bloss auf 24,1 % statt der erlaubten 30 %. Schliesslich komme der Baubehörde bei der Einräumung einer Ausnahmebewilligung ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu, den sie hier sachgerecht ausgeschöpft habe. Die privaten Beschwerdegegner rügen, dass die von den Beschwerdeführern vorgenommene Unterscheidung zwischen "Alt- und Neubau" eine nach § 52 Abs. 2 VRG unzulässige neue Tatsachenbehauptung darstelle. Die Aufstockung ändere nichts an der Qualifikation des Wohnhauses als vor dem 1. Juli 1978 erstellte Altbaute. Bei der Lifterschliessung von Aufstockungen stellten sich die gleichen Fragen wie bei Altbauten ohne Aufstockung. Hier wie dort bestehe die Schwierigkeit darin, dass der Lift nicht von Anfang an geplant worden sei und vom Eingangsniveau des Altbaus bis zum neuen Geschoss geführt werden müsse. Sodann diene der Lift vorliegend nicht nur der behindertengerechten Erschliessung des Attikageschosses, sondern auch des Obergeschosses. Mit Bezug auf das Erfordernis, dass keine den Bauvorschriften entsprechende Lösung möglich ist, gelte es zu beachten, dass § 19a BBV II keinen Bedarfsnachweis verlange. Bei der Interessenabwägung falle ins Gewicht, dass die Aufstockung und der Lift für die Mutter der privaten Beschwerdegegner vorgesehen seien. Die Aussicht der Beschwerdeführer werde nur geringfügig beeinträchtigt. Allgemein liege die behindertengerechte Erschliessung von Altbauten im öffentlichen Interesse und dürfe nicht unnötig erschwert werden. Bei der Behauptung, dass angesichts einer Bausumme von Fr. 700'000.- Kosten von Fr. 33'000.- für die Erstellung eines Lifts hinzunehmen seien, handle es sich um ein unzulässiges Novum. Unzutreffend sei ferner der Einwand, dass ein Grundeigentümer den mit dem Einbau eines Lifts verbundenen Verlust an Nutzfläche generell hinzunehmen habe. Vielmehr müsse auch dieser Umstand in die Interessenabwägung einfließen. Jedenfalls führe auch eine nachträgliche Kompensation von Nutzfläche durch den Einbau eines Lifts zu Schwierigkeiten, die eben mit § 19a BBV II gemildert werden sollten. Schliesslich dürfe nach dem Sinn und Zweck dieser Vorschrift die Möglichkeit der optimalen Nutzung bzw. der Erweiterung von Altbauten nicht ohne Weiteres von der Möglichkeit einer behindertengerechten Erschliessung getrennt werden.

E. 4.1

Mit der Beschwerde können laut § 50 Abs. 1 VRG Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüber- oder Ermessensunterschreitung sowie die unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Rüge der Unangemessenheit ist nach § 50 Abs. 2 VRG nur in bestimmten, hier nicht vorliegenden Fällen zulässig (vgl. Marco Donatsch, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 50 N. 25 ff. und 66 ff.). Die Auslegung des vorliegend massgebenden § 19a BBV II prüft das Verwaltungsgericht frei. Entscheidet das Verwaltungsgericht – wie hier – als zweite gerichtliche Instanz, sind neue Tatsachenbehauptungen kraft § 52 Abs. 2 VRG nur so weit zulässig, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist. Entgegen der Auffassung der privaten Beschwerdegegner handelt es sich bei der von den Beschwerdeführenden vorgenommenen Unterscheidung zwischen Alt- und Neubau nicht um eine Tatsachenbehauptung, sondern um eine rechtliche Qualifikation im Zusammenhang mit dem Anwendungsbereich von § 19a BBV II. Auch die mutmasslichen Kosten für das Bauvorhaben wurden bereits im Rekursverfahren thematisiert.

E. 4.2

Das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) vom 13. Dezember 2002 bezweckt nach dessen Art. 1 Abs. 1, Benachteiligungen zu verhindern, zu verringern oder zu beseitigen, denen Menschen mit Behinderungen ausgesetzt sind. Nach Art. 2 Abs. 3 BehiG soll Menschen mit einer Behinderung der hindernisfreie Zugang zu einer Baute, Anlage, Wohnung oder Einrichtung ermöglicht werden. Das BehiG enthält mit Bezug auf den Baubereich nur Rahmenbedingungen; für den Kanton Zürich statuieren §§ 239a–239d PBG (vom 22. Oktober 2012) nähere Anforderungen. Insbesondere soll auch das Innere eines in den Anwendungsbereich des BehiG fallenden Gebäudes behindertengerecht ausgebaut werden (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1271). Grundsätzlich ist das BehiG nach dessen Art. 3 für alle Änderungen von Bauten und Anlagen massgebend; kantonrechtlich beschränken §§ 239a und 239b PBG den Anwendungsbereich bei Wohngebäuden mit fünf bis acht Wohneinheiten auf Neubauten. Im vorliegenden Fall soll das bestehende Wohnhaus mit dem Attikageschoss eine zweite Wohneinheit erhalten, weshalb die Anforderungen von § 239a PBG nicht zum Zug kommen.

E. 4.3

Der projektierte Liftanbau an der südlichen Gebäudeecke weist einen Grundriss von 1,85 m × 1,50 m aus. Die Höhe lässt sich den Plänen nicht präzise entnehmen, beträgt jedoch gemäss unbestrittenen Angaben der Bauherrschaft am vorinstanzlichen Augenschein 9 m. Die Messweise der zulässigen Gebäudehöhe richtet sich nach § 280 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung). Es erübrigt sich im vorliegenden Fall, auf Einzelheiten der Messweise bei Flachdachbauten einzugehen (vgl. hierzu Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1175 ff.); fest steht jedenfalls, dass auch der streitbetroffene Lift grundsätzlich die zonengemässe Gebäudehöhe einhalten muss, die sich hier wie gesagt nach Art. 28 BZO in der Zone W2 auf 7 m beläuft.

E. 4.4

Damit bleibt zu prüfen, ob § 19a BVV eine Rechtsgrundlage enthält, die für Liftanbauten das Überschreiten der Gebäudehöhe zulässt. Wie das Baurekursgericht zutreffend ausgeführt hat und von der Beschwerdegegnerschaft nicht in Frage gestellt wird, handelt es sich bei der Bestimmung von § 19a BVV ihrem Wesen nach um eine Ausnahmegewilligung. Dies geht aus dem Antrag des Regierungsrats vom 25. Februar 2009 an den Kantonsrat zur Änderung der BBV II unmissverständlich hervor (ABl 13. März 2009, S. 430 f.). Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung setzt allgemein eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage, das Vorliegen der vom Gesetz verlangten Ausnahmesituation sowie die Beachtung des Gesetzeszwecks und der öffentlichen Interessen voraus (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2663 ff.). Von Bauvorschriften ist gemäss § 220 PBG im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1). Dabei dürfen Ausnahmegewilligungen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert (Abs. 2). Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden (Abs. 3). Gemäss gefestigter Rechtsprechung sind unter "besonderen Verhältnissen" Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, die der Gesetzgeber im Auge gehabt hat (VGr, 9. Mai 2019, VB.2018.00467, E. 7.3; 2. März 2017, VB.2016.00373, E. 4.3, je mit Hinweisen und auch zum Folgenden). Es handelt sich um Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermag. Es versteht sich daher von selbst, dass Sachumstände, die in einer Vielzahl von Fällen angeführt werden könnten, eine Ausnahmegewilligung nicht zu rechtfertigen vermögen. Besondere, eine Ausnahmesituation begründende Verhältnisse können insbesondere in der Form, Lage oder Topografie des Baugrundstücks liegen, aber auch in der Eigenart des Bauwerks, der Architektur oder in der Zweckbestimmung des Gebäudes (VGr, 22. Juni 2023, VB.2023.00063, E. 4.2.1, mit Verweisungen; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1438). Wie sich der Weisung des Regierungsrats entnehmen lässt, bezweckt der Erlass von § 19a BBV II nicht eine allgemeine Privilegierung von Liftanbauten zur behindertengerechten Erschliessung von Altbauten, sondern ist die Erteilung einer Ausnahmegewilligung an die genannten Voraussetzungen gebunden. Diese vom Regierungsrat beabsichtigte und daraufhin vom Kantonsrat so genehmigte Fassung von § 19a BBV II entspricht ebenso dem Sinn und Zweck der damit geschaffenen Erleichterung. Diese soll es ermöglichen, eine Altbau mit einem Lift unter den genannten Einschränkungen auch dann behindertengerecht zu erschliessen, wenn die primären Bauvorschriften dies nicht zulassen sollten. Die Anwendungsfälle dürften sich dabei weitgehend auf kleinere Gebäude beschränken, bei denen eine behindertengerechte Nachrüstung im Gebäudeinnern nicht vernünftig realisierbar ist.

E. 4.5

Vorliegend verbindet eine Treppe das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss, die neu zu einer einzigen Wohneinheit zusammengelegt werden. Die Frage nach einer behindertengerechten Erschliessung stellt sich für die Bauherrschaft mit Bezug auf diese beiden Stockwerke nicht. In Anbetracht der grosszügigen Raumverhältnisse könnte bei Bedarf die Treppe

verbreitert und mit einem Treppenlift versehen werden; ein solcher könnte auch das Obergeschoss mit dem Attikageschoss verbinden. Wie die privaten Beschwerdegegner einräumen, dient der Lift einzig der Erschliessung des neuen Attikageschosses, das von der mobilitätsbehinderten Mutter der Bauherrschaft bewohnt werden soll. Bei dieser Sachlage lässt sich entgegen der Auffassung des Baurekursgerichts nicht von einem Gebäude sprechen, das vor dem 1. Juli 1978 erstellt worden ist. Zwar ist das Wohnhaus im Jahr 1967 bewilligt worden, doch dient der streitbetreffene Lift nicht der Nachrüstung dieses Gebäudes, sondern einer erst unlängst geplanten Aufstockung. Damit verhält es sich im Wesentlichen nicht anders als bei einem Neubau, welcher die zulässige Gebäudehöhe einhalten muss. Fehlt es nach dem Gesagten schon am Erfordernis eines Altbaus im Sinn von § 19a lit. b BVV II, so müssen die weiteren (Ausnahme-)Voraussetzungen dieser Norm nicht mehr geprüft werden. Daher erübrigt sich die in lit. c dieser Norm vorgesehene Interessenabwägung. Immerhin sei angemerkt, dass die Vorinstanz wohl zu Unrecht angenommen hat, eine den Bauvorschriften entsprechende Lösung lasse sich nicht realisieren (lit. d). Denn angesichts der sehr grosszügigen Raumverhältnisse erscheint die Integration des Lifts in das Gebäude mit dem damit verbundenen Verlust an Wohnfläche von rund 20 m² durchaus zumutbar. Dasselbe gilt auch für die geschätzten Mehrkosten von ca. Fr. 33'000.-.

E. 4.6

Diese Erwägungen führen unter Aufhebung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 28. Februar 2023 zur Gutheissung der Beschwerde. Der baurechtliche Entscheid vom 10. März 2022 ist hinsichtlich des damit erlaubten Liftanbaus aufzuheben; im Übrigen ist die Baubewilligung unangefochten geblieben.

E. 5.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten zur Hälfte den unterliegenden Baugesuchstellern und zur Hälfte der Baukommission Adliswil aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Diesen sind ferner die den obsiegenden Beschwerdeführenden auferlegten Rekurskosten zu überbinden.

E. 5.2

Den privaten Beschwerdegegnern muss eine Parteientschädigung von vornherein versagt bleiben. Vielmehr sind diese zu verpflichten, den Beschwerdeführenden eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a in Verbindung mit Abs. 3 VRG).

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