

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00061 vom 26. Februar 2026

ZH Verwaltungsgericht, 2026-02-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2025.00061

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00061 du 26 février 2026

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00061 del 26 febbraio 2026

Regeste

Erweiterung Wohnhaus; Ergänzung der Baubewilligung mit Nebenbestimmungen. Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden (E. 4.1). Der Mangel der Pläne besteht vorliegend vor allem darin, dass die Höhenangaben im Sinne der ziffermässigen Höhenquoten fehlen. Solche Angaben können nachträglich ohne Weiteres im Rahmen einer Nebenbestimmung eingefordert werden. Der von der Vorinstanz festgestellte Mangel der Abstandsverletzung an der Westfassade kann sodann ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, indem der entsprechende Bereich geringfügig zurückversetzt oder abgesenkt wird. Diese geringfügige Anpassung verändert auch die optische Erscheinung des Vorhabens nicht massgeblich. Damit erweist sich die Nebenbestimmung als zulässig (E. 4.4). Der Erker der Bestandesbaute stellt einen Vorsprung im Sinne von § 27 Abs. 1 ABV dar; es fällt kein Mehrlängenzuschlag an (E. 5.3). Gemäss § 239 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen und dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Da sich technische Fragen in diesem Zusammenhang anhand der Pläne der Baueingabe oft nicht abschliessend beurteilen lassen, genügt es im Regelfall, dass die Baubehörde die Einhaltung dieser Vorschrift im Rahmen der Kontrolle der Bauausführung überwacht. Anders verhält es sich jedoch, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, die auf eine ganz besondere Gefährdung hindeuten und nahelegen, von der Bauherrschaft einen speziellen Nachweis oder bestimmte Vorkehren zu verlangen (E. 6.1). Die Baubewilligung ist um die Auflage zu ergänzen, dass die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich vor Baubeginn ein Konzept über die Durchführung der notwendigen und zweckmässigen Sicherungsmassnahmen (Abstützung und Unterfangung der Brandmauer, Spriessung der Baugrube) einzureichen und bewilligen zu lassen hat (E. 6.2.3). Teilweise Guttheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist noch nicht rechtskräftig.
Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung
Erweiterung Wohnhaus; Ergänzung der Baubewilligung mit Nebenbestimmungen.
Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden (E. 4.1). Der Mangel der Pläne besteht vorliegend vor allem darin, dass die Höhenangaben im Sinne der

ziffermässigen Höhenquoten fehlen. Solche Angaben können nachträglich ohne Weiteres im Rahmen einer Nebenbestimmung eingefordert werden. Der von der Vorinstanz festgestellte Mangel der Abstandsverletzung an der Westfassade kann sodann ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, indem der entsprechende Bereich geringfügig zurückversetzt oder abgesenkt wird. Diese geringfügige Anpassung verändert auch die optische Erscheinung des Vorhabens nicht massgeblich. Damit erweist sich die Nebenbestimmung als zulässig (E. 4.4). Der Erker der Bestandesbaute stellt einen Vorsprung im Sinne von § 27 Abs. 1 ABV dar; es fällt kein Mehrlängenzuschlag an (E. 5.3). Gemäss § 239 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen und dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Da sich technische Fragen in diesem Zusammenhang anhand der Pläne der Baueingabe oft nicht abschliessend beurteilen lassen, genügt es im Regelfall, dass die Baubehörde die Einhaltung dieser Vorschrift im Rahmen der Kontrolle der Bauausführung überwacht. Anders verhält es sich jedoch, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, die auf eine ganz besondere Gefährdung hindeuten und nahelegen, von der Bauherrschaft einen speziellen Nachweis oder bestimmte Vorkehren zu verlangen (E. 6.1). Die Baubewilligung ist um die Auflage zu ergänzen, dass die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich vor Baubeginn ein Konzept über die Durchführung der notwendigen und zweckmässigen Sicherungsmassnahmen (Abstützung und Unterfangung der Brandmauer, Spriessung der Baugrube) einzureichen und bewilligen zu lassen hat (E. 6.2.3). Teilweise Gutheissung.

Stichworte: ABSTANDSVORSCHRIFTEN BRANDMAUER ERKER
FASSADENLÄNGE MEHRLÄNGENZUSCHLAG NEBENBESTIMMUNG
UNTERFANGUNG VORSPRUNG Rechtsnormen: § 27 Abs. I ABV § 239 PBG § 260 Abs. III PBG § 291 Abs. II PBG § 321 PBG § 327 PBG Publikationen: - keine -
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 1. Abteilung VB.2025.00061 Urteil der 1. Kammer vom 26. Februar 2026 Mitwirkend: Abteilungspräsident Daniel Schweikert (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Regina Meier. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. D, vertreten durch RA E, 2. Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Am 29. März 2023 erteilte die Bausektion des Stadtrats von Zürich D die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und die Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse

E. 02

in Zürich. II. A und B gelangten dagegen mit Rekurs vom 3. Mai 2023 an das Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung der Baubewilligung. Mit Entscheid vom 6. Dezember 2024 hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise gut und ergänzte den angefochtenen Beschluss der Bausektion des Stadtrats von Zürich um die Auflage, dass die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen vor Baubeginn im Sinne der Erwägungen überarbeitete Pläne einzureichen und diese bewilligen zu lassen habe, aus denen hervorgeht, dass der Grenzabstand zur Parzelle Kat.-Nr. 03 nicht weitergehend unterschritten werde, dass das Bauvorhaben im Abstandsbereich zu den Nachbargrundstücken das gewachsene Terrain nicht um mehr als 0,5 m überrage und dass die strittige Aussentreppe ab der Nordfassade nicht mehr als 2 m in den Abstandsbereich rage. Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen. III. Dagegen erhoben A und B am 27. Januar 2025 Beschwerde beim

Verwaltungsgericht und beantragten unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Aufhebung des Rekursentscheids, soweit damit ihr Rekurs abgewiesen worden war. Das Baurekursgericht beantragte am 12. Februar 2025 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. D beantragte am 28. Februar 2025, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von A und B. Die Bausektion des Stadtrats von Zürich verzichtete am 3. März 2024 auf Beschwerdeantwort. Die Replik erfolgte am 27. März 2025, die Duplik von D am 11. April 2025. Am 26. Mai 2025 erstatteten A und B Triplik. D verzichtete stillschweigend auf eine weitere Stellungnahme. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Zürich 7 / Hirslanden liegt in der Wohnzone W2 gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016) und ist mit einer Hälfte des Doppeleinfamilienhauses F-Strasse 02/04 überstellt. Das Bauprojekt umfasst den Umbau und die Erweiterung des Doppeleinfamilienhausteils mit neu vier Wohneinheiten, einem Lift, einer Aussentreppe und der Vergrößerung der unterirdischen Garage um einen zusätzlichen Abstellplatz. Die Erweiterung erfolgt zum grössten Teil bergseits unterirdisch und bedingt eine Unterfangung der auf der Grundstücksgrenze stehenden Zwischenwand zur anderen Hälfte des Doppeleinfamilienhauses.

E. 3

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die von der Vorinstanz statuierte ergänzende Auflage, dass die Bauherrschaft überarbeitete Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen habe, aus denen hervorgeht, dass der gewachsene Boden im Abstandsbereich zu den Nachbargrundstücken an keiner Stelle um mehr als 0,5 m durchstossen werde, verletze § 321 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Weiter sei die geplante Laterne abstandswidrig. Sodann sei § 239 PBG verletzt; das Bauvorhaben sei nicht ohne eine unzulässige Gefährdung ihrer Liegenschaft umsetzbar, die Probleme der Statik und die Entwässerung seien nicht gelöst und es liege eine Verletzung der Parzellarordnung vor.

E. 4.1

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]). Das Interesse der Bauherrschaft am Fortbestand der Baubewilligung ist grundsätzlich als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel aber wesentliche Projektänderungen nach

sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 27. März 2024, VB.2023.00295, E. 7.2; 11. Mai 2023, VB.2022.00643, E. 5.1.1; 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1; 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Laura Diener/Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 513 ff.). In diesen Fällen ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie der Mangel zu beheben ist und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung des Mangels nach sich zieht (VGr, 11. Mai 2023, VB.2022.00643, E. 5.1.2; 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1). Dabei kommt dem Baurekursgericht als Fachgericht bei der Beantwortung der Frage, ob Mängel eines Bauvorhabens mit einer Nebenbestimmung geheilt werden können oder ob eine Bauverweigerung auszusprechen ist, ein gewisser Beurteilungsspielraum zu (VGr, 11. Februar 2021, VB.2020.00759, E. 3.4.2). Erteilt die Baubehörde die Baubewilligung unter dem Vorbehalt der Einreichung und Bewilligung ergänzender Pläne in einem nachgelagerten Verfahren, geht sie in der Regel davon aus, dass die noch offenen Punkte von untergeordneter Bedeutung sind und den Grundentscheid nicht mehr infrage stellen können. Sie ist dabei an das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) gebunden. Dieses verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Nachgelagerte Verfahren sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll erscheint ■ 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 (BGE 150 II 566 E. 2.2.2 mit weiteren Hinweisen). Im konkreten Fall beurteilte das Bundesgericht die Liegenschaftsentwässerung bzw. das dafür zu erstellende Entwässerungskonzept nicht als einen selbständig beurteilbaren Teilaspekt des Bauvorhabens. Es könne nicht in grundsätzlicher Weise ausgeschlossen werden, dass sich aus dem nachgelagerten Verfahren Auswirkungen auf oder Änderungen für das Projekt ergeben könnten (a. a. O., E. 2.4; vgl. zur Entwässerung auch BGr, 17. Januar 2025, 1C_421/2024, E. 1.4).

E. 4.2

Die Vorinstanz hielt fest, die geplante Erweiterung durchstosse das gewachsene Terrain um 0,9 m und unterschreite damit als abstandspflichtiges Gebäude den Grenzabstand. Dieser Mangel sei aber ohne besondere Schwierigkeit heilbar, indem die Erweiterung im entsprechenden Bereich entweder geringfügig zurückversetzt oder so weit abgesenkt werde, dass sie nicht mehr als 0,5 m über das gewachsene Terrain rage. Die Baubewilligung sei deshalb um eine entsprechende Auflage zu ergänzen. Sodann fehlten gemäss der Baubewilligung im Baugesuch Angaben zum bestehenden und zum neuen Terrain, weshalb eine diesbezügliche Auflage zu erlassen sei. Dementsprechend ergänzte die Vorinstanz die Baubewilligung wie erwähnt mit der Auflage, dass die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen vor Baubeginn im Sinne der Erwägungen überarbeitete Pläne einzureichen und diese bewilligen zu lassen habe, aus denen hervorgehe, dass der Grenzabstand zur Parzelle Kat.-Nr. 03 nicht weitergehend unterschritten werde, dass das Bauvorhaben im Abstandsbereich zu den Nachbargrundstücken das gewachsene Terrain nicht um mehr als 0,5 m überrage und dass die strittige Aussentreppe ab der Nordfassade nicht mehr als 2 m in den Abstandsbereich rage.

E. 4.3

Die Beschwerdeführenden machen geltend, diese festgestellten Mängel des Bauprojekts liessen sich nicht nebenbestimmungsweise beheben. Ein relevanter Teil des Vorhabens bestehe aus Neubauteilen, welche angeblich unter dem gewachsenen Boden lägen oder diesen nicht um mehr als 0,5 m durchstiessen. Damit komme dem Verlauf des gewachsenen Bodens ausschlaggebende Bedeutung für wesentliche Teile des Projekts zu und es sei nicht angängig und nicht mit § 321 PBG zu vereinbaren, die Überprüfung der Abstandskonformität in ein nachgelagertes Bewilligungsverfahren zu verschieben. Zudem zeitige die entsprechende Überarbeitung des Projekts unter Umständen erhebliche Auswirkungen auf die optische Erscheinung des Vorhabens. Sodann sei nicht ansatzweise dargetan, dass und wie sich allfällige Mängel beziehungsweise Abstandsunterschreitungen ohne besondere Schwierigkeiten durch Projektanpassungen beheben liessen.

E. 4.4

Die Vorinstanz ergänzte die Baubewilligung mit der erwähnten Nebenbestimmung, da Höhenangaben des bestehenden und des neuen Geländes fehlten und die Erweiterung an der Westfassade das gewachsene Terrain um 0,9 m überrage und damit abstandswidrig sei. Hinsichtlich des ersten Umstands verwies die Vorinstanz dabei auf die Erwägung D.h der Baubewilligung, welche lautet: "Auf der Bauparzelle und im Grenzbereich zu den Nachbarparzellen fehlen Angaben über die bestehenden und die neuen Höhenangaben des Geländes." Diese fehlenden Höhenangaben führen aber nicht dazu, dass sich das Bauvorhaben überhaupt nicht dahingehend überprüfen lässt, wie weit es das gewachsene Terrain um mehr als die massgeblichen 0,5 m durchstösst und damit abstandspflichtig ist. Vielmehr lassen sich diese Informationen den Plänen entnehmen; die Vorinstanz lokalisiert denn auch eine Stelle an der Westfassade, an der die geplante Erweiterung das gewachsene Terrain um 0,9 m überragt. Der Mangel der Pläne besteht damit vor allem darin, dass die Höhenangaben im Sinne der ziffermässigen Höhenquoten fehlen. Solche Angaben können aber nachträglich ohne Weiteres im Rahmen einer Nebenbestimmung eingefordert werden. Der von der Vorinstanz festgestellte Mangel der Abstandsverletzung an der Westfassade kann ■ wie schon die Vorinstanz zutreffend ausführte ■ ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, indem der entsprechende Bereich geringfügig zurückversetzt oder um 0,4 m abgesenkt wird. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden verändert diese geringfügige Anpassung auch die optische Erscheinung des Vorhabens nicht massgeblich. Damit erweist sich die Nebenbestimmung als zulässig.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, zur massgeblichen Fassadenlänge seien die Zugangstreppe und der strassenseitige Erker hinzuzurechnen. Aufgrund des daraus resultierenden Mehrlängenzuschlags sei die geplante Laterne abstandswidrig.

E. 5.2

Die geplante offene Aussentreppe wurde von der Vorinstanz nicht bewilligt, da sie mehr als zwei Meter in den Abstandsbereich ragt. Damit kann die Frage, ob sie in der geplanten Ausführung zur Fassadenlänge hinzuzurechnen sei, offengelassen werden; die Ausführung gemäss den Abänderungsplänen vom 21. Februar 2025 ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Immerhin kann festgehalten werden, dass eine in offener Bauweise gestaltete und damit Durchblicke erlaubende Aussentreppe in der Regel keine fassadenbildende Wirkung aufweist und so nicht zur Fassadenlänge hinzuzurechnen ist (vgl. für einen offenen Laubengang: VGr, 16. April 2025, VB.2024.00038, E. 8.2.1).

E. 5.3

Das Erdgeschoss der Bestandesbaute weist strassenseitig über dem frei liegenden Untergeschoss einen Erker auf. Gemäss § 27 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV, in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016]) werden oberirdische Vorsprünge über mehr als einem Geschoss zur Fassadenlänge hinzugerechnet, wenn sie in der Richtung der betreffenden Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen. Für die Hinzurechnung zur Fassadenlänge ist somit aufgrund des klaren Wortlauts dieser Bestimmung kumulativ erforderlich, dass die Vorsprünge sich über mehr als ein Geschoss erstrecken und eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen. Der vorliegende Erker erfasst nur ein Geschoss. Sodann ist nicht ersichtlich, weshalb Erker keine Vorsprünge im Sinne dieser Bestimmung darstellen sollten. Gemäss § 260 Abs. 3 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung sind einzelne Vorsprünge bis 2 m Tiefe abstandsprivilegiert, Balkone und Erker jedoch nur über einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Auch Erker sind damit begrifflich Vorsprünge und fallen ■ entgegen der von den Beschwerdeführenden angeführten Literaturstelle (Christian Berz/Markus Lanter: in Fritzsche et al. [Hrsg.], S. 1330) ■ unter § 27 Abs. 1 ABV. Die Fassadenlänge beträgt somit für das Hauptgebäude ca. 8,7 m und für die gemäss Art. 14 Abs. 3 BZO 2016 hinzuzurechnende Laterne 2,6 m, total 11,3 m, womit kein Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 14 Abs. 1 BZO 2016 anfällt und die Laterne den Grenzabstand zur Parzelle einhält.

E. 6.1

Gemäss § 239 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen nach Foundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen und dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Da sich technische Fragen in diesem Zusammenhang anhand der Pläne der Baueingabe oft nicht abschliessend beurteilen lassen, genügt es im Regelfall, dass die Baubehörde die Einhaltung dieser Vorschrift im Rahmen der Kontrolle der Bauausführung nach § 327 PBG überwacht. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts gehören die Sicherheitsvorkehrungen, einschliesslich derjenigen für die Baugrube, zur Bauausführung und werden deshalb von der ■ präventiven ■ Baubewilligung in der Regel nicht erfasst. Die Bauarbeiten sind lediglich meldepflichtig, und sie unterstehen ■ unabhängig von den zivilrechtlichen Rechtsbehelfen des Nachbarn ■ einer repressiven Kontrolle gemäss §§ 326 ff. PBG (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 3.2 mit Hinweisen). Der Bauherr darf zugebilligt werden, dass sie bei der Bauausführung die gebotene Sorgfalt walten lässt (VGr, 27. Juni 2019, VB.2018.00797, E. 10.4). Anders verhält es sich jedoch, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, die auf eine ganz besondere Gefährdung hindeuten und nahelegen, von der Bauherrschaft einen speziellen Nachweis oder bestimmte Vorkehren zu verlangen; dies namentlich dann, wenn nicht ohne Weiteres damit gerechnet werden kann, dass die Bauherrschaft die gebotene Sorgfalt walten lässt (BEZ 2008 Nr. 42 E. 7). In diesem Fall hat die Baubewilligungsbehörde bereits im Bewilligungsverfahren die notwendigen Anordnungen zu treffen, um zu verhindern, dass durch Erstellung oder Bestand der Baute Personen oder Sachen gefährdet werden (VGr, 27. Juni 2019, VB.2018.00797, E. 10.5).

E. 6.2.1

Der von den Beschwerdeführenden eingereichte Bericht der G AG vom 1. September 2023 hält fest, mit der Unterfangung der Zwischenwand und den damit einhergehenden massiven

Zusatzlasten der Tiefgaragen-Abfangdecke auf die Zwischenwand seien Setzungen und Verformungen und damit Schäden in der Zwischenwand vorprogrammiert. Vonseiten der Bauherrschaft sei eine Setzungsberechnung der Unterfangung zu erstellen mit Einbezug der Zusatzbelastungen aus der Tiefgarage. Dieser Beurteilung liegen die bewilligten Baupläne zugrunde (insbesondere Schnitt A, der ausschnittsweise als Skizze abgebildet ist), wonach die Unterfangung auf die neue Bodenplatte abgestützt ist.

E. 6.2.2

In der Skizze im statischen Bericht der Firma H vom 2. Oktober 2024 endet die neue Bodenplatte hingegen vor der Unterfangung der Brandmauer; die Unterfangung ist nicht auf die Bodenplatte abgestützt, sondern direkt auf den Untergrund. Der Bericht hält fest, die neue Bodenplatte werde als Flachfundation mit lokalen Bodenvertiefungen bei hohen Lasteinträgen ausgebildet. Zudem würden keine Lasten in die bestehende Brandmauer eingetragen, sondern mit separaten Wänden auf die Bodenplatte abgetragen. Die neuen Bauteile würden gemäss den gängigen SIA-Normen geplant. Zudem hätten Verformungen oder mögliche Setzungen keinen Einfluss auf die Nachbarliegenschaft, da keine Lasten in die Brandmauer eingeleitet werden dürften (a. a. O.). Sodann enthält dieser Bericht eine detaillierte Beschreibung, wie die Stabilität der Zwischenwand auch während der Bauphase gewährleistet werden soll (a. a. O. S. 9). Diese nachvollziehbaren Ausführungen zeigen, dass das Bauprojekt grundsätzlich ohne Gefährdung der angrenzenden Liegenschaft realisiert werden kann, insbesondere indem die neue Decke der Tiefgarage ausschliesslich auf der vor der Zwischenwand neu zu erstellenden und auf der neuen Bodenplatte stehenden separaten Wand ruht. Allerdings basiert diese Einschätzung auf einer von den bewilligten Plänen abweichenden Ausgestaltung der Unterfangung, nämlich derart, dass diese nicht (wie bewilligt) auf die neue Bodenplatte abgestützt ist. Die vorliegend nicht Streitgegenständlichen Abänderungspläne zeigen im Übrigen eine dritte Variante der Unterfangung, indem diese nur noch bis zur Mitte der Brandmauer (Grundstücksgrenze) reicht und wiederum auf die Bodenplatte abgestützt ist.

E. 6.2.3

Damit bestehen erhebliche Unklarheiten hinsichtlich der konkreten Ausführung der Unterfangung der Brandmauer und deren Auswirkungen auf die Stabilität der Baute. Wie die Beschwerdeführenden zu Recht monieren, wäre die Baubehörde deshalb gehalten gewesen, entsprechende Anordnungen zu treffen. Es kann gestützt auf den Bericht der Firma H aber auch davon ausgegangen werden, dass das Bauprojekt ohne Gefährdung der Nachbarliegenschaft realisiert werden kann. Da sich der diesbezüglich relevante Sachverhalt ohne Weiteres aus den Akten, insbesondere den eingereichten Plänen und Ingenieursberichten, ergibt, ist nicht ersichtlich, welche weiteren Erkenntnisse die Vorinstanz aus einem Augenschein hätte gewinnen können, und sie durfte daher ohne Gehörsverletzung von einem solchen absehen. Somit ist die Baubewilligung mit der Auflage zu ergänzen, dass der Beschwerdegegner 1 dem Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich vor Baubeginn ein Konzept über die Durchführung der notwendigen und zweckmässigen Sicherungsmassnahmen (Abstützung und Unterfangung der Brandmauer, Spriessung der Baugrube) einzureichen und dieses bewilligen zu lassen hat.

E. 7.1

Gemäss § 291 Abs. 2 PBG darf mangels entgegenstehender privatrechtlicher Regelung jeder Beteiligte nach den anerkannten Regeln der Baukunde über eine gemeinsame

Brandmauer verfügen und sie insbesondere auch unterfangen, erhöhen, vertiefen oder verlängern. Dass eine solche anderslautende Vereinbarung bestünde, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Damit verletzt die geplante Unterfangung der gemeinsamen Brandmauer die Parzellarordnung nicht und die entsprechende Rüge erweist sich als unbegründet.

E. 7.2

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Vorinstanz habe die im Rekurs dargelegte problematische Entwässerungssituation ohne Durchführung eines Augenscheins implizit für unbeachtlich erklärt. Im Rekursverfahren hatten die Beschwerdeführenden geltend gemacht, Bauarbeiten mit einer Eingriffstiefe, wie sie vorliegend geplant sei, bürden eine sehr grosse Gefahr von Schäden an der angebauten Nachbarliegenschaft. Zu erwähnen seien Wassereintritte, welche bereits heute in die Untergeschosse der Gebäude zu beklagen seien. Mit der geplanten massiven Verbauung des ganzen bergseitigen Grundstücksteils der beschwerdeführerischen Liegenschaft am Fusse einer Quelfassung würde sich die Problematik solcher Eintritte von Hangwasser akzentuieren, indem im Hang ein L-förmiger und mehrgeschossiger Staubereich geschaffen werde, welcher den natürlichen Hangwasserabfluss mehr oder weniger beeinträchtigen werde. Das vorliegende Bauprojekt stellt mit einer (in Höhenlinie gemessenen) Breite der Untergeschosse von unter 10 m auch an dieser Hanglage keine grosse Erweiterung dar. Die von den Beschwerdeführenden geäusserten Bedenken sind denn auch eher allgemeiner Natur. Eine konkrete(re) Gefährdung durch die veränderten hydrologischen Umstände ist nicht substantiiert dargetan und der Bauherrschaft darf ■ wie vorstehend in E. 6.1 erwähnt ■ zugebilligt werden, dass sie bei der Bauausführung die gebotene Sorgfalt walten lässt. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass sich mit der geplanten Erweiterung besondere Probleme hinsichtlich der Ableitung des Hangwassers ergeben, die eine spezifische Auflage in der Baubewilligung zwingend erforderten. Der diesbezüglich relevante Sachverhalt ergibt sich sodann hinlänglich aus den Akten, sodass die Vorinstanz auf einen Augenschein verzichten konnte.

E. 8

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde insoweit als begründet, als dass die erheblichen Unklarheiten hinsichtlich der konkreten Ausführung der Unterfangung der Brandmauer und deren Auswirkungen auf die Stabilität der Baute vorliegend eine präventive Sicherheitsregelung im Sinne der angeführten ergänzenden Auflage in der Baubewilligung erfordern. Abgesehen davon ist der angefochtene Entscheid rechtmässig und die Beschwerde im Übrigen abzuweisen.

E. 9

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den mehrheitlich unterliegenden Beschwerdeführenden zu 3/4 und der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 zu je 1/8 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Sodann sind die Beschwerdeführenden zu verpflichten, dem Beschwerdegegner 1 für das Beschwerdeverfahren eine angemessene, reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 3 VRG). Die Vorinstanz hatte ihre Kosten zur Hälfte den Beschwerdeführenden und zu je einem Viertel der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 auferlegt. Diese Kostenverteilung erscheint auch im Lichte der vorliegenden teilweisen Gutheissung der Beschwerde immer noch als angemessen, weshalb sie unverändert zu belassen ist. Gleiches gilt für die

vorinstanzliche Entschädigungsregelung.

E. 10

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).

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