

BGer 1C_235/2024 vom 13. März 2026

Bundesgericht, 2026-03-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_235_2024

FR: TF 1C_235/2024 du 13 mars 2026

IT: TF 1C_235/2024 del 13 marzo 2026

Erwägungen

E. 1

Die beiden Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid und hängen inhaltlich eng zusammen. Es rechtfertigt sich, die Beschwerdeverfahren zu vereinigen und die Sache in einem einzigen Urteil zu behandeln (vgl. Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 BZP).

E. 2.1

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid aus dem Bereich des Bau- und Planungsrechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zur Verfügung (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG).

E. 2.2

Die im Namen der Stadt Zürich erhobene Beschwerde wurde von der Bausektion verfasst. Hinsichtlich ihrer Befugnis, im Namen der Stadt Zürich eine Beschwerde an das Bundesgericht zu erheben, weist diese unter anderem darauf hin, dass ihr gemäss Art. 33 des Reglements der Stadt Zürich vom 15. Dezember 2021 über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB; AS 172.101) sämtliche Aufgaben und Befugnisse zukämen, die mit dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) der örtlichen Baubehörde übertragen worden seien. Sie entscheide gemäss Art. 4 Abs. 3 des Organisationsreglements der Bausektion vom 23. November 2021 (OrgR BS; AS 172.450), ob ein für sie negativer Rechtsmittelentscheid an die übergeordnete Instanz weitergezogen werde.

Art. 4 Abs. 3 OrgR BS sieht tatsächlich vor, dass die Bausektion über den Weiterzug eines für sie negativen Rechtsmittelentscheids entscheidet. Allerdings ist es die Bausektion selbst, die das für sie geltende Organisationsreglement erlassen hat und es ist nicht ersichtlich, aus welcher Bestimmung des übergeordneten Rechts sie ihre Kompetenz zur Erhebung von Rechtsmitteln ableitet. Im Ingress des Organisationsreglements wird ausgeführt, dass sich dieses auf § § 318 und 325 PBG sowie Art. 31 Abs. 2 ROAB stütze. Die beiden erstgenannten Bestimmungen beziehen sich einzig auf das Baubewilligungsverfahren und die letztgenannte hält in allgemeiner Weise fest, dass die Bausektion ihre Organisation und die Geschäftserledigung in einem Reglement regelt.

Vor diesem Hintergrund ist fraglich, ob die Bausektion befugt ist, im Namen der Stadt Zürich Beschwerden an das Bundesgericht zu führen. Die Frage kann hier allerdings offengelassen werden. Denn wie aus den nachfolgenden Erwägungen hervorgeht, ist die Beschwerde ohnehin unbegründet, soweit darauf überhaupt einzutreten ist.

E. 2.3

Die Bausektion beruft sich auf die Gemeindeautonomie und macht geltend, der Stadt Zürich komme bei der Beantwortung der Frage, ob ein Mangel mit einer Nebenbestimmung geheilt

werden könne, ein Spielraum zu. Diesen habe das Verwaltungsgericht missachtet. Da die Stadt durch den angefochtenen Entscheid in ihrer hoheitlichen Stellung berührt wird, ist sie gemäss Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG befugt, eine derartige Verletzung der in Art. 50 Abs. 1 BV gewährleisteten Gemeindeautonomie zu rügen (BGE 146 I 36 E. 1.4 mit Hinweisen). In dieser Hinsicht ist ihr Beschwerderecht somit zu bejahen.

Weiter beruft sich die Bausektion auf Art. 89 Abs. 1 BGG und bringt vor, das angefochtene Urteil habe aufgrund des weiten Verständnisses der Anwendbarkeit des ISOS eine präjudizielle Wirkung für sämtliche zukünftigen Baugesuche in der Stadt Zürich. Wie es sich damit verhält, kann offenbleiben, da die private Beschwerdeführerin dieselbe Rüge erhebt und ihr Beschwerderecht nach Art. 89 Abs. 1 BGG ohne Weiteres zu bejahen ist.

E. 2.4

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

E. 3

Der angefochtene Entscheid stützt sich auf zwei voneinander unabhängige Begründungen:

Zum einen kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE/ZH) als kantonale Fachstelle hätte entscheiden müssen, ob ein Gutachten durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) erforderlich sei (Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451], Art. 26 Abs. 1 der Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz [NHV; SR 451.1] , § 2 und § 2a der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV/ZH; LS 702.11]). Dies sei allerdings nicht geschehen. Zudem habe sich das ARE/ZH im Rechtsmittelverfahren auf den Standpunkt gestellt, das ISOS finde keine direkte Anwendung, und habe somit keine inhaltliche Stellungnahme abgegeben. Insofern falle auch eine Heilung des Verfahrensmangels ausser Betracht (siehe dazu E. 4 hiernach).

Zum andern erwog das Verwaltungsgericht, man könne sich anhand der Pläne in Verbindung mit den zahlreichen Nebenbestimmungen keine ausreichend klare Vorstellung über die genaue Umgebungs- und Vorgartengestaltung im besonders empfindlichen nördlichen und westlichen Bereich des Baugrundstücks verschaffen. Dabei sei die Rücksichtnahme auf die weitere bauliche und landschaftliche Umgebung eine notwendige Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit einer Arealüberbauung. Die Beurteilung dieser Frage dürfe nicht auf ein nachgelagertes Verfahren verschoben werden. Mithin sei die Voraussetzung der besonders guten Gestaltung des Umschwungs im Sinne von § 71 Abs. 1 PBG nicht erfüllt (siehe dazu E. 5 und 6 hiernach).

E. 4.1

Nach Art. 6 NHG wird durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerterte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Abs. 1). Ein Abweichen von der ungeschmälerterten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Abs. 2).

Ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Bund zuständig, so beurteilt gemäss Art. 7 NHG je nach Zuständigkeit das Bundesamt für Umwelt (BAFU), das bereits erwähnte BAK oder das Bundesamt für Strassen (ASTRA), ob ein Gutachten durch eine Kommission nach Art. 25 Abs. 1 erforderlich ist. Ist der Kanton zuständig, so obliegt diese Beurteilung der kantonalen Fachstelle nach Art. 25 Abs. 2 (Abs. 1). Kann bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die Kommission zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten. Die Kommission gibt darin an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist (Abs. 2).

Für die Einholung eines Gutachtens und die erforderliche Interessenabwägung ist demnach von Bedeutung, ob eine Bundesaufgabe vorliegt. Trifft dies zu und kann darüber hinaus ein inventarisiertes Objekt erheblich beeinträchtigt werden, muss zwingend ein Gutachten der ENHK eingeholt werden.

E. 4.2

Art. 2 NHG definiert in der Form von nicht abschliessend aufgezählten Beispielen, was als Bundesaufgabe zu verstehen ist. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangt in Auslegung dieser Bestimmung, dass die angefochtene Verfügung eine Rechtsmaterie betrifft, die in die Zuständigkeit des Bundes fällt und bundesrechtlich geregelt ist, wobei das betreffende Bundesrecht hinreichend detailliert und direkt anwendbar sein muss. Verlangt wird ferner ein Bezug der Aufgabe zum Natur- und Heimatschutz, sei es, weil die bundesrechtliche Regelung (zumindest auch) dem Schutz von Natur, Landschaft oder Heimat dient, sei es, weil der bundesrechtliche Auftrag die Gefahr der Beeinträchtigung schützenswerter Natur, Ortsbilder oder Landschaften in sich birgt und deshalb die Rücksichtnahme auf die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes sichergestellt werden muss (BGE 144 II 218 E. 3.2 f., zur Publ. vorgesehene Urteil 1C_730/2024 vom 1. September 2025 E. 2.1; je mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführerinnen sind der Auffassung, es liege keine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG vor. Zum einen befindet sich das Baugrundstück ausserhalb des ISOS-Perimeters, weshalb es am erforderlichen Bezug zum Natur-, Landschafts- und Heimatschutz fehle. Zum andern scheine das Bundesgericht in seiner bisherigen Rechtsprechung nicht berücksichtigt zu haben, dass Art. 76 BV dem Bund im Bereich des Gewässerschutzes keine umfassende Gesetzgebungskompetenz einräume.

Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass das Bauprojekt auf eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung nach Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) angewiesen sei, was die Beschwerdeführerinnen nicht bestreiten. Nach der Rechtsprechung ist deshalb gestützt auf die oben dargelegten Kriterien von einer Bundesaufgabe auszugehen (BGE 145 II 176 E. 3.4; zur Publ. vorgesehene Urteil 1C_730/2024 vom 1. September 2025 E. 3.3.1; je mit Hinweisen). Verfassungsrechtlich ergibt sich die Bundeszuständigkeit insoweit aus Art. 76 Abs. 2 und 3 BV (vgl. dazu MARTI/HETTICH, in: St. Galler Kommentar, Die schweizerische Bundesverfassung, N. 11 zu Art. 76 BV). Dass sich das Baugrundstück ausserhalb des ISOS-Perimeters befindet, steht der Annahme einer Bundesaufgabe nicht entgegen: Nach dem Ausgeführten ist es die bundesrechtliche Regelung bzw. Aufgabe, die den Bezug zum Natur- und Heimatschutz

aufweisen muss, nicht das Baugrundstück. Der Umstand, dass das Baugrundstück nicht vom ISOS-Perimeter erfasst wird, ist allerdings bei der Frage, ob das ISOS-Objekt erheblich beeinträchtigt werden kann, von Bedeutung. Darauf ist im Folgenden einzugehen.

An anderer Stelle fordert die private Beschwerdeführerin zudem einen direkten Zusammenhang zwischen der Bundesaufgabe und der möglichen Beeinträchtigung des Schutzobjekts. Eine solche zusätzliche Voraussetzung ergibt sich allerdings gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht aus dem Gesetz. In BGE 144 II 218 E. 4-6 hat das Bundesgericht sogar darüber hinausgehend verneint, dass die Bundesaufgabe überhaupt einen Raumbezug aufweisen müsse.

E. 4.3

An das in Art. 7 Abs. 2 NHG verankerte Kriterium der möglichen Beeinträchtigung sind grundsätzlich geringe Anforderungen zu stellen; im Zweifelsfall ist die Kommission beizuziehen (Urteil 1C_412/2018 vom 31. Juli 2019 E. 6.3; vgl. auch Urteil 1C_94/2022 vom 24. August 2023 E. 2.4.3; je mit Hinweisen).

E. 4.3.1

Die kantonale Fachstelle (das ARE/ZH) hielt diesbezüglich in ihrer Vernehmlassung im Verfahren vor dem Baurekursgericht fest, das Baugrundstück sei weder einem Gebiet oder einer Baugruppe noch einer Umgebungszone oder -richtung zugeordnet und werde auch nicht als Einzelelement, Hinweis oder Störfaktor bezeichnet. Das strittige Bauvorhaben liege somit nicht im Perimeter des ISOS, womit auch die Anwendung von Art. 6 f. NHG von vornherein ausser Betracht falle. Daran ändere nichts, dass die auf dem angrenzenden Grundstück befindliche Siedlung "Im Laubegg" im ISOS als Baugruppe mit Erhaltungsziel A bezeichnet sei.

E. 4.3.2

Im bundesgerichtlichen Verfahren ist, wie bereits erwähnt, auch das BAK zur Stellungnahme eingeladen worden. Es legt dar, dass bei der Erarbeitung der Ortsbildaufnahme von Zürich bewusst darauf verzichtet worden sei, das Areal südwestlich der Giesshübelstrasse (wozu vorab das Baugrundstück gehört) als Ortsbildteil auszuscheiden, weil es gemäss ISOS-Kriterien weder einen Eigenwert noch einen Beziehungswert aufweise. Die aktuellen Bauten bildeten eine Ansammlung von heterogenen Baukörpern ohne überzeugende räumliche und architekturhistorische Qualitäten. Das Areal bilde auch kein gliederndes Element zwischen verschiedenen erhaltenswerten Ortsbildteilen. Die wertvolle Siedlung "Im Laubegg" (Baugruppe 0.2) wirke wie eine in sich geschlossene grüne Insel mitten in einem heterogenen Siedlungsteppich. Dies habe im Rahmen einer Besichtigung am 14. November 2024 festgestellt werden können. Auch der ISOS-Eintrag und das städtische Spezialinventar Wohnsiedlungen würden den selbstbezogenen Charakter der Siedlung unterstreichen.

Eine Beeinträchtigung eines ISOS-Objekts durch ausserhalb des Perimeters liegende Objekte sei beispielsweise denkbar, so das BAK weiter, wenn dadurch der freie Blick auf ein geschütztes Objekt beeinträchtigt werde. Der Umgebungsschutz sei freilich im Bereich des ISOS bis zu einem gewissen Grad systemimmanent, indem nach ursprünglicher Methode Umgebungszone (U-Zo) und Umgebungsrichtung (U-Ri) ausgeschieden würden. Der Stadtrand südlich der Giesshübelstrasse sei jedoch gerade nicht als U-Zo oder als U-Ri vermerkt und insofern auch nicht aufgrund seiner Beziehungsqualitäten zu

ISOS-Perimetern relevant. Schon heute lasse die Bebauung südlich der Giesshübelstrasse denn auch keinen freien Blick auf den erhaltenswerten Ortsbildteil bzw. auf die Siedlung "Im Laubegg" zu. Und schon heute machten sich einzelne umliegende Bauten in der Siedlung visuell bemerkbar. Die geplanten Neubauten seien zwar höher als die bestehende Bebauung des Brunauparks, sie würden jedoch kaum die Bäume überragen, die die Siedlung gegen Osten und Süden abschirmten. Von einer Bedrängung könne nicht die Rede sein. Die rückseitigen Gärten garantierten nach wie vor eine Distanz zu den grossen Bauten. Substanz und räumliche Qualitäten der Siedlung seien durch die projektierten Neubauten nicht tangiert. Folglich könne eine erhebliche Beeinträchtigung der Siedlung "Im Laubegg" durch das vorliegend strittige Vorhaben ausgeschlossen werden.

E. 4.3.3

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist die Kritik der privaten Beschwerdeführerin, die angesichts der Durchführung eines Augenscheins durch das BAK sinngemäss von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) ausgeht, unbegründet. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung besteht ein Anspruch auf Teilnahme an einem Augenschein, wenn die Entscheidungsinstanz einen solchen durchführt, nicht aber, wenn eine Fachinstanz, welche im Rahmen des Entscheidverfahrens eine Beurteilung abzugeben hat, sich durch eine informelle Begehung die notwendigen Kenntnisse verschafft. Diesfalls besteht auch keine Protokollierungspflicht. Vielmehr fliessen die Ergebnisse der Begehung in den Fachbericht ein (Urteil 1C_603/2018 vom 13. Januar 2020 E. 2.2 mit Hinweisen).

Auch inhaltlich besteht kein Anlass, von den im Ergebnis übereinstimmenden Meinungen der beiden Fachbehörden (kantonale Fachstelle und BAK) abzuweichen. Zwar wird der Siedlung "Im Laubegg" im ISOS das Erhaltungsziel "A" zugewiesen, wonach alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind. Indessen wird sie auch als isoliert beschrieben (Eidgenössisches Departement des Innern, BAK [Hrsg.]: ISOS, Kanton Zürich, Band 6.1, Stadt Zürich, Kreise 1-6, 2016, S. 166 [Separatum: S. 16]). Ebenso wird festgehalten, dass die rückseitigen Gärten eine gewisse Distanz zu den grossen Bürobauten gewährleisten (a.a.O., S. 180 [Separatum: S. 30]). Auch wenn gemäss dem Vorbringen der Beschwerdegegnerschaft der Abstand zwischen den Fassaden durch das Bauprojekt auf 35-47 m reduziert wird, ist nachvollziehbar, dass das BAK diesen Abstand als ausreichend ansieht, um ein Bedrängen der schützenswerten Baugruppe "Im Laubegg" zu verneinen. Ob die erwähnten Bäume keinen Sichtschutz bieten, wie die Beschwerdegegnerschaft behauptet, erscheint zudem sekundär, da gemäss den Feststellungen des BAK bereits aufgrund der bestehenden baulichen Situation kein freier Blick auf die Siedlung "Im Laubegg" möglich ist. Vor diesem Hintergrund ist von der Einschätzung der beiden Fachbehörden, die im gerichtlichen Verfahren praxisgemäss mit einer gewissen Zurückhaltung zu prüfen ist (vgl. BGE 145 II 70 E. 5.5; 129 V 32 E. 3.2.2), nicht abzuweichen. Gestützt darauf ist eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von Art. 7 Abs. 2 NHG auszuschliessen.

E. 4.4

Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob das Verwaltungsgericht nicht ohnehin gehalten gewesen wäre, die kantonale Fachstelle zu einer weiteren Stellungnahme aufzufordern, wenn es die bisherige (n) als lückenhaft erachtete. Jedenfalls ist nicht einsichtig, weshalb es die Baubewilligung bereits aus diesem Grund aufhob, obwohl es selbst nicht davon ausging, das Bauprojekt sei im Ergebnis mit dem Ortsbildschutz unvereinbar.

E. 5.1

Hinsichtlich der vom Verwaltungsgericht beanstandeten Nebenbestimmungen zur Baubewilligung sind die Beschwerdeführerinnen der Auffassung, dass der Baubewilligungsbehörde bei der Beantwortung der Frage, ob gemäss § 321 Abs. 1 PBG ein Mangel mit Nebenbestimmungen geheilt werden könne, ein erheblicher Ermessensspielraum und damit Gemeindeautonomie zukomme. Diese sei vom Verwaltungsgericht verletzt worden, indem es sich in diesem Punkt über die Beurteilung durch die Gemeinde hinweggesetzt habe.

E. 5.2

Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Massgebend ist insofern, ob Autonomie im Rahmen der aufgeworfenen Streitfrage besteht. Nicht erforderlich ist dagegen, dass die Gemeinde im ganzen Sachbereich bzw. Aufgabengebiet (z.B. im gesamten Bau- oder im gesamten Schulwesen) über Gestaltungsfreiheit verfügt. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (vgl. zum Ganzen: BGE 147 I 433 E. 4.1 ; 146 I 83 E. 2.1; je mit Hinweisen).

E. 5.3

Ein geschützter Autonomiebereich bzw. ein "gemeindefreiheitsbezogener Gestaltungsspielraum" bei der Anwendung des kantonalen Rechts setzt neben einer relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit voraus, dass der Spielraum auf die Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse und Bedürfnisse in den Gemeinden ausgerichtet ist. Dass es sich um einen Ermessensentscheid handelt oder ein unbestimmter Rechtsbegriff vorliegt, genügt demnach nicht (Urteil 1C_373/2022 vom 23. Februar 2023 E. 2.3 mit Hinweis).

Gegen die Annahme eines Autonomiebereichs spricht insbesondere, wenn der Gestaltungsspielraum der einzelfallgerechten Sachentscheidung dient oder wenn die kantonale Regelung bezweckt, in allen Gemeinden des Kantons den gleichen Massstab zur Anwendung zu bringen, d.h. eine Vereinheitlichung herbeizuführen (Urteile 2P.43/2003 vom 16. Mai 2003 E. 2.3, in: ZBl 105/2004 S. 157; 2P.355/1998 vom 17. Dezember 1998 E. 2b, in: ZBl 101/2000 S. 467; je mit Hinweisen). Gleiches gilt, wenn ein Interessenkonflikt zwischen einander gleichgestellten Rechtssubjekten zu lösen ist, wie dies beim interkommunalen Finanzausgleich oder bei der Abgrenzung der Steuerhoheit zwischen zwei Gemeinden zutrifft (BGE 119 Ia 214 E. 3b; 110 Ia 50 E. 4; je mit Hinweisen).

Gestützt auf das anwendbare kantonale Recht hat das Bundesgericht einen gemeindefreiheitsbezogenen Spielraum etwa in Bezug auf die Ortsplanung im Allgemeinen oder auch hinsichtlich der spezifischeren Frage, ob eine Baute als wichtiger Zeuge einer Epoche erhaltenswürdig ist oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägt, bejaht (BGE 147 I 433 E. 4.4.2; Urteil 1C_371/2019 vom 25. Februar 2021 E. 3.4; je mit

Hinweisen). Verneint hat es ihn dagegen beispielsweise - wiederum jeweils vor dem Hintergrund des anwendbaren kantonalen Rechts - in Bezug auf die Fragen, ob die strassenmässige Erschliessung zwingend in einen Erschliessungsplan aufzunehmen ist (Urteil 1C_532/2015 vom 26. Januar 2016 E. 2.7) oder ob ein Kind vorzeitig eingeschult werden kann (BGE 118 Ia 218).

E. 5.4

Gemäss § 321 Abs. 1 PBG sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen, wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können oder zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig sind.

Das Verwaltungsgericht hat im vorliegenden Fall die Autonomie der Gemeinde bei der ästhetischen Beurteilung des Bauprojekts anerkannt (§ 71 Abs. 1 PBG verlangt bei Arealüberbauungen eine besonders gute Gestaltung), jedoch nicht hinsichtlich der Frage, ob die Voraussetzungen von § 321 Abs. 1 PBG erfüllt sind. Zutreffenderweise hat es in diesem Zusammenhang auf den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung und das bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a RPG hingewiesen. Der Grundsatz der Einheit des Bauentscheids soll eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sicherstellen. Ähnlich verlangt das Koordinationsgebot, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Nachgelagerte Verfahren sind nur zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist - so etwa wenn die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist - und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (Urteil 1C_286/2023 vom 4. November 2024 E. 2.3 mit Hinweisen).

E. 5.5

Es handelt sich bei § 321 Abs. 1 PBG um eine prozessuale Bestimmung, welche einerseits die Beachtung des Grundsatzes der Einheit des Bauentscheids und des Koordinationsgebots von Art. 25a RPG gewährleisten soll. In dieser Hinsicht bezweckt sie, in allen Gemeinden den gleichen Massstab zur Anwendung zu bringen. Andererseits ist sie Ausdruck des Verhältnismässigkeitsprinzips, indem sie die Anordnung einer Nebenbestimmung als mildere Massnahme zum Bauabschlag vorsieht (vgl. Urteil 1C_476/2016 vom 9. März 2017 E. 2.4 mit Hinweisen). In dieser Hinsicht dient sie der einzelfallgerechten Sachentscheidung. Beide Zwecke (Vereinheitlichung und einzelfallgerechte Sachentscheidung) sprechen nach dem Ausgeführten gegen die Annahme einer Bestimmung, die einen Bereich der kommunalen Selbstbestimmung garantieren soll. Das Bestehen von Gemeindeautonomie ist deshalb unabhängig von der Frage, ob eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht, zu verneinen. Die betreffende Rüge der Beschwerdeführerinnen ist damit unbegründet.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerinnen machen in diesem Zusammenhang weiter eine willkürliche Anwendung von § 321 Abs. 1 PBG geltend und sind der Auffassung, das Verwaltungsgericht habe sich in unhaltbarer Weise über das kommunale Ermessen hinweggesetzt, obwohl es sich nach § 50 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Zürich vom 24. Mai 1959 (VRG; LS 175.2) auf eine Rechtskontrolle hätte beschränken müssen. Die Frage, ob ein Mangel im Sinne von § 321 Abs. 1 PBG von untergeordneter

Bedeutung sei, müsse sich am Umfang des Gesamtprojekts bemessen. Zudem reiche es aus, wenn die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung abschätzbar seien, was hier der Fall sei.

E. 6.2

Gemäss § 71 Abs. 1 PBG muss bei einer Arealüberbauung der Umschwung besonders gut gestaltet sein. Die Bausektion hielt in der Baubewilligung fest, dass das Baugesuch diesem Erfordernis teilweise nicht genüge, und verlangte in Form einer Nebenbestimmung eine Anpassung des Umgebungsplans. Sie beanstandete etwa eine Steilböschung an der südwestlichen Gebäudeecke von Haus A und die gestalterische Einbindung der Wertstoffsammelstelle im Süden. Bezüglich der Umgebung im Norden erwog sie, für ein besonders gutes Erscheinungsbild und zur Einhaltung der Vorgartenregel (gemäss welcher praxismässig das Vorgartengebiet in der Regel zu nicht mehr als einem Drittel der Strassen- bzw. Weganstosslänge für Hauszugänge, Garagenzufahrten, Park- und Containerabstellplätze usw. befestigt werden dürfe) sei in der Vorzone auf Privatgrund eine raumwirksame Gestaltung vorzusehen, damit vor den neugeschossigen Baukörpern ein adäquates Grünvolumen ausgebildet werden könne. Das Projekt sehe ganz im Norden eine nicht weiter räumlich gegliederte Grünfläche und dahinter eine grosse Belagsfläche für Fahrräder vor. Das vermöge nicht zu überzeugen. Jeweils vor den Fassaden sei zwar eine bodengebundene Vertikalbegrünung geplant, die restlichen Flächen der Vorzone seien jedoch - obwohl funktional gar nicht in dem Ausmass erforderlich - als befestigte Fläche vorgesehen. Dies sei zu überarbeiten. Bezüglich der Umgebung im Westen hielt die Baubewilligungsbehörde weiter fest, die projektierte Böschung sei viel zu steil. Zudem müssten sich diverse Wege innerhalb der noch zur Verfügung stehenden Restflächen nach oben winden, was die räumliche Situation nicht verbessere. Vor diesem Hintergrund seien Böschung und Wegführung zu überarbeiten und die Topografie näher am Bestand zu führen. Weiter seien im Sinne des ökologischen Ausgleichs und zur Aufwertung des Wohnumfelds die versiegelten Flächen zu minimieren, die Möglichkeiten zur Errichtung von ökologisch wertvollen Grünflächen mit Kleinstrukturen zu nutzen, allfällige Versickerungsflächen für das Meteorwasser zu integrieren sowie eine standortgerechte Bepflanzung vorzusehen.

E. 6.3

Das Verwaltungsgericht erwog, die Vorgaben von § 71 PBG machten es erforderlich, dass das Vorliegen der Arealüberbauungsvoraussetzungen zusammen mit der Stammbaubewilligung überprüft werde. Zwar sei es im Einzelfall grundsätzlich möglich, dass bei einer Umgebungsgestaltung, die den Anforderungen einer Arealüberbauung gemäss Art. 71 PBG nicht entspreche, noch von einem lediglich untergeordneten Mangel im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG ausgegangen werde. Sei allerdings nicht klar, welche konkreten Änderungen die Behebung von baurechtlichen Mängeln zur Folge haben werde, weil dafür verschiedene Möglichkeiten bestünden oder eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erforderlich sei, sei die Arealüberbauung nicht bewilligungsfähig. Mit der hier im Rahmen der Baubewilligung nebenbestimmungsweise verlangten geänderten Vorgartengestaltung, der völligen Neugestaltung der Grünflächen im Norden und den Terrainanpassungen im Nordwesten sei ein mehr als nur untergeordneter Mangel verbunden; verlangt werde im Ergebnis eine konzeptionelle Überarbeitung dieses Bereichs.

E. 6.4

Die private Beschwerdeführerin hält dem entgegen, sie werde die Vorgärten ohne Weiteres zu zwei Dritteln begrünen können. Es handle sich nur um 700 m² bzw. 1,7 % der gesamten Umgebungsfläche von 40'000 m². Auch die erforderliche Anpassung der Grünfläche und Belagsfläche im Norden sei geringfügig. Es gehe nur um einen kleinen Spickel. Bezüglich der Terrainanpassungen im Nordwesten habe die Baubewilligungsbehörde mit einer klaren Anordnung verlangt, dass die Topografie für konkret bezeichnete Teilbereiche des Bauvorhabens näher am Bestand zu führen sei. Eine konzeptionelle Überarbeitung bedinge dies nicht.

E. 6.5

Da es sich bei § 321 Abs. 1 PBG um eine Bestimmung des kantonalen Rechts handelt, prüft das Bundesgericht ihre Anwendung nur auf Willkür. Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offenbar unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 151 II 794 E. 3.4.1 mit Hinweisen).

E. 6.6

Das Bundesgericht geht in seiner Rechtsprechung davon aus, dass jedenfalls bei kleineren Bauvorhaben die Umgebungsgestaltung üblicherweise zu keinen so wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt führt, die zwingend eine gleichzeitige Beurteilung verlangen (Urteil 1C_286/2023 vom 4. November 2024 E. 2.3 mit Hinweisen). Es berücksichtigt allerdings auch, ob eine erforderliche Neugestaltung den ästhetischen Gesamteindruck des Bauprojekts erheblich verändern kann bzw. soll (Urteil 1C_728/2013 vom 30. Januar 2014 E. 5.4) und ob ein Mangel auf verschiedene Weise behoben werden kann (Urteil 1C_37/2011 vom 14. April 2011 E. 3.4). In diesem Zusammenhang ist zudem den im Einzelfall möglicherweise geltenden, erhöhten ästhetischen Anforderungen - wie insbesondere bei Arealüberbauungen - Rechnung zu tragen (vgl. Urteil 1C_281/2024 vom 7. März 2025 E. 6.2). Weist das Bauvorhaben in dieser Hinsicht Mängel auf, ist nur mit Zurückhaltung davon auszugehen, dass diese "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden können, wie dies § 321 Abs. 1 PBG ausdrücklich verlangt.

E. 6.7

Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht als unhaltbar bzw. willkürlich, wenn das Verwaltungsgericht es als unzulässig ansah, die von der Baubewilligungsbehörde festgestellten Mängel in der Umgebungsgestaltung durch die nebenbestimmungsweise Nachforderung neuer Pläne zu heilen, statt den Bauabschlag zu erteilen. Zwar ist die Bedeutung der erwähnten Beanstandungen durch die Baubewilligungsbehörde mit Blick auf den Umfang des Gesamtprojekts zu relativieren. Immerhin betreffen sie jedoch auch Terrainanpassungen und den Verlauf von Wegen, wobei die Baubewilligungsbehörde die im Westbereich projektierte Böschung sogar als "viel zu steil" ansah. Für diese und weitere Korrekturen (insbesondere die Sicherstellung eines "adäquaten Grünvolumens" im Norden) bestehen verschiedene Möglichkeiten und es ist der Baugesuchstellerin überlassen, wie sie sie den ihr in den betreffenden Nebenbestimmungen eingeräumten Gestaltungsspielraum nutzen will. In ihrer Gesamtheit sind die Mängel jedenfalls von einiger Bedeutung und ihre Behebung erfordert einen gewissen planerischen Aufwand. Vor diesem Hintergrund sind

die gestalterischen Auswirkungen, welche die von der Baubewilligungsbehörde formulierten Nebenbestimmungen zeitigen werden, nicht konkret absehbar.

E. 6.8

Durfte das Verwaltungsgericht somit willkürfrei von einer Rechtsverletzung ausgehen, folgt daraus ohne Weiteres auch, dass es sich nicht in willkürlicher Weise über die ihm von § 50 VRG auferlegte Beschränkung seiner Kognition auf Rechtsverletzungen hinwegsetzte. Auch diese Rüge ist unbegründet.

E. 7

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zwar die erste der beiden alternativen Begründungen des angefochtenen Entscheids Bundesrecht verletzt, nicht jedoch die zweite. Damit rechtfertigt es sich nicht, das angefochtene Urteil aufzuheben. Die Beschwerden sind deshalb abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der privaten Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 4 BGG). Die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerschaft hat zudem Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 2 BGG).

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