

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00648 vom 13. Juni 2012**

ZH Verwaltungsgericht, 2012-06-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2011.00648](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00648)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00648 du 13 juin 2012

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00648 del 13 giugno 2012

## **Regeste**

Baubewilligung | Baubewilligung für ein herrschaftliches Einfamilienhaus: Verschiebung eines Augenscheins, Besondere Gebäude. Unvollständigkeit des Urteilsdispositivs (E. 1). Stellt eine Partei ein Verschiebungsgesuch für einen gerichtlich festgesetzten Augenschein, sind die Regeln zur Fristwiederherstellung analog anzuwenden: Bei Vorliegen von entschuldbaren Hinderungsgründen wie schwerer Erkrankung, Militärdienst oder höherer Gewalt ist ihrem Gesuch nur dann stattzugeben, wenn keine Parteivertretung bestellt ist oder bestellt werden kann, die das Nötige zur Wahrung des Teilnahmerechts vorzukehren vermag. Allein die bessere Ortskenntnis des Beschwerdeführers schliesst eine Vertretung am Augenschein nicht aus (E. 2.1). Um als Besondere Gebäude zu gelten, müssen Gebäudeteile eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit aufweisen; eine funktionelle Selbständigkeit ist nicht erforderlich (E. 4.3). In Anbetracht der baulichen Gesamtsituation lässt sich der Südostflügel des im Landhausstil geplanten Wohnhauses nicht als Besonderes Gebäude qualifizieren: Nachdem der nordwestliche Gebäudeflügel als fester Bestandteil des axial aufgebauten Hauptgebäudes geplant (Küchentrakt) bzw. mangels architektonischer Selbständigkeit als solcher zu werten ist (Sitzplatzerweiterung), geht es nicht an, den weitgehend spiegelbildlich angeordneten Südostflügel als blosses Nebengebäude einzustufen (E. 4.5.2). Gutheissung der Beschwerden.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

H, vertreten durch RA I,

#### **E. 1.1**

A,

#### **E. 1.2**

B, 2.1 C, 2.2 D, alle vertreten durch RA E, Aus VB.2011.00681 F, vertreten durch RA G, Beschwerdeführende, gegen

### **E. 2**

Der Beschwerdeführer aus VB.2011.00681 macht in verfahrensrechtlicher Hinsicht geltend, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie ihm die Möglichkeit verwehrt habe, persönlich am durchgeführten Augenschein teilzunehmen. Obwohl er den angesetzten Lokaltermin vom 4. Juli 2011 krankheitshalber nicht wahrnehmen können, habe die Vorinstanz seinem Verschiebungsgesuch, das mit einem Arztzeugnis vom 24. Juni 2011 hinreichend begründet gewesen sei, zu Unrecht nicht stattgegeben. Dass sein Rechtsvertreter am Augenschein teilgenommen habe, ändere nichts

an der Gehörsverletzung.

### **E. 2.1**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999) garantiert den Parteien, im Verfahren vor Verwaltungs- und Gerichtsbehörden effektiv mitwirken zu können, wozu auch die Teilnahme am Beweisverfahren gehört (Kölz/Bosshart/Röhl, § 8 N. 31 ff., § 60 N. 16). Die Parteien haben grundsätzlich das Recht, an gerichtlich angeordneten Augenscheinen persönlich anwesend zu sein (BGE 116 Ia 94 E. 3b; 113 Ia 81 E. 3a mit Hinweisen). Das Teilnahmerecht umfasst auch ein Anrecht auf rechtzeitige Einladung zur Beweiserhebung, damit die Partei persönlich erscheinen oder sich ordnungsgemäss vertreten lassen kann (BGE 112 Ia 5 E. 2c und d). Hingegen verleiht es den Parteien keinen Anspruch auf Festsetzung eines bestimmten Termins, auch wenn es den Gepflogenheiten entspricht, bei der Terminwahl auf ihre Terminwünsche Rücksicht zu nehmen. Ebenso wenig haben die Beteiligten einen uneingeschränkten Anspruch auf Verschiebung eines Termins für den Fall, dass sie am betreffenden Datum verhindert sind (vgl. Art. 147 Abs. 2 der Strafprozessordnung vom 5. Oktober 2007). Stellt die Partei ein Verschiebungsgesuch, ist vielmehr eine sinngemässe Anwendung der Regeln zur Fristwiederherstellung angezeigt (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 12 N. 28): Bei Vorliegen von entschuldbaren Hinderungsgründen wie schwerer Erkrankung, Militärdienst oder höherer Gewalt ist ihrem Gesuch nur dann stattzugeben, wenn keine Parteivertretung bestellt ist oder bestellt werden kann, die das Nötige zur Wahrung des Teilnahmerechts vorzukehren vermag (Kölz/Bosshart/Röhl, § 12 N. 20; vgl. Thomas Merkli/Arthur Aeschlimann/Ruth Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Bern 1997, Art. 43 N. 9).

### **E. 2.2**

Wie die Vorinstanz zutreffend bemerkt, hat das Baurekursverfahren einen objektivierbaren Streitgegenstand. Auf persönlichkeitsbezogene Belange der Verfahrensbeteiligten und deren persönliche Ausführungen kommt es bei der Beurteilung eines Bauvorhabens in der Regel nicht an. Es ist deshalb grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die Parteien anlässlich eines im Baurekursverfahren angeordneten Augenscheins durch ihre entsprechend instruierten Rechtsvertreter wirksam vertreten lassen und alles Nötige zum Fall beibringen können. Anhaltspunkte, die vorliegend eine Abweichung von diesem Grundsatz rechtfertigen würden, werden vom Beschwerdeführer keine genannt und sind auch nicht ersichtlich. Allein die bessere Ortskenntnis des Beschwerdeführers schliesst eine rechtliche Vertretung am Augenschein nicht aus. Da der Beschwerdeführer im Rekursverfahren anwaltlich vertreten war und sein Rechtsanwalt an seiner Stelle am Lokaltermin vom 4. Juli 2011 anwesend sein konnte, hat die Vorinstanz sein Gesuch auf Verschiebung des Augenscheins bzw. seinen Antrag auf dessen Wiederholung zu Recht abgewiesen. Sein Begehren um Rückweisung der Akten an die Vorinstanz zur Neubeurteilung ist somit unbegründet.

### **E. 3**

Der Beschwerdegegner 1 plant auf dem der Wohnzone W2/1.40 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht 1994/2004 (BZO) zugeteilten Grundstück Kat.-Nr. 02 den Abbruch des bestehenden Mehrfamilienhauses Assek.-Nr. 01 und die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage, einem Schwimmbad und einer umfassenden Einfriedung in Form einer Stützmauer. Das projektierte Einfamilienhaus

besteht aus einem Hauptgebäude (zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss) mit einer Fassadenlänge von 25 m, woran sich auf beiden Seiten Anbauten anschliessen: In südöstlicher Richtung ist ein um 0,7 m rückversetzter Abstellraum von 4 m Länge und 4,5 m Breite geplant, der mit einer 7 m langen Doppelgarage verbunden werden soll (Gesamtlänge der Anbauten: 11 m). Angrenzend an den nordwestseitigen Flügel des Hauptgebäudes mit einem Teil der Küche ("Küchentrakt") ist eine 4,5 m lange gedeckte Sitzplatzerweiterung projektiert.

#### **E. 4**

Die Beschwerdeführenden bestreiten die Qualifikation der südöstlich und nordwestlich an das Hauptgebäude angelegten, eingeschossigen Anbauten als Besondere Gebäude.

##### **E. 4.1**

Der Beschwerdegegner 1 spricht den Beschwerdeführenden vorab das Anfechtungsinteresse hinsichtlich des Abstellraums ab. Die Vorinstanz hätte insofern auf ihren Rekurs nicht eintreten dürfen.

##### **E. 4.1.1**

Der aufgrund seiner örtlichen Beziehungsnähe grundsätzlich rechtsmittellegitimierte Nachbar kann nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht nur die Verletzung von Normen mit nachbarschützender Funktion geltend machen. Vielmehr kann er sich auf alle Argumente und Rechtssätze berufen, die im Ergebnis zur Gutheissung seines Antrags führen oder hierzu grundsätzlich geeignet erscheinen (VGr, 8. September 2010, VB.2010.00042, E. 1.1; RB 1987 Nr. 3). Mangels eines Rechtsschutzinteresses fehlt dem Nachbarn die Rechtsmittelbefugnis jedoch dann, wenn der geltend gemachte Projektmangel durch eine für ihn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14).

##### **E. 4.1.2**

In E. 7.3.3 des Rekursentscheids bejahte die Vorinstanz die Legitimation der damaligen Rekurrierenden zur betreffenden Rüge mit dem zutreffenden Argument, dass ihre Gutheissung, mithin die Qualifizierung des Abstellraums als Bestandteil des Hauptgebäudes, zwingend dessen Überlänge zur Folge hätte, womit das Bauvorhaben in der vorgesehen Form nicht realisiert werden könnte. Mit der Nutzung des Raums für den dauernden Aufenthalt von Menschen seien auch intensivere Auswirkungen als mit der Nutzung als Besonderes Gebäude verbunden, weshalb die Rekurrierenden ein entsprechendes legitimationsbegründendes Interesse hätten. Die Vorinstanz ist auf die Rüge der Beschwerdeführenden damit zu Recht eingetreten.

#### **E. 4.2**

Dem Beschluss der Beschwerdegegnerin 2 vom 8. Februar 2011 liegt die Annahme zugrunde, dass es sich bei den betreffenden Anbauten (Abstellraum, Doppelgarage, nordwestliche Sitzplatzerweiterung) um Besondere Gebäude im Sinn von § 273 in Verbindung mit § 49 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 handelt. Das Hauptgebäude soll dabei nach Auffassung der Beschwerdegegnerschaft nicht nur aus dem dreigeschossigen mittleren Gebäudeteil bestehen, sondern den im nordwestlichen Gebäudeflügel untergebrachten Küchentrakt mitumfassen.

#### **E. 4.3**

Laut § 273 PBG gelten als Besondere Gebäude Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. In § 49 Abs. 3 PBG, wonach für solche Bauten in der Bau- und Zonenordnung von den kantonalen Mindestabständen abgewichen oder der Grenzbau erleichtert werden kann, ist von Gebäuden und Gebäude teilen die Rede. Das Verwaltungsgericht hat sich mit dem Begriff der Besonderen Gebäude schon verschiedentlich befasst. In seiner Entscheid vom 7. Dezember 2000 (VB.2000.00304, 00341 = RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4) hielt es fest, dass für die Qualifikation einer Baute als Besonderes Gebäude deren fehlende objektive Eignung zum dauernden Aufenthalt von Personen ausschlaggebend sei und nicht die von der Bauherrschaft beabsichtigte bzw. in den Plänen ausgewiesene Nutzung. Erfüllt ein Gebäude(teil) aufgrund seines Ausbaus die in § 299 ff. PBG festgelegten Anforderungen an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume oder unterschreitet er diese nur unwesentlich, stellt er von vorherein kein Besonderes Gebäude dar. Trifft dies nicht zu, ist im Sinn einer Gesamtwürdigung zu prüfen, in welchem Ausmass der tatsächliche Zustand den wohnhygienischen Anforderungen genügt (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 743). Entsprechend dem Wortlaut von § 49 Abs. 3 PBG geht die Rechtsprechung davon aus, dass Besondere Gebäude, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt, an Hauptgebäude angebaut werden dürfen (VGr, 10. September 2003, VB.2003.00210, E. 2a, auch zum Folgenden; 7. Mai 2003, VB.2003.00069, E. 4). Voraussetzung ist, dass die Verbindung oder die Nähe zu einem Hauptgebäude zusammen mit der Beschaffenheit des Gebäudes (Grösse, Befensterung, Isolation, Heizung und dergleichen) nicht dazu führt, dass in einer als Besonderes Gebäude deklarierten Baute Räume entstehen, die bei objektiver Betrachtungsweise zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Daher liegt kein Besonderes Gebäude mehr vor, wenn dessen Ausstattung eine solche Nutzung während des grösseren Teils des Jahres erlaubt (vgl. BEZ 1988 Nr. 26 E. 3b) oder die Lage eines darin enthaltenen Raumes eine dauernde Nutzung erleichtert, weil durch eine direkte Verbindung zum Hauptgebäude mit seinem Einbezug in die Wohn- oder Arbeitsnutzung gerechnet werden muss (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 869). Eine weitergehende funktionale Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes wird nicht verlangt; dieses darf auch der Wohn- oder Arbeitsnutzung des Hauptgebäudes dienen, sofern es selber nicht zu solchen Zwecken genutzt werden kann (VGr, 10. September 2003, VB.2003.00210, E. 2a; BEZ 2010 Nr. 23 E. 4.2.3; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 870; abweichend VGr, 23. Mai 2007, VB.2006.00278, E. 9.2). Allerdings dürfen blosse Bestandteile von Hauptgebäuden, auch wenn sie sich für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht eignen, nicht willkürlich zu Besonderen Gebäuden erklärt werden. Um als Besondere Gebäude zu gelten, müssen sie in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein (vgl. VGr, 2. September 2002, VB.2002.00172, E. 2b/bb; RB 1984 Nr. 111; 1968 Nr. 47). Deshalb ist in Anlehnung an die zur Abgrenzung zwischen Hauptgebäuden auf der einen und An- und Nebenbauten auf der anderen Seite entwickelte Rechtsprechung eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes zu verlangen (RB 1984 Nr. 111; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 870). In der Regel ergibt sich diese bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe.

#### **E. 4.4.1**

Nach E. 7.4.3 des Rekursentscheids verfüge die nordwestlich gelegene, gedeckte Sitzplatzerweiterung als Anbaute mit ihrem im Vergleich zum Hauptgebäude deutlich

schlankeren Mauerwerk über konstruktive Selbständigkeit und könne beseitigt werden, ohne dass in die Substanz des Hauptgebäudes eingegriffen werden müsste.

Architektonische Selbständigkeit sei angesichts der im Vergleich zum Hauptgebäude deutlich geringeren Höhe ebenfalls gegeben. Die Sitzplatzerweiterung sei nur dreiseitig eingewandet, mithin in südöstlicher Richtung vollständig offen. Damit mangle es ihr sowohl an einem vollständigen Witterungsschutz als auch an der Beheizungsmöglichkeit, was sie für den dauernden Aufenthalt von Menschen ungeeignet mache. Zudem fehle ein direkter Zugang vom Hauptgebäude aus. Damit stelle die Sitzplatzerweiterung offenkundig ein Besonderes Gebäude dar.

#### **E. 4.4.2**

Wie der Beschwerdeführer aus VB.2011.00648 zu Recht moniert, beruht die von der Vorinstanz getroffene Qualifikation der Sitzplatzerweiterung als Besonderes Gebäude auf unzutreffenden Annahmen und erweist sich im Ergebnis als rechtsverletzend. Da der Küchenanbau gemäss den bewilligten Plänen zum Hauptgebäude gehört (siehe oben E. 4.2), erscheint die 4,5 m lange Sitzplatzerweiterung in architektonischer Hinsicht nicht als eigenständig, sondern als unselbständiger Bestandteil des nordwestlichen Gebäudeflügels, mit dem sie auch über eine durchgehende (südwestseitig auskragende) Dachterrasse verbunden ist. Vom aussenstehenden Betrachter wird die gedeckte Sitzplatzerweiterung als Fortsetzung des gleich hohen Küchentrakts wahrgenommen. Verstärkt wird dieser Eindruck durch das nordostseitige (strassenseitige) Fassadenbild, das ohne Rücksicht auf die beabsichtigte Aufteilung zwischen Haupt- und Besonderem Gebäude aus zwei identischen, je 5,5 m langen und mit einem ovalen Fenster bestückten Abschnitten besteht. Obwohl die Sitzplatzerweiterung aufgrund der geringeren Mauerstärke eine gewisse konstruktive Selbständigkeit aufweist, lässt sich ihre Qualifikation als Besonderes Gebäude infolge ungenügender optischer Eigenständigkeit nicht mehr rechtfertigen. Dass sich der Sitzplatz nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen eignet, ändert hieran nichts, weil es sich bei der architektonischen Selbständigkeit um eine kumulative Voraussetzung handelt.

#### **E. 4.5.1**

Was den südöstlichen Gebäudeflügel betrifft, wird dieser von den Parteien und der Vorinstanz entsprechend seiner Funktion in zwei separate Anbauten (Abstellraum, Doppelgarage) unterteilt. Nach E. 7.4.4 des Rekursentscheids soll es sich bei der Doppelgarage um ein Besonderes Gebäude handeln, weil ihr Mauerwerk im Vergleich zum Hauptgebäude schlanker sei und ohne Beeinträchtigung desselben weggelassen werden könnte. Zum Abstellraum hält die Vorinstanz fest, dass er zwar über die für ein Besonderes Gebäude erforderliche konstruktive und architektonische Selbständigkeit gegenüber dem Hauptgebäude verfüge, wegen der geplanten Fensterfläche von mehr als einem Zehntel der Bodenfläche (vgl. § 302 Abs. 2 PBG) jedoch als ein für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeigneter Raum erscheine (Rekursentscheid E. 7.4.5). Der Mangel sei in teilweiser Gutheissung des Rekurses durch die Statuierung einer Auflage, wonach die Fensterfläche des Abstellraums auf maximal einen Zehntel seiner Bodenfläche zu reduzieren sei, nebenbestimmungsweise zu heilen. Die Bauherrschaft sei zu verpflichten, vor Baubeginn diesbezüglich abgeänderte Pläne der Baubehörde zur Bewilligung einzureichen (vgl. Disp.-Ziff. III des Rekursentscheids).

#### **E. 4.5.2**

Da § 302 Abs. 2 PBG für Wohn- und Schlafräume eine Fensterfläche von mindestens einem Zehntel der Bodenfläche vorschreibt, führt die von der Vorinstanz angeordnete Nebenbestimmung beim Abstellraum (18 m<sup>2</sup>) nicht zu einer (deutlichen) Unterschreitung der gesetzlichen Mindestbelichtung für einen dem dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raum. Jedenfalls bei maximaler Ausschöpfung der Vorgabe steht die Belichtungssituation einer Wohnnutzung gerade nicht entgegen. Dank der grosszügigen gartenseitigen Fensterfront übertrifft die von der Nebenbestimmung nicht betroffene Doppelgarage (36 m<sup>2</sup>) ihrerseits die Anforderung an die Belichtung von Wohn- und Schlafräumen bei Weitem. Neben der stattlichen Grösse der beiden Anbauten spricht für eine mögliche Wohnnutzung ferner, dass sich diese abgesehen vom Garagentor nur vom Hauptgebäude aus erreichen lassen. Allerdings sollen die Räumlichkeiten nach der erklärten Absicht der Bauherrschaft unbeheizt bleiben, was den dauernden Aufenthalt von Menschen in den kalten Monaten ausschliessen dürfte. Wie es sich im Einzelnen um die Nutzungsmöglichkeit der Räumlichkeiten verhält, kann letztlich offenbleiben. In Anbetracht der baulichen Gesamtsituation lässt sich der Südostflügel des im Landhausstil geplanten Wohnhauses von vornherein nicht als Besonderes Gebäude qualifizieren. Nachdem der nordwestliche Gebäudeflügel als fester Bestandteil des axial aufgebauten Hauptgebäudes geplant (Küchentrakt) bzw. mangels architektonischer Selbständigkeit als solcher zu werten ist (Sitzplatzerweiterung), geht es nicht an, den weitgehend spiegelbildlich angeordneten Südostflügel als Nebengebäude einzustufen. Fasst man nämlich den dreistöckigen Mitteltrakt zusammen mit der nordwestlichen Annexbaute als Hauptgebäude auf, grenzt sich der südöstliche Gebäudeflügel in seiner Anordnung und im äusseren Erscheinungsbild (Fassadengestaltung) kaum mehr vom Hauptgebäude ab, sondern bildet vielmehr das architektonische Gegenstück des dazugehörigen Nordwestflügels. Die geplante Unterteilung des Bauvorhabens in Haupt- und Besondere Gebäude erscheint willkürlich und dient offenbar dem Zweck, hinsichtlich der für das Hauptgebäude geltenden Bauvorschriften (Gebäuelänge, Abstandsvorschriften, Baumasse) Vorteile zu verschaffen (vgl. RB 1984 Nr. 111). Im Übrigen ist aus den gleichen Gründen wie bei der nordwestseitigen Sitzplatzerweiterung zweifelhaft (vgl. oben E. 4.4.2), ob sich der Abstellraum gegenüber der Doppelgarage optisch als separater Anbau präsentiert. Die Qualifikation der nordwestlichen Sitzplatzerweiterung sowie der beiden südöstlich angebauten Gebäudeteile (Abstellraum, Doppelgarage) als Besondere Gebäude im Sinn von § 273 PBG erweist sich somit als rechtsverletzend (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]).

### **E. 4.5.3**

Werden die beiden Nebenflügel korrekterweise zum 25 m langen Hauptgebäude gezählt, überschreitet dieses die in Art. 19 Abs. 1 BZO vorgeschriebene maximale Gebäuelänge von 25 m in erheblichem Ausmass. Berücksichtigt man überdies den entsprechenden Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 19 Abs. 1 in Verbindung mit 21a Abs. 2 BZO, vergrössert sich der Grenzabstand zum südwestlichen Nachbargrundstück Kat.-Nr. 04 auf rund das Doppelte des ordentlichen Grundgrenzabstands von 7 m. Entsprechendes gilt für den strassenseitig, d. h. gegenüber dem K-Weg einzuhaltenen Mindestabstand (§ 265 PBG in Verbindung mit Art. 33 BZO). Damit verletzt das Bauvorhaben beide Abstandsvorschriften deutlich. Infolge der gebotenen Zusammenrechnung der für das Haupt- und die Besonderen Gebäude separat ausgewiesenen Baumassen (1'738,2 m<sup>3</sup> + 306,13 m<sup>3</sup>) überschreitet das Bauvorhaben schliesslich die für das Hauptgebäude zulässige Baumasse von 1'818,6 m<sup>3</sup>. Da die aufgezeigten Mängel nur durch eine wesentliche Umprojektierung des weitgehend

symmetrisch angelegten Wohnhauses behoben werden können, fällt eine nebenbestimmungsweise Heilung im Sinn von § 321 PBG ausser Betracht (vgl. VGr, 15. Dezember 2010, VB.2010.00468, E. 6; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 241 f.). Die Baubewilligung ist folglich aufzuheben. Auf die Rüge der mangelhaften Einordnung ist angesichts der erforderlichen Projektänderungen nicht einzugehen.

#### **E. 5**

Zusammengefasst sind die Beschwerden gutzuheissen. Disp.-Ziff. III bis V des Rekursentscheids vom 19. September 2011 und der Beschluss der Beschwerdegegnerin 2 vom 8. Februar 2011 sind aufzuheben. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdegegnern 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Aufgrund der Komplexität der aufgeworfenen Rechtsfragen und des damit verbundenen besonderen Aufwands ist der private Beschwerdegegner 1 für beide Verfahren zu einer angemessenen Parteientschädigung von je Fr. 500.- an die Beschwerdeführenden aus VB.2011.00648 (total Fr. 2'000.-) und zu einer solchen von Fr. 2'000.- an den Beschwerdeführer aus VB.2011.00681 zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG).

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