

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00001 vom 19. März 2026

ZH Verwaltungsgericht, 2026-03-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2025.00001

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00001 du 19 mars 2026

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00001 del 19 marzo 2026

Regeste

Nachträgliche Baubewilligung; falsche Verfahrenswahl; neubauähnliche Umgestaltung; Einheit der Baubewilligung. Beide Entscheide betreffen die bauliche Umgestaltung derselben Baute und dieselben Parteien. Es erscheint vorliegend zweckmässig und prozessökonomisch sinnvoll, die Verfahren zu vereinigen (E. 1.2). Eine falsche Verfahrenswahl führt nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht ohne Weiteres zur Aufhebung des nachfolgend ergangenen baurechtlichen Entscheids. Vielmehr kommt es darauf an, ob der Nachbar seine Rügen trotz der falschen Verfahrenswahl der Rekursinstanz vortragen und damit seine Interessen wahren konnte. In diesem Fall gilt der formelle Mangel als geheilt (E. 3.2.1). Soweit ein Mangel bestanden hätte, wäre dieser geheilt (E. 3.2.2). Erforderlich für das Vorliegen einer neubauähnlichen Umgestaltung ist kumulativ ein ■ seit dem Zeitpunkt, als das Gebäude rechtswidrig wurde, erfolgter ■ weitgehender Ersatz der bisherigen Bausubstanz, der zugleich darauf abzielt, die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern (E. 3.3.1). Vorliegend scheidet die Rüge der Beschwerdeführenden bereits an der ersten Voraussetzung: Es ist ■ auch unter Berücksichtigung des bereits erfolgten Teilabbruchs des Geschossbodens ■ nicht von einem weitgehenden Ersatz der bisherigen Bausubstanz auszugehen (E. 3.3.2). Auch die Projektänderung fällt mit Blick auf die Kriterien für die Bejahung einer neubauähnlichen Umgestaltung nicht stark ins Gewicht (E. 4.2). Die Projektänderung lässt sich problemlos beurteilen. Teilprojekte sind grundsätzlich zulässig (E. 4.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Kosten der Verfahren den unterliegenden Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die private Beschwerdegegnerin 1 hat Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgegenüber ist weder dem Beschwerdegegner 2 noch dem Beschwerdegegner 3 eine Parteientschädigung zuzusprechen, zumal Gemeinwesen eine solche gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a VRG gemäss ständiger Rechtsprechung nur in Ausnahmefällen zusteht (vgl. VGr, 10. September 2020, VB.2019.00188, E. 8.3 mit Hinweisen). Beide stellten zwar Anträge, verzichteten aber im Übrigen auf eine materielle Stellungnahme vor Verwaltungsgericht.

E. 6

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, ist dieser nur unter den Voraussetzungen

von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 anfechtbar (BGE 149 II 170 E. 1; BGr, 13. November 2020, 1C_590/2019, E. 1.4).

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