

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00351 vom 16. Januar 2020**

ZH Verwaltungsgericht, 2020-01-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2019.00351](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00351)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00351 du 16 janvier 2020

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00351 del 16 gennaio 2020

## **Regeste**

Baubewilligung | Nebenbestimmungen. Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Die statuierten Nebenbestimmungen müssen konkret sein, d. h. es muss ersichtlich sein, inwiefern das Bauvorhaben abzuändern ist, bzw. welchen Einfluss die Mängelbehebung auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens hat. Können keine konkreten Nebenbestimmungen statuiert werden, sodass die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung nicht abschätzbar sind, muss die Baubewilligung aufgehoben werden, damit eine umfassende Würdigung durch die örtliche Baubehörde bzw. die Rechtsmittelinstanzen erfolgen kann (E. 3.2). Gemäss Gutachten ist der Hauszugangsbereich nicht kernzonengerecht, weshalb dieser überarbeitet werden müsse. Aus dem Gutachten lassen sich jedoch keine klaren Vorgaben für den Hauszugangsbereich erkennen, sodass die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung bei diesem nicht abschätzbar sind. Der Hauszugangsbereich ist sodann ein wichtiger Teil der Fassade des Bauprojekts und hat einen wesentlichen Einfluss auf sein Erscheinungsbild (E. 3.3). Gutheissung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde zuständig. Auch die weiteren Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

### **E. 2**

Die streitgegenständlichen Baugrundstücke liegen gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf in der Kernzone K1 und sind mit mehreren, versetzt zusammengebauten Gebäuden überstellt. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 7. Juli 2009 wurden die bestehenden Bauten aus dem kommunalen Inventar der Kulturobjekte entlassen. Sie können daher im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf für die Kernzonen umgebaut oder ersetzt werden. Der private Beschwerdegegner beabsichtigt, die bestehenden Liegenschaften E-Strasse 01 und 02 abzurechen und durch Mehrfamilienhäuser zu ersetzen.

### **E. 3.1**

Der Beschwerdeführer rügt zunächst, die Nebenbestimmungen hätten als solche nicht erlassen werden dürfen, da sie nicht untergeordneter Natur seien und sodann auch nicht genügend definiert seien.

### **E. 3.2**

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, so sind gemäss § 321 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Dieses Vorgehen kommt nach gefestigter Rechtsprechung indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Beim Entscheid darüber, ob ein mangelhaftes Projekt mit einer Nebenbestimmung bewilligungsfähig bleibt, ist in erster Linie Art und Ausmass des Mangels massgebend. Dabei muss das Gewicht des Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden. Damit wird vorausgesetzt, dass der Umfang des Mangels bekannt ist. Droht ein Bauprojekt durch die Korrektur der Verstösse seine Identität zu verlieren, so ist eine Heilung mittels Nebenbestimmung unzulässig und die Baubewilligung zu verweigern (VGr, 8. Juni 2017, VB.2017.00004, E. 4.1; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 437). Bei einem massgeblich veränderten Erscheinungsbild liegt grundsätzlich eine wesentliche Projektänderung vor (VGr, 29. August 2019, VB.2017.00778 und VB.2017.00779, E. 4.3). Auch beim Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel können verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen zum Inhalt einer Nebenbestimmung gemacht werden sollen, sodass nicht davon gesprochen werden kann, dass die Mängel nicht "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden können (VGr, 16. Juli 2015, VB.2015.00120, E. 3.3 f.). Die statuierten Nebenbestimmungen müssen daher konkret sein, d. h. es muss ersichtlich sein, inwiefern das Bauvorhaben abzuändern ist, bzw. welchen Einfluss die Mängelbehebung auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens hat. Können keine konkreten Nebenbestimmungen statuiert werden, sodass die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung nicht abschätzbar sind, muss die Baubewilligung aufgehoben werden, damit eine umfassende Würdigung durch die örtliche Baubehörde bzw. die Rechtsmittelinstanzen erfolgen kann (VGr, 16. Juli 2015, VB.2015.00120, E. 3.5).

### **E. 3.3**

In der Baubewilligung zum Bauprojekt an der E-Strasse 02 wurde die Nebenbestimmung erteilt, dass ein revidierter Plan vom Hauszugangsbereich mit kernzonengerechter Integration der Treppen, Mauern, Beläge, Abschlüsse und Abgrabungen/Sockelmauern mit Staketenzäunen längs der Strasse im Sinn der Empfehlung des Gutachtens der Firma F AG vom 24. August 2018 zur Bewilligung einzureichen sei. Im Gutachten der F AG vom 24. August 2018 wird festgehalten, dass der formal zufällige Bereich zwischen dem Hauszugang E-Strasse 02 und der Spielweise in Verbindung mit zahlreichen Treppen, Mauer Geländern und Eingängen auf verschiedenen Ebenen nicht zu überzeugen vermag. In diesem Bereich sei eine unruhige und wenig ansprechende Stimmung absehbar, die keinen genügenden Beitrag an die Erfüllung der besonderen Gestaltungsanforderungen im Sinn von Art. 4 BZO leiste. Hier sei eine grundlegende Überarbeitung angezeigt, die auf den gesamten Umschwung ausgedehnt werden sollte. Wie der Hauszugangsbereich jedoch überarbeitet werden solle, lässt das Gutachten offen. Die Vorinstanz stellte bei ihrer Beurteilung der Nebenbestimmungen lediglich darauf ab, ob die Mängel behebbar seien. Es muss jedoch im Weiteren auch ersichtlich sein, wie diese behoben werden können. Dies ist

vorliegend nicht der Fall. Der Vorinstanz ist lediglich darin beizupflichten, dass ersichtlich ist, wie die Fenster überarbeitet werden sollen. Aus dem Gutachten lassen sich jedoch keine klaren Vorgaben für den Hauszugangsbereich erkennen, sodass die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung bei diesem nicht abschätzbar sind. Der Hauszugangsbereich ist sodann ein wichtiger Teil der Fassade des Bauprojekts und hat einen wesentlichen Einfluss auf sein Erscheinungsbild. Demgemäss ist die vorliegende Nebenbestimmung unzulässig und die Baubewilligung ist aufzuheben.

#### **E. 3.4**

Wie bereits im Entscheid vom 8. Juni 2017 (VB.2017.00004) für das Vorprojekt festgehalten, bilden die geplanten Mehrfamilienhäuser eine bauliche Einheit, weshalb sie nicht unabhängig voneinander beurteilt bzw. je selbständig bewilligt werden können (E. 4.3.4). Folglich sind die Baubewilligungen des Gemeinderats Mönchaltorf vom 2. Oktober 2018 betreffend E-Strasse 01 und 02 sowie der vorinstanzliche Entscheid vom 17. April 2019 aufzuheben.

#### **E. 4.1**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den unterliegenden Beschwerdegegner aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Entsprechend ist die Kostenverteilung für das Rekursverfahren in dem Sinn neu festzulegen, dass die Rekurskosten durch die nun unterliegenden Beschwerdegegner je zur Hälfte zu tragen sind.

#### **E. 4.2**

Angesichts des Verfahrensausgangs steht der Beschwerdeführerin für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteienschädigung seitens des Beschwerdegegners 1 zu (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 17 N. 93 ff.; § 17 Abs. 3). Für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren erscheint je eine Entschädigung von Fr. 2'500.- als angemessen.

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