

1. Das gegen Süden leicht abfallende Baugrundstück im Halte von 490 m<sup>2</sup> liegt in der Wohnzone 1.3 (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) A und ist unüberbaut. Im Osten stösst es an die V-Strasse. Das Grundstück weist in etwa die Form eines Rechtecks auf, das sich von Westen nach Osten aufweitet. Es ist rund 26 bis 30 m lang und 12,5 bis 21 m breit. Das darauf geplante Einfamilienhaus ist 15,59 m lang (Gebäudelänge) und zwischen 3,46 und 7,55 m breit. Die zulässige Gebäudehöhe von 4,8 m wird praktisch allseits ausgeschöpft. Die erlaubte Gesamthöhe von 9,8 m wird mit einer grössten Höhe von 7,4 m nicht beansprucht. Unter einem schwach geneigten Satteldach liegen drei, teilweise versetzt angeordnete Geschossebenen. Neben einem Keller-/Garagengeschoss finden sich auf den darüber liegenden anderthalb Geschossebenen drei zwischen 13,4 und 17,4 m<sup>2</sup> messende Zimmer, ein 23,1 m<sup>2</sup> einnehmender Salon, eine 21,7 m<sup>2</sup> grosse Wohnküche und zwei kleinere Bad/Dusche/WC-Räume. Ostseitig wird der Strassenabstand von 6 m (§ 265 PBG) respektiert bzw. teilweise leicht überschritten, nord- und westseitig wird der kleine Grundabstand von 5 m ebenfalls eingehalten bzw. partiell leicht überschritten. Die abgewinkelte Südfassade ist 6 m von der Grenze entfernt (10,05 m langer Westteil) bzw. verläuft in einer Distanz von 6 bis 8 m von der Grenze (6,42 m langer Ostteil). Der grosse Grundabstand von 8 m wird mithin über weite Strecken um 2 m unterschritten.

Die Baubehörde hat hierfür eine Ausnahmegewilligung mit der Begründung erteilt, das Grundstück lasse sich ansonsten nicht sinnvoll überbauen. Die ungünstige Grundstücksform bewirke, dass die Rücknahme der Südfassade auf das reguläre Abstandsmass eine überbaubare Fläche von zwar 73 m<sup>2</sup> belasse, diese aber westseitig bis auf 1,13 m zusammenlaufe und für ein Wohngebäude völlig ungeeignet sei. Bei einer Einhaltung des grossen Grundabstandes mittels einer Baute mit einem rechteckförmigen Grundriss und einer nach Westen orientierten Gebäudelängsseite verbleibe eine überbaubare Fläche von nur rund 60 m<sup>2</sup>, was angesichts der übrigen Parameter auch kein heutigen Ansprüchen genügendes Wohngebäude zulasse. Eine unzumutbare Benachteiligung der Nachbarn sei sodann nicht zu erblicken.

2. Die Rekurrenten machen im Wesentlichen geltend, dass das Baugrundstück im Rahmen eines Quartierplanes arrondiert worden sei. Auf einen Auskauf sei entgegen dem Antrag des Rekurrenten G verzichtet worden. Die Quartierplan- und die Genehmigungsbehörde seien davon ausgegangen, dass das Grundstück ohne Sonderregelungen in angemessener Weise überbaut werden könne. Grösse und Form der Bauparzelle stellten daher keine besonderen Verhältnisse dar, welche die Durchsetzung des grossen Grundabstandes von 8 m als unverhältnismässig erscheinen liessen, zumal dieser seinerzeit noch 9 m betragen habe. Das Grundstück könne mit einer Baute mit einem Grundriss von 60 m<sup>2</sup> ohne weiteres sinnvoll über-

baut werden. Dass dabei unter Einhaltung der zonengemässen Abstände die Baumasse nicht voll ausgeschöpft werden könne, sei irrelevant. Die Nachbarn hätten auf die Überbaumungsmöglichkeiten gemäss der im Quartierplan hervorgegangenen Parzellarordnung unter Beachtung aller Bauvorschriften vertraut und hätten es in dieser exklusiven Wohnlage auch nicht hinzunehmen, dass eine Baute näher an ihre Grenze rücke.

3. Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie (§ 260 Abs. 1 Halbsatz 1 PBG). In der fraglichen Wohnzone W/1.3 A beträgt der kleine Grundabstand 5 m, der grosse 8 m (Art. 4 Ziff.1 BZO). Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten (Art. 34 BZO).

4. Gemäss § 220 PBG ist von Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1). Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschriften verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert (Abs. 2). Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden (Abs. 3).

Die Erteilung eines Dispenses setzt das Vorliegen «besonderer Verhältnisse» voraus. Darunter sind Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, welche der Gesetzgeber im Auge gehabt hat. Es handelt sich um Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermag. Besondere Verhältnisse können namentlich in der Topographie, Form oder Lage des Baugrundstückes liegen.

Lassen sich die Überlegungen, die für die Begründung einer Ausnahmegewilligung angeführt werden, für eine Vielzahl von Fällen anstellen, so besteht keine Ausnahmesituation. Entsprechende Dispense zielen auf eine Änderung der gesetzlichen Ordnung ab und sind daher unzulässig. Keinen Ausnahmegrund bildet in der Regel der Umstand, dass die aus der Allgemeinordnung folgende Ablehnung der Baubewilligung für den Gesuchsteller Härten, Unbilligkeiten oder auch nur Unzulänglichkeiten mit sich bringt. Persönliche Verhältnisse und Anliegen vermögen regelmässig keine Dispenssituation zu begründen.

Schliesslich darf selbst beim Vorliegen besonderer Verhältnisse dann keine Ausnahmegewilligung erteilt werden, wenn negative Dispensvoraussetzungen (Abs. 2 und 3) erfüllt sind. Soweit die Verletzung öffentlicher Interessen in Frage steht, sind diese stets mit den entgegenstehenden privaten Interessen abzuwägen.

Was unter besonderen Verhältnissen und unter den negativen Dispensvoraussetzungen zu verstehen ist, regelt das kantonale Recht abschliessend, weshalb vorinstanzliche Entscheide in diesen Punkten von den Baurekurskommissionen frei

überprüft werden können. Durch welche Abweichungen vom Gesetz einer Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist, liegt demgegenüber vorab im Ermessen der Gemeinde, sodass die Baurekurskommissionen nur gegen klar unververtretbare Lösungen einschreiten.

5. Sinn und Zweck des grossen Grundabstandes ist die Gewährleistung optimaler Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse auf dem Baugrundstück. In den kommunalen Bauordnungen finden sich diesbezüglich diverse Regelungsvarianten, wenn überhaupt unterschiedliche Abstände bestimmt werden. Zumeist wird – wie vorliegend – eine längere gegen Süden (bzw. Süden oder Westen) exponierte Gebäudeseite bestimmt, vor welcher der grosse Grundabstand zu respektieren ist.

Dabei kann bei rechteckförmigen Grundstücken mit grösserer Differenz zwischen Breit- und Längsseiten die Platzierung eines Baukörpers in vielen Fällen mit gewissen Schwierigkeiten verbunden sein, insbesondere wenn aufgrund der übrigen massgeblichen Prämissen auf dem Baugrundstück nur ein Gebäude erstellt werden soll oder kann.

Vorliegend ist zu untersuchen, in welchem Mass die Grundstücksform die regulären Baumöglichkeiten einschränkt. Auf einem  $490 \text{ m}^2$  grossen Grundstück lässt eine Baumassenziffer von  $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  die Erstellung eines  $637 \text{ m}^3$  aufweisenden Gebäudes zu. Bei einer optimalen Rechteckform von  $20 \times 24.5 \text{ m}$  (Längsseiten Süd und Nord) ergäbe sich bei den hier massgebenden Abstandsnormen ein Grundriss von  $9 \times 11,5 \text{ m}$  (Strassenabstand Ost:  $6 \text{ m}$ , kleiner Grundabstand West und Nord:  $5 \text{ m}$ , grosser Grundabstand Süd:  $8 \text{ m}$ ). Bei einer Gebäudehöhe von  $4,8 \text{ m}$  und einer Gesamthöhe von  $9,8 \text{ m}$  wären mit einer Schrägdachbaute theoretisch rund  $750 \text{ m}^3$  Baumasse realisierbar. Die unter Gewährung eines Dispenses von der Einhaltung des grossen Grundabstandes auf dem offensichtlich nicht optimal geformten Baugrundstück geplante Baumasse beträgt  $569 \text{ m}^3$ , d.h. es muss bereits auf rund 10 Prozent der erlaubten Baumasse verzichtet werden. Bei einem unbestrittenermassen möglichen, die Abstandsvorschriften einhaltenden Grundriss von  $60 \text{ m}^2$  ergäbe sich mit einem Dachgeschoss unter einem Schrägdach eine optimierte Baumasse von ca.  $438 \text{ m}^3$  ( $8 \times 7,5 \times 4,8 + 8 \times 7 \times 5 : 2$ ). Bei der Realisierung eines Attikageschosses würde die Baumasse deutlich tiefer ausfallen. Hinzu käme in beiden Fällen die Baumasse von allfälligen Anbauten und Aufbauten. In Verhältniszahlen ausgedrückt bedeutete dies, dass nur etwa zwei Drittel der zulässigen Baumasse erstellt werden könnten, was einer Baumassenziffer von  $0.9$  statt der erlaubten  $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  entspräche.

Die besondere Grundstücksform ist vorliegend die eine Sache. Verschärft wird die Problematik durch die Grundstücksgrösse. Der Verzicht auf einen Drittel der prinzipiell möglichen Baumasse fällt umso schwerer, je tiefer diese in absoluten Zahlen ausfällt. Verbleibt eine für ein durchschnittliches Einfamilienhaus ausreichende Baumasse ( $700 - 900 \text{ m}^3$ ) ist der Eingriff weniger einschneidend, als wenn wie hier nur gerade ein Gebäude mit rund  $400 - 450 \text{ m}^3$  Baumasse möglich bleibt – immer unter gebührender Berücksichtigung, dass der Eigentümer eines kleineren Grundstücks selbstredend keinen Anspruch auf die Realisierung einer grosszügigen Baute erheben kann. Bei einem Grundriss von  $60 \text{ m}^2$  lässt sich im Normalfall durchaus ein kleineres Einfamilienhaus bauen. Unabdingbar für eine sinnvolle Dimensionierung bzw. ausreichend Nutzfläche ist allerdings die Möglichkeit der Erstellung von zwei

Vollgeschossen. Die hier massgebende Wohnzone der Gemeinde Wetzikon ist nun aber diejenige, welche wegen der exponierten Lage die geringsten Baumöglichkeiten zugesteht. Bei einer Gebäudehöhe von bloss 4.8 m kann nur ein Vollgeschoss realisiert werden. Hinzu käme ein angesichts der leichten Hanglage teilweise freilegbares Untergeschoss (Art. 39 BZO) sowie ein Dachgeschoss mit einer eher kleinen nutzbaren Fläche. Es ist also nur eine Geschossfläche möglich, die für eine kleinere Mietwohnung genügen würde, aber für die Erstellung selbst eines bescheideneren Einfamilienhauses nicht ausreicht bzw. auch wirtschaftlich keinen Sinn macht.

Die von keiner Partei ernsthaft verfolgte Variante mit der Rücknahme der Südfassade des geplanten Baukörpers ergäbe zwar einen Grundriss von 73 m<sup>2</sup>, in einer Form allerdings, welche die Erstellung einer «vernünftigen» Baute offensichtlich ausschliesst.

Unter Würdigung der Parzellarordnung und der aufgezeigten regulären Baumöglichkeiten ist es gerechtfertigt, besondere Verhältnisse anzunehmen.

6. Daran ändert der Umstand nichts, dass das ursprünglich unüberbaubare Grundstück seine Form in einem Quartierplanverfahren erhalten hat. Gemäss § 126 Abs. 1 PBG ist das Quartierplangebiet so einzuteilen, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmegewilligung und nachbarliche Zustimmung in einer den örtlichen Verhältnissen und der Bauzone angemessenen Weise überbaut werden können; ist dies nicht möglich, sind die erforderlichen Rechte und Lasten mit dem Quartierplan zu begründen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, bei der Quartierplanfestsetzung sei bewusst in Kauf genommen worden dass das Baugrundstück nur sehr eingeschränkt überbaut werden könnte. Auch hat sich das Grundstück voll an den Quartierplankosten beteiligt. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Frage der Überbaumöglichkeiten zu wenig Beachtung geschenkt worden ist.

Käme der Festsetzung eines Quartierplanes die ihr von den Rekurrenten beigemessene absolute Bedeutung zu, wäre die Erteilung von Ausnahmegewilligungen nach der Durchführung eines Quartierplanes regelmässig von vornherein ausgeschlossen bzw. bliebe nur eine allfällige Revision des Quartierplanes. Eine solche Einschränkung ist der Dispensnorm von § 220 PBG indessen nicht zu entnehmen.

7. Die Baubehörde hat sich dafür entschieden, die Verbesserung der eingeschränkten regulären Überbaumöglichkeiten mit einer Dispensierung von der Einhaltung des grossen Grundabstandes zu schaffen. Damit wird von einer Vorschrift befreit, die einerseits einen geringen Eingriff in den Normzweck darstellt und die Nachbarn auch nicht unzumutbar benachteiligt.

Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse auf dem Baugrundstück sind auch bei einem Abstand von minimal 6 m zur südlichen Grenze klar gewährleistet, zumal das Gelände abfällt und auf dem tiefer liegenden Grundstück aufgrund der geltenden Vorschriften keine hohen Bauten erstellt werden können. Zudem wird nicht vollumfänglich auf die Einhaltung des grossen Grundabstandes verzichtet. Der gewährte Abstand von zwischen 6 und 8 m überschreitet das Mass des kleinen Grundabstandes von 5 m überall. Auch die Tatsache, dass die Gesamthöhe nicht

ausgeschöpft wird, ist bei der Würdigung des kommunalen Ermessensentscheides, mit welchen Massnahmen den besonderen Verhältnissen Rechnung zu tragen ist, zu berücksichtigen.

Der Rekurrent G wird durch das Heranrücken der Baute auf 6 m zwar tangiert, aber nicht in unzumutbarer Weise. Zum einen handelt es sich um die wenig empfindliche Nordseite seines Grundstücks und zum anderen hätte er bei einer anderen Konfiguration eine zwar weniger lange, aber aufgrund des kleinen Grundabstandes nur 5 m entfernte Baute zu tolerieren.

Nicht zu übersehen ist, dass der Rekurrent F einer schönen Aussicht verlustig geht. Dies liegt aber primär daran, dass das anstossende Grundstück in der Bauzone liegt und demzufolge überbaut werden kann. Geschützt ist er nur durch die Abstandsvorschrift gegenüber seiner im Norden angrenzenden Parzelle (kleiner Grundabstand von 5 m) und die Höhenvorschriften, welche klar eingehalten bzw. nicht vollumfänglich in Anspruch genommen werden. Die Einhaltung des grossen Grundabstandes auf der gegenüberliegenden Seite entzieht sich seinem Schutz- bzw. Einflussbereich, zumal mittels Einräumung von Näherbaurechten (§ 270 Abs. 3 PBG) ohnehin davon abgewichen werden könnte.

Aus diesem Grund (Möglichkeit von Näherbaurechten) kann im Übrigen auch nicht gesagt werden, mit dem Quartierplan sei ein Vertrauenstatbestand in dem Sinne geschaffen worden, dass eine reduzierte Baumöglichkeit unabänderlich festgeschrieben worden wäre.

8. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs abzuweisen ist.