

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00468 vom 13. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00468

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00468 du 13 novembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00468 del 13 novembre 2020

Regeste

Baubewilligung | Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern (17 Wohneinheiten) als Arealüberbauung. Es kann auch ohne Vorliegen der entsprechenden Nachweise im jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die qualifizierten Anforderungen hinsichtlich Ausstattung gemäss § 71 PBG eingehalten werden können. Die erforderliche Detailplanung hat zudem keinen Einfluss auf die Gestaltung der geplanten Überbauung. Eine Verletzung der Vorschrift von § 73 Abs. 1 PBG, wonach die baurechtliche Bewilligung eine vollständige Baueingabe voraussetzt, ist nicht ersichtlich (E. 4). Die Beurteilung der Verkehrssicherheit der streitbetroffenen Zufahrt durch die Vorinstanzen ist nicht zu beanstanden (E. 5). In Bezug auf die Gebäudehöhe gelangt vorliegend unbestrittenermassen die alte Bauordnung zur Anwendung. Diese kennt keine Geschosshöhenvorschriften. Gebäude müssen deshalb lediglich ein Gebäudeprofil einhalten, welches nach der sogenannten Käseglockenpraxis gebildet wird. Die Ansetzung des Käseglockenprofils ist im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden und die Gebäudehöhe eingehalten (E. 6). Die strittigen Kellerabschnitte fallen als Besondere Gebäude unter die Privilegierung der alten BZO und führen nicht zu einer Überschreitung der Hauptbaumasse (E. 7). Die Beurteilung der geplanten Abgrabungen als zulässig liegt im Ermessensspielraum der Baubewilligungsbehörde und ist nicht zu beanstanden (E. 8). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2023.00468 Urteil der 1. Kammer vom 19. Juni 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen 1.1 A, 1.2 B, und 27 weitere Parteien alle vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. D, 2. Einfache Gesellschaft E, bestehend aus: 2.1 F, 2.2 G, 2.3 H, alle vertreten durch RA K, 3. Baubehörde Meilen, Beschwerdegegnerschaft, vertreten durch lic. iur. L, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 16. November 2021 erteilte die Baubehörde Meilen D und der einfachen Gesellschaft E, Meilen, bestehend aus F, G und H, die Baubewilligung für die Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern (17 Wohneinheiten) als Arealüberbauung samt Sammelgarage auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 an der I- und der J-Strasse in Meilen. II. Der dagegen von A und B sowie weiteren rubrizierten Personen erhobene Rekurs vom 22. Dezember 2021 wurde vom Baurekursgericht Zürich mit Entscheid vom 20. Juni 2023 teilweise gutgeheissen und die Baubewilligung vom 16. November 2021 mit zwei Auflagen ergänzt: "Vor Baufreigabe sind der Baubehörde Meilen geänderte Pläne (samt Berechnungen) einzureichen und bewilligen zu lassen, welche die Einhaltung der

Baumasse für Hauptgebäude auch unter Einbezug der folgenden Bereiche ausweisen: (Haus 1) Bereiche über dem gewachsenen Terrain im Korridor sowie darüber; Volumen über dem massgeblichen Terrain nördlich des Korridors (zwischen Unter- und Erdgeschoss); (Haus 2) nördlich an den Korridor angrenzendes oberirdisches Volumen (leicht versetzter Bereich zwischen Unter- und Erdgeschoss)." "Vor Baufreigabe sind der Baubehörde Meilen geänderte Pläne (Schnitte, Ansichten, etc.) einzureichen und bewilligen zu lassen, welche die Einhaltung des Standardschwellenmasses gemäss Art. 55 BZO bei sämtlichen Fassaden (ausgenommen bei den Südfassaden der Häuser 3 und 4 sowie die Freilegungen für Hauszugänge) ausweisen." Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen. III. Mit Beschwerde vom 21. August 2023 gelangten A und B sowie weitere rubrizierte Personen an das Verwaltungsgericht mit dem Antrag, es sei der angefochtene Rekursentscheid aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern; evtl. sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur weiteren Prüfung und zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beschwerdegegnerschaft. Ausserdem beantragten die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins. Mit Eingabe vom 25. August 2023 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 19. September 2023 stellte die Baubehörde Meilen den Antrag auf Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des Rekursentscheids sowie der Baubewilligung. Eventualiter sei die Sache zur neuen und weiteren Beurteilung an das Baurekursgericht zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführenden. Die Beschwerdegegnerschaft liess sich mit Eingabe vom 21. September 2023 vernehmen mit dem Antrag, es sei die Beschwerde abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Mit Replik vom 11. Oktober 2023 hielten die Beschwerdeführenden an ihren Anträgen fest. Am 23. Oktober 2023 erstattete die Baubehörde Meilen ihre Stellungnahme zur Replik. Mit Duplik vom 20. Oktober 2023 hielt die Bauherrschaft an ihren Anträgen fest. 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.

E. 1.2

Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer von Grundstücken, die dem Baugrundstück entweder unmittelbar benachbart sind oder von diesem nur durch den M-Weg getrennt werden, unbestrittenermassen zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, PBG). Da die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführenden beantragen in prozessualer Hinsicht die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht.

E. 2.1

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. 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 jedenfalls nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; BGr, 10. August 2010, 1C_512/2009, E. 2.3; VGr, 23. Oktober 2014, VB.2014.00290, E. 2.1).

E. 2.2

Vorliegend lässt sich der rechtserhebliche Sachverhalt mittels der zahlreichen bei den Akten liegenden Pläne sowie des Protokolls des durch die zweite Abteilung des Baurekursgerichts am 7. Mai 2019 in dem das Vorgängerprojekt betreffenden Rekursverfahren durchgeführten Augenscheins ohne Weiteres feststellen. Insbesondere geben die zahlreichen Fotos die tatsächlichen Verhältnisse anschaulich wieder, soweit sie für die Beantwortung der geltend gemachten Mängel der Baubewilligung erforderlich sind. Auf die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht ist daher zu verzichten.

E. 3.1

Die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 02 und 01 sind gemäss der geltenden Bauordnung der Gemeinde Meilen vom 17. September 2020 (BZO) der Wohnzone 1.4 zugewiesen. Die Bauherrschaft plant die Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern samt Unterniveaugarage als Arealüberbauung. Nördlich des Grundstücks Kat.-Nr. 02 verläuft die J-Strasse. Im Osten stösst das Baugrundstück an einen Fussweg (M-Weg). Die Zufahrt zu der Unterniveaugarage erfolgt ab der I-Strasse über die schmale Zufahrtsparzelle Kat.-Nr. 01.

E. 3.2

Hinsichtlich der Frage des anwendbaren Rechts kann vorab auf die zutreffenden und unbestrittenen Ausführungen des Baurekursgerichts verwiesen werden: Grundsätzlich ist von der Anwendbarkeit der Bestimmungen der am 1. Oktober 2021 in Kraft getretenen Bauordnung vom 17. September 2020 auszugehen (nachfolgend BZO). Lediglich die Grundmasse der geplanten Baukörper richten sich nach den Bestimmungen der bisherigen Bau- und Zonenordnung (BZO 1997). Demgemäss bestimmen sich die zulässige Baumasse sowie die Gebäudehöhe noch nach den Bestimmungen der BZO 1997.

E. 4

Die Beschwerdeführenden rügen vorab die Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung. Sie beanstandeten bereits im Rekursverfahren die auflagenweise Heilung verschiedener baurechtlicher Mängel des Bauvorhabens mittels Nebenbestimmungen und brachten vor, die Mängel seien weder untergeordneter Natur noch könnten sie ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden. Ausserdem seien die Nebenbestimmungen viel zu wenig konkret. Im Beschwerdeverfahren machen sie nun geltend, die beiden von der Rekursinstanz neu statuierten Auflagen hinsichtlich der Einhaltung der Baumassenziffer sowie des Standardschwellenwerts gemäss Art. 55 BZO erfüllten die Anforderungen der Rechtsprechung an zulässige Nebenbestimmungen nicht und seien daher unzulässig. Ausserdem sei es unzulässig, die gemäss Art. 42 BZO erforderlichen Nachweise betreffend die Wärme- und Warmwasserversorgung vorzubehalten und nicht bereits mit den Baugesuchsunterlagen einzufordern.

E. 4.1

Da die Beschwerdeführenden auch das Ausmass der Überschreitung der Baumassenziffer sowie die Anwendung von Art. 55 BZO durch die Vorinstanzen rügen, wird auf die Frage der Zulässigkeit der diesbezüglichen Nebenbestimmungen jeweils nachfolgend im Zusammenhang mit der Beurteilung dieser Rügen eingegangen (vgl. nachfolgende Erwägungen unter Ziff. 7 und 8).

E. 4.2

Was die gerügten fehlenden Nachweise betreffend die Wärme- und Warmwasserversorgung sowie die energetischen Massnahmen anbelangt, machen die Beschwerdeführenden geltend, es handle sich gemäss Art. 42 BZO ausdrücklich um Anforderungen, welche bei Arealüberbauungen zusätzlich zu den Anforderungen nach § 71 PBG sicherzustellen seien. Der Arealüberbauungsbonus dürfe nicht gewährt werden, ohne dass die Anforderungen gemäss Art. 42 BZO nachgewiesen seien. Es bestehe gemäss Art. 42 BZO eine Pflicht, die entsprechenden Nachweise mit dem Baugesuch einzureichen, damit sie vor Bewilligungserteilung geprüft werden könnten. Gemäss Art. 42 BZO ist zusätzlich zu den Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG eine energieeffiziente Bauweise sicherzustellen. Höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürften mit fossilen Energien gedeckt werden. Es ist unbestritten, dass das geplante Vorhaben diese Anforderungen zu erfüllen hat. Die verlangten Nachweise hinsichtlich der energetischen Standards betreffen die Bauweise und die verwendbaren Energieträger und mithin die Detailplanung. Es ist der Vorinstanz darin beizupflichten, dass sich diese Anforderungen nach dem Stand der Technik ohne Weiteres erreichen lassen. Es kann daher auch ohne Vorliegen der entsprechenden Nachweise im jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die qualifizierten Anforderungen hinsichtlich Ausstattung gemäss § 71 PBG eingehalten werden können. Die entsprechende Detailplanung hat zudem keinen Einfluss auf die Gestaltung der geplanten Überbauung. Es ist unter diesen Umständen nicht zu beanstanden, wenn die diesbezüglichen Detailangaben vorbehalten werden und entsprechende Nachweise durch die Bauherrschaft bis spätestens vor Baubeginn eingereicht werden müssen. Eine Verletzung der Vorschrift von § 73 Abs. 1 PBG, wonach die baurechtliche Bewilligung eine vollständige Baueingabe voraussetzt, ist nicht ersichtlich.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden rügen ferner, die geplante Zufahrt zur Unterniveaugarage erfülle die Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung nicht. Es gehe insbesondere nicht an, von den Anforderungen eines Zufahrtsweges des Typs 2 gemäss Anhang 1 der VErV auszugehen. Der Typ 2 setze eine Begegnungszone voraus. Dies gehe aus der Weisung des Regierungsrats hervor, welche ausdrücklich festhalte, dass es sich beim Typ 2 um eine Mischfläche im Zusammenhang mit einer Verkehrsanordnung der Begegnungszone handle. Ein Abweichen von diesen gesetzlichen Anforderungen sei nur bei Vorliegen wichtiger Gründe zulässig. Diese würden weder in der Baubewilligung noch im angefochtenen Entscheid genannt und seien auch nicht ersichtlich. Einziger Grund für die geplante Zufahrtslösung sei die Breite der Parzelle Kat.-Nr. 01. Die tatsächlichen Verhältnisse würden klar gegen die geplante Erschliessungslösung sprechen. Es gehe um die Erschliessung von 17 Wohneinheiten. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen sei wesentlich grösser als in dem vom Verwaltungsgericht kürzlich beurteilten Fall VB.2021.00432, in welchem das Gericht festgestellt habe, dass es bereits bei einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten nicht in Frage komme, von den Anforderungen der

Verkehrerschliessungsverordnung abzuweichen. Die vorliegende Zufahrt sei länger und schmaler als im angeführten Vergleichsfall. Aufgrund der beidseitigen Wände bestünden keinerlei Ausweichmöglichkeiten. Hinzu komme, dass die Zufahrt nicht einmal die Anforderungen an eine Notzufahrt gemäss § 13 VerV erfülle. Die Feststellung der Vorinstanz, es seien keine Konflikte zwischen Fahrzeugen und Fussgängern sowie anderen Teilnehmenden des Langsamverkehrs zu erwarten, sei nicht nur unerheblich, sondern auch schlicht nicht nachvollziehbar: In der Unterniveaugarage seien 40 Abstellplätze vorhanden. Die Zufahrtsrampe stelle den einzigen behindertengerechten Zugang dar. Ausserdem würden sämtlicher Fahrradverkehr und der überwiegende Teil des Fussgängerverkehrs über diese Rampe abgewickelt. Es sei davon auszugehen, dass Konflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmenden häufig auftreten werden. Das Verkehrsgutachten gehe schliesslich fälschlicherweise von einer Breite der Rampe von 3,60 m aus. Deren lichte Breite betrage hingegen nur 3,20 m. Dem Verkehrsgutachten könne entgegen den Ausführungen der Vorinstanz nicht entnommen werden, dass auch beim Begegnungsfall PW/Velo von einer verkehrssicheren Zufahrt ausgegangen werden könne. Es werde vielmehr klar davon ausgegangen, dass nicht einmal eine lichte Breite von 3,60 m ausreichen würde. Es werde die Auffassung vertreten, es genüge eine Dimensionierung für den Begegnungsfall PW/Fussgänger. Dies stehe jedoch in klarem Widerspruch zu Anhang 1 VerV. Auch der Begegnungsfall zwischen Motorfahrzeugen und Rollstühlen werde ausgeblendet. Es sei schliesslich grobfahrlässig, jegliches Sicherheitsrisiko, etwa bei Rückwärtsfahrmanövern der Kehrrichtabfuhr, auszuschliessen.

E. 5.2

Die geplante Zufahrt zur Arealüberbauung soll ab der I-Strasse über die (Weg)Parzelle Kat.-Nr. 01 erfolgen. Die Zufahrt weist gemäss den Baueingabeplänen eine Länge von 30 m und eine Steigung von maximal 6 % auf. Die Fahrbahnbreite beträgt 3,20 m; auf den vordersten rund 6 m misst sie 3,50 m bis maximal 4,50 m im Mündungsbereich zur I-Strasse.

E. 5.3

Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzerinnen und Benutzer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Die technischen Anforderungen an Zufahrten werden in der Verkehrerschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV) geregelt. Als Zufahrten gelten Strassen der Feinerschliessung als Verbindung ab der Grundstücksgrenze mit dem Strassennetz der Groberschliessung (§ 3 lit. b VErV). Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie ihren Zweck erfüllen und der vollständigen Nutzung der Grundstücke genügen und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer jederzeit gewährleistet ist (§ 4 lit. a und b VErV). Der Einsatz der öffentlichen Dienste, insbesondere für Notfalleinsätze, muss jederzeit gewährleistet sein (§ 4 lit. c VErV). Die technischen Anforderungen an Zufahrten finden sich in den Anhängen 1–6 der Verkehrerschliessungsverordnung (§ 5 Abs. 1 VErV). Diese Anhänge stellen Normalien im Sinne von § 360 PBG dar. Ausgehend von diesem Resultat ist zu prüfen, ob im Einzelfall Erleichterungen angebracht sind (§ 6 VErV) oder gemäss § 7 VerV gegebenenfalls erhöhte Anforderungen gestellt werden müssen. Abweichungen sind unter Berücksichtigung von öffentlichen und objektivierbaren privaten Interessen zu gewähren bzw. anzuordnen (vgl. zum Ganzen RRB Nr. 393/2019 vom

17. April 2019, ABI 2019-05-03, S. 29).

E. 5.4

Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung und insbesondere der Gewährung von Erleichterungen von den technischen Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung kommt den Gemeinden ein von der Rekursinstanz zu beachtender Ermessensspielraum zu. Geprüft wird daher nur, ob der angefochtene Entscheid auf einer richtigen und vollständigen Feststellung des massgeblichen Sachverhalts beruht und ob die bewilligte Erschliessungslösung verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit vertretbar erscheint. Vor Verwaltungsgericht können gemäss § 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG von vornherein nur Rechtsverletzungen im Sinn dieser Bestimmungen geltend gemacht werden (VGr, 18. September 2019, VB.2019.00058, E. 3.3.1, mit Hinweisen; 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1986 Nr. 13).

E. 5.5

Da die geplante Zufahrt 17 Wohneinheiten erschliesst, hat sie gemäss Anhang 1 Technische Anforderungen an Zufahrten unbestrittenermassen die Anforderungen an einen Zufahrtsweg zu erfüllen: Die Fahrbahnbreite muss zwischen 3,00 bis 4,00 m betragen. Vorgesehen sind drei Strassentypen: Typ 1, 2 und 3. Zum Fussgängerschutz sind folgende Bemerkungen angeführt: "Die Bedürfnisse von mobilitäts- und sehbehinderten Menschen sind zu berücksichtigen" und im Fall von Typ 2: "Begegnungszone" und bei Typ 3: "eventuell verbreitertes Bankett oder Trottoir teilweise befahrbar bei Ausweichstellen".

E. 5.6

Vorab kann auf die zutreffenden tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Zutreffend ist insbesondere die Feststellung der Vorinstanz, dass es sich vorliegend um eine vollständig gerade verlaufende und uneingeschränkt übersichtliche Zufahrt handelt, die nur der grundstückinternen Erschliessung dient und auf welcher nicht mit hohen Geschwindigkeiten zu rechnen ist. In der Unterniveaugarage sind 40 Abstellplätze inkl. Besucherparkplätze geplant. Es ist zutreffend, dass dabei nicht mit einer hohen Anzahl von Fahrten zu rechnen ist. Es ist zu berücksichtigen, dass ein Zufahrtsweg gemäss Anhang 1 der VerV bis zu 50 bzw. bei guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sogar bis zu 100 Wohneinheiten erschliessen darf. Es darf bei diesen Umständen mit dem Baurekursgericht davon ausgegangen werden, dass der Begegnungsfall Personenwagen und Teilnehmende des Langsamverkehrs (inkl. Personen mit Kinderwagen sowie älterer und gehbehinderter Personen) risikolos erfolgen kann. Dies gilt umso mehr, als davon auszugehen ist, dass die Zufahrtsstrasse mit wenigen Ausnahmen von Bewohnern der Arealüberbauung benutzt werden wird, welche die örtliche Situation gut kennen. Ebenfalls beizupflichten ist der Vorinstanz daher darin, dass auch im Hinblick auf den Begegnungsfall PW/Velo von einer verkehrssicheren Zufahrt ausgegangen werden kann. Es trifft zwar zu, dass das Verkehrsgutachten fälschlicherweise von einer Fahrbahnbreite von 3,60 m ausgeht. Trotzdem betont es die kurze Distanz, die geringen Frequenzen, die guten Sichtverhältnisse sowie die Ausweichmöglichkeiten auf dem Vorplatz, welcher eine Breite von 5,50 m aufweist. Im Weiteren werden Konflikte zwischen motorisierten Fahrzeugen durch die von der örtlichen Baubehörde verlangte Lichtsignalanlage wirkungsvoll verhindert. Dass die Kehrrichtversorgungsfahrzeuge die Zufahrt rückwärts befahren müssen, mag zwar allenfalls zu kurzen Wartezeiten für aus-

oder einfahrende Personenwagen führen, stellt aber aufgrund des Umstandes, dass dies nur einmal in der Woche der Fall sein wird, die Verkehrssicherheit der Zufahrt nicht in Frage.

E. 5.7

Es ist den Beschwerdeführenden darin beizupflichten, dass der Strassentyp 2 eine Mischverkehrsfläche im Zusammenhang mit einer Verkehrsordnung der Begegnungszone (Tempo-20-Zonierung) zeigt (vgl. RRB Nr. 393/2019 S. 45). Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass die vorliegende Lösung einer durchgehenden Fahrbahn mit einer Breite von 3,20 m zum Vornherein nicht zulässig sei. Massgebend ist die Einhaltung der erforderlichen Minimalbreite von 3 m. Die Verkehrssicherheit ist anhand der konkreten Umstände im Einzelfall zu beurteilen. Bankette werden nicht mehr ausdrücklich verlangt. Anstelle von Banketten ist es auch zulässig, die Fahrbahn entsprechend zu verbreitern, sofern dadurch der Fussgängerschutz gewährleistet ist (vgl. RRB Nr. 393/2019 a. a. O.). Zwar handelt es sich vorliegend nicht um eine Begegnungszone. Es ist indessen von einer stark reduzierten Geschwindigkeit der Fahrzeuge auf dem Zufahrtsweg auszugehen (vgl. vorstehend E. 5.6), sodass die Verhältnisse zumindest diesbezüglich mit einer Begegnungszone, in welcher die Geschwindigkeit auf 20 km/h beschränkt ist, vergleichbar sind. Hinzu kommt, dass es sich faktisch um eine grundstücksinterne Erschliessung handelt und nicht um eine öffentliche Durchgangsstrasse.

E. 5.8

Zusammenfassend ist die Beurteilung der Verkehrssicherheit der streitbetroffenen Zufahrt durch die Vorinstanzen nicht zu beanstanden. Auf den erst im Beschwerdeverfahren und damit verspätet erhobenen Einwand der mangelnden Notzufahrt ist nicht weiter einzugehen.

E. 5.9

Die Beschwerdeführenden machen schliesslich geltend, bei einer Arealüberbauung seien auch an die Erschliessungslösung erhöhte Anforderungen zu stellen. Die projektierte Erschliessung sei denkbar ungeeignet und unattraktiv. Ausserdem sei der fehlende Warteraum unpraktisch und für Rollstuhlfahrer gefährlich. Auch in gestalterischer Hinsicht entspreche die Rampe nicht den erhöhten Anforderungen an eine Arealüberbauung. Der unnatürliche Einschnitt ins Gelände wirke völlig deplatziert und sei schlicht hässlich. Gemäss § 71 PBG müssen bei Arealüberbauungen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Was die Verkehrssicherheit der geplanten Erschliessungslösung anbelangt, so kann auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen werden. Wie bereits ausgeführt wurde, ist die Erschliessung diesbezüglich nicht zu beanstanden. Beizupflichten ist der Vorinstanz ferner darin, dass § 71 PBG nach der Rechtsprechung keine gesetzliche Grundlage für strengere Standards für behindertengerechtes Bauen bei Arealüberbauungen darstellt. Mit der besagten Bestimmung wird lediglich eine in jeder Hinsicht zweckmässige Ausrüstung und Ausstattung (Abs. 1) verlangt. Aus dieser Formulierung kann nicht geschlossen werden, dies erfordere in jedem Fall eine Zusatzleistung gegenüber der in § 239a PBG statuierten Forderung nach einer für Menschen mit Behinderungen zugänglichen und benützbaren Gestaltung (vgl. VGr, 5. April 2006, VB.2005.00558, E. 4.3.1). Dass bzw. inwiefern die konkreten Umstände des vorliegenden Falls diesbezüglich erhöhte Anforderungen zu begründen vermöchten, wird von den Beschwerdeführenden nicht ausgeführt. In gestalterischer Hinsicht kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden. Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass der von den Beschwerdeführenden als

deplatziert bezeichnete Einschnitt ins Gelände eine Folge der Topografie des Baugrundstücks und bei einer Erschliessung über die I-Strasse letztlich unvermeidbar ist.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden beanstanden im Weiteren die Messung der Gebäudehöhe bei den Häusern 1 und 2. Sie machen insbesondere geltend, das sog. Käseglockenprofil sei nicht an der richtigen Fassadenflucht angebracht worden. Das Profil müsse – horizontal betrachtet – immer dem Grundriss des Gebäudes folgen. Es sei deshalb an der Fassade anzusetzen. Als solche gelte gemäss VB.2013.00669 die Aussenwand bzw. die Aussenseite eines Gebäudes zwischen Erdboden und Dachfläche. Die Käseglocke könne keine Bereiche umfassen, die ausserhalb der Hauptfassaden lägen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz würden die Giebelfassaden zwei gleichbedeutende Fassadenabschnitte aufweisen, welche sich über einen erheblichen Teil der Fassadenlänge erstreckten. Der jeweils etwas weniger lange nördliche Abschnitt weise eine stärkere Höhenentwicklung auf. Giebelseitig sei die Gebäudehöhe an allen Gebäudeecken zu messen. Weisse die Giebelseite – wie vorliegend – eine Staffelung auf, befinde sich dort eine massgebliche Gebäudeecke, an welcher die Gebäudehöhe zu ermitteln sei.

E. 6.2

In Bezug auf die Gebäudehöhe gelangt vorliegend unbestrittenermassen die alte Bauordnung der Gemeinde Meilen (BZO 1997) zur Anwendung. Gemäss deren Art. 18 gilt in der Wohnzone W1.4 eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 5 m. Die BZO 1997 kennt keine Geschossvorschriften. Gebäude müssen deshalb lediglich ein Gebäudeprofil einhalten, welches nach der sogenannten Käseglockenpraxis gebildet wird.

E. 6.3

Die zulässige Gebäudehöhe wird normalerweise durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt, entscheidend ist das geringere Mass (§ 278 Abs. 1 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2], nachfolgend: PBG 2015). Gemessen wird die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden; durch einzelne, bis 1,5 Meter tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet (§ 280 Abs. 1 PBG 2015). § 281 PBG 2015 definiert die zulässige Firsthöhe von Schrägdächern. Enthält eine Bau- und Zonenordnung keine Geschossvorschriften, sind also in Bezug auf die Ausdehnung nach oben ausschliesslich die Gebäude- und die Firsthöhe massgebend, können Bauten innerhalb dieses (für Bauten mit Satteldach) vorgegebenen Profils grundsätzlich frei gestaltet werden. Innerhalb dieses Profils wird keine Gebäudehöhe gemessen. Das oberste Geschoss kann also auch ein Vollgeschoss sein. Als Folge der liberalisierten kommunalen Vorschriften, welche grundsätzlich innerhalb der Höhenprofile eine freie Geschosskonfiguration und Nutzungsverteilung zulassen, kann nämlich im Fall von Flachdachbauten (sowie auch anderer Dachformen) nicht mehr verlangt werden, dass Gebäudeteile, welche über die für die Gebäudehöhe gültige Profillinie hinaus in den – theoretischen – Profilbereich eines maximal zulässigen Satteldachs ragen, deutlich als Dachgeschosse erkennbar sein müssen. Dies hat zur Folge, dass Dachbauten innerhalb des für Bauten mit Satteldach zulässigen Profils grundsätzlich frei gestaltet werden können (sogenannte Käseglockenpraxis);

Christian Berz/Antonio Frigerio in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl., Wädenswil 2024, S. 1453 f. ; ausführlich zum Ganzen: VGr, 22. Oktober 2020, VB.2020.00338, E. 4.2, mit Hinweisen). Gleiches gilt auch bezüglich der hypothetischen Firstrichtung (VGr, 12. Mai 2023, VB.2022.00559).

E. 6.4

Da es aufgrund der fehlenden Geschosszahlbestimmung irrelevant ist, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Dach- oder ein Vollgeschoss handelt, ist gemäss langjähriger und ständiger Praxis auch nicht auf die Schnittlinie Fassade und Dachfläche abzustellen. Anzusetzen ist vielmehr an der maximal zulässigen Gebäudehöhe als theoretischer Profillinie. Durch die vorgenannte Messweise entsteht kein Erscheinungsbild, das über ein Erscheinungsbild eines aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe gebauten maximal zulässigen Gebäudes mit Satteldach hinausgehen würde. Vielmehr lässt es die Praxis zu, die Geschosse auch auf "Dachgeschosshöhe" frei zu wählen und innerhalb des theoretischen Profils eines Gebäudes mit Schrägdach eine maximale Ausdehnung bei freier Geschosswahl zu ermöglichen (VGr, 22. Oktober 2020, VB.2020.00338, E. 4.3, mit Hinweisen). Mit einem Verzicht auf Geschosszahlen verzichtet die Gemeinde auch auf die – auf Geschosszahlen beruhende – Messweise von § 280 Abs. 1 PBG. Die sogenannte Käseglockenpraxis beruht auf der Auslegung des kantonalen Rechts.

E. 6.5

Nach Auffassung der Vorinstanz ist die Ansetzung des Käseglockenprofils im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden. Die jeweils nach Osten und Westen vorspringenden Teile der Südfassaden würden lediglich seitlich aus dem Profil herausragen, und dies lediglich um 0,9 m. Im Verhältnis zur 23 m messenden jeweiligen Südfassade würden die Rücksprünge lediglich untergeordnete geschlossene südliche " Fassaden " bilden. Dass diese Teile bei der Bildung des Profils ausser Ansatz fallen, sei nicht zu beanstanden. Da in der Gemeinde die Baumassenziffern die bauliche Dichte regelten, stünde auch die in den Vorschriften über die Gebäudehöhe enthaltene planerische Komponente der vorstehenden Betrachtungsweise nicht entgegen. Die Bestimmung von § 280 Abs. 1 PBG, wonach durch Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen lediglich dann nicht beachtet werden, wenn die einzelnen Rücksprünge eine Tiefe von 1,5 m nicht überschreiten, gelange bei Geltung des "Käseglockenprinzips" zum Vornherein nicht zur Anwendung. Es sei daher unerheblich, dass die fraglichen Bereiche jeweils um mehr als 1,5 m von den Südfassaden zurückgestaffelt seien. Die Rück- und Vorsprünge hätten – seitlich betrachtet – keine für die Nachbarschaft unzumutbaren Auswirkungen durch überhohe geschlossene Fassaden, zumal die fraglichen Gebäudeteile optisch als zur Fassade zugehörig erschienen.

E. 6.6

Dieser Auffassung ist beizupflichten. Es ist insbesondere zutreffend, dass die Bestimmung von Satz 2 von § 280 Abs. 1 PBG im Falle der Anwendung der Käseglockenpraxis keine Anwendung findet. Anwendung findet § 280 Abs. 1 PBG lediglich insofern, als die Bestimmung zur Berechnung des Käseglockenprofils herangezogen wird. Dabei wird mittels dieser Messweise die für die Käseglocke massgebliche Gebäudehöhe ermittelt (vgl. VGr, 27. Oktober 2021, VB.2021.00099, E. 3.4). Innerhalb des ermittelten Profils können Bauten frei gestaltet werden. Da innerhalb des Profils keine Gebäudehöhe zu messen ist, musste auch keine zweite Käseglocke im Bereich der Rücksprünge der Südfassade angesetzt werden. Da sich sämtliche Bauteile innerhalb des Käseglockenprofils befinden,

ist die Gebäudehöhe vorliegend eingehalten.

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden rügen ausserdem eine Überschreitung der zulässigen Baumasse. Sie beanstanden primär die Auffassung der Vorinstanz, dass gewisse Abschnitte der Kellergeschosse der Häuser 1 und 2 als Anbauten zu qualifizieren seien, welchen eine architektonische und konstruktive Selbständigkeit zu attestieren sei. Eine Anbaute müsse definitionsgemäss ein in sich abgeschlossenes Gebäude sein, das eine Grundfläche von höchstens 50 m² aufweisen dürfe. Dies sei bei den fraglichen Kellerabschnitten nicht der Fall. Den Kellerabschnitten komme schon deshalb keine architektonische und konstruktive Selbständigkeit zu, weil sie teilweise unter dem Hauptgebäude lägen. Soweit sie über dem gewachsenen Terrain lägen, müssten sie an die Hauptbaumasse angerechnet werden. Die Vorinstanz könne ausserdem nicht unbesehen annehmen, die Stärke der Decken der obersten Geschosse sei eine Folge der Wärmedämmung. Vielmehr müsste dies von der Bauherrschaft nachgewiesen werden. Ausserdem liege die Oberkante der obersten Geschosse deutlich höher als 64 cm über dem Attikageschossfussboden. Betroffen seien einerseits die vertikalen Erschliessungskerne (Treppenhaus/Lift), wo die Gebäude rund 55 cm höher seien als von der Vorinstanz angenommen; ausserdem umfangreiche weitere Flächen in den Attikageschossen wie die nördlichen Eckbereiche sowie der nach Süden vorspringende zentrale Attikabereich beim Haus 1 und die nördlichen Eckbereiche beim Haus 2. Daraus resultiere eine zusätzliche Baumasse von mehr als 60 m³.

E. 7.2

Gemäss Art. 18 BZO 1997 ist in der vorliegenden Wohnzone W1.4 grundsätzlich eine Baumassenziffer von 1.4 zu beachten, wobei die zonengemässe Baumassenziffer bei Arealüberbauungen um höchstens einen Zehntel erhöht werden kann (Art. 43 BZO bzw. Art. 32 BZO 1997). Darüber hinaus ist gemäss Art. 39 Abs. 1 der noch anwendbaren BZO 1997 in allen Bauzonen (ausser in der Zone W1.0) für Besondere Gebäude eine Baumasse von 20 % der zonengemässen Baumassenziffer zulässig, mindestens jedoch eine Baumasse von 120 m³. Diese kann für Garagen und Fahrzeugunterstände auch Hauptbauten zugeschlagen werden.

E. 7.3

Für die Beurteilung der strittigen Abschnitte der Kellergeschosse bei den Häusern 1 und 2 ist entgegen dem Baurekursgericht nicht auf den Begriff der Anbauten und Kleinbauten gemäss Art. 2a der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) abzustellen, sondern zufolge Anwendbarkeit der BZO 1997 auf den bisherigen Begriff der "Besonderen Gebäude" im Sinn von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG 2015. Dieser sieht keine Beschränkung der Grundfläche auf 50 m² vor, womit diesem Vorbringen nicht weiter nachzugehen ist.

E. 7.4

Um als Besondere Gebäude zu gelten, müssen Bestandteile von Hauptgebäuden nach der Rechtsprechung in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein, weshalb eine gewisse architektonische und (kumulativ) eine gewisse konstruktive Selbständigkeit verlangt wird. In der Regel ergibt sich diese bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe. Da lediglich eine gewisse architektonische und bauliche Selbständigkeit verlangt wird, ist nicht erforderlich, dass diese ohne jegliche Anpassungen der baulichen Substanz des Hauptgebäudes weggelassen beziehungsweise versetzt werden könnten (VGr, 13. Juni 2012,

VB.2011.00648, E. 4.5.2; 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2 und 3.4; Christoph Fritzsche/Christian Berz, Zürcher Planungs- und Baurecht, a. a. O., S. 1368 f.). Eine funktionale Selbständigkeit wird sodann nicht verlangt. Ein Besonderes Gebäude darf demzufolge auch der Wohn- oder Arbeitsnutzung des Hauptgebäudes dienen, sofern es selbst nicht zu solchen Zwecken genutzt werden kann (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2). So steht es der Qualifikation eines Gebäudes als Besonderes Gebäude etwa nicht entgegen, dass es als Terrasse der anstossenden Wohnräume genutzt wird (VGr, 13. April 2022, VB.2021.00403, E. 3.7.2).

E. 7.5

Die streitbetroffenen Bauteile grenzen sich optisch klar vom Hauptgebäude ab. Sie sind konstruktiv unabhängig. Sie dienen funktional zwar dem Hauptgebäude, sind aber unbestrittenermassen nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden fallen die genannten Kellerabschnitte daher unter die Privilegierung von Art. 39 Abs. 1 BZO 1997 und führen nicht zu einer Überschreitung der Hauptbaumasse.

E. 7.6

Unzutreffend ist ferner die Auffassung der Beschwerdeführenden, die Vorinstanz habe unbesehen angenommen, die Stärke der Decken der obersten Geschosse sei eine Folge der Wärmedämmung. Vielmehr hat sie auf Ziffer I.9. der angefochtenen Baubewilligung verwiesen, worin der Baubewilligungsbehörde vor Baubeginn ein Konstruktionskonzept zur Genehmigung einzureichen sei. Darin ist nachzuweisen, dass die konstruktive Stärke auf die Wärmedämmung zurückzuführen ist. Die Bauherrschaft führt zur Erläuterung und unter Hinweis auf neue Fassadenpläne im Weiteren aus, dass bei den Häusern 1 und 2 über den beiden Erschliessungskernen aus ästhetischen Gründen eine erhöhte Dachbrüstung bzw. ein erhöhter Dachrandabschluss geplant worden sei. Der für die Baumasse relevante umbaute Raum der Dachgeschosse der Häuser 1 und 2 sei über die gesamte Fläche gleich hoch. Aus den im vorliegenden Verfahren eingereichten neuen Fassadenplänen ist ersichtlich, dass die Höhe der Dachfläche unter der Dachbrüstung bzw. dem Dachrand liegt und die obersten Geschosse tatsächlich eine Höhe von 2,80 m aufweisen, wie von der Vorinstanz angenommen. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unberechtigt.

E. 7.7

Die Beschwerdeführenden rügen schliesslich die von der Vorinstanz im Zusammenhang mit der Einhaltung der zulässigen Baumasse statuierte Auflage, wonach vor Baufreigabe die Einhaltung der Baumasse für Hauptgebäude auch unter Einbezug der erwähnten, gelb eingefärbten Bereiche über dem gewachsenen Terrain bei Haus 1 und 2 anhand zur Bewilligung einzureichender Pläne und Berechnungen nachzuweisen sei. Sie machen geltend, die Auflage sei zu wenig bestimmt, da der Mangel auf verschiedene Weise behoben werden könne. Die Vorinstanz stellte diesbezüglich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden keinen Mangel fest. Sie führte lediglich aus, es sei unklar, ob diese kleinen Abschnitte bei Haus 1 und 2 in die Baumassenberechnung einbezogen worden seien. Diesbezüglich sei vor Baubeginn Klarheit zu schaffen. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden. Es handelt sich offensichtlich um derart kleine Bereiche, dass selbst dann, wenn diese fälschlicherweise bei der Baumassenberechnung ausser Betracht geblieben wären und die noch bestehende Baumassenreserve überschreiten würden, eine

nebenbestimmungsweise Behebung in Frage käme. Der Mangel wäre derart untergeordnet, dass er ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden kann. Ausserdem darf ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass dies angesichts dessen kleinen Gewichts im Umfang des Gesamtprojekts nicht zu einer wesentlichen Projektänderung führen würde.

E. 8.1

Die Beschwerdeführenden beanstanden den vorinstanzlichen Entscheid im Weiteren hinsichtlich der Beurteilung der Zulässigkeit der vorgenommenen Abgrabungen. Sie machen insbesondere geltend, die Vorinstanz habe die Gebäude 3 und 4 fälschlicherweise von der nebenbestimmungsweisen Reduktion der Abgrabungen ausgenommen. Die übermässigen Abgrabungen würden alle vier geplanten Gebäude betreffen. Es sei kein vernünftiger Grund ersichtlich, weshalb die Anforderungen von Art. 55 BZO bei den Südfassaden der Häuser 3 und 4 nicht einzuhalten seien. Die von den Vorinstanzen vorgenommene und vom Baurekursgericht geschützte sog. Gesamtbetrachtung stehe in deutlichem Widerspruch zum Wortlaut und Zweck der Bauordnungsbestimmung, wonach sich die Beurteilung auf die jeweilige Fassade beziehe. Dies stelle daher klarerweise eine Ermessensüberschreitung dar. Könnte auf eine derartige Gesamtbetrachtung abgestellt werden, so werde Art. 55 BZO jeglichen Gehalts beraubt, könnte doch bei grösseren Überbauungen ohne ersichtlichen Grund eine Kompensationsmöglichkeit geschaffen werden, die sich nicht auf Art. 55 BZO stützen lasse. Ausserdem seien bei Arealüberbauungen erhöhte Anforderungen in Bezug auf Abgrabungen zu stellen. Auf diesen Einwand der Beschwerdeführenden sei die Vorinstanz in Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht eingegangen.

E. 8.2

Gemäss Art. 55 BZO sind Abgrabungen untergeordneter Natur zulässig. Als untergeordnet gelten in der Regel Abgrabungen, die einen Meter auf max. einen Drittel der jeweiligen Fassade betragen. Das durch Abgrabungen freigelegte und zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzte Volumen unterhalb des massgebenden Terrains darf höchstens 15 % der zulässigen Baumasse betragen.

E. 8.3

In teilweiser Gutheissung der Rüge der Beschwerdeführenden im Rekursverfahren wurde die Baubewilligung im angefochtenen Entscheid mit folgender Auflage ergänzt: "Vor Baufreigabe sind der Baubehörde Meilen geänderte Pläne (Schnitte, Ansichten etc.) einzureichen und bewilligen zu lassen, welche die Einhaltung des Standardschwellenmasses gemäss Art. 55 BZO bei sämtlichen Fassaden (ausgenommen bei den Südfassaden der Häuser 3 und 4 sowie die Freilegungen für Hauszugänge) ausweisen."

E. 8.4

Vorliegend überschreiten die Abgrabungen zwar in horizontaler Hinsicht teilweise den Drittel der betreffenden Fassadenlänge (0,40 m beim Haus 3 und 0,30 bis 0,80 m beim Haus 4), unterschreiten in vertikaler Hinsicht das zulässige Mass von 1,00 m hingegen deutlich. Die diesbezüglichen Feststellungen des Baurekursgerichts sind unbestritten geblieben. Das Baurekursgericht beurteilte die von der kommunalen Baubehörde diesbezüglich vorgenommene Gesamtbetrachtung als im Ermessen der Gemeinde liegend. Die angefochtene Baubewilligung wird diesbezüglich nicht bemängelt. Das Baurekursgericht hält lediglich fest, dass die von der Baubewilligungsbehörde statuierten Nebenbestimmungen entgegen deren vernehmlassungsweise geäussert Auffassung im

Dispositiv der Baubewilligung keinen ausreichenden Niederschlag finden würden. Insbesondere seien weder Dispositiv-Ziffer I./8 noch I./20 ausreichend. Entsprechend sei eine neue Nebenbestimmung zu statuieren.

E. 8.5

Die Auffassung der Vorinstanzen, dass Art. 55 BZO der Baubewilligungsbehörde einen Ermessensspielraum einräume, ist nicht zu beanstanden. Bereits beim Begriff der "untergeordneten Abgrabungen" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, dessen Auslegung eine Ermessensausübung durch die rechtsanwendenden Behörden verlangt. Die Formulierung, wonach als untergeordnet "in der Regel" Abgrabungen gelten, die einen Meter auf maximal einen Drittel der jeweiligen Fassade betragen, gibt einen Anhaltspunkt für die nach Auffassung des Gesetzgebers als untergeordnet geltenden Abgrabungen. Gleichzeitig macht die Formulierung "in der Regel" aber deutlich, dass keine feste Regelung getroffen werden sollte, sondern eine einzelfallgerechte Beurteilung der Abgrabungen durch die Baubewilligungsbehörde angestrebt wurde. Dass die Baubewilligungsbehörde die Abgrabungen entlang der Südfassaden der Häuser 3 und 4, welche einen Drittel der Fassadenlänge in horizontaler Hinsicht zwar überschreiten, die vertikale Begrenzung von einem Meter jedoch deutlich unterschreiten, als zulässig beurteilt hat, ist nicht zu beanstanden, zumal das durch Abgrabungen freigelegte Volumen die Schranke von 15 % der zulässigen Baumasse unbestrittenermassen einhält. Eine Gehörsverletzung durch die Vorinstanz ist nicht ersichtlich. Zwar hat sie sich im Zusammenhang mit den Abgrabungen nicht mehr ausdrücklich zu den gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung geäussert. Dies ist aber unerheblich, da sie sich mit der Einhaltung der in § 71 PBG statuierten Anforderungen an anderer Stelle einlässlich auseinandergesetzt hat.

E. 8.6

Die Beschwerdeführenden beanstanden schliesslich die Behebung des Mangels mittels einer neu gefassten Nebenbestimmung. Es gäbe mehrere Möglichkeiten für die Behebung dieses Mangels. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden hat das Baurekursgericht inhaltlich gar keine neue Auflage statuiert, sondern die bestehenden Nebenbestimmungen im Sinne einer Präzisierung lediglich ergänzt (vgl. vorstehend E. 8.2). Im Lichte des Gesamtprojekts betrachtet handelt es sich ausserdem um einen untergeordneten Mangel, der ohne Weiteres behoben werden kann. Es ist davon auszugehen, dass sich die verschiedenen Möglichkeiten der Mängelbehebung nur geringfügig voneinander unterscheiden und nur unmassgebliche Änderungen auf die Erscheinung der Fassaden haben, die optisch kaum ins Gewicht fallen und offensichtlich nicht zu einem Verlust der Identität des Bauprojekts führen werden. Die Rüge erweist sich daher als unbegründet.

E. 9

Zusammenfassend erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführenden als unbegründet, was zur Abweisung der Beschwerde führt. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ausgang nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Bauherrschaft zu verpflichten. Die Gemeinde ist praxisgemäss in Konstellationen, in denen sich private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüberstehen, nicht entschädigungsberechtigt

(Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], § 17 N. 100).

E. 10

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, ist dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 anfechtbar (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.