

6. Die auf dem Baugrundstück herrschenden, sich von den seitlich angrenzenden Parzellen deutlich unterscheidenden Gegebenheiten haben folgende Gründe: Im Jahr 1930 wurde auf dem Rekursgrundstück ein einstmals der Versorgung des nahe gelegenen Spitals dienendes, heute jedoch ausser Betrieb stehendes Reservoir mit einem Fassungsvermögen von 4000 m<sup>3</sup> erstellt. Dieses erstreckt sich praktisch über die gesamte Fläche des Rekursgrundstücks. Das gemäss den Bauplänen den damaligen gewachsenen Boden gegen die B-strasse hin zwischen 2,4 m und 4 m überragende Reservoir wurde in der Folge zwecks Isolation mit einer 1 m dicken Humusschicht überdeckt. Als Abschluss gegen die B-strasse wurde eine Böschung mit abschliessender Stützmauer erstellt. Anböschungen erfolgten auch im Bereich der nordwestlichen und südöstlichen Schmalseiten des Baugrundstücks.

7. a) Die Vorinstanz ging im angefochtenen Beschluss davon aus, dass die von ihr selbst als topografischer Sonderfall bezeichneten «Terraingegebenheiten» auf dem Rekursgrundstück als heutiger gewachsener Boden i.S.v. § 5 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) anzusehen seien.

b) Hiergegen richten sich die Haupteinwände der nachbarlichen Rekurrenten. Sie machen übereinstimmend geltend, dass diese Annahme die Erstellung eines Gebäudes ermögliche, dessen Dimensionen den quartierüblichen Rahmen namentlich mit Bezug auf die Höhe bei weitem sprengten. Die durch die Überdachung des Attikageschosses des geplanten Flachdachgebäudes gebildete absolute Höhe liegt denn auch deutlich über der Gesamthöhe des im Nordwesten angrenzenden (Mansardendach-)Gebäudes B-strasse 27/29. Der Höhenunterschied beträgt rund 4 m. Diese Differenz rührt neben den Besonderheiten des Rekursgrundstücks allerdings teilweise auch daher, dass das genannte Nachbargebäude aufgrund der in jenem Bereich leicht (ca. 8%) nach Nordwesten hin abfallenden B-strasse tiefer gelegen ist. Ein Höhenunterschied der genannten Grössenordnung ist auch gegenüber den talseits der B-strasse befindlichen Mansardendachgebäuden mit den Hausnummern 34/36 sowie 38/40 gegeben. Die Gesamthöhe des südöstlich des Rekursgrundstücks gelegenen, teilweise im Eigentum des Rekurrenten 1 befindlichen Gebäudes B-strasse 41/43 wird vom streitigen Projekt demgegenüber um knapp 1 m unterschritten.

8. a) Als gewachsener Boden gilt nach § 5 Abs. 1 ABV der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens.

Auf frühere Verhältnisse ist nach § 5 Abs. 2 ABV zurückzugreifen, wenn der Boden innert eines Zeitraums von 10 Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der

Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt worden ist (lit. a). Auf die früheren Verhältnisse ist überdies dann abzustellen, wenn der Boden im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks oder zur Umgehung von Bauvorschriften verändert worden ist (lit. b).

Die privaten Rekursgegner verweisen mit Bezug auf die letztgenannte Bestimmung auf den zu dieser ergangenen Verwaltungsgerichtsentscheid VB.95.00077 (publiziert in RB 1995 Nr. 84), wonach in den Anwendungsbereich von § 5 Abs. 2 lit. b ABV nur Terrainveränderungen fielen, welche im Hinblick auf ein erst später aktuell werdendes Projekt vorgenommen werden bzw. vorgenommen worden seien. Ein derartiger Sachverhalt liege hier nicht vor. Die Rekurrenten hätten es daher hinzunehmen, dass der heutige Terrainverlauf auf dem Rekursgrundstück nach der Grundregel von § 5 Abs. 1 ABV als gewachsener Boden anzusehen sei.

b) Mit dieser Argumentation wird die grundsätzliche Problematik des vorliegenden Streitfalls übergangen. Es stellt sich nämlich vorab die Frage, ob überhaupt ein von § 5 ABV geregelter Sachverhalt vorliege. Der in dieser Norm verwendete Begriff des gewachsenen Bodens impliziert die Vorstellung natürlich entstandener («gewachsener») Terrainverhältnisse auf einem Baugrundstück. § 5 Abs. 1 ABV ist zunächst auf unüberbaute Parzellen zugeschnitten und will besagen, dass der auf diesen bestehende (natürliche) Terrainverlauf als gegeben hinzunehmen ist und bei einer Baueingabe als Referenz für die hierauf abstellenden Vorschriften (vorab Untergeschossdefinition [§ 275 Abs. 3 PBG] und Gebäudehöhe [§ 280 Abs. 1 PBG]) zu gelten hat. Allerdings ist die Frage des gewachsenen Bodens auch bei überbauten Parzellen zu entscheiden, welche einer Neuüberbauung zugeführt werden sollen. In solchen Fällen ist nicht ausgeschlossen, dass etwa auch die Erdüberdeckung einer vorhandenen, über ein abzubrechendes Hauptgebäude hinausragenden Unterniveaugarage als gewachsener Boden qualifiziert wird. Dies ist insofern angängig, als mit der Realisierung einer nach den damaligen Terrainverhältnissen unter dem gewachsenen Boden befindlichen Unterniveaugarage in der Regel keine ins Gewicht fallenden Veränderungen des Terrains einhergehen. Vielmehr wird die zur Erstellung des unterirdischen Gebäudes notwendige Baugrube nachfolgend zumeist unter weitgehender Wiederherstellung des vormaligen Terrainverlaufs wieder aufgefüllt. Auf der Hand liegen dürfte, dass eine Unterniveaugarage, welche den bei ihrer Erstellung gegebenen gewachsenen Boden teilweise um bis zu 0,5 m überragt, wodurch sie (obgleich insoweit ein oberirdisches Gebäude darstellend) wie ein unterirdisches Gebäude (noch) abstandsprivilegiert ist (vgl. § 269 PBG), für den nachmaligen Verlauf des gewachsenen Bodens unbeachtlich ist. Wird allerdings mit der baurechtlichen Bewilligung eine Aufschüttung gestattet, mit welcher die den gewachsenen Boden überragenden Teile der Unterniveaugarage überdeckt werden, so kann dieses gestaltete Terrain nach der Regel von § 5 ABV bzw. unter den dort genannten Voraussetzungen zum künftigen gewachsenen Boden mutieren.

c) Dennoch liegt ungeachtet gewisser Parallelen eine mit dem hier zu beurteilenden Streitfall nicht vergleichbare Konstellation vor. Mit dem vorgenannten Sachverhalt kann das in casu zu beseitigende, die Fläche des Baugrundstücks weitgehend einnehmende und im Zeitpunkt seiner Erstellung zumindest zu einem Drittel aus dem gewachsenen Boden ragende – und damit vollumfänglich ein oberirdisches Gebäude darstellende – Reservoir (vgl. vorstehend E. 6) nicht gleichgesetzt werden. Der funktionale Zusammenhang zwischen dem Gebäude und der zu dessen Isolation erfolgten Erdüberde-

ckung ist derart offenkundig, dass letztere faktisch als Teil des Gebäudes anzusehen ist und sich verbietet, die vorhandene Erdüberdeckung als gewachsenen Boden i.S.v. § 5 ABV anzusehen. Würde mit den Rekursgegnern die bestehende Erdüberdeckung als massgebliches Terrain angesehen, so könnte auf dem Rekursgrundstück im Extremfall erneut ein teilweise oberirdisches Reservoir erstellt werden, dessen wohl ebenfalls erforderliche Erdüberdeckung in 10 Jahren wiederum zu einer wesentlichen Erhöhung des gewachsenen Bodens führen müsste. Dies kann, auch wenn den Rekursgegnern darin beizupflichten ist, dass § 5 ABV nicht von einem «statischen» gewachsenen Boden ausgeht, nicht dem Sinn der genannten Norm entsprechen.

d) Die sachgerechte Lösung besteht vorliegend darin, in ähnlicher Weise vorzugehen, wie dies bei einem durch eine grössere oberirdische Baute (etwa einem Garagengebäude) weitgehend überstellten Grundstück der Fall wäre. Wäre diesfalls beabsichtigt, den bestehenden Kubus durch ein (Haupt-)Gebäude mit einem kleineren Grundriss zu ersetzen, so stellte sich das Problem, dass innerhalb des Grundrisses des abzubrechenden Gebäudes der gewachsene Boden nicht mehr eruierbar wäre. Es müsste daher zwangsläufig auf den entlang der Fassaden bestehenden Terrainverlauf abgestellt und – soweit sich der Grundriss von Alt- und Neubau überlappen – der vom geplanten Gebäude zu beachtende Terrainverlauf interpoliert werden.

Auf den ausserhalb der erfolgten Anböschungen gegebenen Terrainverlauf wäre auch beim Rekursgrundstück abzustellen, sofern keine den ursprünglichen Verlauf des Terrains mit hinreichender Sicherheit ausweisenden Baupläne bestünden. Dies ist nicht der Fall; den von der Rekursinstanz beigezogenen Plänen für das im Jahre 1930 erstellte Reservoir ist der gewachsene Boden, wie er sich im damaligen Zeitpunkt präsentierte, zumindest im Bereich der beiden in der Hangfalllinie gezogenen Gebäudeschnitte schlüssig zu entnehmen. Anhand der Feststellungen anlässlich des Lokaltermins dürfte der in den erwähnten Plänen ausgewiesene gewachsene Boden, welcher in der Verlängerung mehr oder weniger auf den talseitigen Rand der B-strasse trifft, den ursprünglichen Terrainverhältnissen auch gerecht werden bzw. entsprechen. Zwischen dem in diesen Gebäudeschnitten ausgewiesenen Terrain (und seitlich darüber hinaus) ist der massgebliche Terrainverlauf durch Ziehung entsprechender Verbindungslinien zu interpolieren. Hieraus dürfte ein durchaus realistisches Abbild des ursprünglichen gewachsenen Bodens resultieren.

Komplexer würde sich die Situation gestalten, wenn in Fällen wie dem vorliegenden Baupläne mit verlässlichen Angaben über den ursprünglichen gewachsenen Boden nicht (mehr) existierten. Diesfalls wäre wohl von besonderen Verhältnissen im Sinne der Ausnahmeregelung von § 220 PBG auszugehen. Die Bauherrschaft wäre davon entbunden, das nicht mehr eindeutig eruierbare ursprüngliche Terrain zu respektieren. Als Ersatz hätte die Baubehörde, ausgehend vom gewachsenen Boden auf den angrenzenden Parzellen, das für das Neubauvorhaben massgebliche Terrain zu bestimmen (wobei ihr ein gewisser Ermessensspielraum zukäme). Näher braucht hierauf angesichts der in casu vorliegenden schlüssigen Pläne jedoch nicht eingegangen zu werden.

e) Das mithin geltende Erfordernis zur Beachtung des vormaligen gewachsenen Bodens erfordert eine weitreichende Überarbeitung des streitigen Projekts. Die Mängel, die sich aus der unzutreffenden Annahme ergeben, dass die Erdüberdeckung des zu beseitigenden Reservoirs als massgebliches Terrain anzusehen sei, lassen sich nicht auflageweise heilen. Dies führt zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und damit zur Gutheissung der Rekurse.