

# **BGer 1C\_622/2024 vom 29. Januar 2026**

Bundesgericht, 2026-01-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_622\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_622_2024)

FR: TF 1C\_622/2024 du 29 janvier 2026

IT: TF 1C\_622/2024 del 29 gennaio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Bundesgericht prüft die Sachurteilsvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition ( BGE 150 II 566 E. 2 mit Hinweis).

#### **E. 1.1**

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid im Bereich des öffentlichen Baurechts. Hiergegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG ). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Nachbarn des Baugrundstücks besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Urteils. Sie sind daher gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt.

#### **E. 1.2**

Näherer Prüfung bedarf, ob das angefochtene Urteil das Verfahren ganz oder teilweise abschliesst (vgl. Art. 90 ff. BGG ).

##### **E. 1.2.1**

Die Beschwerde an das Bundesgericht ist zulässig gegen End- und Teilentscheide, die das Verfahren in der Hauptsache - aus materiellen oder formellen Gründen - ganz oder teilweise abschliessen ( Art. 90 und 91 BGG ; BGE 146 I 36 E. 2.2 mit Hinweis). Vor- und Zwischenentscheide ( Art. 92 und 93 BGG ) sind demgegenüber Entscheide, die das Verfahren nicht abschliessen, sondern bloss eine formell- oder materiellrechtliche Frage im Hinblick auf die Verfahrenserledigung regeln, mithin einen Schritt auf dem Weg zum Endentscheid darstellen ( BGE 139 V 42 E. 2.3).

##### **E. 1.2.2**

Das Bundesgericht qualifiziert Bauentscheide, die mittels Nebenbestimmungen verlangen, dass vor Baubeginn Teilaspekte des Vorhabens noch zu genehmigen sind, als aufschiebend bedingt erteilte Baubewilligungen. Dies deshalb, weil trotz nominaler Erteilung einer "Baubewilligung" gar noch nicht gebaut werden darf, ihre Wirksamkeit also bis zur entsprechenden Genehmigung gehemmt wird ( BGE 150 II 566 E. 2.2.2; 149 II 170 E. 1.6 und 1.8). Besteht bei der Umsetzung der Nebenbestimmung ein Spielraum, gilt das Baubewilligungsverfahren noch nicht als abgeschlossen; es liegt mithin ein anderer Vor- und Zwischenentscheid gemäss Art. 93 BGG vor ( BGE 149 II 170 E. 1.6 ff.). Mit der Baubewilligung geht die Feststellung einher, dass dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen ( BGE 150 II 566 E. 2.2.1). Kann die Baubehörde dies erst gestützt auf noch einzureichende Gesuchsunterlagen beurteilen, liegt

auch in dieser Hinsicht kein verfahrensabschliessender Entscheid vor ( BGE 150 II 566 E. 2.7.1; Urteil 1C\_492/2023 vom 16. Dezember 2024 E. 3.1).

### **E. 1.2.3**

Die Beschwerdeführer bringen in ihrer Beschwerde vor, die beiden Bauentscheide der Bausektion des Stadtrates wiesen nach ihrem Dafürhalten keine Nebenbestimmungen auf, welche im Sinne der Praxis des Bundesgerichts noch relevanten Umsetzungsspielraum eröffnen würden. Es handle sich lediglich um vor Baufreigabe zu erbringende Nachweise hinsichtlich einzelner Kellerräume (Einstellmöglichkeiten) sowie einzelner Motorrad- und Besucherabstellplätze und dergleichen sowie des Umgebungs- und Baumschutzes sowie weitere technische Nachweise, jedoch um keine Nebenbestimmungen, welche eine ergänzende Planung oder sogar Neukonzeption erforderlich machen und damit Umsetzungsspielraum eröffnen würden. Dasselbe gelte für die vom Baurekursgericht und Verwaltungsgericht ergänzend angeordneten Auflagen.

### **E. 1.2.4**

Wie sich nachfolgend ergibt, kann dieser Auffassung nicht gefolgt werden:

Bereits die Bauentscheide der Bausektion halten für beide Bauvorhaben mehrere Bedingungen und Auflagen fest, vor deren Erfüllung nicht gebaut werden darf und für die ein massgeblicher Spielraum besteht. So wird verlangt, dem Amt für Baubewilligungen seien abgeänderte Pläne betreffend die Zugänglichkeit des Besucherabstellplatzes und der Abstellplätze für leichte Zweiräder sowie die Erstellung eines Motorabstellplatzes zur Bewilligung einzureichen (S. 8 Ziff. II.B.1.d des Bauentscheids 479/22; S. 8 Ziff. II.B.1.c des Bauentscheids 480/22). Während für die Abstellplätze für leichte Zweiräder klare Anforderungen gestellt wurden (Anbringen von Türen mit einer lichten Breite von 1.05 m und einer lichten Höhe von 2.05 m von draussen in die Garage und von dort in den Veloraum), werden für das Zugänglichmachen des Besucherabstellplatzes sowie den Abstellplatz für Motorräder, der noch nicht vorgesehen und durch die Beschwerdegegnerin nachzuweisen ist, keine besonderen Vorgaben gemacht (S. 3 E. E.c und d der Bauentscheide 479/22 und 480/22). Sodann weist das Projekt mit Bezug auf Menschen mit Behinderung mehrere Mängel auf, welche zu beheben sind und wozu vor Baubeginn neue Pläne eingereicht und bewilligt werden müssen (S. 5 E. I.d, S. 8 Ziff. II.B.1.e und S. 11 Ziff. II.B.18 des Bauentscheids 479/22; S. 5 f. E. I.d, S. 8 Ziff. II.B.1.d und S. 11 Ziff. II.B.16 des Bauentscheids 480/22). Für die Umsetzung der einzelnen Auflagen bestehen ebenfalls erhebliche Spielräume.

Darüber hinaus enthält auch der Entscheid des Baurekursgerichts Bedingungen und Auflagen, welche vor Baubeginn zu erfüllen sind und für die ein Spielraum vorliegt. Demnach sind die Umgebungsarbeiten von "Grün Stadt Zürich, Gartendenkmalpflege" genehmigen zu lassen, wobei aufzuzeigen ist, wie der Umgebungsplan baumschutzkonform realisiert werden kann (Dispositiv-Ziffer II, zweiter Spiegelstrich des Entscheids des Baurekursgerichts). Das Baurekursgericht hält dazu in den Erwägungen fest, es liege bezüglich der Verträglichkeit der Umgebungsgestaltung mit dem Baumschutz keine fachliche Beurteilung der Bauvorhaben vor, weshalb diese noch nicht sichergestellt sei (S. 46 f. E. 4.8.8 des Entscheids des Baurekursgerichts). In Bezug auf die baumschutzkonform umzusetzende Umgebungsgestaltung verbleibt der Beschwerdegegnerschaft ein Gestaltungs- und der Baubehörde insoweit ein Entscheidungsspielraum (vgl. hinsichtlich vor Baubeginn zu genehmigende Umgebungspläne Spielraum bejaht in BGE 149 II 170 E.

1.5 f.; ferner Urteile 1C\_755/2025 vom 5. Januar 2026 E. 1.2; 1C\_166/2025 vom 18. Dezember 2025 E. 1.2.2; 1C\_256/2024 vom 17. Oktober 2024 E. 3.3; 1C\_102/2023 vom 5. März 2024 E. 1.3; 1C\_509/2022 vom 18. August 2023 E. 3.3; 1C\_613/2022 vom 6. Juli 2023 E. 2.3 f.). Dasselbe gilt für die in Bezug auf den Bauentscheid 479/22 beschränkte Auflage, wonach die für den Erhalt der Eiben Nr. 7 notwendigen Baumschutzmassnahmen durch einen Fachexperten abzuklären und das Baumschutzkonzept bei Bedarf zu ergänzen sowie "Grün Stadt Zürich, Gartendenkmalpflege" ein entsprechender Bericht und ein allenfalls ergänztes Baumschutzkonzept zur Genehmigung einzureichen sei (Dispositiv-Ziffer II, dritter Spiegelstrich des Entscheids des Baurekursgerichts). Nach dem Baurekursgericht kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wurzelräume durch die Bauarbeiten tangiert werden und eine Anpassung des Bauvorhabens (insb. Verkleinerung der auskragenden Untergeschosse mit Veloabstellplätzen und Keller) sowie zusätzliche Baumschutzmassnahmen (Wurzelvorhänge) notwendig seien (S. 45 E. 4.8.7 des Entscheids des Baurekursgerichts). Gestützt auf die eingereichten Unterlagen kann das Bauvorhaben somit noch gar nicht abschliessend beurteilt werden und ein Spielraum kann auch in dieser Hinsicht nicht verneint werden (vgl. Urteil 1C\_622/2022 vom 8. November 2024 E. 1.8, wo ein Spielraum hinsichtlich eines vor Baubeginn einzureichendes Baumschutzkonzept bejaht wurde).

#### **E. 1.2.5**

Daraus folgt, dass das vorliegende Baubewilligungsverfahren bis zum Vorliegen der ausstehenden Bewilligungen noch nicht abgeschlossen ist. Dementsprechend handelt es sich bei den Entscheiden der Bausektion und des Baurekursgerichts um Zwischenentscheide. Dasselbe trifft auf das angefochtene Urteil zu (vgl. Urteile 1C\_166/2025 vom 18. Dezember 2025 E. 1.2.3; 1C\_492/2023 vom 16. Dezember 2024 E. 3.6).

#### **E. 1.3**

Zu prüfen bleibt, ob die Beschwerde gegen den angefochtenen Zwischenentscheid zulässig ist.

##### **E. 1.3.1**

Gegen selbständig eröffnete Zwischenentscheide, die nicht die Zuständigkeit oder den Ausstand betreffen ( Art. 92 BGG ), ist die Beschwerde gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG nur zulässig, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b). Ist die Beschwerde nach Art. 93 Abs. 1 BGG nicht zulässig oder wurde von ihr kein Gebrauch gemacht, so sind die betreffenden Zwischenentscheide gemäss Art. 93 Abs. 3 BGG durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirken.

Die selbständige Anfechtbarkeit von Zwischenentscheiden gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG bildet eine Ausnahme vom Grundsatz, dass sich das Bundesgericht mit jeder Angelegenheit nur einmal befassen soll. Es obliegt der beschwerdeführenden Partei darzutun, dass die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind, soweit deren Vorliegen nicht offensichtlich ist ( BGE 150 II 566 E. 2.2 mit Hinweisen).

##### **E. 1.3.2**

Die Beschwerdeführer setzen sich mit Art. 93 Abs. 1 BGG nicht auseinander und bringen keine Gründe vor, weshalb auf den Zwischenentscheid einzutreten wäre. Das Vorliegen solcher Gründe ist auch nicht offensichtlich. Vielmehr ist im hier zu beurteilenden Fall ein nicht wieder gutzumachender Nachteil im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG zu verneinen, weil mit dem Bau der streitbetroffenen Bauten erst begonnen werden darf, wenn die vor Baubeginn erforderlichen Bewilligungen erteilt wurden und diese den Beschwerdeführern eröffnet werden müssen, damit sie sich allenfalls dagegen wirksam zur Wehr setzen können. Sie werden das vorinstanzliche Urteil gemäss Art. 93 Abs. 3 BGG anfechten können, sobald das Verfahren nach Vorliegen der vor Baubeginn noch erforderlichen Genehmigungen abgeschlossen sein wird (Urteile 1C\_166/2025 vom 18. Dezember 2025 E.1.3.2; 1C\_259/2024 vom 20. März 2025 E. 1.5; 1C\_492/2023 vom 16. Dezember 2024 E. 4.3 und 4.5 mit Hinweisen).

### **E. 1.3.3**

Auch die Voraussetzungen gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG sind nicht gegeben. Zwar würde die Gutheissung der Beschwerde zur Aufhebung der Baubewilligung und damit zu einem Endentscheid führen. Jedoch machen die Beschwerdeführer nicht geltend, dass damit ein bedeutender Zeit- oder Kostenaufwand für ein weitläufiges Beweisverfahren erspart würde. Dies ist auch nicht ersichtlich, da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein solches Verfahren für die vorgenannten Genehmigungen erforderlich sein könnte, zumal der betreffende Aufwand deutlich überdurchschnittlich sein müsste (Urteile 1C\_166/2025 vom 18. Dezember 2025 E.1.3.3; 1C\_259/2024 vom 20. März 2025 E. 1.6; 1C\_421/2024 vom 17. Januar 2025 E. 1.5; je mit Hinweisen).

### **E. 2**

Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen der selbständigen Anfechtbarkeit des vorinstanzlichen Zwischenentscheids nicht erfüllt, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG ). Diese haben zudem der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft für das bundesgerichtliche Verfahren, ebenfalls unter solidarischer Haftung, eine Parteientschädigung auszurichten ( Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG ). Der Stadt Zürich ist dagegen keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis handelte ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

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