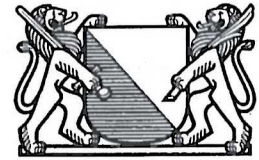


SC 27 v 22.  
8.11.17 / MHA

Kanzlei Baudirektion

Baurekursgericht  
des Kantons Zürich

Eingang - 8. Nov. 2017



2. Abteilung

G.-Nrn. R2.2017.00023, R2.2017.00025, R2.2017.00027 und R2.2017.00028  
BRGE II Nr. 0159/2017, 0160/2017, 0161/2017, 0162/2017

### Entscheid vom 7. November 2017

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Adrian Bergmann, Ersatzrichter Ulrich Brunner, Gerichtsschreiberin Sara Ramp-Burkhalter

in Sachen

#### Rekurrierende

R2.2017.00023

Markus und Andrea Rüttimann, Pfannenstilstrasse 11, 8820 Wädenswil  
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Gregor Meisser, Lavaterstrasse 53,  
8002 Zürich

R2.2017.00025

Josef und Rita Kaelin, Pfannenstilstrasse 17a, 8820 Wädenswil

R2.2017.00027

Frank und Jutta Hauser, Pfannenstilstrasse 17, 8820 Wädenswil

R2.2017.00028

1. Stockwerkeigentümergeinschaft Pfannenstilstrasse 3-9a, c/o Tuwag Immobilien AG, Einsiedlerstrasse 25, Postfach 447, 8820 Wädenswil
2. Alain Monnet, Pfannenstilstrasse 3, 8820 Wädenswil
3. Werner Bär, Pfannenstilstrasse 5, 8820 Wädenswil
4. Albert Hägi, Pfannenstilstrasse 5, 8820 Wädenswil
5. Bruno und Helena Lang, Pfannenstilstrasse 5, 8820 Wädenswil
6. Tino und Heidi Piazz, Pfannenstilstrasse 5, 8820 Wädenswil
7. Hans-Peter Saxer, Pfannenstilstrasse 5, 8820 Wädenswil
8. Ingeborg Tongendorff, Pfannenstilstrasse 5, 8820 Wädenswil
9. André Weiller, Pfannenstilstrasse 5, 8820 Wädenswil
10. Albert Jakob Weissbaum, Pfannenstilstrasse 5, 8820 Wädenswil
11. Jörg Moosmann und Ursula Schmelhaus Moosmann, Pfannenstilstrasse 9a, 8820 Wädenswil
12. Jean-Marc und Janice Heeb, Holzmoosrütistrasse 13, 8820 Wädenswil
13. Peter und Alice Linsj, Holzmoosrütistrasse 13, 8820 Wädenswil
14. Marco Schweiger, Holzmoosrütistrasse 15, 8820 Wädenswil
15. Bettina Vogel, Holzmoosrütistrasse 15, 8820 Wädenswil

16. Werner Diener, Pfannenstilstrasse 19, 8820 Wädenswil  
alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Christopher Tillman,  
Forchstrasse 2, Postfach 1467, 8032 Zürich

gegen

### **Rekursgegnerinnen**

R2.2017.00023, R2.2017.00025, R2.2017.00027 und R2.2017.00028

1. Stadt Wädenswil Baukommission, Postfach, 8820 Wädenswil  
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Rolf Weber, Seestrasse 162a,  
Postfach, 8810 Horgen
2. Hangenmoos AG, Gerbestrasse 2, Postfach, 8820 Wädenswil  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Felix Huber,  
Mühlebachstrasse 38, 8008 Zürich

R2.2017.00028

Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,  
8090 Zürich

betreffend

R2.2017.00023, R2.2017.00025, R2.2017.00027

Baukommissionsbeschluss vom 22. November 2016; Baubewilligung für  
Arealüberbauung, Kat.-Nrn. 12752, 7845, 8259, 8268, 8269, 8270, 8271,  
Holzmoosrütistrasse 8-30 / Pfannenstilstrasse 12 und 16, Wädenswil

R2.2017.00028

Baukommissionsbeschluss vom 22. November 2016 und Verfügung der  
Baudirektion Kanton Zürich BVV 15-2683 vom 3. November 2016; Baube-  
willigung bzw. strassenpolizeiliche und lärmschutzrechtliche Bewilligung für  
Arealüberbauung, Kat.-Nrn. 12752, 7845, 8259, 8268, 8269, 8270, 8271,  
Holzmoosrütistrasse 8-30 / Pfannenstilstrasse 12 und 16, Wädenswil

---

### **hat sich ergeben:**

#### **A.**

Mit Beschluss vom 22. November 2016 erteilte die Baukommission Wädenswil der Hangenmoos AG die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung einer Arealüberbauung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 12752, 7845, 8259, 8268, 8269, 8270 und 8271 an der Holzmoosrütistrasse 8 bis 30 sowie an der Pfannenstilstrasse 12 und 16 in Wädenswil.

Gleichzeitig eröffnete sie die Verfügung BVV Nr. 15-2683 vom 3. November 2016, mit welcher die Baudirektion Kanton Zürich dem Bauvorhaben die strassenpolizeiliche und die lärmschutzrechtliche Bewilligung erteilt hatte.

**B.**

Gegen die kommunale Baubewilligung wandten sich Markus und Andrea Rüttimann (Rekurrentschaft 1) mit gemeinsamer Rekurseingabe vom 27. Januar 2017 an das Baurekursgericht und beantragten deren Aufhebung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gegenpartei.

Das Baurekursgericht nahm mit Präsidialverfügung vom 31. Januar 2017 unter der Geschäftsnummer R2.2017.00023 vom Rekurseingang Vormerk und eröffnete das Vernehmlassungsverfahren.

**C.**

Mit gemeinsamer Rekurseingabe vom 30. Januar 2017 wandten sich sodann Rita und Josef Kaelin (Rekurrentschaft 2) an das Baurekursgericht und beantragten, die beiden Gebäude auf Baufeld A seien um je zwei Geschosse und das Gebäude H028 auf Baufeld B sei um ein Geschoss zu reduzieren.

Von diesem Rekurseingang nahm das Baurekursgericht mit Präsidialverfügung vom 1. Februar 2017 unter der Geschäftsnummer R2.2017.00025 Vormerk und eröffnete das Vernehmlassungsverfahren.

**D.**

Frank und Jutta Hauser (Rekurrentschaft 3) beantragten mit gemeinsamer Rekurseingabe vom 4. Februar 2017 ebenfalls die Reduktion der sich auf Baufeld A befindlichen Gebäude um jeweils zwei Stockwerke sowie des Gebäudes H028 auf Baufeld B um ein Stockwerk. Zudem beantragten sie die Festsetzung eines Gestaltungsplanes für das Quartier Hangenmoos sowie die Aufhebung der Abbrucherlaubnis für die auf den Baugrundstücken derzeit noch vorhandene Wohnsiedlung Hangenmoos I.

Das Baurekursgericht nahm von diesem Rekurseingang mit Präsidialverfügung vom 6. Februar 2017 unter der Geschäftsnummer R2.2017.00027 Vormerk und eröffnete das Vernehmlassungsverfahren.

#### **E.**

Schliesslich wandten sich die Stockwerkeigentümergeinschaft Pfannenstilstrasse 3-9a sowie Alain Monnet, Werner Bär, Albert Hägi, Bruno und Helena Lang, Tino und Heidi Piaz, Hans-Peter Saxer, Ingeborg Tongendorff, André Weiller, Albert Jakob Weissbaum, Jörg Moosmann und Ursula Schmelhaus Moosmann, Jean-Marc und Janice Heeb, Peter und Alice Linsi, Marco Schweiger, Bettina Vogel sowie Werner Diener (Rekurrentschaft 4) mit gemeinsamer Rekurseingabe vom 3. Februar 2017 an das Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung der beiden eingangs genannten Bewilligungen. Sodann stellten sie eventualiter diverse Anträge zur Bauausführung sowie Verfahrensanträge, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft.

Mit Präsidialverfügung vom 7. Februar 2017 nahm das Baurekursgericht von diesem Rekurseingang unter der Geschäftsnummer R2.2017.00028 Vormerk und eröffnete das Vernehmlassungsverfahren.

#### **F.**

Die Vorinstanzen schlossen in ihren Vernehmlassungen auf Abweisung der Rekurse. Die private Rekursgegnerin beantragte in ihren Vernehmlassungen jeweils Abweisung der Rekurse, soweit darauf einzutreten sei. In den Verfahren G.-Nrn. R2.2017.00023 und R2.2017.00028 beantragten die private Rekursgegnerin und die kommunale Vorinstanz neben den üblichen Kostenfolgen die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

Im Rahmen des weiteren Schriftenwechsels, welcher bis zum 5. Mai 2017 dauerte, hielten die Parteien, soweit sie sich nochmals äusserten, an ihren eingangs gestellten Anträgen fest.

## **G.**

Am 28. Juni 2017 führte das Baurekursgericht im Beisein der Parteien einen Augenschein durch.

## **H.**

Auf die Vorbringen der Parteien und die Erkenntnisse des Augenscheins ist, soweit für die Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen einzugehen. Soweit nicht anders erwähnt, befinden sich die zitierten Akten im Verfahren G.-Nr. R2.2017.00028.

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Die Rekursverfahren G.-Nrn. R2.2017.00023, R2.2017.00025, R2.2017.00027 und R2.2017.00028 betreffen dasselbe Bauvorhaben und werfen zumindest zum Teil dieselben Rechtsfragen auf. Sie sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

#### **2.**

Die sieben Baugrundstücke sind der Wohnzone W4/70 % gemäss Bau- und Zonenordnung von Wädenswil (BZO) zugeteilt. Sie erstrecken sich über eine Fläche von insgesamt 38'515 m<sup>2</sup> zwischen der Zugerstrasse im Nordosten und der Pfannenstilstrasse im Südwesten. Das Areal wird zudem von der parallel zu den beiden genannten Strassen und zum Ufer des Zürichsees verlaufenden Holzmoosrütistrasse durchquert. Zwischen der Zuger- und der Pfannenstilstrasse steigt das Gelände um rund 35 m an, wobei der Hang seitlich leicht weggedreht und mithin von Westen nach Osten geneigt ist. Die an das Bauareal angrenzende Siedlungsstruktur besteht einerseits aus drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einer starken Durchgrünung und andererseits südwestlich der Pfannenstilstrasse aus Einfamilienhäusern.

Die private Rekursgegnerin plant den Abbruch der auf den Baugrundstücken stehenden Siedlung Hangenmoos I, bestehend aus vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie zwei achtgeschossigen Hochhäusern. Sie sollen durch eine Arealüberbauung bestehend aus 20 Mehrfamilienhäusern mit Unterniveaugarage ersetzt werden. Die Gebäude entlang der Zugerstrasse sollen die rückwärtigen Arealflächen vor den von der Strasse ausgehenden Lärmemissionen schützen. So sind die zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser H10A-D, H20A-D und H30A+B als schlanke, langgestreckte Baukörper geplant, welche zu Zweier- und Vierergruppen zusammengebaut werden. Diese sollen leicht versetzt und abgknickt zueinander stehen. An den unterbrochenen Stellen überlappen sich die Baukörper, um den Lärmschutz zu gewährleisten. An der Holzmoosrütistrasse sind fünf- bis sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser geplant, wobei jeweils die Häuser H08A+B, H18A+B sowie H28A+B leicht versetzt zusammengebaut werden sollen. Die Häuser H012 und H022 sind freistehend geplant. Die Häusergruppen folgen mit Höhenversätzen dem natürlichen Geländeverlauf. Schliesslich sollen an der Pfannenstilstrasse zwei Mehrfamilienhäuser (P012 und P016) mit kreuzförmigem Grundriss erstellt werden. Diese an höchster Lage positionierten Gebäude sind fünfgeschossig geplant. Sämtliche Mehrfamilienhäuser sollen zusätzlich ein Attikageschoss aufweisen. Insgesamt sind 291 Wohnungen, 7 Büros und 2 Kindergärten projektiert.

### 3.

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

Mit dieser Umschreibung der Legitimation verlangt das Gesetz zunächst, dass der Rekurrent über eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück bzw. den dort vorgesehenen Bauten und Anlagen verfügt, kraft derer er stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Anordnung betroffen ist. Ob eine legitimationsbe gründend enge Raumbeziehung zu bejahen ist, hängt auch von der Art der geltend gemachten oder sich sonst aus den Akten ergebenden Einwirkungen auf das rekurrentische Grundstück ab (Martin Bertschi, in: Kommentar

VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 21 Rz. 10 ff. und 53 ff., auch zum Folgenden).

Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse (Anfechtungsinteresse) setzt voraus, dass der Rekurrent mit der Gutheissung des Rechtsmittels einen Nutzen erlangt bzw. einen Nachteil abwendet. Soweit das Rechtsmittel mit hierzu von vornherein ungeeigneten Rügen begründet wird, fehlt es am schutzwürdigen Interesse. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein geltend gemachter Projektmangel bloss eine für den Rekurrenten bedeutungslose Nebenbestimmung zur Folge hätte.

Das Interesse des Rekurrenten kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Allerdings vermag nicht jeder noch so geringfügige Nachteil ein schutzwürdiges Interesse zu begründen (BRGE II Nr. 0124/2013 in BEZ 2013 Nr. 46; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). Der angestrebte Nutzen muss stets ein eigener und die Betroffenheit eine unmittelbare sein. Schliesslich ist zu verlangen, dass das Anfechtungsinteresse aktuell ist.

Sind die vorstehend genannten Voraussetzungen erfüllt, können alle Argumente angeführt und Rechtsnormen angerufen werden, die im Ergebnis zumindest zur teilweisen Gutheissung des Rechtsmittels und damit zur (teilweisen) Erlangung des angestrebten Nutzens führen können. Dies findet indes nur, aber immerhin dort seine Grenze, wo es um die Geltendmachung von Mängeln im Baubewilligungsverfahren geht, die nicht den Rekurrenten selbst, sondern höchstens Dritte betreffen (BRGE II Nr. 0110/2014 in BEZ 2014 Nr. 48; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

Sämtliche Rekurrierenden sind Eigentümer von Grundstücken, welche südlich der Baugrundstücke und damit hangaufwärts gelegen sind. Ihre Parzellen werden einzig durch die Pfannenstilstrasse vom am meisten südlich gelegenen Baugrundstück Kat.-Nr. 8259 getrennt. Aufgrund dieser Nähe und der vorgebrachten Rügen – insbesondere Einordnung – sind sie ohne weiteres im Sinne von § 338a PBG zur Rekurerhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist grundsätzlich auf die Rekurse einzutreten.

Soweit das schutzwürdige Interesse der Rekurrierenden bezüglich einzelner Rügen bestritten ist, wird dies nachfolgend im Rahmen der Erwägungen zur entsprechenden Rüge behandelt.

#### 4.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass alleine aus der Tatsache der Beteiligung der Stadt Wädenswil an der privaten Rekursgegnerin und des permanenten Sitzes eines Mitglieds der Exekutive im Verwaltungsrat keine Schlüsse bezüglich des Baubewilligungsverfahrens gezogen werden können. Es ist üblich, dass Baubewilligungsbehörden selbst Bauvorhaben der eigenen politischen Gemeinde beurteilen. Es darf davon ausgegangen werden, dass sie dies unvoreingenommen tun. Vorliegend sind keine Hinweise ersichtlich, dass die private Rekursgegnerin in der Sache oder im Verfahren bevorzugt behandelt worden wäre. Die diesbezüglichen Andeutungen der Rekurrentenschaft 4 fangen nicht.

#### 5.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht stellt die Rekurrentenschaft 4 den Antrag, es sei über die Erfüllung der Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG insbesondere im Bereich der Einordnung und Gestaltung, namentlich bei der Gebäudehöhe sowie der Gestaltung der Aussenfassaden, ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen einzuholen.

Das Baurekursgericht ist als Fachgericht durchaus in der Lage, die Einordnung und Gestaltung des Bauvorhabens im Hinblick auf die an eine Arealüberbauung gestellten Anforderungen zu beurteilen. Die Einholung eines Gutachtens erübrigt sich daher. Der entsprechende Antrag erweist sich als unbegründet.

#### 6.

Weiter beantragt die Rekurrentenschaft 4, es sei festzustellen, dass für die Dauer des Rechtsmittelverfahrens bis zur Rechtskraft der beiden angefochtenen Entscheide jeglicher Abbruch oder jegliche grössere Veränderung der heute bestehenden Mehrfamilienhäuser auf den streitbetroffenen



Grundstücken verboten sei bzw. auch hier die aufschiebende Wirkung der Rechtskraft durch den Rekurs gelte.

Gemäss § 322 Abs. 1 PBG gilt der Abbruch, wo er vorausgesetzt ist, als Baubeginn. Sodann darf mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen werden, bevor alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind. Das Baurekursgericht hat den Rekursen gegen die Baubewilligung uneingeschränkt aufschiebende Wirkung erteilt (vgl. act. 10, Dispositiv-Ziffer III.), mit anderen Worten erwachsen die angefochtenen Bewilligungen noch nicht in Rechtskraft, was indes Voraussetzung für den Baubeginn wäre. Es ist nicht ersichtlich, worin das praktische Interesse der Rekurrentenschaft 4 an der geforderten Feststellung besteht, wurde sie inhaltlich doch bereits mit der Präsidialverfügung vom 7. Februar 2017 getroffen. Auf den entsprechenden Antrag ist demgemäss nicht einzutreten.

## 7.

Die Rekurrentenschaft 4 hält materiell zunächst dafür, dass die Baubewilligung wegen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) und – entgegen den Daten im Gutachten und den angefochtenen Entscheiden – zum Teil sogar der Alarmwerte hätte verweigert werden müssen. Eine besonders gute Wohnlichkeit und Wohnhygiene, wie sie eine Arealüberbauung bieten müsse, seien nicht gegeben. Das Lärmgutachten, welches der Bewilligung zugrunde liege, stelle zudem auf die sogenannte Lüftungsfensterpraxis ab, was gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht zulässig sei. Die hohen Immissionsgrenzwertüberschreitungen liessen sich mit zweckmässigen Massnahmen vermeiden. So hätte die Rückversetzung der Bauten und damit eine Vergrösserung des Abstandes von der Zugerstrasse allenfalls eine Reduktion bewirken können. Auch gestalterische Massnahmen könnten Abhilfe schaffen. Dies sei aber von den Vorinstanzen nicht einmal geprüft worden. Damit werde einerseits das Vorsorgeprinzip verletzt und andererseits hätte keine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) erteilt werden dürfen. Im Übrigen bestehe auch kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erstellung der Gebäude, womit eine weitere Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung fehle. Das Interesse an Verdichtung bestehe immer, und es könne daher nicht als Begründung für eine Ausnahmegewilligung angeführt werden.

Schliesslich sei die grossflächige Anordnung von Büroräumen in den von den Immissionsüberschreitungen betroffenen Räumen in einer reinen Wohnzone missbräuchlich.

Nach Ansicht der Fachstelle Lärmschutz der Baudirektion Kanton Zürich (FALS) sind beim strittigen Bauvorhaben alle verhältnis- und zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen in das Projekt integriert worden, daher sei die Fachstelle im Rahmen ihrer Beurteilung und Interessenabwägung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV zum Schluss gekommen, dass für die Wohnüberbauung trotz der verbleibenden IGW-Überschreitungen eine lärmrechtliche Ausnahmebewilligung habe erteilt werden können. Die Alarmwerte seien nirgendwo auf dem Areal überschritten.

Die kommunale Vorinstanz beantragt, auf den Rekurs sei mit Bezug auf die Lärmbeeinträchtigung nicht einzutreten. Selbst wenn das Baurekursgericht die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an sämtlichen Fenstern entlang der Zugerstrasse verlangen würde, wäre nicht die Aufhebung der Baubewilligung das Resultat, sondern die Statuierung von für die Rekurrierenden bedeutungslosen Auflagen. Insofern verträte die Rekurrentschaft 4 Allgemeininteressen. In der Sache sei ganz offensichtlich, dass die Gemeinde ein erhebliches raumplanerisches Interesse an 291 Wohnungen an guter Lage und mit bezahlbaren Mietzinsen habe. In einer Gesamtbetrachtung seien die Immissionsgrenzwertüberschreitungen deutlich weniger dramatisch als von der Rekurrentschaft 4 dargestellt. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung seien erfüllt. Die von den Rekurrierenden vorgeschlagenen Massnahmen taugten nicht, insbesondere komme der Bau einer Lärmschutzmauer aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage.

Auch die private Rekursgegnerin betont, es sei alles unternommen worden, um die Immissionsgrenzwertüberschreitungen möglichst zu vermeiden. Wegen der grossen Verkehrsbelastung der Zugerstrasse liessen sich indes die Überschreitungen in städtebaulich befriedigender Weise nicht vollumfänglich vermeiden.

## 8.

Gemäss Art. 22 des Umweltschutzgesetzes (USG) werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Abs. 1) oder die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2). Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (lit. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b). Die blossе Anordnung einzelner Lüftungsfenster auf der vom Lärm abgewandten Seite, mithin die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte am ruhigsten Fenster jedes lärmempfindlichen Raums, genügt nicht. Diese sogenannte "Lüftungsfensterpraxis" hat das Bundesgericht für unzulässig erklärt (vgl. BGE 142 II 100, E. 4.3. f.).

Können Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Diesfalls müssen die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen verschärft werden (Art. 32 Abs. 2 LSV).

Das Interesse an der Realisierung des Gebäudes ist dem Interesse der künftigen Bewohner und Benützer des Gebäudes am Schutz gegen übermässigen Aussenlärm gegenüberzustellen und gegen dieses abzuwägen. Nach Sinn und Zweck von Art. 22 USG ist dabei grundsätzlich ein überwiegendes öffentliches Interesse zu verlangen. Jedenfalls reicht das private Interesse des Eigentümers an einer besseren Nutzung seines Grundstücks allein nicht aus, da sonst in allen Fällen eine Ausnahmegewilligung erteilt werden müsste. Bei der Interessenabwägung sind insbesondere die in der Zonenordnung vorgesehene Nutzung, das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und die Möglichkeit, dem Gebiet allenfalls eine höhere Empfindlichkeitsstufe im Sinn von Art. 43 Abs. 2 LSV zuzuordnen, zu berücksichtigen. Auch das raumplanerische Interesse an der Schliessung einer Baulücke im bereits überbauten Gebiet kann ein überwiegendes

Interesse im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV darstellen. Ebenso ist dem raumplanerischen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung zu tragen (s. Art. 8a Abs. 1 lit. c und e des Raumplanungsgesetzes [RPG]). Überwiegt das Interesse am Bauvorhaben, kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, sofern die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und mittels Lüftungsfenstern an den lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann (vgl. BGE 142 II 100, E. 4.6., und BGr 1C\_704/2013 vom 17. September 2014, E. 6.2., u.a. mit Hinweis auf Robert Wolf, Kommentar USG, N. 34 f. zu Art. 22).

### **9.1.**

Entgegen den Vorbringen der kommunalen Vorinstanz und der privaten Rekursgegnerin ist die Rüge der zu Unrecht erteilten lärmrechtlichen Ausnahmegewilligung grundsätzlich sehr wohl geeignet, zur Aufhebung der angefochtenen Entscheide zu führen. Es ist daher diesbezüglich auf den Rekurs der Rekurrentenschaft 4 einzutreten.

### **9.2.**

Die Baugrundstücke sind der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt (Art. 43 LSV i.V.m. Art. 1 BZO). In Anhang 3 zur LSV werden die Belastungswerte für Strassenlärm in einer ES II wie folgt festgelegt: Der Planungswert beträgt am Tag 55 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A), der Immissionsgrenzwert liegt am Tag bei 60 dB(A) und in der Nacht bei 50 dB(A), der Alarmwert beträgt schliesslich 70 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht.

Gemäss dem Lärmgutachten (act. 21.22) werden bei den Gebäuden in der ersten Bautiefe ab der Zugerstrasse an den Fenstern lärmempfindlicher Räume an den strassenseitigen Fassaden (Nordostfassaden) die Immissionsgrenzwerte am Tag um bis zu 10 dB und in der Nacht um bis zu 12 dB überschritten. Auch an den Fenstern lärmempfindlicher Räume an den angrenzenden Seitenfassaden (Nordwest- und Südostfassaden) werden die Immissionsgrenzwerte am Tag um bis zu 7 dB und in der Nacht um bis zu 9 dB überschritten. Nur an den strassenabgewandten Fassaden (Südwestfassaden) werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Entgegen den Vorbringen der Rekurrentenschaft 4 ist der Alarmwert nicht überschritten. Wie die FALS überzeugend darlegt, sind die im Gutachten enthaltenen Daten korrekt und nicht zu beanstanden. Die rekurrentischerseits angeführte Zunahme des Lärms aufgrund der zusätzlichen Fahrten zur Tiefgarage wird durch die seit Erstellung des Gutachtens reduzierte Lärmbelastung der Zugerstrasse kompensiert. Das Lärmgutachten basiert auf den Emissionsdaten im Zeitpunkt der Baueingabe, welche höher sind als die aktuell gültigen Verkehrsdaten. So geht das Lärmgutachten im Strassenabschnitt 40871 von einem Beurteilungspegel  $L_{r,e}$  von 81,3 dB am Tag und 73,1 dB in der Nacht aus. Im ebenfalls betroffenen Abschnitt 40872 sind es 82,3 dB und 74,1 dB. Gemäss dem aktuellen Emissionskataster des Tiefbauamtes (GIS-Browser, Strassenlärm) beträgt der Emissionswert beim Abschnitt 40871 79,3 dB am Tag und 71,0 dB in der Nacht; beim Abschnitt 40872 beträgt der Emissionswert am Tag 80,6 dB und in der Nacht 72,3 dB. Die aktuellen Werte liegen damit rund 2 dB unter denen des Gutachtens. Selbst unter Berücksichtigung des durch die Tiefgarage ausgelösten Mehrverkehrs (0,3 dB am Tag bzw. 0,5 dB in der Nacht; vgl. act. 21.16) liegen die aktuellen Belastungen damit unter den dem Lärmgutachten zugrunde liegenden Daten. Im Übrigen gibt es keine Hinweise darauf, dass die relevanten Einflussfaktoren im Gutachten nicht gebührend berücksichtigt worden wären. Wenn die FALS mit eigenen Grobberechnungen zum Schluss kommt, dass das Gutachten plausibel ist, so ist dies nicht zu beanstanden.

Schliesslich ist nicht ausschlaggebend, ob das Lärmgutachten von der Gültigkeit der Lüftungsfensterpraxis ausgeht oder nicht. Entscheidend ist vielmehr, dass sich dem Lärmgutachten auch die Daten für die strassenseitigen Fassaden und die angrenzenden Seitenfassaden mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen entnehmen lassen, und dass die Bewilligungsbehörden bei nicht überall eingehaltenen Immissionsgrenzwerten die Erteilung einer Ausnahmegewilligung geprüft haben.

Damit erübrigt sich die Einholung eines weiteren Lärmgutachtens.

### 9.3.

Soweit die Rekurrentenschaft 4 bemängelt, es sei nicht einmal geprüft worden, ob sich mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte auch an der strassenseitigen Fassade einhalten liessen, ist

sie darauf hinzuweisen, dass nicht sämtliche Überlegungen, welche die Bauherrschaft, bzw. die Bewilligungsbehörde anstellen, auch Eingang in die Baubewilligung finden. **Aus der angefochtenen Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich geht hervor, dass alle infrage kommenden Massnahmen soweit sinnvoll und tragbar in das Bauvorhaben eingebracht wurden. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass weitere Massnahmen geprüft und verworfen wurden.**

Vorliegend lässt sich die Lärmbelastung durch die Anpassung der Grundrisse mit der Anordnung von Erschliessungsbereichen und Nasszellen auf der jeweils lärmzugewandten Gebäudeseite soweit als möglich reduzieren. Die Immissionsgrenzwertüberschreitungen betreffen hauptsächlich zusammenhängende Bereiche wie Wohnen/Essen/Küche, welche alle über eine grosszügige Fensterfront auf der jeweils lärmabgewandten Seite verfügen. Bei der überwiegenden Mehrheit der lärmempfindlichen Räume aller Wohnungen in der mit Lärm belasteten ersten Bautiefe werden die Immissionsgrenzwerte sogar an allen Fenstern eingehalten.

Die Rekurrentschaft 4 schlägt ein Abrücken der vordersten Häuserzeile von der Zugerstrasse vor. Mit der FALS ist dem entgegenzuhalten, dass diese Massnahme zwar zu einer Reduktion der Lärmbelastung am offenen Fenster führen würde, jedoch die Immissionsgrenzwerte bei weitem nicht eingehalten werden könnten. Nach Berechnungen der FALS würde mit einer Verdoppelung des Abstands zur Strassenmitte (von 15 m auf 30 m) eine Reduktion der Lärmbelastung um etwa 3,5 dB im 1. OG und um etwa 3 dB im 3. OG erreicht. Das Abrücken von der Zugerstrasse hätte damit keine nennenswerte Reduktion der Lärmbelastung in der ersten Bautiefe zur Folge. Bezüglich des Aussenraums träte indes eine deutliche Verschlechterung ein, würde dieser doch von der lärmabgeschirmten Lage hinter der Bauzeile entlang der Zugerstrasse vor diese Gebäude verlagert und damit ungeschützt dem Lärm der Zugerstrasse ausgesetzt.

Der Bau einer Lärmschutzwand entlang der Zugerstrasse wurde geprüft, aber aus städtebaulichen Überlegungen wieder verworfen. Aufgrund der Höhe der Gebäude und der in diesem Zusammenhang ungünstigen Hanglage müsste eine wirkungsvolle Lärmschutzwand Dimensionen aufweisen, welche sich nicht mit einer Lage mitten im Wohnquartier vertrügen.

Städtebaulich und wohnhygienisch ebenso unbefriedigend wäre der Verzicht auf Fenster an der strassenzugewandten Fassade.

Die Wirkung gestalterischer Massnahmen wie Loggien und Balkone wäre bei der vorliegenden Lärmbelastung nicht ausreichend, um die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Dasselbe gilt für die Kombination gestalterischer Massnahmen mit einem Abrücken der Gebäude von der Strasse. Durch eine andere Stellung der Gebäude der ersten Bautiefe könnten diese zwar entlastet werden, jedoch auf Kosten der Belastung der Grünräume und der zweiten Bautiefe.

Was die Anordnung von Büroräumen anbelangt, so erweist sich diese nicht als rechtsmissbräuchlich. Zum einen ist gemäss Art. 5 BZO in allen Wohnzonen nicht störendes Gewerbe zulässig. Büros sind zwar auch lärmempfindliche Räume, es ist indes zulässig, sie künstlich zu belichten und belüften (§ 302 Abs. 4 PBG). Es erweist sich als sinnvolle Lärmschutzmassnahme, wenn die private Rekursgegnerin in besonders lärmbelasteten Räumen mit künstlicher Belüftung ausgestattete Büros einrichtet.

Schliesslich kann von einer Verletzung des Vorsorgeprinzips nicht die Rede sein. Gemäss Art. 11 Abs. 2 USG sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Nachdem die Lärmemissionen vorliegend nicht vom streitbetroffenen Bauvorhaben ausgehen, sondern von der angrenzenden Strasse, ist mit dem Vorsorgeprinzip im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nichts zu erreichen. Die Sanierung der Strasse ist Sache des Strassenbetreibers und nicht des Bauherrn auf dem belasteten Grundstück. Vom Bauvorhaben selbst gehen unbestrittenermassen keine im Sinne des Vorsorgeprinzips reduzierbaren Emissionen aus.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Baurekursgericht die Einschätzung der FALS teilt, wonach es unwahrscheinlich ist, dass an dieser Lage mit einem anderen Projekt bzw. mit anderen Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV ein (noch) besserer Lärmschutz erzielt werden kann.

#### 9.4.1.

Nachdem sich der Immissionsgrenzwert trotz Ergreifung von Massnahmen entlang der Zugerstrasse nicht einhalten lässt, ist zu prüfen, ob eine lärmrechtliche Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden kann.

#### 9.4.2.

Soweit die Rekurrentenschaft 4 die Gesetzmässigkeit von Art. 31 Abs. 2 LSV in Frage stellt, ist sie auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu verweisen. Im bereits erwähnten Entscheid BGE 142 II 100 verweist das Bundesgericht in Erwägung 4.6 ausdrücklich auf die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV. Diese sei mit Zustimmung des Kantons zulässig, wenn die strikte Anwendung von Art. 22 USG unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls, unverhältnismässig wäre. Die Gesetzmässigkeit von Art. 31 Abs. 2 LSV wurde damit erst kürzlich bestätigt.

#### 9.4.3.

Die Vorinstanz hat das öffentliche Interesse am Bau der Wohnungen trotz überschrittener Immissionsgrenzwerte mit ortsplannerischen Interessen begründet. Die Stadt wolle verdichtetes Bauen zulassen. Durch die geschickte Anordnung der vordersten Gebäuderiegel entlang der Zugerstrasse würden südlich bis westlich der Aussenraum und die Wohnkörper bereits ab der weiteren Bautiefe gegenüber dem Lärm an der Zugerstrasse effizient abgeschirmt (vgl. act. 21.17).

Der Rekurrentenschaft 4 ist insoweit zuzustimmen, dass das Interesse an Verdichtung an sich bei jedem Bauvorhaben angeführt werden könnte. Vorliegend ist jedoch die Grösse der zu überbauenden Fläche speziell. Mitten im Siedlungsgebiet, an – mit Ausnahme der Lärmsituation – bester, zentraler Wohnlage mit Seesicht sollen 291 Wohnungen, 7 Büros und 2 Kindergärten erstellt werden. Das Areal ist bereits heute mit Wohnhäusern aus den 1970er-Jahren überstellt. Da diese nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen, ist es sinnvoll, sie zu ersetzen und gleichzeitig mehr Wohnraum zu schaffen. Es besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse daran, dass die betreffenden Grundstücke trotz hoher Lärmbelastung auch in Zukunft zu Wohnzwecken genutzt werden können, und dass mit einer baulichen Erneuerung Wohnraum geschaffen wird, der den heutigen Bedürfnis-



sen entspricht; nicht zuletzt auch mit einem gegenüber heute verbesserten Schutz der Bewohner vor dem Strassenverkehrslärm, und dass dadurch die Attraktivität des Wohnquartiers erhalten bleibt. Die Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten liegt sodann ganz im öffentlichen Interesse der raumplanerisch gebotenen Verdichtung nach innen und haushälterischen Nutzung des Bodens (s. Art. 75 Abs. 1 Bundesverfassung [BV] und Art. 1 Abs. 1 RPG).

Die Grenzwertüberschreitungen sind mit bis zu 10 dB am Tag und 12 dB in der Nacht erheblich. Diese absoluten Werte sind jedoch zu relativieren: Zum einen werden sie nur bei wenigen Zimmern der gesamten Überbauung erreicht. Bei der ganz überwiegenden Mehrheit der Räume sind die Immissionsgrenzwerte eingehalten. So sind bei der über 1'000 Räume umfassenden Arealüberbauung lediglich 24 Küchen/Esszimmer betroffen. Zudem verfügen alle diese Räume auch über lärmabgewandte Fenster. Bei diesen Lüftungsfenstern handelt es sich nach wie vor um eine zulässige – wenn auch nicht ohne Weiteres hinreichende – Massnahme zur Erreichung eines angemessenen Wohnkomforts. Das Ruhebedürfnis im Essbereich der Küchen ist nicht besonders gross, zumal die fraglichen Wohnungen über weitere, ruhige Wohnräume und Aussenbereiche verfügen. Die Küchen mit ihren Fenstern sowie alle Sanitärräume der betreffenden Wohnungen sind gegen die Strasse hin angeordnet. Dank dieser Anordnung der Räume kann ein einer Arealüberbauung angemessener Wohnkomfort erreicht werden.

Nicht zuletzt kann mit der geplanten Stellung der Mehrfamilienhäuser – sie bilden entlang der Zugerstrasse einen Lärmriegel – in der zweiten Bautiefe und den dazwischen liegenden Grünräumen die Lärmbelastung massiv reduziert werden, sodass dort ein sehr hoher Wohnkomfort entsteht. Ohne die lärmbelastete Häuserzeile entlang der Zugerstrasse wäre das restliche Areal von deutlich stärkeren Immissionen betroffen.

Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung von hochwertigem Wohnraum an zentraler Lage in Kombination mit der erreichten Reduktion der Lärmbelastung vermag das Interesse an einem vollständig eingehaltenen Lärmschutz zu überwiegen. Die Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV wurde demnach zu Recht erteilt.

#### 9.4.4.

Wenn die Rekurrentenschaft 4 auf das Lärminfo 6 "Bauen im Lärm" der Baudirektion Kanton Zürich verweist, worin die Bewilligungserteilung bei Überschreitung der Alarmwerte ausgeschlossen wird, ist dies vorliegend nicht relevant. Zum einen sind die Alarmwerte nicht überschritten und zum anderen bezieht sich das Merkblatt auf die Lüftungsfensterpraxis und besagt, dass bei überschrittenen Alarmwerten ein Lüftungsfenster, an welchem der Immissionsgrenzwert eingehalten ist, nicht reicht, um ein Bauvorhaben gestützt auf Art. 31 Abs. 1 LSV zu bewilligen. Vielmehr wäre eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV zu prüfen. Nachdem das Bundesgericht die Lüftungsfensterpraxis für unzulässig erklärt hat, ist die Fragestellung obsolet geworden.

#### 9.5.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nicht zu beanstanden ist, wenn die Baudirektion Kanton Zürich sämtliche baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte als ausgeschöpft erachtet. Für die verbleibenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bei einzelnen Räumen wurde die lärmrechtliche Ausnahmebewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV zu Recht erteilt. Die anderslautende Rüge erweist sich damit als unbegründet.

#### 10.

Die Rekurrentenschaft 4 rügt sodann eine Überschreitung der maximal zulässigen Ausnützungsziffer. Die Vorinstanz stelle ohne Vorbehalte auf die Ausnützungsberechnung der privaten Rekursgegnerin ab, obwohl diese schlicht ungenügend erfasst und auch nicht schlüssig sei. So seien diverse Attikageschossflächen nicht an die Ausnützung angerechnet worden, obwohl die Gebäude auf der einen Seite als Vollgeschoss und auf der anderen Seite als Dachgeschoss qualifiziert würden. Ein Beispiel sei das 4. Obergeschoss des Gebäudes H18B, welches angerechnet worden sei, das Attikageschoss des Gebäudes H18A, welches sich auf der gleichen Ebene befinde, sei hingegen nicht angerechnet worden. Da Geschosse horizontale Gebäudeabschnitte seien, müssten sie grundsätzlich durchgehend gerechnet werden. Das 4. Obergeschoss des Gebäudes H18B sowie das Dachgeschoss des Gebäudes H18A seien durchgehend als Vollgeschoss zu qualifizieren, und das Dachgeschoss des Gebäudes H18A sei

somit an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Zudem seien gemäss § 9 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) durch Attika- oder Dachgeschosse ersetzte Vollgeschosse an die Ausnützung anrechenbar. Demnach müssten Dachgeschosse bei nicht ausgenützter Vollgeschossezahl, wie das bei diversen Mehrfamilienhäusern des strittigen Bauvorhabens der Fall sei, bei der Ausnützungsberechnung an die Ausnützungsziffer angerechnet werden. Bei korrekter Ausnützungsberechnung ergebe sich eine Übernutzung um rund 4'000 m<sup>2</sup> bis 4'250 m<sup>2</sup>. Schliesslich würden die Untergeschosse rechtsmissbräuchlich angeordnet. Bei diversen Mehrfamilienhäusern lägen die Untergeschosse zwar jeweils beim höchsten hanglagigen Terrain im Boden. Hingegen träten alle Fassaden dieser Untergeschosse jeweils als faktisches Erdgeschoss mit voller Raum- und Fensterhöhe in Erscheinung. Bei den vorliegenden Dimensionen und in Anbetracht der Tatsache, dass die maximale Vollgeschossezahl nirgends erreicht werde, müsse eine systematisch missbräuchliche Bauweise im Zusammenhang mit den Untergeschossen moniert werden.

Die private Rekursgegnerin und die kommunale Vorinstanz stellen sich demgegenüber auf den Standpunkt, bei den Gebäuden H18A und H18B handle es sich klar um zwei Gebäude, bei denen eine separate Geschoszzählung vorzunehmen sei. Unterschiede in der Lage ergäben sich zum Teil aus der Topographie. Bei § 9 ABV gehe es nach dem klaren Wortlaut nur um solche Dach- und Untergeschosse, die (auf Kosten der Vollgeschosse) über die nach der Bauordnung zulässigen Zahl hinausgingen. Die privilegierte Fläche sei nach § 255 Abs. 2 PBG stets so zu berechnen, wie wenn die Vollgeschossezahl vollständig ausgeschöpft wäre. Bei der Anordnung der anrechenbaren Untergeschosse könne der Bauherrschaft kein Rechtsmissbrauch vorgeworfen werden. Es sei vielmehr sinnvoll, die Untergeschosse so anzuordnen, dass diese ohne grössere Abgrabungen gut belichtet werden könnten und so eine gute Wohnqualität aufwiesen.

#### **11.1.**

Gemäss § 255 Abs. 1 PBG sind für die Ausnützungsziffer 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 anrechenbar. Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind

anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe (Abs. 2). § 9 ABV führt sodann aus, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG ein Vollgeschoss ersetzen, für die Berechnung der Ausnützungsziffer als Vollgeschosse gelten.

Unter Geschossen sind horizontale Gebäudeabschnitte zu verstehen, wobei Vollgeschosse über dem gewachsenen Boden und unter der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Dachgeschosse liegen über dieser Schnittlinie, und Untergeschosse ragen ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hinein (vgl. § 275 PBG). Gemäss § 276 Abs. 2 PBG können in allen Bauzonen Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

In der Wohnzone W4 sind gemäss Art. 3 BZO maximal 4 Vollgeschosse, 2 anrechenbare Dachgeschosse und 1 anrechenbares Untergeschoss zulässig. Bei Arealüberbauungen sind 2 zusätzliche Vollgeschosse möglich.

#### **11.2.**

Zunächst ist der Rekurrentschaft 4 darin zuzustimmen, dass ein durchgehendes Geschoss nicht auf einer Seite des Gebäudes als anrechenbar und auf der anderen als nicht anrechenbar qualifiziert werden kann. Grundsätzlich sind aber die Geschosse für jedes eigenständige Gebäude separat zu zählen (Christoph Fritzscht/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, Bd. 2, S. 886). Dabei ist bei zusammengebauten Gebäuden darauf abzustellen, ob die Gebäude eine funktional-bauliche oder eine optisch-architektonische Einheit bilden (vgl. VB.2006.00107 vom 14. Juni 2006, E. 4.2.3.).

Die Mehrfamilienhäuser H08A und B, H18A und B sowie H28A und B sollen jeweils zusammengebaut werden, wobei aufgrund der Hanglage die Gebäude vertikal versetzt sind. So liegen die Vollgeschosse der Häuser B etwa eine halbe Geschosshöhe höher als jene der angebauten Häuser A. Es bestehen somit keine durchgehenden Geschosse. Die Doppelmehrfamilienhaushälften stehen zudem jeweils leicht abgewinkelt zueinander. Jedes Mehrfamilienhaus verfügt über eigene Hauszugänge und interne Erschlies-

sungen. Die Mehrfamilienhäuser bilden damit weder eine funktional-bauliche noch eine optisch-architektonische Einheit. Sie könnten problemlos einzeln erstellt werden.

Entsprechend sind die Geschosse der Häuser B den Häusern A nicht zuzurechnen. Die nicht an die Anrechnungsziffer anrechenbaren Dachgeschosse der Häuser A werden durch das vertikal verschobene Vollgeschoss der Häuser B nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar.

### **11.3.**

Aus dem Wortlaut von § 255 PBG ergibt sich eindeutig, dass die privilegierte Fläche in Dach- und Untergeschossen unabhängig von der tatsächlich konsumierten Ausnutzung in den Vollgeschossen genutzt werden kann. Bis zu einem gewissen Mass sind die Fläche in Dach- und Untergeschossen für die Ausnutzungsziffer schlicht nicht relevant.

Die rekurrentischen Ausführungen, wonach die Regelung von § 276 Abs. 2 PBG so zu verstehen ist, dass bei nicht ausgeschöpfter Vollgeschossezahl Dach- und Untergeschosse die nicht realisierten Vollgeschosse ersetzen und damit an die Ausnutzungsziffer anrechenbar sind, ist unzutreffend. Besagte Vorschrift regelt vielmehr, dass ein Gebäude mehr Dach- und Untergeschosse aufweisen darf, als die Bauordnung vorsieht, wenn die überzähligen Dach- und Untergeschosse anstelle von Vollgeschossen erstellt werden. Nur mit dieser Interpretation ergibt der Hinweis darauf, dass die Geschosse zusammengerechnet die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten dürfen, einen Sinn. Keines der geplanten Gebäude schöpft die zulässige Anzahl Dachgeschosse aus. Die in ihnen konsumierte anrechenbare Fläche übersteigt die gemäss § 255 PBG privilegierte Fläche unbestrittenermassen nicht. Damit ist die Fläche in den Attikageschossen offensichtlich zu Recht nicht an die Ausnutzungsziffer angerechnet worden.

### **11.4.**

Die Untergeschosse entsprechen unbestrittenermassen der Definition in § 255 PBG. Wollte man der privaten Rekursgegnerin mit der Rekurrentschaft 4 diesbezüglich eine missbräuchliche Bauweise unterstellen, und die nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbaren Flächen (§ 9 ABV im Umkehrschluss) dennoch anrechnen, würde dies de facto zu einer Anwendung der vormaligen Regelung von § 9 ABV führen, wonach auch Untergeschos-

se, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden lagen, für die Berechnung der Ausnützungsziffer als Vollgeschosse galten. Bereits lange vor der per 1. März 2017 in Kraft getretenen Revision der ABV hatten die Gerichte diesem Teil der Bestimmung die Anwendung wegen ihrer Gesetzeswidrigkeit versagt (vgl. BRKE I Nr. 0239/1995 in BEZ 1995 Nr. 24, VB.2010.00577 in BEZ 2011 Nr. 23). Die vorschriftskonformen Untergeschosse, welche unbestrittenermassen keine Vollgeschosse ersetzen, sind daher zu Recht nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet worden.

Zusammengefasst erweist sich der kommunale Entscheid bezüglich Ausnützungsberechnung als korrekt. Im Übrigen ist auch die diesbezügliche Begründung in der Baubewilligung nicht zu beanstanden. Es würde den Rahmen der Bewilligung sprengen, wenn die von der Bauherrschaft einzureichende Ausnützungsberechnung dort Schritt für Schritt nachvollzogen werden müsste. Vielmehr reicht es aus, wenn aus der Bewilligung hervorgeht, dass und mit welchem Resultat die Berechnung geprüft wurde.

Demgemäss erweist sich der Rekurs, soweit er die Ausnützungsziffer betrifft, als unbegründet.

### **12.1.**

Die Rekurrentenschaft 4 verlangt die akzessorische Überprüfung von Art. 24 f. BZO bezüglich Arealüberbauungen. Art. 25 BZO räume der Baubewilligungsbehörde einen letztlich nicht abschliessend bestimmten und zudem zu grossen Spielraum ein. Sie könne nach eigenem Ermessen bestimmen, ob sie ein 4- oder 7-geschossiges Mehrfamilienhaus bewilligen wolle. Diese Freiheit im Umfang von drei Geschossen überschreite das viergeschossige Mass der Gebäudehöhe, welches die Legislative mit der Zone W4 als Regel festgelegt habe. Die Rekurrierenden hätten die Bauordnungsbestimmung bei Erlass nicht anfechten müssen, da sie nicht damit hätten rechnen müssen, dass die streitbetroffenen Grundstücke gesamthaft mit 20 Mehrfamilienhäusern mit überwiegend 6 oder 7 Geschossen überbaut würden. Letztlich führe die rein auf dem Ermessen der Baubewilligungsbehörde basierende Beurteilung der Voraussetzungen der Arealüberbauung zu einer Abänderung der Rechtsordnung und damit der Regelbauweise über ein aussergewöhnlich grosses Gebiet, was das Legalitätsprinzip ausheble.

## 12.2.

Die Möglichkeit der akzessorischen Überprüfung von Rechtssätzen, d.h. der Überprüfung rechtskräftiger generell-abstrakter Normen im konkreten Anwendungsfall auf ihre Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht, gründet im Gedanken, dass der Einzelne beim Erlass einer Rechtsnorm im Allgemeinen noch nicht weiss, ob und wie ihn diese eines Tages treffen wird und deshalb vor dem konkreten, ihn betreffenden Anwendungsfall noch keinen Anlass hat, die Norm im Anschluss an ihren Erlass vor den Rechtsmittelinstanzen in Frage zu stellen. Für Vorschriften, welche die baulichen Möglichkeiten in bestimmten Zonen regeln, schliesst die Rechtsprechung eine akzessorische Überprüfung aus, weil diesen Vorschriften wegen ihrer Bezugnahme auf bereits im Erlasszeitpunkt bestimmbare Gebiete die Abstraktheit abgesprochen wird, welche für die Annahme vorauszusetzen wäre, der einzelne Grundeigentümer habe erst im konkreten Anwendungsfall Anlass, sich mit der Norm auseinanderzusetzen (BGE 106 Ia 383; BGE 119 Ib 480).

Beim Erlass von Arealüberbauungsvorschriften sind die möglichen, ihn konkret betreffenden Folgen für einen Grundeigentümer nicht weniger erkennbar als beim Erlass von Regelbauvorschriften. Allfällige Spekulationen über die Unwahrscheinlichkeit von Arealüberbauungen in der Nachbarschaft sind dabei unerheblich. Der Eigentümer einer Liegenschaft, welche an die viergeschossige Wohnzone angrenzt, konnte (auch als Laie) beim Erlass von Art. 25 BZO ohne weiteres erkennen, dass künftig bei gegebener Arealfläche in seiner Nachbarschaft unter Umständen 19,5 m hoch gebaut werden darf. Im Falle der Baugrundstücke, welche seit Beginn der 1970er-Jahre mit einer einheitlichen Siedlung, bestehend aus vier- bis fünfgeschossigen Längsbauten und zwei punktuellen achtgeschossigen Hochhäusern, überstellt sind und zusammen eine Fläche von 38'515 m<sup>2</sup> aufweisen, war durchaus zu erwarten, dass eine bauliche Erneuerung wiederum als einheitliche Siedlung in Form einer Arealüberbauung erstellt würde. Nach dem Gesagten verbietet sich die akzessorische Überprüfung von Art. 25 BZO.

Im Übrigen ist der rekurrentische Einwand auch sachlich nicht richtig. Es entspricht der Regel, dass die BZO eine maximale Gebäudehöhe bzw. die maximal zulässige Geschosshöhe festlegt. Die Bewilligung von kleineren Bauten ist dennoch immer möglich. Es ist zwar zutreffend, dass im Falle

von Arealüberbauungen die Gewährung des Bonus vom Ermessen der Bewilligungsbehörde abhängt. Das kantonale und auch das kommunale Recht definieren indes sowohl die Bedingungen als auch den Bonus, womit dem Legalitätsprinzip Genüge getan ist. Schliesslich ist der Einwand, die geplanten Gebäude wiesen überwiegend 6 oder 7 Geschosse auf, nicht zutreffend. Die 10 Mehrfamilienhäuser entlang der Zugerstrasse sind maximal viergeschossig geplant und wären insofern auch nach Regelbauweise zulässig.

### 13.

Sämtliche Rekurrierenden sprechen dem Bauvorhaben die für eine Arealüberbauung erforderliche besonders gute Gestaltung ab. Sie bringen zusammengefasst vor, die geforderte besonders gute Gestaltung betreffe insbesondere auch die kubische Gliederung der Gebäude. Die geplanten Bauten ragten wie riesige Fremdkörper aus der baulichen Umgebung hervor. Sie seien bezüglich Körnigkeit und Gebäudehöhe ein Fremdkörper in der bestehenden baulichen Umgebung. Mit zunehmender Hanglage würden auch die Gebäude höher. Aus städtebaulicher Sicht erfolge die Volumenverteilung damit gerade verkehrt herum und sei sicher nicht als besonders gut im Sinne von § 71 PBG zu würdigen. Es müsste unten an der Zugerstrasse höher und weiter hangaufwärts an der Holzmoosrütistrasse und an der Pfannenstilstrasse tiefer gebaut werden. Auf diese Weise würden sich die Bauten besser in die bauliche Umgebung und den Hang einfügen und würde die Aussicht vom "Känzeli" her erhalten. Jedenfalls dürfe der Höhen sprung zwischen der Zugerstrasse und der Holzmoosrütistrasse, noch verstärkt durch den ansteigenden Hang, nicht wie geplant mehrere Stockwerke betragen. Südlich und westlich grenze das Bauareal an zweigeschossige Wohnzonen an.

Die kommunale Vorinstanz erwog im angefochtenen Beschluss zusammengefasst, mit der Anordnung der Baukörper gelinge es, die hohe Bedeutung des lärmgeschützten Wohnens zu verwirklichen. Durch die abgestufte Höhenentwicklung der Bauten werde sowohl auf die quartiertypischen als auch auf die topographischen Gegebenheiten reagiert. Vielfältige Sichtverbindungen und Durchblicke erweiterten den Aussenraum und lockerten die Siedlungsstruktur auf. Die angestrebte Verdichtung werde so in einer angemessenen Massstäblichkeit umgesetzt. Im Rahmen des Rekursverfah-



rens ergänzte die kommunale Vorinstanz ihre Ausführungen dahingehend, dass die längeren und weniger hohen Gebäude entlang der Zugerstrasse vor allem dem Lärmschutz dienten und trotzdem Seesicht hätten. Durch die versetzte Stellung werde eine Riegelwirkung vermieden. Die sieben grösseren und höheren Gebäude in der Mitte bildeten den eigentlichen Kern der Überbauung. Diese Punktbauten seien logischerweise höher, damit auch sie von der Besonnung und der Seesicht profitieren könnten. Zuerst seien Kreuzbauten mit zentralem Treppenhaus geplant, was eine dreiseitige Besonnung der Wohnungen ermögliche. Insgesamt sei die im Projekt gewählte Anordnung der verschiedenen Gebäudetypen klug, originell und vor allem zweckmässig.

Auch die private Rekursgegnerin betont die durch die Lärmbelastung bedingte Stellung der Baukörper entlang der Zugerstrasse. Diese Gebäude seien trotz der erforderlichen Riegelbildung gut gegliedert und verhinderten so eine eintönige Erscheinung. Die Gebäudevolumen seien stark verdichtet, um auf diese Weise einen grosszügigen und stark durchgrüntem Aussenraum zu schaffen. Dieser werde eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Würde die innere Verdichtung ernst genommen, so führe dies zwangsläufig dazu, dass neuere Vorhaben eine grössere Dichte aufwiesen als die benachbarten Grundstücke.

#### 14.1.

Die Gemeinden können in ihren Bau- und Zonenordnungen in den Bauzonen allgemein, aber auch zonen- oder gebietsweise Arealüberbauungen zulassen. Zu diesem Zweck haben sie Mindestarealflächen festzulegen (§ 69 PBG). Mit dem Instrument der Arealüberbauung verfügen die Baubehörden über eine rechtliche Handhabe, um eine von der Grundordnung abweichende Überbauung zu gestatten. Die Bau- und Zonenordnung kann deshalb Bauvorschriften enthalten, die von den Bestimmungen für die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen (§ 72 Abs. 1 PBG). In der Regel sehen die Bau- und Zonenordnungen einen sogenannten Arealüberbauungs- bzw. Ausnützungsbonus vor.

Im Gegenzug für diese Privilegierung gelten erhöhte Anforderungen in Bezug auf die Gestaltung, Einordnung, Umgebung und Wohnqualität. Gemäss § 71 PBG müssen die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung be-

sonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (Abs. 1). Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung (Abs. 2). Gemäss Art. 25 BZO beträgt die zulässige Gebäudehöhe für Arealüberbauungen in der Zone W4/70% 19,5 m (anstatt 13,5 m in der Regelbauweise) (Abs. 1), die Ausnützungsziffer darf um 1/10 erhöht werden (Abs. 2), die Gebäude- und die Gesamtlänge sind nicht beschränkt (Abs. 3), die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken (Abs. 4) und Freiflächen sind zusammenhängend zu gestalten und haben der Arealüberbauung als benutzbare Aussenräume zu dienen (Abs. 5).

#### **14.2.**

Das Baurekursgericht ist bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts grundsätzlich nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, seine gesetzliche Überprüfungsbefugnis (§ 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) auszuschöpfen. Soweit solche Bestimmungen den Gemeinden als Ausfluss der Gemeindeautonomie einen gewissen Beurteilungsspielraum belassen, ist indes zwischen der Gemeindeautonomie einerseits und dem verfassungsmässigen Anspruch auf Ausschöpfung der Überprüfungsbefugnis andererseits im Sinne eines Ausgleichs praktische Konkordanz herzustellen. In erster Linie obliegt es der örtlichen Baubewilligungsbehörde, die in der Norm verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen zu konkretisieren. Die Rekursinstanz hat die im konkreten Fall angeführten Entscheidungsgründe gebührend zu berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinanderzusetzen, welche von der Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Vorschrift entwickelt worden sind. Es steht dem Baurekursgericht nicht zu, die sich stellenden Fragen so zu beurteilen, wie dies eine rechtsanwendende erstinstanzliche Behörde tun würde. Abgesehen von der insoweit gebotenen Rücksichtnahme auf die Gemeindeautonomie rechtfertigt sich keine weitergehende Einschränkung der grundsätzlich vollen Kognition des Baurekursgerichts (VB.2013.00468 in BEZ 2014 Nr. 3; VB.2014.00232 und VB.2014.00248 vom 27. März 2015, E. 4.3.1 und dort zitierte Entscheide). Stets vorauszusetzen ist, dass die Baubewilligungsbehörde besagte Konkretisierung rechtzeitig, d.h. spä-

testens mit der Rekursantwort, vorgenommen hat (VB.2012.00365 vom 21. November 2012).

Ob eine Bestimmung des kantonalen Rechts den Gemeinden einen autonomen Entscheidungsspielraum einräumt, ist durch Auslegung zu ermitteln (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 62). Nach ständiger Praxis der kantonalen Instanzen betrifft dies insbesondere § 238 PBG, ferner aber auch etwa § 71 PBG betreffend die bauliche Gestaltung und Einordnung von Arealüberbauungen, § 237 PBG betreffend die Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Zufahrt und § 357 Abs. 1 PBG betreffend die Beurteilung zulässiger Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten (Donatsch, § 20 Rz. 72).

#### **14.3.**

Die Arealüberbauung wird durch drei unterschiedliche Gebäudetypen geprägt. Während im tiefst gelegenen Bereich entlang der Zugerstrasse 10 schlanke, langgestreckte, zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser, welche in drei Gruppen zusammengebaut werden sollen, geplant sind, sollen die weiter hangaufwärts situierten Gebäude fünf- bis sechsgeschossig in Erscheinung treten. Die im mittleren Bereich zwischen der Holzmoosrüti- und der Pfannenstilstrasse geplanten Mehrfamilienhäuser weisen ebenfalls rechteckige Formen auf, wobei sie deutlich breiter sind als jene an der Zugerstrasse. Hier werden die Häuser zu drei Zweiergruppen zusammengebaut, zwei weitere Gebäude bleiben freistehend. Die höchst gelegenen Häuser P012 und P016 sind kreuzförmig und zueinander versetzt parallel zum Gelände angeordnet. Diese eigenständigeren Gebäude sollen fünfgeschossig erstellt werden. Alle Mehrfamilienhäuser sollen mit einem zusätzlichen Attikageschoss versehen werden.

Die Baugrundstücke grenzen sowohl im Südwesten als auch im Nordwesten an die Wohnzone W2 bzw. W3 an. Mit dem Arealüberbauungsbonus darf auf den Baugrundstücken bei besonders guter Gestaltung indes sechsgeschossig gebaut werden. Dieser vom Gesetzgeber so vorgesehene oder zumindest in Kauf genommene Massstabssprung ist unvermeidlich. Dem Bauvorhaben insgesamt kann alleine deswegen die gute Gestaltung nicht abgesprochen werden.

Die Gestaltung und Platzierung der Gebäude entlang der Zugerstrasse ist in erster Linie dem Lärmschutz geschuldet. Durch die langgestreckte Form und die versetzte Anordnung vermögen sie das Innere des Areals vom Lärm abzuschirmen. Dass an dieser Lage nicht mehr Wohnungen als nötig erstellt werden, erscheint vernünftig und ist auch unter gestalterischen Gesichtspunkten nicht zu beanstanden.

Auch die im Zentrum der Arealüberbauung stehenden Gebäude nordöstlich der Holzmoosrütistrasse erweisen sich als gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingepasst. Sie folgen den Höhenversätzen im Gelände. Dadurch und durch die Gruppierung bleiben für die hangaufwärts stehenden Nachbarbauten Durchblicke erhalten. Hier wird die grösste Dichte der Arealüberbauung erreicht. Eine Reduktion dieser Gebäude, insbesondere des Gebäudes H028, ist nicht angezeigt. Dass die Staffelung an der Arealgrenze endet, kann nicht der privaten Rekursgegnerin angelastet werden. Vielmehr ist sie auf die bestehende Bebauung auf den nordwestlich angrenzenden Grundstücken und die dortige Zonierung (W3) zurückzuführen.

Es ist zwar nachvollziehbar, dass die private Rekursgegnerin möglichst viele Wohnungen an der privilegierten Lage an der Pfannenstilstrasse erstellen will. Bei einem so grossen Areal wie dem vorliegenden vermag die Konzentration der zulässigen Volumina im am höchsten gelegenen Bereich gestalterisch indes nicht restlos zu überzeugen. Gerade am sensiblen Übergang zur mehrheitlich mit Einfamilienhäusern überbauten Zone W2 bedingt die für eine Arealüberbauung erforderliche besonders gute Gestaltung eine erhöhte Rücksichtnahme. Bezüglich dieser beiden Gebäude ist die rekurrentische Kritik durchaus berechtigt. Der Verzicht auf ein Geschoss bei den beiden Gebäuden P012 und P016, sei es ein Vollgeschoss oder das Attikageschoss, würde einerseits das optische Übergewicht am höchsten Punkt der Arealüberbauung aufheben und andererseits den Massstabssprung gegenüber den Einfamilienhäusern der angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone etwas abschwächen. Damit muss auf die gesamte Arealüberbauung bezogen nicht zwingend eine Ausnutzungsreduktion einhergehen. Es steht der Bauherrschaft frei, das durch den Verzicht auf die beiden Geschosse wegfallende Volumen andernorts auf dem grossen Areal zu realisieren.

Der durchgehende Aussenraum ist von guter Qualität und setzt die in den angrenzenden Siedlungen bestehende Struktur fort. Es ist nicht nachvollziehbar, worin die Rekurrentschaft 4 eine Verletzung von Art. 25 Abs. 5 BZO, wonach die Freiflächen zusammenhängend zu gestalten sind und der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume zu dienen haben, erkennen will. Dass nicht das ganze Areal aus einer zusammenhängenden Freifläche bestehen kann, ist offensichtlich. Insofern wird jede Arealüberbauung, welche nicht als Blockrand erstellt wird, die Freiflächen unterbrechen. Wichtig ist, dass die verschiedenen Freiflächen miteinander verbunden bleiben und insbesondere durch die Bewohner der Arealüberbauung als Ruhe- und Spielfläche genutzt werden können. Dies ist vorliegend gut umgesetzt.

#### 14.4.

Was den Aussichtspunkt "Känzeli" anbelangt, ist mit der kommunalen Vorinstanz und der privaten Rekursgegnerin darauf hinzuweisen, dass der Aussichtspunkt zwar im Zonenplan eingezeichnet ist, in der BZO jedoch keine Vorschriften dazu erlassen worden sind. Im Richtplan ist demgegenüber der weiter oben gelegene Aussichtspunkt Schöneegg verzeichnet, der jedoch nicht mit dem "Känzeli" zu verwechseln ist.

Gemäss § 75 PBG kann die BZO für im Zonenplan bezeichnete Lagen Anordnungen treffen, welche die Aussicht oder die Sicht auf besondere Geländeformen sichern. Diese Bestimmung ist keine genügende gesetzliche Grundlage für die Beschränkung der nach BZO zulässigen primären Bauvorschriften. Vielmehr ist eine Konkretisierung in der kommunalen Nutzungsplanung erforderlich. Zum einen ist der Aussichtspunkt im Zonenplan zu bezeichnen – was vorliegend geschehen ist – und zum anderen sind konkrete Anordnungen zu treffen, wie etwa die Festlegung von Aussichtslinien, Höhenkoten oder einer Hauptausrichtung. Eine solche Bestimmung fehlt indes in der kommunalen Bauordnung für das Känzeli. Wie sich dem Protokoll des Gemeinderates Wädenswil vom 19. Januar 1998, S. 405, entnehmen lässt, hat die Legislative die Festsetzung solcher Bestimmungen bewusst abgelehnt, nicht zuletzt um Entschädigungsforderungen von Grundeigentümern, deren Baumöglichkeiten beschränkt würden, zu vermeiden (vgl. act. 21.41).

Anlässlich des Augenscheins hat sich gezeigt, dass die Sicht vom Aussichtspunkt Känzeli Richtung Rapperswil/Ufenau/Stäfa uneingeschränkt er-

halten bleibt bzw. durch den Abbruch des einen Hochhauses sogar verbessert wird (vgl. Prot. im Verfahren G.-Nr. R2.2017.00023, S. 8 bis 9, Fotos Nrn. 6 bis 8). Anders präsentiert sich die Situation in Richtung Männedorf/Meilen und in Richtung des Rückens des Pfannenstiels. Wenn die kommunale Vorinstanz angesichts fehlender Vorschriften und der Unmöglichkeit, die gesamte Aussicht von Bauten frei zu halten, vor allem die Aussicht Richtung Obersee, Stadtzentrum und Berge geschützt hat und nicht jene quer über den See, so ist das nicht zu beanstanden. Es liegt im Rahmen des ihr aufgrund der Gemeindeautonomie zustehenden Ermessens, die Gewichtung so vorzunehmen.

#### **14.5.**

Auch der von der Rekurrentschaft 4 behauptete Widerspruch zum Richtplan ist nicht erkennbar. Zum einen ist darauf hinzuweisen, dass der Richtplan einzig behördenverbindlich, nicht aber grundeigentümerverbindlich ist. Der Richtplan findet seine grundeigentümerverbindliche Umsetzung in der BZO. Dass die Arealüberbauung die Ausnutzungsvorschriften einhält, wurde bereits in Erw. 10 festgestellt. Im Übrigen erweist sich die kommunale Regelung als richtplankonform. Der regionale Richtplan sieht für das Gebiet nordöstlich der Zugerstrasse eine niedrige bauliche Dichte vor, für die streitbetroffenen Grundstücke ist solches entgegen den rekurrentischen Vorbringen nicht festgelegt. Im Übrigen sieht § 49a PBG bei viergeschossigen Zonen eine minimale Ausnutzung von 65 % und bei mehr als viergeschossigen Zonen eine solche von 90 % vor. Mit den für die Arealüberbauung maximal möglichen 77 % (70 % in der viergeschossigen Wohnzone gemäss Art. 3 BZO plus 1/10 Arealüberbauungsbonus gemäss Art. 25 Abs. 2 BZO) ist die auf den Baugrundstücken mögliche Ausnutzung nicht zu beanstanden.

#### **14.6.**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz dem Bauvorhaben die besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG mit Ausnahme der beiden Gebäude P012 und P016 zu Recht attestiert hat. Die letztgenannten Gebäude sind in teilweiser Gutheissung der Rekurse um jeweils ein Geschoss zu reduzieren. Der Einfluss dieser Massnahme ist in ästhetischer Hinsicht angesichts der Grösse und der Dimensionen der gesamten Arealüberbauung gut abschätzbar, unabhängig davon, ob auf ein Attikageschoss oder ein Vollgeschoss verzichtet wird (vgl. namentlich act. 24 im Verfahren

G.-Nr. R2.2017.00023 [Modell]); mithin ist der Mangel einer nebenbestimmungsweisen Heilung (§ 321 PBG) zugänglich. Demgemäss ist die private Rekursgegnerin aufzufordern, vor Baubeginn entsprechend abgeänderte Pläne in Bezug auf die Gebäude P012 und P016 einzureichen und bewilligen zu lassen.

Im Übrigen erweisen sich die Rügen zur Arealüberbauungswürdigkeit in Bezug auf die besonders gute Einordnung als unbegründet.

#### **15.**

Die Rekurrentschaft 3 beantragt, es sei ein Bericht der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission zum Wert der bestehenden Siedlung Hangenmoos I einzuholen. Diese dürfe nicht abgebrochen werden, bevor geklärt sei, ob es sich dabei um eine historisch wertvolle Wohnsiedlung – wie ein Bericht vor wenigen Jahren ergeben habe – oder ein Routineprojekt ohne architektonische oder kunsthistorische Besonderheiten – wie die Siedlung im angefochtenen Beschluss beschrieben werde – handle.

Einen Anspruch auf Überprüfung der Schutzwürdigkeit eines nicht inventarisierten, vom Abbruch bedrohten Objekts anerkennt die Praxis in Fällen, wo die Schutzqualität offensichtlich ist oder ein Eigentümer konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit hat. Solche Anzeichen liegen etwa dann vor, wenn bei einem nicht inventarisierten Gebäude eine die Schutzwürdigkeit bejahende Stellungnahme einer Sachverständigenkommission vorliegt (VB.2008.00404 in BEZ 2009 Nr. 4 = RB 2008 Nr. 11). Eine Pflicht zur Überprüfung drängt sich auch dann auf, wenn ein Objekt infolge eines unbestrittenen Versäumnisses nicht ins Inventar aufgenommen worden ist.

Im vorliegenden Fall sind keine solchen Hinweise vorhanden. Die bestehende Bebauung auf den Baugrundstücken ist unbestrittenermassen nicht inventarisiert. Dem von der Rekurrentschaft 3 erwähnten Bericht zur Sanierung der Siedlung kommt nicht die Bedeutung der Stellungnahme einer Sachverständigenkommission zu. Im Übrigen konnte sich das Baurekursgericht anlässlich des Augenscheins einen Eindruck von der bestehenden Siedlung machen. Es waren keinerlei Anhaltspunkte für deren Schutzwür-

digkeit auszumachen, welche weitere Abklärungen als erforderlich erscheinen liessen.

Der Rekurs erweist sich diesbezüglich als unbegründet, und die Abbrucherlaubnis wurde zu Recht erteilt.

#### 16.

Die Rekurrentschaft 3 erklärt weiter, angesichts der Herausforderungen wie der vorliegenden empfindlichen Zonengrenzen, der unterschiedlichen Siedlungstypen und der nicht einfachen topografischen Gegebenheiten, welche eine Arealerneuerung mit sich bringe, wäre die vorgängige Festsetzung eines Gestaltungsplanes vonnöten.

Die BZO legt für das streitbetroffene Gebiet keine Gestaltungsplanpflicht fest. Daher hätte die private Rekursgegnerin zwar auf eigene Initiative einen Gestaltungsplan ausarbeiten können, sie kann jedoch mangels gesetzlicher Grundlage nicht dazu verpflichtet werden.

#### 17.

Die Rekurrentschaft 4 rügt im Weiteren eine Verletzung der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA). Die Verordnung sei am 1. Januar 2016 und mithin während des laufenden Baubewilligungsverfahrens in Kraft getreten. Die kommunale Vorinstanz hätte daher bereits im Bewilligungsverfahren das von der Verordnung verlangte Entsorgungskonzept als Aktenergänzung einfordern müssen. Da dies nicht geschehen sei, sei die Baubewilligung aufzuheben.

Es ist zutreffend, dass den Baugesuchsunterlagen kein Entsorgungskonzept im Sinne von Art. 16 Abs. 1 VVEA beiliegt. Ob dies bei einem vor Inkrafttreten der Verordnung eingereichten Baugesuch hätte nachgefordert werden müssen, kann indes offen bleiben. Eine Gutheissung des Rekurses in diesem Punkt hätte offensichtlich nicht die Aufhebung der gesamten Baubewilligung zur Folge. Vielmehr würde die Nachreichung des Entsorgungskonzepts gefordert. Dass die bei der Umsetzung des Bauvorhabens entstehenden Abfälle korrekt entsorgt werden können, steht ausser Frage. Die von der kommunalen Vorinstanz dazu statuierten Auflagen sind genü-



gend. Selbst die Rekurrentschaft 4 macht denn auch nicht geltend, dass mit einem unsachgemässen Umgang mit den entstehenden Bauabfällen zu rechnen ist. Die Nachbarrekurrenten könnten aus einer Guttheissung dieser Rüge demnach keinen Vorteil ziehen, weshalb auf sie nicht einzutreten ist.

#### 18.

Die Rekurrentschaft 4 beanstandet eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch die über sämtliche Flachdächer aller Attikageschosse vorgesehenen, bis an den äussersten Dachkantenrand mit einem gewissen Winkel aufstehenden Sonnenkollektoren. Wegen des gigantischen Ausmasses des vorliegenden Bauprojekts mit entsprechend vielen Dachflächen sei eine optisch gut sichtbare faktische Erhöhung der Gebäudehöhe festzustellen. Zwar seien die Sonnenkollektoren mangels Schnittpunkten im Sinne von § 280 Abs. 1 PBG nicht an die Gebäudehöhe anrechenbar, es sei jedoch festzustellen, dass bis an den Dachrand aufgeständerte Sonnenkollektoren als massiv in Erscheinung tretende Bauteile qualifiziert werden müssten, welche das zulässige Dachprofil durchstiessen und daher unzulässig seien. Zudem sei mit unzumutbaren Reflexionen je nach Sonnenstand durch das eiserne Gestänge und die glasigen Kollektorenflächen zu rechnen.

Fotovoltaik-Anlagen sind eindeutig technische Aufbauten, welche bei der Messung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen sind (vgl. dazu § 280 Abs. 1 PBG). Entgegen den rekurrentischen Vorbringen ist nicht geplant, sämtliche Panels aufzuständern. Vielmehr ist dies – wie sich aus dem Schnittplan (act. 21.30) ergibt – nur auf den Häusern entlang der Zugerstrasse vorgesehen, wobei die Fotovoltaik-Anlagen nur sehr flach aufgeständert sein sollen. Auf den übrigen Gebäuden werden die Fotovoltaik-Anlagen flach installiert. Eine derartige Anlage bedarf gemäss Art. 18a RPG keiner Bewilligung. Von massiv in Erscheinung tretenden, das Dachprofil durchstossenden Bauteilen kann mithin nicht die Rede sein.

Die Fotovoltaik-Anlagen sind selbstverständlich so zu installieren, dass von ihnen keine Blendwirkung ausgeht. Es ist davon auszugehen, dass dies mit dem Stand der Technik entsprechenden Materialien und der vorgesehenen Positionierung ohne weiteres möglich ist.

Der Rekurs erweist sich damit auch in diesem Punkt als unbegründet.

19.

Für den Fall der Nichtaufhebung der angefochtenen Beschlüsse stellt die Rekurrentenschaft 4 diverse Eventualanträge zur Bauausführung. Sie beantragt zum einen die Aufnahme eines Rissprotokolls. Sodann sollen detaillierte Konzepte zum Abbruch, zum Aushub, zur notwendigen Bauinstallation für den Rohbau und den Ausbau zur Bewilligung eingereicht und die örtliche Baubehörde soll angewiesen werden, vor Baubeginn die erforderlichen Sicherheitsmassnahmen zur Wahrung von § 239 Abs. 1 PBG anzuordnen.

Beim Rissprotokoll handelt es sich um einen amtlichen Befund im Sinne von § 143 des Gesetzes über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess (GOG). Ein amtlicher Befund ist ein Sonderfall der zivilrechtlichen vorsorglichen Beweisaufnahme (Robert Hauser/Erhard Schweri/Viktor Lieber, Kommentar zum zürcherischen Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess vom 10. Mai 2010, Zürich 2012, § 143 Rz. 1 f.). Zuständig ist der Gemeindeammann. Es handelt sich beim amtlichen Befund folglich um einen privatrechtlichen Rechtsbehelf im Hinblick auf befürchtete zivilrechtliche Streitigkeiten. Das Baurekursgericht ist weder für die Aufnahme von amtlichen Befunden noch für allfällige zivilrechtliche Streitigkeiten im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben zuständig (BRGE IV Nr. 0018/2016 in BEZ 2016 Nr. 15). Demzufolge ist auf den Rekurs diesbezüglich mangels Zuständigkeit nicht einzutreten.

Mit der Vorinstanz und der privaten Rekursgegnerin ist darauf hinzuweisen, dass der angefochtene Beschluss alle zum jetzigen Zeitpunkt notwendigen Auflagen zur Bauausführung enthält. So ist in Dispositiv-Ziffer 33 das Zufahrtsregime zur Baustelle geregelt und es wird die Einreichung eines Baustelleninstallationsplans vor Baufreigabe verlangt. Gemäss Dispositiv-Ziffer 34 ist sodann vor Baufreigabe ein statischer Nachweis der Baugrundsicherung im Bauzustand inklusive Überwachungsplan zur Genehmigung einzureichen. Es handelt sich zwar in der Tat um eine grosse Baustelle an Hanglage, dennoch besteht im jetzigen Zeitpunkt kein Anlass für weitere Massnahmen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die private Rekursgegnerin mit Hilfe beigezogener Fachleute in der Lage ist, die sich stellenden Probleme zu lösen. Der Rekurs erweist sich bezüglich Auflagen zur Bauausführung als unbegründet.

## 20.1.

Zusammenfassend ist die teilweise Gutheissung der Rekurse festzuhalten, im Übrigen sind sie abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Demnach sind die beiden Mehrfamilienhäuser P012 und P016 um jeweils ein Voll- oder Attikageschoss zu reduzieren.

Gemäss § 13 Abs. 2 VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Kosten, die ein Beteiligter durch Verletzung von Verfahrensvorschriften oder durch nachträgliches Vorbringen von Tatsachen oder Beweismitteln verursacht, die er schon früher hätte geltend machen können, sind ihm ohne Rücksicht auf den Ausgang des Verfahrens zu überbinden.

Damit verlangt das Gesetz im Regelfall, die Kosten des Rekursverfahrens den Verfahrensbeteiligten gemäss ihrem Unterliegen zu überbinden. Das Obsiegen (als Gegenstück zum Unterliegen) wird grundsätzlich daran bemessen, ob und in welchem Umfange die anfechtende Partei mit ihrem Rechtsmittel zum Nachteil der Gegenpartei eine Änderung der angefochtenen Anordnung bewirkt. Massgebend sind die gestellten Anträge. Auf die Begründetheit einzelner Rügen kommt es nicht an (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 50 f.). Bei vereinigt behandelten Rekursverfahren hat dies im Regelfall zur Folge, dass das Obsiegen des einen Anfechtenden auch dann zu dessen Kostenbefreiung führt, wenn es der Rekursbegründung eines andern Anfechtenden zuzuschreiben ist.

Die Rekurrentschaften 1 und 4 haben die Aufhebung der Baubewilligung beantragt; ihr tatsächliches Streitinteresse ist daher eminent, und sie obsiegen nur in einem untergeordneten Teil. Anders die Rekurrentschaften 2 und 3, welche (nur) die Reduktion der Gebäude P012, P016 und H028 um jeweils ein bzw. zwei Geschosse beantragten. Ihr tatsächliches Streitinteresse ist damit deutlich geringer, und sie obsiegen (immerhin) hälftig. Weiter bleibt für die Kostenverteilung zu beachten, dass der sehr umfangreiche, viele Rügen umfassende Rekurs der Rekurrentschaft 4 (80 Seiten Rekurschrift, 40 Seiten Replik; zum Vergleich: die Rekurschrift der Rekurrentschaft 1, welche ebenfalls die Aufhebung der Baubewilligung beantragte, umfasst 10 Seiten) mit Abstand am meisten Aufwand verursacht hat und massgeblich zum Umfang des vorliegenden Urteils beigetragen hat.

Demnach sind die Verfahrenskosten zu je 5/32 der kommunalen Vorinstanz und der privaten Rekursgegnerin, zu 6/32 der Rekurrentschaft 1, zu je 2/32 den Rekurrentschaften 2 und 3 sowie zu 12/32 der Rekurrentschaft 4 aufzuerlegen, wobei die Mitglieder der einzelnen Rekurrentschaften für den ihnen auferlegten Betrag untereinander solidarisch haften. Der Baudirektion Kanton Zürich sind aufgrund ihres vollumfänglichen Obsiegens keine Kosten aufzuerlegen.

## **20.2.**

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 1'000.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 3 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (finanzielle Bedeutung des Bauvorhabens im streitgegenständlichen Umfang [Baukosten von 110 Mio. Fr.]), des getätigten Verfahrensaufwandes (2. Schriftenwechsel, Abteilungsaugenschein) sowie des Umfangs des vorliegenden Urteils, der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren und des Umstandes, dass mehrere Verfügungen zu beurteilen waren, ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 28'000.-- festzusetzen (BGr 1C\_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C\_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C\_810/2013 vom 14. Juli 2014; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

## **20.3.**

Die unterliegende Partei kann zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Vorliegend sind die Voraussetzungen für die Ausrichtung einer Umtriebsentschädigung erfüllt. Deren Bemessung

richtet sich nach § 8 GebV VGr. Demnach ist der anwaltlich vertretenen privaten Rekursgegnerin zulasten der Rekurrentschaften 1 und 4 eine Umtriebsentschädigung in der Höhe von Fr. 6'000.-- zuzusprechen, zahlbar nach Massgabe des Verfahrenskostenverteilers, d.h. zu 1/3 durch die Rekurrentschaft 1 und zu 2/3 durch die Rekurrentschaft 4. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

Auch die Vorinstanz beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG. In der Regel haben Gemeinden hierauf keinen Anspruch. Die Stellungnahme zu Rekursen, aber auch etwa das Edieren von Akten oder die Teilnahme an Augenscheinen gehört zu den angestammten Aufgaben der Gemeinden. Zudem haben diese bezüglich der im Rekursverfahren relevanten Sach- und Rechtsfragen meistens einen Wissensvorsprung gegenüber den Privaten. Mithin sind Gemeinden in der Regel nicht zu entschädigen. Nur dann, wenn ein ausserordentlicher, über die Bearbeitung im Bewilligungsverfahren erheblich hinausgehender Aufwand erforderlich war und tatsächlich auch getätigt wurde, ist die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an eine Gemeinde in Betracht zu ziehen (Plüss, § 17 Rz. 51 ff., auch zum Folgenden).

In der Praxis wird grösseren Gemeinwesen seltener eine Entschädigung zugesprochen als kleineren, weil letztere angesichts ihrer beschränkteren Ressourcen eher dazu gezwungen sind, einen Rechtsvertreter beizuziehen. Damit ist allerdings nicht gesagt, dass grössere Gemeinden von vornherein nicht entschädigungsberechtigt sind. Ebenso wenig bildet der Beizug eines Rechtsbeistandes durch die Gemeinde eine unabdingbare Entschädigungsvoraussetzung. Umgekehrt ist, anders als bei privaten Parteien (vgl. VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.), der Beizug eines Rechtsbeistandes kein in der Regel zwingender Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Diese bildet, vor allem bei grösseren, aber auch bei kleineren Gemeinden, stets die Ausnahme.

Vorliegend sind die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG nach Massgabe der vorstehenden Kriterien erfüllt. Der sehr umfangreiche Rekurs der Rekurrentschaft 4 verursachte offensichtlich einen ausserordentli-

chen, über die Bearbeitung im Bewilligungsverfahren erheblich hinausgehenden Aufwand.

Demnach ist der kommunalen Vorinstanz zulasten der Rekurrentschaft 4 eine ihrem teilweisen Unterliegen entsprechende Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Deren Höhe richtet sich nach § 8 GebV VGr. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 3'500.--. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

Im Übrigen sind keine Umtriebsentschädigungen zuzusprechen.

#### **Das Baurekursgericht erkennt:**

##### **I.**

Die Rekursverfahren G.-Nrn. R2.2017.00023, R2.2017.00025, R2.2017.00027 und R2.2017.00028 werden vereinigt.

##### **II.**

Die Rekurse werden teilweise gutgeheissen.

Demgemäss wird der Beschluss der Baukommission Wädenswil vom 22. November 2016 dahingehend ergänzt, dass vor Baubeginn abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen sind, aus denen eine Reduktion der Gebäude P012 und P016 um jeweils ein Voll- oder Attikageschoss hervorgeht.

Im Übrigen werden die Rekurse abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

### III.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus

Fr. 28'000.-- Gerichtsgebühr

Fr. 410.-- Zustellkosten

Fr. 28'410.-- Total

=====

werden wie folgt auferlegt:

- zu 5/32 der Baukommission Wädenswil
- zu 5/32 der Hangenmoos AG
- zu 6/32 Markus und Andrea Rüttimann (Rekurrentschaft 1)
- zu 2/32 Rita und Josef Kälin (Rekurrentschaft 2)
- zu 2/32 Frank und Jutta Hauser (Rekurrentschaft 3)
- zu jeweils 12/512 der Stockwerkeigentümergeinschaft Pfannenstilstrasse 3-9a, Alain Monnet, Werner Bär, Albert Hägi, Bruno und Helena Lang, Tino und Heidi Piazz, Hans-Peter Saxer, Ingeborg Tongendorff, André Weiller, Albert Jakob Weissbaum, Jörg Moosmann und Ursula Schmelhaus Moosmann, Jean-Marc und Janice Heeb, Peter und Alice Linsi, Marco Schweiger, Bettina Vogel sowie Werner Diener (Rekurrentschaft 4)

Die einzelnen Rekurrierenden haften für den ihrer Rekurrentschaft auferlegten Betrag solidarisch. Rechnungen und Einzahlungsscheine werden den Kostenpflichtigen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides zugestellt. Die Kosten sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Rechnung zu bezahlen.

### IV.

Der Hangenmoos AG wird eine Umtriebsentschädigung in der Höhe von Fr. 6'000.-- zugesprochen. Sie ist zu 1/3 durch die Rekurrentschaft 1 (Fr. 2'000.--) und zu 2/3 durch die Rekurrentschaft 4 (Fr. 4'000.--, aufgeteilt zu gleichen Teilen unter die Rekurrierenden der Rekurrentschaft 4, unter solidarischer Haftung eines jeden für den ganzen ihr auferlegten Betrag) zu bezahlen.

Die Rekurrierenden der Rekurrentschaft 4 werden zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung eines jeden für den ganzen Betrag verpflichtet, der Baukommission Wädenswil eine Umtriebsentschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 3'500.-- zu bezahlen.

### V.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist in genügender Anzahl für das Verwaltungsgericht, die Vorinstanz und jede Gegenpartei einzureichen. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

**VI.**

Mitteilung per Gerichtsurkunde an:

- RA lic. iur. Gregor Meisser, Lavaterstrasse 53, 8002 Zürich
- RA lic. iur. Rolf Weber, Seestrasse 162a, Postfach, 8810 Horgen
- RA Dr. iur. Felix Huber, Mühlebachstrasse 38, 8008 Zürich
- RA lic. iur. Christopher Tillman, Forchstrasse 2, Postfach 1467, 8032 Zürich
- Baudirektion Kanton Zürich, Walchetur, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
- Frank und Jutta Hauser, Pfannenstilstrasse 17, 8820 Wädenswil
- Josef und Rita Kaelin, Pfannenstilstrasse 17a, 8820 Wädenswil



Im Namen des Baurekursgerichts

Der Abteilungspräsident: \_\_\_\_\_

*Rutmann*

Die Gerichtsschreiberin:

*Baus*

Versandt:  
Ra/sg

0 8. Nov. 2017