

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00426 vom 28. Juni 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-06-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00426

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00426 du 28 juin 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00426 del 28 giugno 2018

Regeste

Baubewilligung | Projektänderung: Verfahrensgegenstand, Begründungsanforderung. Beim Entscheid, ob ein Änderungsgesuch als solches entgegenzunehmen sei oder ob das Bauprojekt als Ganzes Gesuchsgegenstand bilde, verfügt die Baubewilligungsbehörde über einen Ermessensspielraum. Eine Projektänderung liegt nur dann vor, wenn das Bauvorhaben nicht in den Grundzügen verändert wird. Vorliegend sprengen die projektierten Massnahmen den Rahmen einer Projektänderung nicht (E. 3.1). Die beschwerdeführerische Bezugnahme auf eine Teil(bau)bewilligung geht fehl (E. 3.3). Die geplanten Bauarbeiten an der abgeschrägten Fassade betreffen lediglich die Fenster. Deren Verschiebung bei gleichbleibenden Ausmassen hat keine Schlechterstellung des Beschwerdeführers zur Folge. Folglich liegt die gerügte Abstandsverletzung ausserhalb des von der Projektänderung vorgegebenen Verfahrensgegenstands (E. 3.5). An die Begründungsdichte von Baubewilligungen sind keine hohen Anforderungen zu stellen (E. 4.1). Nach Begründungsergänzung mit Rekursantwort kam der damalige Rekurrent seiner Obliegenheit, sich mit den massgeblichen Ausführungen der Baubewilligungsbehörde auseinanderzusetzen, nicht nach und monierte weiterhin nur eine ungenügende Begründung, was nicht genügt (E. 4.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

D AG, vertreten durch RA E,

E. 2

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 01 befindet sich gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 (BZO) in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G. Mit Stammbaubewilligung vom 20. Dezember 2017 wurde unter Nebenbestimmungen der Abbruch des bestehenden Mehrfamilienhauses und der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohnungen sowie einer Unterniveaugarage mit neun Parkplätzen bewilligt. Der vorliegend angefochtene Beschluss vom 3. Oktober 2018 stellt eine Änderung dieses Projekts dar und umfasst neben der Auflagenbereinigung diverse Fassaden- und Grundrissanpassungen, ein neuer Dachaufstieg sowie eine Absturzsicherung entlang der Grundstücksgrenze. Das aktuelle Gebäude auf Kat.-Nr. 01 wie auch der projektierte Neubau ist zusammengebaut respektive wird zusammengebaut sein mit der Baute auf dem nördlichen Grundstück Kat.-Nr. 03 des Beschwerdeführers. Östlich wird das Baugrundstück von der H-Strasse und südlich von der G-Strasse umschlossen; von westlicher Seite grenzt die Parzelle Kat.-Nr. 04 an.

E. 3

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, die Vorinstanz hätte neben der Projektänderung auch die Stammbaubewilligung in ihre Prüfung miteinbeziehen müssen.

E. 3.1

Es liegt grundsätzlich im Belieben der Bauherrschaft, ein eingereichtes Baugesuch zu ändern oder etwa (erst) während der Bauausführung um die Bewilligung für eine oder mehrere Projektänderungen nachzusuchen (VGr, 28. März 2019, VB.2018.00742, E. 3.3; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 239, Rz. 589). Ob dieses Baugesuch als selbständiges (Alternativ-)Projekt oder in Form eines Änderungsgesuchs betreffend ein bereits bewilligtes Projekt (Stammbewilligung) erfolgt, entscheidet (zunächst) in erster Linie die Bauherrschaft (VGr, 24. August 2016, VB.2016.00053, E. 2; 21. April 2004, VB.2004.00038, E. 3.1). Beim anschliessenden Entscheid, ob ein Änderungsgesuch als solches entgegenzunehmen und zu beurteilen sei oder ob das Bauprojekt als Ganzes Gesuchsgegenstand bilde, steht der Baubewilligungsbehörde ein von den Rechtsmittelbehörden zu respektierender Ermessensspielraum zu (VGr, 21. April 2004, VB.2004.00038, E. 3.1). Dabei hat die Baubewilligungsbehörde zu beachten, dass eine Projektänderung nur dann vorliegt, wenn das Bauvorhaben nicht in den Grundzügen verändert wird, wenn also weder ein Hauptmerkmal oder eine sich auf die Nachbarschaft auswirkende bauliche Grundstücksnutzung wesentlich verändert wird (wie etwa Erschliessung, Standort, äussere Masse, Höhe, Abstände, Ausnützung, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung) noch eine Mehrzahl geringfügiger Änderungen dem Bau eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht (VGr, 3. November 2010, VB.2010.00334, E. 4.2.2). Der Beschwerdeführer macht vorliegend nicht in substantiierte Weise geltend, inwiefern die projektierten Massnahmen den Rahmen einer Projektänderung sprengen würden. Dies ist ohnehin nicht ersichtlich, da diese die Kubatur des Vorhabens nicht massgeblich ändern und namentlich die innere Gebäudeorganisation betreffen. Die Verlängerung des Grenzbaus auf 14 m bewegt sich (zwar) im abstandspflichtigen Grundstücksbereich, verändert die bauliche Grundstücksnutzung zulasten des Beschwerdeführers aber nicht wesentlich. Wenn die Baubewilligungsbehörde unter diesen Umständen das Projektänderungsgesuch als solches entgegennahm, so ist das nicht zu beanstanden.

E. 3.2

Weiter kann der Beschwerdeführer aus der behördlichen Verfahrenswahl nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Baubewilligungsbehörde beurteilte das Projektänderungsgesuch im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens, da nach ihrem Dafürhalten nicht ausgeschlossen war, dass durch die geplanten Bauarbeiten Interessen Dritter tangiert sein könnten. Damit allein ist aber in keiner Weise dargelegt, dass die baulichen Massnahmen den Rahmen einer Projektänderung (dazu oben E. 3.1) sprengen würden. Somit besteht keine Veranlassung, das (formelle) Vorgehen der Baubewilligungsbehörde zu bemängeln. Schliesslich bleibt unerfindlich, weswegen sich der das Bewilligungsverfahren abschliessende Entscheid vom 3. Oktober 2019 nicht zur Zonenkonformität, zur Nutzweise oder zur Energieversorgung hätte äussern dürfen, wie dies der Beschwerdeführer postuliert.

E. 3.3

Im Zusammenhang mit der angeforderten Prüfung des gesamten Projekts (nicht einzig der Änderungen) macht der Beschwerdeführer weiter geltend, die vorliegende Projektänderung sei faktisch eine Ergänzung einer Teilbewilligung. Diese Argumentation ist in sich bereits

widersprüchlich und geht fehl. Teilentscheide regeln einen selbständigen Teil eines ganzen Rechtsstreits (Felix Uhlmann, Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 3. A., Basel 2018, Art. 91 N. 1). Eine Teilbaubewilligung ist nur zulässig, wenn der bewilligte Teil ohne Veränderung des Bauprojekts vom nicht bewilligten Teil klar getrennt werden kann (BGr, 13. Oktober 2015, 1C_350/2014, E. 2.5). Dieser Fall liegt hier klarerweise nicht vor (so an anderer Stelle auch der Beschwerdeführer, wenn er vom engen Zusammenhang der Bewilligungen sowie der Gesamtbewilligung spricht). Vielmehr verlangt die Baubewilligung vom 20. Dezember 2017 zur Baufreigabe die Überarbeitung des Projekts in vier Punkten, was gerade Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung vom 3. Oktober 2018 ist. Insofern ist die Abhängigkeit ersterer Genehmigung von letzterer augenscheinlich. Ohnehin ist nicht ersichtlich, was der Beschwerdeführer mit seiner Bezugnahme auf die (in der verwaltungsgerichtlichen Praxis nahezu inexistenten) Teilbewilligung erreichen will, da diese gerade eine Eigenständigkeit voraussetzt und daher eine isolierte Beurteilung anzeigt, gegen welche sich der Beschwerdeführer in der übrigen Argumentation wehrt.

E. 3.4

Nach konstanter verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung können bei Projektänderungen nur diejenigen Teile eines Bauvorhabens neu überprüft werden, die durch die Änderung betroffen werden (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 4.2; vgl. VGr, 20. September 2018, VB.2018.00209, E. 2.6 mit Hinweisen). Somit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz von einer Prüfung der Stammbaubewilligung (vom 20. Dezember 2017) absah. Die Rügen des Beschwerdeführers am vorinstanzlichen Prüfungsumfang sind folglich unbegründet.

E. 3.5

Soweit der Beschwerdeführer moniert, die projektierten baulichen Massnahmen im Bereich der abgeschrägten Fassade beachten den einzuhaltenden Grenzabstand nicht, ist zunächst zu klären, ob sich diese Rüge nach dem soeben Dargelegten (oben E. 3.4) auf einen Teil des Bauvorhabens bezieht, welcher von den Projektänderungen betroffen ist. Die fragliche abgeschrägte Fassade ist Teil der dem beschwerdeführerischen Grundstück zugewandten (nördlichen) Gebäude(aussen)seite. Hier umfasst die Projektänderung im Wesentlichen die Verlängerung der Grenzbaute auf 14 m. Diese Umsetzung einer Nebenbestimmung weist klarerweise Abstandsrelevanz auf. Im vom Beschwerdeführer monierten Bereich der abgeschrägten (bzw. abgewinkelten) Fassade ist die Abstandsrelevanz der nun geplanten Änderungen demgegenüber zu verneinen. Bereits der Bauentscheid vom 20. Dezember 2017 (Stammbaubewilligung) erwog, dass die abgeschrägte Fassade den Mehrlängenzuschlag beachte. Diese war somit als abstandskonform beurteilt worden (was sich auch im Verzicht auf eine diesbezügliche Nebenbestimmung zeigt). Die nun geplanten Bauarbeiten an der – positionell unveränderten – abgeschrägten Fassade betreffen lediglich die Neuordnung der Fenster. Deren Verschiebung gegen Westen um gut einen halben Meter bei gleichbleibenden Ausmassen hat aber gegenüber der Stammbaubewilligung keine Schlechterstellung des Beschwerdeführers in einer Abstandsfrage zur Folge. Folglich liegt die vom Beschwerdeführer gerügte Abstandsverletzung ausserhalb des von der Projektänderung vorgegebenen Verfahrensgegenstands, weshalb diese im vorliegenden Verfahren nicht zu behandeln ist.

E. 3.6

Gleichfalls ausserhalb des Verfahrensgegenstands bewegen sich die Rügen, wonach die Stammbaubewilligung auf ungenügenden Gesuchsunterlagen basiere sowie unzulässige Auflagen enthalte, weshalb darauf im vorliegenden Verfahren nicht einzugehen ist (zumal es sich dabei um unzulässige neue Bauhinderungsgründe handeln dürfte, vgl. VGr, 28. Juni 2018, VB.2018.00214, E. 3.1).

E. 4

Weiter moniert der Beschwerdeführer, das Bauprojekt sei wegen einer Ausnützungsübertragung überdimensioniert und bedränge daher – unter Nichtbeachtung von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) – das Schutzobjekt. In dieser Hinsicht seien die Baubewilligungen als auch der vorinstanzliche Entscheid ungenügend begründet.

E. 4.1

Aus Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 136 I 229 E. 5.2). An die Begründungsdichte von Baubewilligungen sind insofern keine hohen Anforderungen zu stellen, als dabei eine Baueingabe zu beurteilen ist, welche alle erforderlichen Unterlagen zu enthalten hat (§ 310 Abs. 1 PBG). Die massgeblichen Sachumstände ergeben sich daher weitgehend aus der Baueingabe, weshalb mangels anderweitiger Anordnung im baurechtlichen Entscheid von der baueingabegemässen Bewilligung des Vorhabens auszugehen ist (VGr, 2. März 2016, VB.2016.00002, E. 2.2; 21. März 2012, VB.2011.00692, E. 1.2.2).

E. 4.2

Aus dem oben (E. 3.4) Ausgeführten folgt, dass die vorgebrachte Einordnungs- und Gestaltungsrüge nur in dem Umfang zu behandeln ist, in dem sie sich auf die Projektänderung bezieht. Soweit die Vorinstanz sich darauf beschränkte, ist von vorherein kein Begründungsmangel zu erblicken. Auch ist ihr zuzustimmen, dass der Beschwerdeführer im Rekursverfahren nicht darlegt, inwiefern sich die Projektänderung ungenügend einordnen soll. Die Baubewilligungsbehörde ergänzte mit der Rekursantwort vom 14. Dezember 2018 ihre Begründung des Bauentscheids hinsichtlich der Einhaltung von § 238 PBG. Dennoch kam der Beschwerdeführer (bzw. der damalige Rekurrent) seiner Obliegenheit, sich mit den massgeblichen Ausführungen der Baubewilligungsbehörde auseinanderzusetzen (dazu VGr, 27. Juni 2019, VB.2018.00385, E. 3.5.2), nicht nach und monierte weiterhin nur eine ungenügende Begründung der Einordnung und Gestaltung. Der Vorinstanz ist somit kein Begründungsmangel anzulasten. Schliesslich geben ihre anschliessenden – bemerkungsweise geäusserten – Ausführungen zur Einordnung keinen Anlass, an der Vereinbarkeit der projektierten baulichen Massnahmen mit § 238 PBG zu zweifeln. Die entsprechende Rüge des Beschwerdeführers ist folglich unbegründet.

E. 5.1

Zusammenfassend dringt der Beschwerdeführer mit seinen Rügen nicht durch. Die Beschwerde ist daher im Haupt- wie im Eventualstandpunkt abzuweisen.

E. 5.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht ihm keine Parteientschädigung zu. Vielmehr ist er antragsgemäss zu verpflichten, dem privaten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu bezahlen, wobei sich Fr. 3'000.- (inklusive MWST) als angemessen erweisen (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Baubewilligungsbehörde (Beschwerdegegnerin 2) steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 28. Juni 2018, VB.2018.00214, E. 5).

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