

# BGer 1C 291/2022 vom 4. April 2023

Bundesgericht, 2023-04-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_291\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_291_2022)

FR: TF 1C 291/2022 du 4 avril 2023

IT: TF 1C 291/2022 del 4 aprile 2023

## Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung im Bereich des Baurechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d sowie Art. 90 BGG); ein Ausnahmegrund gemäss Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Als Baugesuchsteller, dessen Bewilligung für sein Bauprojekt aufgehoben wurde, ist der Beschwerdeführer vom angefochtenen Entscheid besonders betroffen und damit zur Beschwerde legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

### E. 2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das Bundesgericht wendet dieses von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), doch prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht ( Art. 42 Abs. 2 BGG ), grundsätzlich nur die geltend gemachten Vorbringen, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind ( BGE 142 I 135 E. 1.5). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht gerügt wird ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 I 99 E. 1.7.2 mit Hinweisen). Das Bundesgericht prüft die Anwendung von kantonalem (inklusive kommunalem) Recht (von hier nicht einschlägigen Ausnahmen abgesehen) als solche nicht frei, sondern nur unter dem Blickwinkel der Willkür und nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG ). Willkürlich ist ein Entscheid, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, begründet für sich keine Willkür (vgl. BGE 148 III 95 E. 4.1 ; 144 I 113 E. 7.1). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde ( Art. 105 Abs. 1 BGG ), es sei denn, deren Sachverhaltsfeststellung sei offensichtlich unrichtig oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG ( Art. 97 Abs. 1 und Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG ). Die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung nach Art. 97 Abs. 1 BGG kann nur erhoben werden, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend ist ( Art. 97 Abs. 1 BGG ). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG ( BGE 140 III 264 E. 2.3

mit Hinweisen).

### **E. 3.1**

Das Bauvorhaben sieht die Erstellung eines neuen Mehrfamilienhauses mit vier Vollgeschossen und einem Flachdach auf dem unbebauten, der Wohnzone W 2.7 zugewiesenen Grundstück Kat.-Nr. HN9400 an der Kalkofenstrasse in Horgen vor. Das geplante Gebäude soll an die Westfassade des Doppel-Mehrfamilienhauses an der Kalkofenstrasse 14 und 16 (Scheibenhäuser III; Häuser III.A und III.B) auf den Nachbargrundstücken Kat.-Nrn. HN9022 und HN9031 (Letzteres im Eigentum des während des bundesgerichtlichen Verfahrens verstorbenen Beschwerdegegners 2 und der Beschwerdegegnerin 1) angebaut werden. Das Scheibenhäuser III ist Teil der in den Jahren 1968-1972 bewilligten altrechtlichen Arealüberbauung Kalkofen-Wassergass, welche auf einem Gebiet von rund 68'000 m<sup>2</sup> vier Hochhäuser (sogenannte Punkthäuser), zwölf zwei- und dreiteilige Wohnblöcke (sogenannte Scheibenhäuser) sowie zwei zusammengebaute Terrassenbauten mit gesamthaft 440 Wohnungen und diversen Parkplätzen an der Kalkofenstrasse, Bachtelstrasse und der Wassergass umfasst. Das Scheibenhäuser III wurde im Rahmen der Arealüberbauung ursprünglich dreiteilig (Häuser A-C) bewilligt, wovon in der Folge jedoch nur die Häuser III.A und III.B errichtet wurden. Das auf dem Baugrundstück dazumal geplante und bewilligte Haus III.C wurde nie erstellt.

### **E. 3.2**

Nordwestlich des Baugrundstücks, unmittelbar an dieses angrenzend, liegen die Grundstücke Kat.-Nrn. HN9401 (im Eigentum des Beschwerdegegners 3) und HN9402 (im Eigentum des Beschwerdegegners 4). Darauf befindet sich das zusammengebaute Wohngebäude an der Kalkofenstrasse 18a/18b, welches im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt ist. Mit Beschluss vom 28. Mai 2018 entliess der Gemeinderat Horgen 24 Schutzobjekte aus dem Inventar, darunter das Gebäude an der Kalkofenstrasse 18a/18b. Dagegen reichten die Beschwerdegegnerin 1, die Beschwerdegegner 2 (sel.), 3 und 4 Rekurs beim Baurekursgericht ein. Die beiden Verfahren G.-Nrn. R2.2020.00145 und R2.2020.00147 betreffend die Inventarentlassung des Gebäudes Kalkofenstrasse 18a/18b, an denen der Beschwerdeführer als Beigeladener beteiligt war, wurden mit Urteil vom 5. Juli 2022 vereinigt und die Rekurse gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wurde. Das Baurekursgericht erwog, dass das Schutzobjekt zu Unrecht aus dem Inventar entlassen worden und in diesem zu belassen sei. Der Beschluss des Gemeinderats Horgen vom 28. Mai 2018 wurde somit insoweit aufgehoben, als damit das Gebäude an der Kalkofenstrasse 18a/18b aus dem Inventar entlassen worden ist. Die dagegen erhobene Beschwerde des Beschwerdeführers beim Verwaltungsgericht (G.-Nr. VB.2022.00515) ist derzeit noch hängig.

### **E. 4**

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz hätte das Bauvorhaben nicht gestützt auf § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) als nicht bewilligungsfähig qualifizieren dürfen, ohne ihren Entscheid mit den hängigen Verfahren betreffend Inventarentlassung des Nachbargebäudes Kalkofenstrasse 18a/18b zu koordinieren.

### **E. 4.1**

Gemäss § 238 PBG /ZH sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (Abs. 1). Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). Bei § 238 PBG /ZH handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel. Sie verbietet nicht bloss eine Verunstaltung, sondern verlangt eine positive Gestaltung. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, erfolgt nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgeblichen Gesichtspunkte vorzunehmen. An die Einordnung der Baute sind in gestalterischer Hinsicht höhere Anforderungen zu stellen, wenn sich ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes in ihrer Nähe befindet ( § 238 Abs. 2 PBG /ZH). In diesen Fällen ist eine gute Gesamtwirkung zu verlangen (vgl. Urteile 1C\_330/2021 vom 1. September 2022 E. 4.3; 1C\_264/2020 vom 9. Dezember 2020 E. 5.4.3; 1C\_635/2018 vom 31. März 2020 E. 3.2; CHRISTOPH FRITZSCHE/PETER BÖSCH/THOMAS WIPF/ DANIEL KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. Aufl. 2019, S. 810 f., 823). Der Schutz greift allerdings nur so weit ein, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet. Zwar bedarf es keiner formellen Unterschutzstellung, jedoch muss sich die Schutzwürdigkeit aus konkreten und objektiven Gesichtspunkten ergeben, wie etwa der Aufnahme eines (allfälligen) Schutzobjekts in ein Inventar (vgl. Urteile 1C\_330/2021 vom 1. September 2022 E. 4.3; 1C\_264/2020 vom 9. Dezember 2020 E. 5.4.3; je mit Hinweisen; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 823).

#### **E. 4.2**

Die Vorinstanz erwog, mit dem Neubau würde das etwas mehr als 40 m lange Scheibenhaus III optisch sehr nahe an die benachbarte Baute an der Kalkofenstrasse 18a/18b heranrücken. Das projektierte Gebäude überrage das inventarisierte Nachbarhaus deutlich, halte aber nur den - gemäss Regelbauweise - minimalen Grenzabstand von 6 m ein (Art. 5.1 und 5.2.2 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen vom 15. September 2011 [nachfolgend: BZO]). Die benachbarte Baute sei zwar mit Gemeinderatsbeschluss vom 28. Mai 2018 aus dem Inventar entlassen worden. Die Inventarentlassung sei aufgrund eines hängigen Rechtsmittelverfahrens aber nicht rechtskräftig. Mit dem streitbetroffenen Neubau werde der Voraussetzung von § 238 Abs. 2 PBG /ZH nicht entsprochen. Die Baute an der Kalkofenstrasse 18a/18b werde dadurch bedrängt und in ihrer Wirkung beeinträchtigt.

#### **E. 4.3**

Der Beschwerdeführer moniert, dass die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens davon abhängen, ob die Nachbarbaute aus dem Inventar entlassen werde oder nicht. Indem die Vorinstanz die Verweigerung der Baubewilligung bestätigt habe, ohne den definitiven Entscheid über die Entlassung aus dem Inventar abzuwarten, habe sie das Koordinationsgebot nach Art. 25a RPG (SR 700) verletzt. Zudem widerspreche der Entscheid Art. 33 Abs. 4 RPG. Selbst wenn der Inventareintrag beibehalten werden sollte, müsse ein Schutzentscheid getroffen werden, welcher bestimme, ob bei einer Unterschutzstellung des Gebäudes an der Kalkofenstrasse 18a/18b auch das Baugrundstück in den Schutzzumfang miteinbezogen werde. Nur bei Vorhandensein eines Schutzentscheids könne einem Bauvorhaben ein Inventareintrag auf einem Nachbargrundstück entgegengehalten werden. Die blosser Möglichkeit einer Unterschutzstellung durch einen nicht anfechtbaren Inventareintrag genüge nicht, um ein Bauverbot zu begründen, das eine

materielle Enteignung bewirke ( Art. 26 Abs. 2 BV ). Eine solche Annahme verletze nicht nur Art. 33 Abs. 2 RPG , Art. 29 Abs. 2 BV (rechtliches Gehör) und Art. 29a BV (Rechtsweggarantie), sondern sei auch willkürlich ( Art. 9 BV ).

#### **E. 4.4**

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich, sondern in der Nachbarschaft des (nach wie vor) inventarisierten bzw. (noch) nicht rechtskräftig aus dem Inventar entlassenen Schutzobjekts. Der Beschwerdeführer scheint zu übersehen, dass sich § 238 Abs. 2 PBG /ZH immer auf Vorhaben ausserhalb des geschützten Objekts bezieht, denn dieses selber wird durch die Schutzmassnahmen geschützt. Ob ein Bauvorhaben im Einzelfall eine Beeinträchtigung des Schutzobjekts zur Folge hat, wird im Rahmen der materiellen Beurteilung von § 238 Abs. 2 PBG /ZH geprüft (vgl. FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/ KUNZ, a.a.O., S. 823 f. mit Hinweis). Das Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach vorab über den Umfang der Unterschutzstellung bzw. den Einbezug des Baugrundstücks in den Schutzzumfang entschieden werden müsste, ist somit von vornherein unbegründet. Dass die Vorinstanz für die Anwendbarkeit von § 238 Abs. 2 PBG /ZH keinen Schutzentscheid voraussetzte, ist im Übrigen nicht zu beanstanden. Wie bereits dargelegt (vgl. E. 4.1 hiervor), bedarf es keiner formellen Unterschutzstellung, damit der Schutz nach § 238 Abs. 2 PBG /ZH greift; die Schutzwürdigkeit kann sich auch aus einem Inventareintrag ergeben (vgl. dazu E. 4.1 hiervor). Der Einwand des Beschwerdeführers, wonach vorab ein Schutzverfahren durchgeführt und über die Unterschutzstellung samt deren Umfang entschieden werden müsste, falls der Inventareintrag wider Erwarten beizubehalten wäre, verfängt somit nicht. Auch die vom Beschwerdeführer gerügte Verletzung von Art. 33 Abs. 2 RPG , Art. 29 Abs. 2 und Art. 29a BV infolge des angeblichen Bauverbots ohne Inventarentlassungs- bzw. Schutzentscheid ist vorliegend unbegründet. Der Beschwerdeführer konnte sich im Verfahren betreffend Inventarentlassung als Beigeladener beteiligen und hat den Entscheid des Baurekursgerichts, das streitbetroffene Schutzobjekt im Inventar zu belassen, ans Verwaltungsgericht weitergezogen.

#### **E. 4.5**

Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung der Koordinationspflicht rügt, kann ihm nicht gefolgt werden. Es trifft zwar zu, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der Gestaltung ohne den Inventareintrag anders beurteilt worden wäre (zur ohnehin überschrittenen Gebäudelänge vgl. E. 5 hiernach). Die Baubewilligung bedingt jedoch nicht den Erlass eines Schutzentscheids (Anordnung von Schutzmassnahmen oder Verzicht auf solche), da das schutzwürdige Objekt das Nachbargebäude und nicht das Bauvorhaben als solches ist. Dies begründet mithin noch keine Koordinationspflicht gestützt auf Art. 25a RPG . Der Beschwerdeführer vermag im Übrigen auch nicht hinreichend darzulegen, dass die Vorinstanz kantonales Verfahrensrecht offensichtlich unhaltbar und damit willkürlich angewendet haben soll. Dies ist auch nicht ersichtlich, auch wenn ein anderes Vorgehen gut vorstellbar gewesen wäre. Es ist jedenfalls nicht als willkürlich zu beanstanden, dass die Vorinstanz bezüglich der Erfüllung der rechtlichen Voraussetzungen für die Baubewilligungserteilung auf den Bewilligungszeitpunkt abstellte und die Inventarentlassung nicht berücksichtigte, zumal diese aufgrund eines hängigen Rechtsmittelverfahrens noch nicht rechtskräftig war (und nach wie vor nicht rechtskräftig ist). Die Vorinstanz durfte daher von einer Koordination des Baubewilligungsverfahrens mit dem Verfahren betreffend die Inventarentlassung des Nachbargebäudes absehen. Damit

erübrigt sich der in diesem Zusammenhang beantragte Beizug der Akten aus dem Inventarentlassungsverfahren. Vor diesem Hintergrund erweist sich auch die Rüge der Verletzung von Art. 33 Abs. 4 RPG, nach welcher Bestimmung einheitliche Rechtsmittelinstanzen vorzusehen sind, als unbegründet.

#### **E. 4.6**

Inwieweit der Entscheid der Vorinstanz betreffend das Abrücken von der Grenze in materieller Hinsicht vor dem Willkürverbot standhält, braucht vorliegend nicht beurteilt zu werden, da das Bauvorhaben - unabhängig von einem Inventareintrag - bereits aufgrund der Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge nicht bewilligungsfähig ist (vgl. nachfolgende E. 5).

#### **E. 5**

Zu prüfen ist weiter, ob die Vorinstanz zu Unrecht von einer Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge ausgegangen ist.

##### **E. 5.1**

Die Vorinstanz stellte fest, dass die streitbetroffene Überbauung den heutigen Bauvorschriften (Regelbauweise sowie Arealüberbauung) widerspreche und prüfte, ob die Voraussetzungen der Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG /ZH erfüllt seien. Sie kam zum Schluss, dass die Neuerstellung einer selbständigen Baute - selbst wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut werde - nicht als Umbau oder Erweiterung im Sinne von § 357 PBG /ZH zu betrachten sei. Als selbständiger Neubau im Perimeter einer altrechtlichen Arealüberbauung müsse er daher einerseits dem (im Grundbuch eingetragenen) Arealüberbauungsrevers entsprechen, d.h. dürfe nicht zu einer wesentlich anderen Überbauung als seinerzeit bewilligt führen. Andererseits müsse eine solche Baute die Voraussetzungen der Regelbauweise erfüllen, da altrechtliche Arealüberbauungen grundsätzlich keine Grundlage für eine neue Baubewilligung bieten könnten. Letzteres gelte jedenfalls, soweit eine altrechtliche Arealüberbauung nicht in eine neurechtliche Arealüberbauung umgewandelt worden sei bzw. werden könne. Mit Blick auf die Regelbauweise erweise sich der Neubau als nicht bewilligungsfähig, da die zulässige maximale Gesamtlänge von 40 m (Art. 5.1 i.V.m. Art. 5.3 BZO) überschritten werde.

##### **E. 5.2**

Der Beschwerdeführer macht demgegenüber geltend, die Fertigstellung des teilerstellten Scheibenhauses C stelle im Rahmen der bestehenden Arealüberbauung keinen "Neubau", sondern einen Umbau oder eine Erweiterung im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG /ZH dar. Baurechtswidrig im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG /ZH seien die bestehende Arealüberbauung und ihre Bauten, insbesondere die Scheibenhäuser, welche allesamt Längen von über 45 m aufweisen würden. Die Anforderungen der altrechtlichen Arealüberbauung Kalkofen-Wassergass würden eingehalten, insbesondere auch der Arealüberbauungsrevers. Damit werde den öffentlichen Interessen entsprochen. Der Abschlussblock C führe zu keiner wesentlich anderen Überbauung als seinerzeit bewilligt. Das projektierte Gebäude widerspreche für sich allein betrachtet auch den heutigen Bauvorschriften nicht. Der erforderliche Grenzabstand gemäss der heutigen Regelbauweise werde eingehalten, weshalb überdies die nachbarlichen Interessen gewahrt seien. Die Voraussetzungen der Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG /ZH seien somit erfüllt. Selbst wenn die maximal zulässige Gebäudelänge von 40 m hätte eingehalten werden müssen, wäre die Vorinstanz gestützt auf § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG /ZH verpflichtet

gewesen, zu prüfen, ob nicht die Voraussetzungen für einen Dispens nach § 220 Abs. 1 PBG /ZH erfüllt seien, andernfalls die Eigentumsgarantie ( Art. 26 BV ) der Grundeigentümer der Arealüberbauung verletzt würde.

### **E. 5.3**

Gemäss dem ersten Satz von § 357 Abs. 1 PBG /ZH dürfen bestehende Bauten, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut und erweitert werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Diese Regel wird durch den zweiten Satz von § 357 Abs. 1 PBG /ZH eingeschränkt, der für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften die erforderlichen Ausnahmebewilligungen vorbehält.

#### **E. 5.3.1**

Es hält vor dem Willkürverbot stand, dass die Vorinstanz den projektierten Neubau als selbständige Baute auffasste, welche - trotz Anbau an eine bestehende Baute im Perimeter einer altrechtlichen Arealüberbauung - nicht vom Anwendungsbereich von § 357 Abs. 1 PBG /ZH erfasst ist. Der Beschwerdeführer stellt in diesem Zusammenhang lediglich seine Auffassung derjenigen des Verwaltungsgerichts gegenüber, ohne sich substantiiert mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern diese willkürlich sein sollten. Dies ist auch nicht ersichtlich. § 357 Abs. 1 PBG /ZH bezieht sich ausdrücklich auf "bestehende" Bauten. Es ist nachvollziehbar, dass die Vorinstanz § 357 Abs. 1 PBG /ZH auf ein nicht ausgeführtes Bauwerk nicht anwendet, selbst wenn ihm - wie vorliegend - eine frühere Baubewilligung zugrunde liegt (vgl. in diesem Sinne auch FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 1445), geht es doch bei der aus der Eigentumsgarantie abgeleiteten Besitzstandsgarantie primär um den Schutz von getätigten Investitionen (KONRAD WILLI, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, Diss. Zürich 2003, S. 17). Die Vorinstanz durfte überdies willkürfrei von einer selbständigen Erweiterung des bestehenden Scheibenhauses ausgehen, zumal die konstruktive Selbständigkeit des Grenzanbaus auf dem bisher unüberbauten Nachbargrundstück unbestritten sein dürfte (vgl. in diesem Sinne auch KONRAD WILLI, a.a.O., S. 91 f.; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 1445 f.).

#### **E. 5.3.2**

Auch der Einwand des Beschwerdeführers, wonach die für das Scheibnhaus III erteilte Bewilligung für den geplanten "Abschlussblock C" nach wie vor gültig sei und deshalb kein "Neubau" vorliege, der unabhängig von der für die Arealüberbauung erteilten Bewilligung zu beurteilen wäre, ist unbehelflich. Indem die Vorinstanz explizit von einem selbständigen Neubau ausging, der von der Besitzstandsgarantie nicht erfasst ist, nahm sie damit (implizit) an, dass die ursprüngliche Baubewilligung für die Arealüberbauung erloschen ist. Inwiefern dies offensichtlich unhaltbar bzw. willkürlich sein soll, ist nicht ersichtlich. Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers spielt es auch keine Rolle, ob die Beendigung der Bauarbeiten unter Androhung des Dahinfallens der Baubewilligung für die Arealüberbauung befohlen worden ist (vgl. § 328 Abs. 1 und Abs. 2 lit. d PBG/ZH). Vom Unterbruch von Bauarbeiten im Sinne von § 328 PBG /ZH zu unterscheiden ist der vorliegend einschlägige Fall, in dem ein Bauwerk zwar nicht vollständig ausgeführt wird, doch in seinem Bestand eine in sich abgeschlossene, selbständige Einheit bildet. Aus Gründen der Rechtssicherheit kann es nicht angehen, solche unterlassenen Arbeiten noch

Jahrzehnte später gestützt auf eine seinerzeitige Baubewilligung nachzuholen (vgl. CHRISTOPH FRITZSCHE/PETER BÖSCH/THOMAS WIPF/DANIEL KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 6. Aufl. 2019, S. 504, die sich in solchen Fällen für eine analoge Anwendung von § 322 Abs. 1 PBG /ZH [Gültigkeit der Baubewilligung] aussprechen und einen Zeitraum von drei Jahren ab Schlussabnahme bis zum Erlöschen der Baubewilligung gewähren würden).

### **E. 5.3.3**

Nach dem Gesagten kann die bestehende Überschreitung der Gebäudelänge nicht mit der Besitzstandsgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG /ZH begründet werden. Vor diesem Hintergrund bestand auch keine Pflicht der Vorinstanz, die Voraussetzungen einer Ausnahmbewilligung nach § 220 PBG /ZH zu prüfen. Damit erweist sich die gerügte Verletzung der Eigentumsgarantie ( Art. 26 BV ) ebenfalls als unbegründet.

### **E. 5.4**

Weiter ist auch der Einwand des Beschwerdeführers, wonach das projektierte Gebäude für sich allein betrachtet den heutigen Bauvorschriften entspreche, nicht stichhaltig. Die Massgeblichkeit der Gesamtgebäudelänge ergibt sich für zusammengebaute Gebäude explizit aus Art. 5.3 BZO (geschlossene Bauweise). Eine willkürliche Anwendung dieser kommunalen Bestimmung wird zu Recht nicht gerügt.

### **E. 5.5**

Nach dem Gesagten vermag der Beschwerdeführer somit nicht hinreichend zu begründen, weshalb die von der Vorinstanz festgestellte Überschreitung der gemäss Regelbauweise maximal zulässigen Gebäudelänge von 40 m willkürlich sein sollte. Die Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet.

### **E. 6**

Aus den dargelegten Gründen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Zudem hat er die Beschwerdegegnerin 1, den Beschwerdegegner 2 (sel.) und 3 einerseits sowie den Beschwerdegegner 4 andererseits für das bundesgerichtliche Verfahren mit je Fr. 2'000.-- (insgesamt Fr. 4'000.--) zu entschädigen ( Art. 68 BGG ).

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