

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00162 vom 17. September 2020**

ZH Verwaltungsgericht, 2020-09-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2018.00162](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00162)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00162 du 17 septembre 2020

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00162 del 17 settembre 2020

## **Regeste**

Baubewilligung | Bau eines langgezogenen Geschäftshauses mit Dachaufbaute in Bahnhofsnahe; Baureife; Einordnung; Zulässigkeit der Abänderungsbewilligung; Verkehrserschliessung. Dem Bauvorhaben kann mit Blick auf das Genügen der planerischen Festlegung bezüglich des Bauens am Zürichseeufer keine fehlende planerische Festlegung im Sinn von § 234 PBG entgegengehalten werden (E. 5.1.3). Die Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplans stellt an sich noch keine hinreichende Konkretisierung einer planungsrechtlichen Festlegung dar. Die strittige Gestaltungsplanpflicht zeitigt keine negative Vorwirkung im Sinn von § 234 PBG (E. 5.1.4). Gemäss der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kann allein gestützt auf § 238 PBG ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens nur aufgrund ausserordentlicher Umstände durchgesetzt werden. Weder das Uferbild noch das inventarisierte Bahnhofsgebäude wird beeinträchtigt. Dass sich die kommunale Baubehörde an grobkörnigen benachbarten Arealen orientiert, liegt angesichts der abgesetzten, besonderen Lage des weder dem Uferbereich noch der Hangbebauung zugehörigen, bereits heute zu Gewerbebezwecken genutzten Bauareals in ihrem Ermessen (E. 5.3). Die Baubehörde überschreitet ihren Ermessensspielraum nicht, wenn sie davon ausgeht, dass es sich um ein Änderungsprojekt handelt (E. 6.1). Das Grundstück ist sowohl bezüglich des Stammbaubewilligungsprojekts (E. 5.4) als auch betreffend das Änderungsprojekt genügend erschlossen (E. 6.4). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2**

Mit Eingabe vom 9. September 2019 teilten die Beschwerdeführenden mit, dass diejenigen Beschwerdeführenden, die nicht auch gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 26. April 2019 Beschwerde erhoben hätten, als Beschwerdeführende im Verfahren VB.2018.00162 ausscheiden würden. Das Gericht wurde darum ersucht, angesichts des bis dahin wegen Sistierung ruhenden Verfahrens von einer separaten Kostenaufgabe abzusehen. Die Beschwerdeführenden 7, 8, 11 und 25 sind antragsgemäss aus dem Rubrum zu streichen.

### **E. 3**

Die Beschwerdeführenden beantragen in verfahrensrechtlicher Hinsicht sowohl im Verfahren VB.2018.00162 als auch im Verfahren VB.2019.00374 die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im Ermessen der anordnenden Behörde. Es besteht nur dann eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 8. November 2010, 1C\_192/2010, E. 3.3; 10. August 2010, 1C\_512/2009, E. 2.3; VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4). Aus dem ausführlichen und aussagekräftigen Protokoll – einschliesslich Fotografien – des vorinstanzlichen Abteilungsaugenscheins vom 11. Januar 2018 im Verfahren VB.2018.00162 erhellt, dass die tatsächlichen Verhältnisse dort genügend abgeklärt wurden. Zudem befindet sich auch das ebenfalls ausführliche und aussagekräftige Protokoll des vorinstanzlichen Abteilungsaugenscheins im ersten Rechtsgang vom 24. Januar 2014 bei den Akten. Die zu beurteilenden Fragen und die tatsächlichen Verhältnisse unterscheiden sich im Verfahren VB.2019.00374 nicht wesentlich von jenen im Verfahren VB.2018.00162 (vgl. unten E. 6.1), sodass ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht für eine umfassende Beurteilung der Rügen nicht erforderlich ist. In der Beschwerdeschrift wurde denn auch nicht ausgeführt, welchem Zweck der Augenschein dienen sollte; er wurde ohne weitere Begründung beantragt. Im Rekursverfahren war noch kein Augenschein verlangt worden.

#### **E. 4.1**

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist ein von der Grundeigentümerin, der SBB, geplantes Geschäftshaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 am Bahnhof Tiefenbrunnen. Das langgezogene Grundstück mit einer Fläche von 16'442 m<sup>2</sup> liegt in der Wohnzone W4 (Wohnanteil 0 %, ES III). Die Parzelle ist mit den Gebäulichkeiten und Perronanlagen des Bahnhofs Tiefenbrunnen überstellt. Auf dem südwestlichen Teil des Baugrundstücks befinden sich heute ein Park-and-ride-Parkplatz sowie eine Autowaschanlage mit dazugehöriger Staubsaugeranlage. Die erste Baubewilligung für das Vorhaben erteilte die Bausektion bereits am 20. November 2012 (Stammbaubewilligung; VB. 2018.00162). Nachdem bereits am 3. September 2013 Änderungen vom Stammbauprojekt bewilligt worden waren, erteilte die Bausektion mit Beschlüssen vom 8. Mai 2018 und 31. Oktober 2018 weiteren Abänderungsplänen die Bewilligung.

#### **E. 5**

Zunächst sind die Rügen im Verfahren VB.2018.00162 betreffend die Stammbaubewilligung vom 20. November 2012 sowie die Änderungsbewilligung vom 3. September 2013 zu prüfen.

##### **E. 5.1.1**

Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass es an einer genügenden planerischen Festlegung bezüglich des Bauens am Zürichseeufer mangle, weswegen das Baugrundstück nicht baureif im Sinn von § 234 PBG sei (VB.2018.00162.). Die noch nicht in Kraft stehende Gestaltungsplanpflicht diene dazu, dieses Vakuum zu füllen. Sie stehe dem Bauvorhaben entgegen (VB.2018.00162.).

##### **E. 5.1.2**

Nach § 234 ist ein Grundstück baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeindevorstand beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird.

### E. 5.1.3

Seit dem Bundesgerichtsurteil BGE 139 II 470 steht fest, dass an Bauvorhaben auf Landanlagen im Interesse des Seeuferschutzes nicht unter Verweis auf den konzessionsrechtlichen Bewilligungsvorbehalt höhere Anforderungen gestellt werden können, als dies die gesetzlichen Bestimmungen und nutzungsplanerischen Festlegungen verlangen (vgl. BGE 139 II 470 E. 3.3 ff.). Damit wurde den kantonalen Richtlinien im Bereich der Landanlagen die Grundlage entzogen, soweit sie über die generellen – auch für Nicht-Landanlagen geltenden – Normen (insbesondere des Natur- und Heimatschutzrechts, des Gewässerschutzrechts und des Bau- und Planungsrechts) hinausgingen. Mit dem Kreisschreiben über planungsrechtliche Massnahmen im Nahbereich des Zürichsees sowie über den vorläufigen Umgang mit Bauvorhaben auf Landanlagen und im Uferstreifen gemäss Gewässerschutzverordnung vom 20. Januar 2014 (<https://www.zh.ch> > Planen & Bauen > Raumplanung > Richtpläne > Publikationen > Kreisschreiben) lud die Baudirektion die Gemeinden aufgrund der geänderten Rechtslage ein, die planerischen Festlegungen im Nahbereich des Zürichsees zu überprüfen. Insbesondere sei zu überprüfen, ob mit dem Wegfall der kantonalen Richtlinien im Bereich Landanlagen eine Regelungslücke entstanden sei, welche eine unerwünschte Bebauungsstruktur ermöglichen könne. In den kommunalen Nutzungs- und Gestaltungsplänen werde teilweise auf nicht mehr anwendbare Richtlinien verwiesen oder von deren weiteren Anwendung ausgegangen. Gegebenenfalls sei zur Verhinderung einer Präjudizierung eine Planungszone angezeigt (a. a. O., S. 2 f.). Der in Kraft stehende kantonale Richtplan sieht vor, dass die Bebauung am Zürichseeufer sorgfältig weiterzuentwickeln sei. Die Bauvorschriften für den Uferbereich hätten sich grundsätzlich am Bestand zu orientieren und auf die jeweilige konkrete Situation Rücksicht zu nehmen. Als Uferbereich würden Bauzonen, die in der Regel zwischen der Seestrasse bzw. Bahnlinie und dem Ufer liegen, gelten (Kanton Zürich, Richtplantext, Stand: 28. Oktober 2019, Ziff. 2.2.1 [entspricht der Fassung vom 22. Oktober 2018]). Die entlang der Zürichseeküste verlaufende Seestrasse geht auf dem Zürcher Stadtgebiet ab Zürich Tiefenbrunnen in die Bellerivestrasse auf. Das Baugrundstück liegt heute in der Bauzone W4 (zuvor: W3). Westlich davon sind – im Sinn des vom Richtplan vorgesehenen Uferbereichs – die Bellerivestrasse und die angrenzende Fläche bis zur Uferlinie des Sees der Freihaltezone F bzw. FP gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) zugewiesen (zuvor: F und FC). Östlich des Baugrundstücks verlaufen Gleise und dann die Seefeldstrasse. Auf die besagten Richtlinien im Bereich der Landanlagen wird bzw. wurde in der BZO nicht verwiesen. Nach der Definition des kantonalen Richtplans erscheint es zulässig bzw. sinnvoll, das Baugrundstück, das zwischen der Bellerivestrasse und den Gleisen liegt, als ausserhalb des Uferbereichs liegend zu betrachten. Entsprechend ist es der Bauzone zugewiesen. Auch wurde die BZO im Nachgang zu BGE 139 II 470 und dem kantonalen Kreisschreiben vom 20. Januar 2014 mit Bezug auf die besagte Parzelle bereits rechtskräftig geändert, indem eine Aufzoning von drei auf vier Geschosse vorgesehen wurde (Auflage: 24. Oktober 2014, Festlegung: 30. November 2016, Genehmigung: 5. Juli 2017, Inkraftsetzung: 1. November 2018). Insofern wurde die Parzelle bereits im Licht der nicht mehr massgebenden kantonalen Richtlinien neu beplant. Ein planerisches Vakuum besteht demnach nicht. Ein planerisches Vakuum ist auch insofern zu verneinen, als es einstweilen noch an der von der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) geforderten Festlegung des Gewässerraums fehlt; die Gewässerschutzverordnung sieht in diesem Fall selbst eine Übergangsbestimmung (Übergangsbestimmung zur Änderung vom 4. Mai 2011) vor, wonach bei stehenden Gewässern von mehr als 0,5 ha die

Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GschV auf einem beidseitigen Streifen mit einer Breite von je 20 m gelten (Abs. 2 lit. c). Dieser provisorische Gewässerraum ist vom hier strittigen Bauprojekt gewahrt. Dem Bauvorhaben kann mit Blick auf das Genügen der planerischen Festlegung bezüglich des Bauens am Zürichseeufer keine fehlende planerische Festlegung im Sinn von § 234 PBG entgegengehalten werden.

#### **E. 5.1.4**

Sodann ist zu prüfen, ob die noch nicht in Kraft stehende Gestaltungsplanpflicht gemäss dem geplanten Abs. 11 von Art. 4 BZO der Baureife des Grundstücks entgegensteht. Eine beantragte Planänderung muss hinreichend konkretisiert sein und ernsthafte Realisierungschancen haben, um im Sinn von § 234 PBG berücksichtigt zu werden (VGr, 9. April 2008, VB.2007.00393, E. 3.1 mit Hinweisen = BEZ 2008 Nr. 19). Anzuführen bleibt, dass § 234 PBG ausschliesslich die Sicherung planungsrechtlicher Festlegungen bezweckt und nicht etwa die generelle Voranwendung künftigen Rechts erlaubt (VGr, 9. Februar 2011, VB.2010.00508, E. 2.3.2; RB 1984 Nr. 96). Die Bestimmung dient dem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Verwirklichung des verfassungsrechtlichen Auftrags der Raumplanung (vgl. Art. 75 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]); BGr, 19. März 2014, 1C\_743/2013, E. 5.3; vgl. auch BGE 118 Ia 510 E. 4d S. 513 f.; BGE 116 Ia 449 E. 4a S. 453). Der geplante Abs. 11 von Art. 4 BZO geht auf die Einzelinitiative des Stimmberechtigten Urs Frey vom 22. März 2012 zurück, die von der Gemeinderatsmehrheit am 14. Mai 2014 – gegen den Antrag des Stadtrats – teilweise überwiesen wurde. Am 3. Mai 2017 beantragte der Stadtrat (als Gemeindevorstand im Sinn von § 234 PBG), die BZO entsprechend zu ändern (Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich vom 3. Mai 2017). Nach der Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht am 25. Oktober 2017 durch den Gemeinderat und der Genehmigung dieser Teilrevision durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 23. März 2018, erhob die Bauherrin Rekurs beim Baurekursgericht, den letzteres mit Entscheid vom 13. September 2019 guthiess. Die gegen diesen Entscheid gerichtete Beschwerde ist momentan als Verfahren VB.2019.00281 auf der 3. Abteilung des Verwaltungsgerichts hängig. Der geplante Art. 4 Abs. 11 BZO hält Folgendes fest: "Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird." Diese Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplans stellt an sich noch keine hinreichende Konkretisierung einer planungsrechtlichen Festlegung dar (VGr, 16. April 2015, VB.2014.00211, E. 3.3). Auch die Ziele der Abstimmung der Arealnutzung auf die Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs und der besonders guten städtebaulichen und architektonischen Gestaltung, welche mittels verschiedenster Massnahmen erreicht werden können, vermögen den noch aufzustellenden Gestaltungsplan nicht in der erforderlichen Weise zu konkretisieren. Eine solche Konkretisierung ist jedoch erforderlich, um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben wesentlich von der Planänderung abweicht bzw. diese negativ präjudiziert (vgl. a. a. O.). Es steht gemessen am Wortlaut des geplanten Art. 4 Abs. 11 BZO denn auch nicht fest, dass das geplante Bauvorhaben diesen Anforderungen nicht entspricht. Die strittige Gestaltungsplanpflicht zeitigt keine negative Vorwirkung im Sinn von § 234 PBG. Nach dem Gesagten kann der geplante Art. 4 Abs. 11 BZO dem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden.

#### **E. 5.2**

Zudem sind die Beschwerdeführenden nach wie vor der Ansicht, dass es sich beim Dachgeschoss aufgrund seiner Volumetrie und Höhe um ein Vollgeschoss handle. Die kommunale Baubewilligungsbehörde hatte die strittige Dachaufbaute gestützt auf § 292 lit. b PBG bewilligt, wonach Dachaufbauten nicht breiter sein dürfen als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, das heisst jene Profillinie, die unter 45 ° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG). Entsprechend einer langjährigen Praxis dürfen Dachaufbauten bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, d. h. mit der betreffenden Fassade bündig sein (vgl. Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung; VGr, 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 3.1 = RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22). Auch ist es nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zulässig, solche Dachaufbauten seitlich bis an die Stirnseite der Baute, d. h. an die Gebäudeecken der betreffenden Traufseiten, zu rücken, sofern das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt (VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E. 2a [nicht publiziert]). Im ersten Rechtsgang hatte das Baurekursgericht in Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs "betreffende Fassadenlänge" auf eine Verletzung der Drittelsbeschränkung nach § 292 lit. b PBG erkannt, weil es die Längsfassade nicht als durchgehend betrachtete. Zudem sprach es der Dachaufbaute das Erscheinungsbild eines Dachgeschosses ab. Demgegenüber kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass das Gebäude – mit seiner durchgehend einheitlich gestalteten und materialisierten Fassade – trotz der horizontalen Abstufung im dritten Obergeschoss klar über ein einheitliches Erscheinungsbild verfüge. Es sei als Dachgeschoss und nicht als Vollgeschoss wahrnehmbar (VGr, 6. November 2014, VB.2014.00202, E. 4.4). Ausserdem führte das Verwaltungsgericht aus, die Anwendung der Bestimmung von § 292 PBG habe sich im gesetzlichen Kontext zu bewegen; aufgrund der Gliederung könne eine unerwünschte Riegelbildung verhindert werden. Die Anwendung von § 292 PBG dürfe nicht dazu führen, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Gestaltung nicht mehr optimal erfüllt werden können respektive dürfe nicht zu einer diesbezüglichen Verschlechterung führen (a. a. O., E. 4.5). Auf die Höhe der Dachaufbaute ging das Verwaltungsgericht im letzten Rechtsgang nicht ausdrücklich ein, was darin begründet liegt, dass bei Dachgeschossen grundsätzlich erhebliche Höhen zulässig – und auch regelmässig sichtbar – sind. Der First eines Schrägdaches muss nach § 281 PBG Abs. 1 PBG innerhalb von Ebenen liegen, die unter 45 ° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden (lit. a), höchstens aber bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die unter Vorbehalt abweichender Regelungen in der Bau- und Zonenordnung in 7 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft (lit. b). Entsprechende Höhen sind selbst bei Flachdächern möglich: Dachaufbauten über Flachdächern müssen sich gemäss § 292 lit. b PBG – wo nichts anderes bestimmt ist – bloss an die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen halten, sofern sie breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Die Stadt Zürich ermöglicht gar noch höhere Dachaufbauten: Gemäss Art. 7a Abs. 1 BZO müssen Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse), mit Ausnahme der nach § 292 des Planungs- und Baugesetzes zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird. Entsprechend dem soeben

Ausgeführten kennt die Praxis bei der Anwendung von § 292 PBG auf Dachaufbauten, die das vorgesehene Drittel einhalten, auch keine schematische Höhenbegrenzung; für die von den Beschwerdeführenden geforderte doppelte Anrechnung der Dachaufbaute (um eine Gaube handelt es sich entgegen den Beschwerdeführenden nicht) an das zulässige Drittel besteht keine gesetzliche Grundlage. Zur Abgrenzung von Vollgeschossen kann die grössere Höhe von Dachaufbauten bei Flachdächern vielmehr ein grundsätzlich variables Kriterium darstellen. Im hier zu beurteilenden Fall unterscheidet sich die mit grossen Glasflächen gestaltete Dachaufbaute auch darin von den Vollgeschossen, dass sie durch ihre Höhe merklich leichter wirkt. Die Dachaufbaute ist somit nicht zu beanstanden.

### **E. 5.3**

Sodann machen die Beschwerdeführenden geltend, das Bauvorhaben ordne sich mit Blick auf § 238 PBG nur ungenügend ein.

#### **E. 5.3.1**

Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Das Bundesgericht hielt in seiner Entscheid 1C\_358/2017 vom 5. September 2018 fest, dass das Baurekursgericht nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen darf, wenn es unter Beachtung der Argumente der Baubehörde seine abweichende gestalterische Einschätzung begründet. Vielmehr darf es den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten. Eine kommunale Behörde überschreitet daher den ihr bei der Anwendung von § 238 PBG zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (BGr, 5. September 2017, 1C\_358/2017, E. 3.6).

#### **E. 5.3.2**

Die kommunale Baubewilligungsbehörde führte im Stammbauentscheid vom 20. November 2012 aus, dass sich der Neubau an der Körnung und Massstäblichkeit der Stadtstruktur des Seefelds und der Mühle Tiefenbrunnen orientiere (Bauentscheid vom 20. November 2012, E. lit. F.b). Durch die gestufte Silhouette mit drei unterschiedlichen Höhen werde erreicht, dass der langgestreckte Baukörper nicht als eigentlicher Riegel zum See hin in Erscheinung trete (a. a. o., E. lit. F.c).

### **E. 5.3.3**

Die Beschwerdeführenden halten mit Verweis auf die Testplanung Entwicklungsplanung Marina Tiefenbrunnen, Zürich Riesbach, Dokumentation der Teambeiträge vom Dezember 2009 und den Masterplan Marina Tiefenbrunnen, Zürich Riesbach vom 8. September 2010 (Stadtratsbeschluss) bzw. vom 26. Januar 2011 (Regierungsratsbeschluss) einen langgestreckten Baukörper für unzulässig. In den genannten Masterplan flossen die Erkenntnisse der Testplanung ein. Bei Masterplänen handelt es sich um strategische Instrumente im Sinn von Planungskonzepten bzw. behördeninternen Leitlinien, denen keine Behördenverbindlichkeit zukommt (vgl. VGr, 4. Mai 2011, VB.2010.00108 E. 5.8; Lukas Beck/Reto Nebel, Eine neue Generation der kommunalen Nutzungsplanung?, PBG aktuell 2/2016, S. 5 ff., S. 8, 19). Entsprechend ist es zutreffend, wenn die Bausektion ausführt, dass der Masterplan in Bezug auf das streitbetreffene Areal weder behörden- noch grundeigentümergebunden sei. Ein Versuch, den Masterplan in Bezug auf das streitbetreffene Areal planerisch umzusetzen, wurde vor Einreichung des Stammbaubewilligungsgesuchs nicht unternommen. Die vom Gemeinderat am 25. Oktober 2017 beschlossene und noch nicht in Kraft stehende Gestaltungsplanpflicht findet auf das streitbetreffene Vorhaben noch keine Anwendung bzw. bewirkt keine negative Vorwirkung (vgl. E. 5.1.4).

### **E. 5.3.4**

Das Bauvorhaben hat die Grundmasse nach der Regelbauweise einzuhalten (Art. 13 Abs. 1 BZO). In der für das Bauvorhaben relevanten Bauzone W3 (inzwischen: W4) waren zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung durch die kommunale Baubewilligungsbehörde drei (inzwischen: vier) Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Eine maximale Gebäudelänge war bzw. ist nicht festgelegt. Die zulässige Gebäudehöhe betrug 11,5 m (inzwischen: 12,5 m). Das geplante Gebäude entspricht mit einer Höhe von maximal 11,5 m diesen gesetzlichen Anforderungen. Gemäss der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kann allein gestützt auf § 238 PBG ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens nur aufgrund ausserordentlicher Umstände durchgesetzt werden (VGr, 5 April 2018, VB.2017.00183, E. 6.3.2; 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.6). Solche Umstände liegen dann vor, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie zum Beispiel eine weitherum zurückhaltende Ausnützung, eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt kann die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten (zum Ganzen: VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00227, E. 4.1; 23. Januar 2014, VB.2013.00589, E. 5.5.1 mit weiteren Hinweisen; BGE 115 Ia 370 E. 5; RB 1990 Nr. 78).

### **E. 5.3.5**

Soweit die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang beanstanden, das Bauvorhaben beeinträchtigt das Uferbild des Zürichsees, der ein inventarisiertes Landschaftsschutzobjekt sei, kann ihnen nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz – die einen Augenschein durchgeführt hatte – legte zutreffend dar, dass die mangelnde Rücksichtnahme auf das Uferbild nicht

genügend substantiiert werde und auch nicht ersichtlich sei. Das geplante Bauvorhaben befindet sich immerhin 50–70 m von der Seeuferlinie gemäss "Gewässer-Ökomorphologie" (vgl. GIS-Browser [maps.zh.ch]) entfernt. Die blossе Tatsache, dass das Objekt vom See aus sichtbar ist, reicht klarerweise nicht aus, um von einer Beeinträchtigung des Uferbilds im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG auszugehen. Angesichts der ungenügenden Substantiierung der Rüge durch die Beschwerdeführenden und der klaren Sach- und Rechtslage ist – entgegen dem ausdrücklichen Antrag der Beschwerdeführenden – auch bezüglich der Rüge der Beeinträchtigung des Uferbilds auf einen verwaltungsgerichtlichen Augenschein zu verzichten (vgl. E. 3 mit Hinweisen).

#### **E. 5.3.6**

Es kann den Beschwerdeführenden auch nicht gefolgt werden, wenn sie monieren, dass mit dem Bauvorhaben eine empfindliche Störung des inventarisierten Bahnhofsgebäudes einhergehe. Das 1893 erstellte Bahnhofsgebäude Tiefenbrunnen ist laut Baubehörden als Zeuge zürcherischer Kleinbahnhof-Architektur im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt. Eine Verletzung der von § 238 Abs. 2 PBG geforderten besonderen Rücksichtnahme auf ein Schutzobjekt ist nicht erkennbar: Es ist nicht nachvollziehbar, wie der Schutzwert des Bahnhofsgebäudes durch die geplante Baute beeinträchtigt werden könnte. Das Bauvorhaben betrifft keine Teile des Schutzobjekts, die erhaltenswert sind oder deren Änderung oder Ersetzung Gegenstand von Regelungen in einer Schutzverfügung sein könnten. Es ist entgegen den Beschwerdeführenden auch nicht ersichtlich, dass dem Bahnhofsgebäude durch den Neubau Präsenz genommen würde (vgl. aber VB.2018.00162). Die geplante Baute weist mit über 37 m einen relativ grossen Abstand zum potenziellen Schutzobjekt auf. Sie schafft zwar einen optischen Gegensatz zum Bahnhofsgebäude, erdrückt seine Erscheinung indes nicht; viel eher verstärkt sie die Wirkung der Bahnhofsbaute durch die andere Architektursprache, der sie sich bedient. Die Vorinstanz – die einen Augenschein durchgeführt hatte – legte nachvollziehbar dar, dass das Bahnhofsgebäude in Richtung des Bauperimeters keine wesentliche siedlungsprägende Wirkung entfalte; auch unbesehen der Qualität der Bahnhofsbaute selbst trifft dies heute bereits aufgrund des Baumbestands und des bestehenden Kioskgebäudes zu (vgl. auch Google Street View [Blick von der Bellerivestrasse]). Aufgrund des Bahnhofsgebäudes rechtfertigt sich ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens nicht.

#### **E. 5.3.7**

Angesichts dessen, dass das Baugebiet längsseitig von befahrenen Verkehrsträgern (der Seefeldstrasse und mehrspurigen Gleisen auf der östlichen und der Bellerivestrasse auf der westlichen Seite) geprägt wird und sich in einiger Entfernung zum See und zur Hangbebauung befindet, ist es vertretbar, dass sich seine Körnung nicht am relativ kleinteiligen Volumen der Hangbebauung orientiert. Aufgrund seiner besonderen Lage erscheint das Bauareal visuell weder als dem über 50 m entfernten Wohnquartier am Hang noch als dem Seeufer zugehörig. Wie die Beschwerdeführenden selbst aufzeigen, befinden sich in der Nähe des Bauareals die grobkörnige Mühle Tiefenbrunnen und – daran quasi anschliessend – die ebenfalls grobkörnige Stadtstruktur Seefeld. Dass sich die kommunale Baubehörde daran orientierte, liegt angesichts der abgesetzten, besonderen Lage des weder dem Uferbereich noch der Hangbebauung angehörigen, bereits heute zu Gewerbezwecken genutzten Bauareals in ihrem Ermessen.

### **E. 5.3.8**

Nach dem Gesagten geht es im vorliegenden Fall nicht an, vom geplanten Bauvorhaben den Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens zu verlangen. Die Voraussetzung der besonderen Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG ist erfüllt. Dass darüber hinaus keine befriedigende Gesamtwirkung gemäss § 238 Abs. 1 PBG erreicht würde, wird von den Beschwerdeführenden zu Recht nicht behauptet. Es ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass die Ansicht der Vorinstanz, dass der geplante Neubau eine gute (Fassaden-)Gestaltung aufweist, nachvollziehbar erscheint.

### **E. 5.3.9**

Das Bauvorhaben hält vor den Vorgaben von § 238 PBG stand.

### **E. 5.4**

Die Beschwerdeführenden machen zudem eine ungenügende Erschliessung des Baugrundstücks geltend.

#### **E. 5.4.1**

Eine genügende Erschliessung eines Grundstücks im Sinn von Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) und §§ 234–236 PBG liegt unter anderem dann vor, wenn es selber und die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend "zugänglich" sind. Nach § 237 Abs. 1 Satz 1 PBG bedingt genügende Zugänglichkeit in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer. Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 2 PBG erliess der Regierungsrat die Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien; OS 50, 272 mit Änderungen in OS 70, 267; vormals LS 700.5), in deren Anhang er die technischen Anforderungen umschrieb, denen ein Zugang zu genügen hat. Gemäss § 237 Abs. 1 PBG sollen Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein. Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen dürfen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden (§ 240 Abs. 1 PBG). Laut § 3 der Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSiV; OS 48, 731 mit Änderungen in OS 52, 854 und OS 65, 292; vormals LS 722.15) beurteilt sich die Zulässigkeit der Auswirkungen von Grundstücknutzungen auf den Verkehr und den Strassenkörper unter anderem nach der Verkehrsbedeutung der Strasse, den örtlichen Verhältnissen sowie dem Strassenverlauf. Während die VSiV sowie die Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978 (StrAV; OS 46, 802 mit Änderungen in OS 49, 680 und OS 65, 289; vormals LS 700.4) für die Grundstücknutzung im Bereich von Strassen und Einfahrten detaillierte Vorgaben machen, ist es der Baubehörde nicht verwehrt, Bauvorhaben im Fall einer Behinderung oder Gefährdung des Verkehrs direkt gestützt auf § 240 Abs. 1 PBG zu verweigern. Auf den 1. Juni 2020 wurden die gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 2 PBG erlassenen Zugangsnormalien, die gestützt auf § 359 Abs. 1 lit. i PBG erlassene Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV) sowie die gestützt auf §§ 265 Abs. 3 und 359 Abs. 1 lit. k PBG erlassene Strassenabstandsverordnung (StrAV) durch die Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV) ersetzt (vgl. OS 75, 280; ABl 2019-05-03). Nach deren Übergangsbestimmung (lit. E der VErV) findet diese Verordnung indessen erst auf

Bauvorhaben Anwendung, welche nach ihrem Inkrafttreten bei den örtlichen Baubehörden eingereicht wurden. Damit bleiben für die vorliegende Streitsache noch die vorgenannten Zugangsnormen, die VSiV und die StrAV massgeblich. Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung und der Verkehrssicherheit steht der Gemeinde ein von der Rekursinstanz zu beachtender Ermessensspielraum zu (BEZ 2004 Nr. 64 = VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2). Diese prüft daher lediglich, ob die Gemeindebehörde den ihr eingeräumten Spielraum nicht überschritten hat. Das Verwaltungsgericht hat aufgrund seiner gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG beschränkten Kognition neben der richtigen Feststellung des massgeblichen Sachverhalts die korrekte Anwendung des Rechts zu prüfen (VGr, 13. Juli 2011, VB.2010.00433, E. 5.1).

#### **E. 5.4.2**

Die Beschwerdeführenden beanstanden, der Wegstreifen östlich der bestehenden Waschanlage "L" sei viel zu schmal. Die Wegbreite zwischen Waschanlage und Bahngleise betrage gerade mal 2,65 m bzw. – mit Banketten – 3,25 m. Dies sei angesichts der senkrechten Wand der Waschanlage und des unmittelbar angrenzenden Gleises nicht sicher. Der Weg habe öffentlichen und teils ortsunkundigen Personenwagenverkehr sowie schweren Lastwagenverkehr aufzunehmen. Nach § 8 der Zugangsnormen wird die Ausbaugrösse bei Einbahnsystemen wie dem vorliegenden besonders festgelegt. Im Verkehrskonzept Projekt Tiefenbrunnen, Kapazitätsabschätzungen und Befahrbarkeitsprüfung des Ingenieurbüros M AG, Aktualisierung des Berichts vom 31. Mai 2012, datiert 21. August 2013 (im Folgenden: Verkehrskonzept 2013) wird unter Verweis auf die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) aufgezeigt, dass die erforderlichen Gleisabstände gewahrt werden und die Fahrspurbreite ausreichend ist. Gerade auch angesichts dessen, dass – wie die kommunale Baubewilligungsbehörde im vorinstanzlichen Verfahren anbrachte – eine separate Fussgängerführung realisiert wird, ist die Wegbreite im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden.

#### **E. 5.4.3**

Weiter legen die Beschwerdeführenden dar, die Verkehrsfläche zwischen dem Neubau und der bestehenden Autowaschanlage sei so knapp bemessen, dass je Ausfahrtsspur jeweils nur ein Fahrzeug auf die Grünphase warten könne. Dies genüge angesichts dessen, dass der gesamte Ausfahrtsverkehr aus der Waschanlage und aus dem projektierten Büro- und Detailhandelsgebäude mit Besucher-, Mitarbeitenden-, Park-and-ride- und Mobilityabstellplätzen über diese Fläche erfolgen soll, nicht. Das Verkehrskonzept 2013 sieht auf dem relativ engen Raum eine komplexe und durchdachte Lösung mittels Längenmessung von Fahrzeugen, Schrankenanlagen und zwei Ampeln (inklusive einem Staudetektor) vor. Die Vorinstanz hielt zutreffend fest, dass das Verkehrskonzept in plausibler Weise aufzeige, dass mit den vorgesehenen Massnahmen eine zweckmässige, geordnete, auf den Takt der Waschstrasse abgestimmte und sichere Verkehrsabwicklung gewährleistet sei. Dass die kommunale Baubewilligungsbehörde dies genügen liess, ist nicht zu bemängeln. Zur Behauptung der Beschwerdeführenden, dass Stretchlimousinen nicht berücksichtigt worden seien, ist festzuhalten, dass die Bauherrin bereits aufgezeigt hat, dass mit einer geringfügigen Projektanpassung bis zu 16,5 m lange Sattelschlepper – und damit auch alle gemäss Art. 65 der Verkehrsregelnverordnung vom 13. November 1962 (VRV) zulässigen Stretchlimousinen – über die strittige Verkehrsfläche wegfahren

können Ob Stretchlimousinen überhaupt zu berücksichtigen sind, kann indes offenbleiben. Potenzielle Projektängel, die mühelos mittels einer für die Beschwerdeführenden bedeutungslosen Nebenbestimmung geheilt werden können, lassen sich – da mangels praktischem Nutzen kein schützenswertes Interesse gegeben ist – jedenfalls nicht erfolgreich rügen (vgl. VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056 E. 3 mit Hinweisen; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 59 f.).

#### **E. 5.4.4**

Es ist nicht ersichtlich, gestützt auf welche Rechtsgrundlage die Beschwerdeführenden die Bauherrin dazu bringen möchten, die seitliche Anlieferung auch für Lastwagen mit mehr als 10,1 m Länge zu ermöglichen (vgl. aber VB.2018.00162). Diese Beschränkung steht der Bauherrschaft frei.

#### **E. 5.4.5**

Soweit die Beschwerdeführenden das Verbot des seitlichen Be- und Entladens der Lastwagen für untauglich halten, beziehen sie sich auf Disp.-Ziff. I.1.b in Verbindung mit E. lit. B.h des Bauentscheids vom 3. September 2013, wo zur Verhinderung der Störung des Fussgängerverkehrs verlangt wird, dass alle Ausstellflächen für Lastwagen so angeordnet werden, dass die Ware über eine Heckentladung direkt zum entsprechenden Eingang geführt werden kann. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist es fraglos weiterhin erlaubt, dass die Anlieferungsfahrzeuge seitlich zur Fassade abgestellt werden (etwas anderes ist – wie die Beschwerdeführenden selbst ausführen – aus räumlichen Gründen nämlich gar nicht möglich). Es sind bloss die Ausstellflächen bei den Eingängen zu platzieren. Damit ist auch nicht zu befürchten, dass Radfahrern und Fussgängern die Durchfahrt bzw. der Durchgang versperrt wird.

#### **E. 5.4.6**

Zur Behauptung der Beschwerdeführenden, es sei realitätsfern, dass die Zulieferungen mit einer managementmässigen Zuteilung von Zeitfenstern gesteuert werden könnten, ist Folgendes festzuhalten: Bereits die Vorinstanz führte aus, dass mittels der versenkbaren Poller nicht die Anzahl der Anlieferungen beschränkt werde. Mittels der vorgesehenen technischen Barriere lassen sich aber allenfalls Zeitfenster für die Lieferung durchsetzen (vgl. Verkehrskonzept 2013, S. 5 f.). Die Einhaltung der Auflage, dass maximal elf tägliche Lastwagenfahrten zur Zulieferung erlaubt sind, muss bei Verdacht auf Missstände von der kommunalen Baubewilligungsbehörde überprüft werden. Ein Erschliessungsmangel ist auch hier nicht erkennbar.

#### **E. 5.4.7**

Sodann machen die Beschwerdeführenden geltend, dass der Linksabbieger zur Seepolizei (aus Richtung Zollikon) aufgehoben werden müsse. Diese Planung sei nicht gesichert und würde den öffentlichen Verkehr nachteilig einschränken. Das öffentliche Strassennetz werde dadurch unnötig zusätzlich belastet, dass der Zuverkehr zur Seepolizei neu die Schlaufe über den Bahnhofvorplatz – der abgesehen davon, dass er von Taxis und Privaten benutzt werde, auch eine Trolleybus-Endhaltestelle darstelle – nehmen müsse. Im Verkehrskonzept 2013 heisst es, dass der Linksabbieger auf der Bellerivestrasse zur Seepolizei zugunsten einer gesteigerten Leistungsfähigkeit aufgehoben werde. Erste Absprachen mit der Dienstabteilung Verkehr (DAV) hätten bereits stattgefunden. Es gab nie Anzeichen dafür, dass diese Planung nicht gesichert wäre. Mit der

Abänderungsbewilligung vom 8. Mai 2018 wurde denn auch festgehalten, dass auf den Linksabbieger zur Seepolizei zugunsten einer gesteigerten Leistungsfähigkeit im Knoten verzichtet werde. Die Pläne und der Bericht seien entsprechend zu korrigieren (Bauentscheid vom 8. Mai 2018, Disp.-Ziff. III.1.11 in Verbindung mit E. lit. E.i), was im Rahmen von Abänderungsplänen inzwischen erfolgt ist (VB.2019.00374; vgl. Bauentscheid vom 31. Oktober 2018, Disp.-Ziff. I.8 sowie E. lit. A.a). Dass bzw. inwiefern der öffentliche Verkehr durch die Aufhebung des Linksabbiegers eingeschränkt oder das öffentliche Strassennetz damit belastet würde, ist nicht ersichtlich. Durch das geplante Projekt wird der Bahnhofvorplatz nämlich insgesamt wesentlich vom Verkehr des Areals entlastet. Heute erfolgen alle Wegfahrten der bestehenden Nutzungen Waschanlage, Bahnhofsparkplätze (Park+Rail) und Mobility über den Bahnhofvorplatz. Künftig werden all diese Wegfahrten über den neuen Knoten Seepolizei in die Bellerivestrasse erfolgen. Allein die täglich maximal elf Anlieferungsfahrzeuge und die Entsorgungsfahrzeuge werden über den Bahnhofvorplatz wegfahren. Im Ergebnis wird der Bahnhofvorplatz deutlich entlastet.

#### **E. 5.4.8**

Schliesslich verlangen die Beschwerdeführenden die Einholung einer gerichtlichen Expertise zur Überprüfung des Verkehrskonzepts. Das von der – im Bereich der Verkehrsplanung erfahrenen (vgl. etwa VGr, 22. August 2013, VB.2013.00070, E. 2.2, 6.5, 6.6.) – Ingenieurbüro M AG erstellte bzw. überarbeitete Verkehrskonzept überzeugt. Den Beschwerdeführenden ist es nicht gelungen, Zweifel an seiner Qualität bzw. Stringenz zu wecken. Bereits die Vorinstanz, die auch in Bezug auf Fragen der Erschliessung durchaus als Fachgericht gilt (vgl. VGr, 8. Februar 2013, VB.2011.00093, VB.2012.00130, E. 6.1) und sich am 11. Januar 2018 auch im zweiten Rechtsgang mittels eines Abteilungsagenscheins Ortskenntnisse verschaffen konnte, bezeichnete es als vollständig, schlüssig und nachvollziehbar. Es besteht demnach kein Anlass zur Einholung einer Expertise.

#### **E. 5.5**

Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden, dass die Stammbaubewilligung mangels privatrechtlicher Berechtigung der Bauherrin nicht hätte erteilt werden dürfen. Muss der Zugang zu einem Grundstück über ein Drittgrundstück geführt werden, so ist das Vorliegen einer entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarung notwendige Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung (Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 3. A., Zürich/St. Gallen 2017, S. 114; vgl. VGr, 5. März 2015, VB.2014.00543, E. 3 = BEZ 2015 Nr. 27; vgl. auch Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 744). Im vorliegenden Fall ist die Sache anders gelagert: Die E AG soll – gemäss der Behauptung der Beschwerdeführenden – mittels einer (Baurechts-)Dienstbarkeit am unbestrittenermassen im Eigentum der Bauherrin stehenden Baugrundstück Kat.■Nr. 01 berechtigt sein. Dabei handelte es sich, anders als die Beschwerdeführenden dartun, nämlich nicht primär um ein Erschliessungsproblem, sondern um ein potenzielles privatrechtliches Hindernis der geplanten Baute selbst. Nach § 310 Abs. 3 PBG hat derjenige, der nicht Grundeigentümer ist, seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs nachzuweisen. Diese Regelung dient vorab dem Schutz der Behörden, welchen die Prüfung von klarerweise nicht realisierbaren Vorhaben erspart bleiben soll; es handelt sich mithin nur um eine Ordnungsvorschrift. Somit ist die Baubewilligungsbehörde berechtigt, aber nicht verpflichtet, auf ein Gesuch mit fehlendem

oder unklarem Berichtigungsnachweis nicht einzutreten. Wo aus privatrechtlichen Gründen die Baubefugnis nach einer ersten Würdigung der Verhältnisse unklar bleibt, stehen der Baubehörde zwei Wege offen: Sie kann entweder die Behandlung des Gesuchs bis zum Entscheid des Zivilrichters zurückstellen oder aber die baurechtliche Prüfung vornehmen (VGr, 1. Juni 2005, VB.2005.00022, E. 3.2.1). Dass die kommunale Baubewilligungsbehörde die baurechtliche Prüfung vornahm, ist nach dem Gesagten – unabhängig davon, ob im Zeitpunkt der baurechtlichen Prüfung unklare privatrechtliche Verhältnisse bestanden – nicht zu beanstanden.

#### **E. 5.6**

Die Beschwerdeführenden dringen mit ihren Rügen im Verfahren VB.2018.00162 nicht durch.

#### **E. 6**

Sodann sind die Rügen im Verfahren VB.2019.00374 betreffend die Abänderungsbewilligungen vom 8. Mai 2018 (inklusive dem Stadtratsbeschluss vom 22. November 2017 sowie der Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 24. April 2018) und vom 31. Oktober 2018 zu prüfen.

##### **E. 6.1.1**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass es sich beim mit Bauentscheid vom 8. Mai 2018 und Verfügung der Baudirektion vom 24. April 2018 bewilligten Bauprojekt nicht um ein Änderungsprojekt zum im Jahr 2012 bewilligten Projekt, sondern um ein neues Projekt bzw. ein Alternativprojekt handle

##### **E. 6.1.2**

Ein bewilligtes Bauprojekt steht der Einreichung eines weiteren Baugesuchs für das gleiche Bauareal nicht entgegen, wenn der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse daran hat und das Begehren keinem Rechtsmissbrauch gleichkommt. Ob dies als selbständiges (Alternativ-)Projekt erfolgt oder in Form eines Änderungsgesuchs zum bereits bewilligten Projekt (Stammbaubewilligung), entscheidet in erster Linie die Bauherrschaft. Die Baubewilligungsbehörde ihrerseits kann unter bestimmten Voraussetzungen die Einreichung eines Änderungsgesuchs ablehnen, namentlich dann, wenn das Bauprojekt in seinen Grundzügen wesentlich geändert wird. Ein Bauvorhaben ist in seinen Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung verändert wird (VGr, 21. April 2004, VB.2004.00038 = BEZ 2004 Nr. 28, E. 3.1; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 377; vgl. Fritzsche et al., S. 371). Beim Entscheid, ob ein Änderungsgesuch als solches entgegenzunehmen und zu beurteilen ist oder ob das Bauprojekt als Ganzes Gesuchsgegenstand bildet, steht der Baubewilligungsbehörde ein von den Rechtsmittelbehörden zu respektierender Ermessensspielraum zu (VGr, 21. April 2004, VB.2004.00038 = BEZ 2004 Nr. 28, E. 3.1; vgl. Mäder, Rz. 347 ff.; Fritzsche et. al., S. 371).

##### **E. 6.1.3**

Die Beschwerdeführenden halten dafür, dass das fragliche Projekt im Vergleich zur Stammbaubewilligung "grundlegend" anders erschlossen werde Die Begründungspflicht verletzend, habe die Vorinstanz den Hinweis übergangen, dass für das Projekt ein neues Verkehrskonzept ausgearbeitet und vorgelegt worden sei Die Vorinstanz hatte ausgeführt,

die verkehrsmässige Erschliessung erfahre "ebenfalls nur untergeordnete Änderungen". Mit dieser Aussage ist auch eine implizite Beurteilung des genannten Verkehrskonzepts verbunden. Es ist mithin keine Verletzung der Begründungspflicht erkennbar. Das Verkehrskonzept der P GmbH vom 25. August 2017 bzw. – in überarbeiteter Fassung – vom 18. Juli 2018 stellt ausdrücklich eine Ergänzung zum Verkehrskonzept 2013 dar. Es handelt sich dabei denn auch um eine Konkretisierung der bereits unter Auflagen bewilligten Erschliessung und nicht um eine grundlegend neue Erschliessung. Die Zufahrt zum Areal erfolgt nach wie vor über den Knoten "Stadtgrenze" und die Wegfahrt über den Knoten "Seepolizei". Mit der geänderten Erschliessung bzw. dem Verkehrskonzept wurden einerseits Nebenbestimmungen der Stammbaubewilligung erfüllt (Disp.-Ziff. II.A.17 des Bauentscheids vom 20. November 2012 [vgl. Disp.-Ziff. 111 des Bauentscheids vom 8. Mai 2018]). Andererseits wurden geringfügige Anpassungen aufgrund der neuen Integration der Staubsauganlage in den Neubau nötig. Auch der Verzicht auf einen Hauseingang sowie das leichte Verschieben der weiteren zwei Hauseingänge fallen in Bezug auf die gesamte Gebäudeerschliessung nicht ins Gewicht. Die von den Beschwerdeführenden behaupteten Änderungen der inneren Erschliessung (Verzicht auf ein Treppenhaus, Verschieben von zwei Treppenhäusern, neuer Durchgang zur Autowaschanlage im ersten Untergeschoss) sind ebenfalls nur untergeordneter Natur.

#### **E. 6.1.4**

Entgegen den Beschwerdeführenden lässt sich auch mit Blick auf die äusseren Masse, die Geschosshöhe, die Geschosseinteilung und die Zweckbestimmung der geplanten Baute nicht von einer wesentlichen Veränderung des Bauprojekts in den Grundzügen ausgehen. Geändert wird Folgendes: Die Dachterrasse wird ins Gebäudevolumen integriert. Im Innern sind nur noch zwei statt drei Treppenhäuser vorgesehen, womit auch der – in E. 6.1.3 bereits erwähnte – Verzicht auf einen Eingang bzw. die Verschiebung der anderen zwei Eingänge verbunden ist. In die Südecke des Erdgeschosses wird eine Staubsauganlage integriert. Im nordwestlichen Bereich des ersten Untergeschosses werden Änderungen der Höhe vorgenommen und eine Lanzenwaschanlage platziert. Es wird ein Verbindungsgang zur benachbarten Autowaschanlage im ersten Untergeschoss erstellt. Die Wendelrampen im ersten und zweiten Untergeschoss werden verschoben und das Gebäudevolumen wird um ca. 7 m nach Nordwesten erweitert. Das zweite Untergeschoss wird verkleinert. Es wird ein zusätzliches drittes Untergeschoss mit Lager- und Technikräumen im Bereich der beiden Treppenhäuser geschaffen. All dies sind gemessen am Gesamtprojekt bloss untergeordnete Änderungen der Geschosseinteilung. Zur Behauptung der Beschwerdeführenden, dass das Gebäude abgesehen von den Treppenhäusern keine Raumstruktur habe, ist zu bemerken, dass genau dieses Vorhandensein von Geschossen zum "Auffüllen" für das mit der Stammbaubewilligung beurteilte Bauprojekt charakteristisch war und für das Abänderungsprojekt charakteristisch bleibt. Auch die gewerbliche Zweckbestimmung der geplanten Baute ist unverändert. Es finden sodann keine Änderungen in Bezug auf die von aussen wahrnehmbare Geschosshöhe und den Standort der geplanten Baute statt. Auch ihre äusseren Masse bleiben im Wesentlichen gleich. Bis auf den Verzicht auf die Dachterrasse im nördlichen Kopfbau, die Änderungen der Zugänge und die Integration der Staubsauganlage in die Südecke des Erdgeschosses verändert sich an der äusseren Erscheinung nichts Nennenswertes. Die genannten Änderungen wirken sich nur geringfügig auf die Gesamterscheinung aus (vgl. E. 6.3).

#### **E. 6.1.5**

Soweit die Beschwerdeführenden der Ansicht sind, der Tatsache, dass zwischen der ursprünglichen und der aktuellen Baueingabe sechs Jahre verstrichen seien, komme eine baurechtliche Relevanz zu, gehen sie fehl. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang allein, ob die Stammbaubewilligung im Sinn von § 322 Abs. 1 PBG erloschen ist oder nicht. Die dreijährige Verwirkungsfrist von baurechtlichen Bewilligungen beginnt in streitigen Fällen erst mit der Rechtskraft des öffentlich- oder zivilrechtlichen Entscheids (§ 322 Abs. 3 PBG). Solange die Stammbaubewilligung – wie im vorliegenden Fall – nicht erloschen ist, sind Abänderungsbewilligungen unter den in Erwägung 4.1.2 genannten Voraussetzungen zulässig.

#### **E. 6.1.6**

Auch die Rüge der Beschwerdeführenden, dass mit der Abänderungsbewilligung die Gestaltungsplanpflicht umgangen werde, stösst ins Leere. Eine negative Vorwirkung der infrage stehenden Gestaltungsplanpflicht käme nämlich selbst in Bezug auf ein neues Projekt nicht zum Tragen (vgl. E. 5.1.4).

#### **E. 6.1.7**

Nach dem Gesagten überschreitet die Baubehörde ihren Ermessensspielraum nicht, wenn sie davon ausgeht, dass es sich um ein Änderungsprojekt handelt.

#### **E. 6.2.1**

Sodann beanstanden die Beschwerdeführenden, mit dem Beschluss der Bausektion vom 8. Mai 2018 würden das Gebot einer einheitlichen Baubewilligung und "das Verbot der Auslagerung von Mängeln zur Behebung in nachgeschobenen Gesuchen und Separatbewilligungen" verletzt. Sie behaupten, die Dichte von Auflagen zur Nachreichung von Planergänzungen, Nachweisen, Unterlagen, Projektänderungen oder -spezifikationen sei zu hoch; wie vor der Vorinstanz beschränkt sich die Rüge mithin auf das Beanstanden der Menge der Auflagen.

#### **E. 6.2.2**

Die Anzahl der Auflagen ist indes nicht relevant. Auflagen sind nicht quantitativ, sondern qualitativ beschränkt: 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 BV). Das Interesse des Bauherrn am Fortbestand der Baubewilligung ist 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 indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Fritzsche et. al., S. 437 f.). Dass bzw. inwiefern sich einzelne Auflagen nicht dazu eignen würden, Mängel ohne besondere Schwierigkeiten zu beheben, wird von den Beschwerdeführenden nicht dargetan. Inwiefern die "schiere Menge" an Auflagen dazu führen soll, dass "eigentlich gar nichts Bewilligtes mehr übrig bleibt", ist nicht nachvollziehbar. Die Beschwerdeführenden stellen der vorinstanzlichen Feststellung,

dass die von ihnen betreffend den Bauentscheid vom 8. Mai 2018 aufgelisteten Mängel allesamt untergeordneter Natur und ohne besondere Schwierigkeiten behebbar seien, denn auch nichts entgegen. Auch zur vorinstanzlichen Bemerkung, dass es sich bei zehn der aufgelisteten 28 Punkte nicht um Mängel, die zu entsprechenden Nebenbestimmungen führten, sondern um Hinweise, Bemerkungen, Empfehlungen und Feststellungen informativer Art handle, äussern sich die Beschwerdeführenden nicht.

### **E. 6.2.3**

Dass mit den Nebenbestimmungen – wie die Beschwerdeführenden unter Hinweis auf die Erwägungen lit. "D.a, D.b, D.e, D.g, D.i, D.k, D.m, D.g [wohl: D.q], D.u, D.x, E.h, F.b, G.f, G.i" des Bauentscheids vom 8. Mai 2018 monieren – teilweise Angaben und Unterlagen nachgefordert werden, ist ebenfalls nicht generell zu beanstanden. Die Praxis anerkennt, dass eine Abspaltung von Einzelfragen zur Prüfung in einem späteren Verfahren zulässig ist, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind, triftige Gründe für eine nachträgliche Behandlung sprechen und der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden kann (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00479, E. 3.2.1; RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14). Relevant sind entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden die in Disp.-Ziff. III des Bauentscheids vom 8. Mai 2018 verfügten Nebenbestimmungen und nicht (allein) die Erwägungen. Die im Zusammenhang mit den gerügten Erwägungen festgesetzten Nebenbestimmungen – die gemäss Disp.-Ziff. III.1 vor Baubeginn erfüllt werden müssen – sind gesetzeskonform: - Die Nebenbestimmung nach Disp.-Ziff. III.6 verlangt, dass die Bauherrschaft bzw. verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft vor Bezug die definitive Anzahl Autoabstellplätze für den Neubau – mittels Nachweis, dass die in der Parkplatzberechnung geltend gemachten Betriebseinheiten gemäss E. lit. D.b genutzt werden – bewilligen zu lassen hat. Dies lässt sich nämlich erst abschliessend berechnen, wenn die effektive Vermietung der Räumlichkeiten bekannt ist. - Nach Disp.-Ziff. III.7 sind Fahrzeugplätze bestimmungsgemäss zu nutzen. Die Fahrzeugabstellplätze sind entsprechend ihrer Nutzung (Dienstleistung, Verkauf, P+R, Gastro Neubau, Mobility etc.) und der Benutzergruppe (Besuchende/Kunden, Angestellte) zuzuweisen (vgl. E. lit. D.g, lit. D.k), was angesichts des ohnehin bestehenden Anpassungsbedarfs (vgl. die soeben genannte Disp.-Ziff. III.6) bezüglich der Autoabstellplätze unproblematisch ist. - Über die Nutzungen in der Liegenschaft Bellerivestrasse 09 ist nach Disp.-Ziff. III.8 das Zusatzformular 1 "Fahrzeugabstellplätze" bzw. eine Parkplatzberechnung einzureichen. Parkplatzberechnungen würden jeweils parzellenbezogen erfolgen. Auf die Autoabstellplätze "L" sei im Neubau bis zu deren baurechtlicher Bewilligung zu verzichten (vgl. E. lit. D.e). - Nach Disp.-Ziff. 10 ist der Nachweis über die Betriebsabstellplätze der SBB einzureichen (vgl. E. lit. D.i). - Die Pläne sowie das Verkehrskonzept sind nach Disp.-Ziff. III.11 unter anderem gemäss den Erwägungen E. lit. D.a zu ergänzen bzw. zu korrigieren. Demnach ist aufzeigen, wie ein Befahren des Bereichs nach den Staubsaugerboxen durch Fahrzeuge, die nicht unter das Logistikkonzept fallen, nach E. lit. D.a verhindert werden soll. - Nach Disp.-Ziff. III.1.e sind dem Amt für Baubewilligungen unter anderem im Sinn der Erwägungen lit. D.q (Neigungsverhältnisse der Tiefgaragenrampe sind nicht ausgewiesen), D.u (Nutzung der Fläche "Anlieferung/Kurzzeitparkplatz/IV PP" ist nicht eindeutig; anhand eines Konzepts ist aufzuzeigen, wann welche Nutzung vorgesehen ist) und D.x (die genauen Leerungsstandorte der ERZ-Fahrzeuge sowie die Fussgängerführung sind in den Plänen darzustellen) abgeänderte Pläne bzw. Unterlagen einzureichen und bewilligen zu lassen. - Die Nebenbestimmung nach Disp.-Ziff. III.18 fordert, dass für das Personal der

Staubsaugeranlage/Lanzenwaschplätze Folgendes zu erstellen bzw. nachzuweisen ist: a) Eine Toilettenanlage mit lüftbarem Vorraum, in welchem die Handwascheinrichtung anzubringen ist. Die Anzahl der Sanitärapparate sei im Einvernehmen mit Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Bau- und Energieeffizienz, zu bestimmen. b) Eine Garderobenanlage mit Waschgelegenheit in separaten Räumen, sofern Berufskleidung notwendig sei. c) Eine Duschanlage, sofern die Arbeit mit grosser Hitze verbunden sei oder starke Beschmutzung oder Verunreinigung mit schädlichen oder übelriechenden Stoffen mit sich bringe (vgl. E. lit. F.b). - Vor Rohbauvollendung hat die Bauherrschaft bzw. die verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft dem Amt für Baubewilligungen einen im Sinn von Erwägungen lit. E.f und E.g detaillierten und mit Genehmigungsvermerk von Grün Stadt Zürich versehenen Umgebungsplan einzureichen und bewilligen zu lassen (vgl. E. lit. E.h). Dass für die Beurteilung der Verkehrssicherheit relevante Masse und Radian angesichts ihres Fehlens in den Planunterlagen von der Baubehörde ausgemessen wurden (E. lit. D.m), ist im Sinn einer Berichtigung zulässig und mit Blick auf die Verfahrensökonomie zu begrüssen (vgl. Mäder, Rz. 453). Die Erwägungen lit. G.f, und lit. G.i fallen sodann gemäss der zutreffenden und von den Beschwerdeführenden unwidersprochenen Feststellung der Vorinstanz unter die Kategorie "Hinweise, Bemerkungen, Empfehlungen und Feststellungen informativer Art"

#### **E. 6.2.4**

Soweit die Ausführungen der Beschwerdeführenden in der Replik überhaupt als Beanstandung der Verletzung des Gebots der einheitlichen Baubewilligung bezüglich des Bauentscheids vom 31. Oktober 2019 zu verstehen sind, erfolgt dies verspätet. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

#### **E. 6.2.5**

Das Gebot der einheitlichen Baubewilligung wurde nicht verletzt.

#### **E. 6.3**

Zudem machen die Beschwerdeführenden betreffend die Dachgestaltung einen Gestaltungsmangel geltend und beanstanden wiederum die angebliche Übergeschossigkeit des geplanten Gebäudes. Beim 5,5 m hohen obersten Geschoss handle es sich um ein Vollgeschoss und nicht um ein Dachgeschoss

#### **E. 6.3.1**

Die Feststellung der kommunalen Baubewilligungsbehörde, dass die Aufhebung und Integration des offenen Loggiabereichs als Innenraum ins Volumen die Präsenz am Bahnhofplatz zusätzlich stärke (Bauentscheid vom 8. Mai 2018, lit. E.a) und dass sich die neuen Gebäudezugänge und die neuen Tore der Staubsaugeranlage gut ins Volumen integrieren würden, womit die befriedigende Gestaltung und die besondere Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG nach wie vor gegeben seien (Bauentscheid vom 8. Mai 2018, lit. E.b), wird von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert infrage gestellt.

#### **E. 6.3.2**

Die Zulässigkeit der im Rahmen der Stammbaubewilligung beurteilten Dachaufbaute steht für das Verwaltungsgericht fest; auch ihre Höhe ist nicht zu beanstanden (vgl. E. 5.2). Es wurden in Bezug auf die äussere Erscheinung der geplanten Baute indes geringfügige Änderungen zur Stammbaubewilligung vorgenommen. So wird beim hier zu beurteilenden Abänderungsprojekt die Dachterrasse im nördlichen Kopf des Attikageschosses ins

Gebäudevolumen integriert und es sind – an leicht veränderter Position – nur noch zwei statt drei Eingänge vorgesehen.

### **E. 6.3.3**

Mit dem Verzicht auf einen Eingang ändert sich in Bezug auf die Einheitlichkeit der Fassade nichts Wesentliches. Noch immer stellen die (nun zwei statt drei) Eingänge ein verbindendes Element dar. Die Vorinstanz bemerkte zudem zu Recht, dass auch die durchgehende und einheitliche Materialisierung und Gestaltung der Längsfassaden nach wie vor gegeben sei. Das – bereits im Rahmen der Stammbaupläne vorgesehene – zweistöckige Bindeglied ändert nichts daran, dass sich die "betreffende Fassadenlänge" im Sinn von § 292 PBG über das gesamte geplante Gebäude zieht. Es stand im Ermessen der kommunalen Baubewilligungsbehörde, aus ästhetischen Gründen ein nur zweistöckiges Bindeglied – zugunsten einer volumetrischen Differenzierung und einer Stufung der Silhouette mit drei unterschiedlichen Höhen – zu akzeptieren (Bauentscheid vom 12. November 2012, E. lit. F.b), womit die Baute nicht als unerwünschter Riegel zum See hin in Erscheinung tritt (vgl. E. 5.2).

### **E. 6.3.4**

Auch der Verzicht auf die Terrasse im nördlichen Kopfbau ist nicht problematisch. Bereits beim – vom Verwaltungsgericht mit Urteil vom 6. November 2014, VB.2014.00202 beurteilten – Stammbauprojekt zeichnete eine freistehende Rahmenkonstruktion die Gebäudekonturen fassadenbündig nach. Zugleich bestand eine Nebenbestimmung, die anordnete, dass die Terrasse stärker in das Volumen eingebunden werden müsse (Bauentscheid vom 12. November 2012, Disp.-Ziff. II.A.1.e in Verbindung mit E. lit. F.d). Das vorliegende Projekt unterscheidet sich damit nur geringfügig vom Stammbaubewilligungsprojekt, was die Beschwerdeführenden nicht in Abrede stellen. Das Dachgeschoss ist noch immer als solches zu erkennen. Von entscheidender Bedeutung ist, dass es sich durch seine Höhe, die es aufgrund der Materialisierung im Vergleich zu den Vollgeschossen merklich leichter wirken lässt, von einem gewöhnlichen Vollgeschoss sichtbar unterscheidet (vgl. E. 5.2). Hinzu kommt, dass die Dachaufbaute nur 39,1 m lang ist und damit das an sich zulässige Drittel von 45 m (bei einer Fassadenlänge der geplanten Baute von 135,1 m) merkbar bzw. um deutlich mehr als 10 % unterschreitet.

## **E. 6.4**

Ausserdem monieren die Beschwerdeführenden auch beim Änderungsprojekt Erschliessungsmängel.

### **E. 6.4.1**

Die Beschwerdeführenden weisen einerseits auf angebliche Friktionen betreffend die Zufahrt zu den Staubsaugerplätzen und bezüglich der Ausfahrt aus den Staubsaugerplätzen auf die Gegenfahrbahn hin. Den Staubsaugerplätzen fehle es offensichtlich an einer genügenden Ausrundung oder einer ausreichenden Fahrbahnbreite. Für die Zufahrt auf die Staubsaugerplätze ist eine eigene, von den Ausfahrten auf die Bellerivestrasse getrennte Fahrspur vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt entlang der südwestlichen Gebäudefront der geplanten Baute über eine Fahrbahn auf dem Grund der Bauherrin, die 4–4,7 m breit ist. Es ist genügend Raum für allfällig erforderliche Einfahrtsmanöver vorhanden. Der öffentliche Grund (Radweg) wird durch einen Grünstreifen mit Stauden- und Baumbepflanzung abgetrennt (vgl. Bauentscheid vom 31. Oktober 2018, E. A.j). Dass die Gegenfahrbahn des Tiefgaragenzubringers beim Ausfahren von den Staubsaugerplätzen teilweise in Anspruch

genommen werden muss, ist gemäss dem Verkehrskonzept vom 18. Juli 2018 aufgrund der niedrigen Geschwindigkeiten unproblematisch. Es ist auch deswegen nicht zu beanstanden, weil eine Fahrzeugreinigung mit dem Staubsauger einige Zeit in Anspruch nimmt und somit nur mit einer geringfügigen Ausfahrkadenz zu rechnen ist. Zudem erscheint die von der Bausektion ins vorinstanzliche Verfahren eingebrachte Vermutung, dass Zufahrten in die Tiefgarage lediglich mit tiefer Geschwindigkeit erfolgen würden ebenso plausibel wie die Behauptung, dass die Sichtweise zwischen der Gegenfahrbahn (Einfahrt in die Tiefgarage) und den Staubsaugerplätzen gut sei, sodass mögliche Begegnungen frühzeitig erkannt werden könnten. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit im Sinn von § 240 Abs. 1 PBG ist nicht ersichtlich. Weder die Ausrundung noch die Fahrbahnbreite der Staubsaugerplätze ist zu beanstanden.

#### **E. 6.4.2**

Andererseits beanstanden die Beschwerdeführenden, dass die Vorinstanz ihre Rüge, das Baugrundstück sei für Lastwagen von 16 m Länge nicht befahrbar, abwies. Das Unternehmen Q, das auf dem Areal einen Umschlagplatz (Umschlagplatz SBB/Unternehmen Q) habe, fahre zwingend auch mit 16 m langen Lastwagen über das Baugrundstück. Eine blosser Auflage reiche zur Behebung des Mangels nicht aus, da der Platz durch die Gebäude selbst begrenzt sei. Zwar ist die vorinstanzliche Feststellung korrekt, dass es sich bei der Befahrbarkeit mit mehr als 12 m langen Lastwagen grundsätzlich nicht um ein gesetzliches Erfordernis handelt. Indes könnte § 237 Abs. 1 PBG einschlägig sein, wonach die genügende Zugänglichkeit im Sinn dieser Norm in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer bedingt. Im vorliegenden Fall könnte die Lage der geplanten Baute von Bedeutung sein, zumal es sich für die Benutzer des Umschlagplatzes Unternehmen Q/SBB um die einzig mögliche Ausfahrt handelt. Insofern als gemäss Angaben des Unternehmens Q in Notfällen Lastwagen der Schleplänge 16 m verwendet werden, könnte eine Befahrbarkeit mit Lastwagen von bis 16 m tatsächlich erforderlich sein, ansonsten die genügende Erschliessung des Umschlagplatzes Unternehmen Q/SBB nicht mehr gegeben wäre. Letztlich kann aber offenbleiben, wie es sich diesbezüglich verhält. Mit ihren Eingaben im vorinstanzlichen Verfahren, hat die Bauherrin nämlich bereits aufgezeigt, dass es sich um einen – durch minime Anpassung des rechten Fahrbahnrandes – leicht behebbaren Mangel handelt. Projektängel, die mühelos mittels einer für die Beschwerdeführenden bedeutungslosen Nebenbestimmung geheilt werden können, lassen sich – da mangels praktischem Nutzen kein schützenswertes Interesse gegeben ist – nicht erfolgreich rügen (vgl. VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056 E. 3 mit Hinweisen; Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 59 f. ). Es ist weder ersichtlich noch wurde es geltend gemacht, dass die Nebenbestimmung für die Beschwerdeführenden eine Bedeutung haben könnte.

#### **E. 6.5**

Schliesslich machen die Beschwerdeführenden geltend, dass die Vorinstanz zu Unrecht nicht auf ihre Rüge der Verletzung des Gebots der Verfahrensfairness eingetreten sei, womit sie ihren Gehörsanspruch verletzt habe.

##### **E. 6.5.1**

Die Vorinstanz hatte die Rüge der Verletzung des verfassungsmässigen Gebots der Verfahrensfairness als verspätet zurückgewiesen. In der Tat hatten die

Beschwerdeführenden in ihrer Rekurschrift das "Aufsplitten des Baubewilligungsverfahrens in mehrere Verfahren und Bewilligungen 'unter Auflagen'" nur im Zusammenhang mit der Frage der Einheit des Baubewilligungsverfahrens gerügt. Die Beschwerdeführenden beanstandeten, dass von der Bauherrin versucht werde, mit Projektänderungen, nachgeschobenen Studien und Konzepten, Sistierungs- und Fortsetzungsbegehren ein nicht bewilligungsfähiges Projekt aus dem Jahr 2012 warmzuhalten, um damit ihre Überbauungsabsicht über die neu festgesetzte Gestaltungsplanpflicht für das Areal Tiefenbrunnen hinüberzuretten. Dabei machten sie wiederum ausdrücklich und allein geltend, dass dieses Vorgehen im Widerspruch zum Verfahren stehe, wie es in ihrer Rechtsschrift durch Zitate aus dem Bundesgerichtsurteil 1C\_615/2017 zusammengefasst worden sei, das den Grundsatz der "Einheit der Baubewilligung" zum Thema hatte und dass das Bemühen der Baubehörde rechtsverletzend sei, diesem Versuch durch immer neue Bewilligungen "unter Auflagen" zuzudienen, die sie anstelle der angezeigten Bauverweigerung erteile. Die Vorinstanz hielt dazu fest, dass es sich um ein sehr grosses und komplexes Bauvorhaben handle und die auflagenweise verlangte Mängelbehebung nicht über das hinausgehe, was im Rahmen von § 321 Abs. 1 PBG statthaft sei. Eine unzulässige Abspaltung von Einzelfragen liege nicht vor. Zudem führte sie aus, dass, solange über die Stammbaubewilligung noch nicht rechtskräftig entschieden sei, dennoch Projektänderungen eingegeben, beurteilt und entschieden werden dürften. Dagegen spreche nichts und dieses Vorgehen sei in der Praxis nicht unüblich. Mit einer allfälligen Aufhebung der Stammbaubewilligung würden auch die darauf abstellenden Änderungsbewilligungen hinfällig. Da die Vorinstanz die in der Rekurseingabe angeführten Sachumstände mithin für rechtlich nicht problematisch erachtete, bestand für sie entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden – auch ungeachtet des Rügeprinzips im Baurecht (vgl. sogleich E. 6.5.2) – überhaupt kein Grund, von sich aus Art. 29 Abs. 1 BV anzuwenden.

### **E. 6.5.2**

Erst im Rahmen der Replik monierten die Beschwerdeführenden im Zusammenhang mit der Behauptung, dass das Baurekursgericht für das streitbetreffende Projekt seit dem Jahr 2012 sechs Geschäftsfälle habe anlegen müssen, obwohl klar sei, dass die Baubewilligung zu Unrecht auf Vorrat erteilt worden sei, dass das dargestellte Aufzetteln des ganzen Verfahrens und dessen Ausdehnung "über jetzt mehr als sechs Jahre" darüber hinaus gegenüber den Rekurrierenden eine Verletzung des in allen Verwaltungs- und Gerichtsverfahren zu beachtenden verfassungsmässigen Gebots eines fairen Verfahrens (Art. 29 Abs. 1 BV) bedeute. Dass die Verletzung des Grundsatzes der Verfahrensfairness erst nach Rekuserhebung eingetreten sei, machten sie nicht geltend. Im baurechtlichen Verfahren gilt weitgehend das Rügeprinzip, welches den Grundsatz der richterlichen Rechtsanwendung von Amtes wegen relativiert. Innerhalb des im Baurecht häufig sehr weit gefassten Streitgegenstands wird ein engeres Prozessthema durch die von der Behörde oder dem Nachbarn geltend gemachten Bauverweigerungsgründe abgesteckt (VGr, 22. August 2013, VB.2012.00774, E. 4.1). Wie der Antrag kann auch die Begründung nach Ablauf der Rekursfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden (§ 23 Abs. 1 VRG). Im Rahmen eines weiteren Schriftenwechsels darf die Rekursbegründung nur hinsichtlich des von der Rekursgegnerschaft oder von den Mitbeteiligten neu Vorgebrachten erweitert werden, ferner in Bezug auf Akten oder Aktenstücke, die innert der Rekursfrist aus objektiven Gründen nicht eingesehen werden konnten (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 23). Die Rekursinstanz ist nicht verpflichtet, die angefochtene baurechtliche Bewilligung über

die in der Rekurschrift gerügten Punkte hinaus auf Mängel zu untersuchen (VGr, 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 4.2). Erweist sich eine Rüge im Rekursverfahren als verspätet, so kann diese auch im Beschwerdeverfahren nicht mehr vorgebracht werden, andernfalls das Rügeprinzip vor Baurekursgericht faktisch ausgehöhlt würde (a. a. O., E. 4.3). Vor der Vorinstanz brachten die Beschwerdeführenden zur Begründung der angeblichen Fairnessgebotsverletzung im Rahmen der Replik keine Gründe an, die sie nicht auch bereits im Rahmen ihrer Rekurseingabe hätten geltend machen können. Insofern geht ihre vor Verwaltungsgericht neu vorgebrachte Behauptung, sie hätten die Verletzung des Fairnessgebots zulässigerweise erst gerügt, als "das Fass übergelaufen" sei, ins Leere. Die Vorinstanz musste die im Rahmen der Replik erstmals und damit verspätet gerügte Verletzung des Gebots eines fairen Verfahrens, die im Übrigen offensichtlich nicht gegeben war, nicht prüfen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

#### **E. 6.6**

Nach dem Gesagten dringen die Beschwerdeführenden auch mit ihren Rügen im Verfahren VB.2019.00375 nicht durch.

#### **E. 7**

Zusammenfassend sind die Beschwerden abzuweisen.

#### **E. 8**

Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Zudem sind sie antragsgemäss zu einer angemessenen Parteientschädigung an die obsiegende Bauherrschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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