

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00748 vom 20. August 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-08-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00748

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00748 du 20 août 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00748 del 20 agosto 2020

Regeste

Baubewilligung | Dachausbau mit zwei Dachlukarnen und giebelseitigem Fenster, Dachanhebung zwecks Wärmedämmung sowie Neubau einer Treppe im Innern. Fehler des Baubewilligungsverfahrens können von Nachbarn dann gerügt werden, wenn sie sich auf dessen Rechts- bzw. Interessenwahrung nachteilig auswirken. Der Beschwerdeführerin war es möglich, die Baubewilligung anzufechten (E. 5.1.2). Nachbarn sind zur Rüge befugt, der Neu- oder Umbau sei deshalb unzulässig, weil er den Abbruch eines Schutzobjektes voraussetze oder ein solches beeinträchtige. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Schutzobjekt inventarisiert ist oder bei pflichtgemäsem Handeln der zuständigen Behörden inventarisiert sein müsste. Ein Nachbar darf sich in diesem Zusammenhang allerdings nicht damit begnügen, die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Baute bloss zu behaupten. Vielmehr muss er diese anhand konkreter Anhaltspunkte aufzeigen (E. 12.1.2). Die Ausführungen der Beschwerdeführerin bzw. ihres Vertreters, der kein Architekturhistoriker ist, sind zu oberflächlich, um als ausführliche Darlegungen, die sich auf die Fachmeinung eines von Beschwerdeführenden als Berater beigezogenen Sachverständigen stützen, berücksichtigt zu werden. Bei den Akten befindet sich zudem weder ein Sachverständigengutachten noch architekturhistorische Schriften oder ähnliche Unterlagen, welche sich in qualifizierter Form mit dem Quartier oder der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft befassen (E. 12.1.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

Streitbetroffen sind bauliche Änderungen an einer bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Zürich. Geplant ist der Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Dachlukarnen und einem giebelseitigen Fenster, die Dachanhebung um 35 cm zwecks Wärmedämmung sowie der Neubau einer Treppe im Innern. Das Grundstück befindet sich in der Zone W3; zu Beginn der Ausschreibung war es noch der Zone W2 zugewiesen. Das Grundstück ist weder inventarisiert noch unter Schutz gestellt.

E. 3.1

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zu ihrem Wiedererwägungsgesuch betreffen nicht den Streitgegenstand, der sich aus der angefochtenen Anordnung (dem Bauentscheid

vom 20. November 2018) und den diesbezüglichen Parteibegehren (der Bauentscheid sei aufzuheben) zusammensetzt (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 44). Neue Sachbegehren sind im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht nach § 52 Abs. 1 i. V. m. § 20a Abs. 1 VRG grundsätzlich unzulässig (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 52 N. 11). Der Streitgegenstand kann sich im Lauf des Rechtsmittelverfahrens verengen, aber grundsätzlich nicht erweitern oder inhaltlich verändern (BGE 136 II 457 E. 4.2). Folglich ist darauf nicht weiter einzugehen.

E. 3.2

Entsprechendes gilt für den Beschwerdeantrag 2, wonach die Stadt Zürich anzuweisen sei, Schutzmassnahmen für den inneren Bereich der Siedlung F-Strasse zu treffen. Es handelt sich um ein neues Sachbegehren, das weit über den Streitgegenstand (vgl. E. 3.1) hinausgeht. Streitbetroffen ist allein die bezüglich des Grundstücks Kat.■Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Zürich erteilte Baubewilligung.

E. 4

Die private Beschwerdegegnerschaft hält dafür, dass auf die Beschwerde nicht einzutreten sei, soweit sich diese gegen die Anhebung des Dachs um 35 cm richte. Sie verweist auf § 253a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Danach dürfen an bestehenden Gebäuden Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke unbeschrieben rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden, wobei entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen vorbehalten bleiben. Da nach § 325a PBG energetische Sanierungen der Gebäudehülle im Anzeigeverfahren beurteilt würden, handle es sich um ein vereinfachtes und beschleunigtes Baubewilligungsverfahren ohne Publikation und Aussteckung des Bauvorhabens und folglich auch ohne Rekursmöglichkeit. Dass beim streitbetroffenen Gebäude wegen weiterer baulicher Massnahmen ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden musste, dürfe nicht dazu führen, dass trotzdem ein Rechtsmittel gegen die Dachanhebung möglich sei. Der privaten Beschwerdegegnerschaft kann nicht gefolgt werden. Die Baubehörde hat gemäss den Gesetzgebungsmaterialien trotz § 325a PBG das ordentliche Baubewilligungsverfahren mit Publikation durchzuführen, wenn zum Rekurs berechtigende Drittinteressen berührt sind (Weisung des Regierungsrates vom 24. August 2011, ABl 2011, S. 2'244). Insbesondere, wenn Interessen des Natur- und Heimatschutzes betroffen sein können, ist eine Publikation des Vorhabens aufgrund des Verbandsbeschwerderechts erforderlich und daher eine Bewilligung im Anzeigeverfahren ausgeschlossen (ABl 2011, S. 2'246 f.). Bei energetischen Sanierungen der Gebäudehülle, welche im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Umbauten oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden, kommt sodann stets das ordentliche Verfahren zur Anwendung (Carmen Walker-Späh, PBG-Revision: Abbau von Hürden bei energetischen Gebäudesanierungen, PBG aktuell 2012/2, S. 5 ff., 5). Dementsprechend wurde die Wärmedämmung vorliegend auch im ordentlichen Verfahren beurteilt. Anzufügen bleibt schliesslich, dass die Einhaltung von Abstandsvorschriften, Längenmassen und Höhenmassen im vorliegenden Verfahren nicht strittig ist, weswegen § 253a PBG ohnehin nicht relevant ist.

E. 5.1.1

Zunächst rügt die Beschwerdeführerin die mangelhafte Ausschreibung des strittigen Bauvorhabens. Von einer Dachanhebung und einer neuen Treppe sei im Ausschreibungstext nirgends die Rede gewesen. Unzulässig sei auch, dass die kommende Änderung der Zonenzugehörigkeit nicht erwähnt worden sei.

E. 5.1.2

Fehler des Baubewilligungsverfahrens können von Nachbarn dann gerügt werden, wenn sie sich auf dessen Rechts- bzw. Interessenwahrung nachteilig auswirken (VGr, 29. März 2017, VB.2016.00562, E. 2.3; 29. August 2007, VB.2007.00092, E. 1.5; 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 2c/aa = BEZ 2000 Nr. 39). Der Beschwerdeführerin war es möglich, die Baubewilligung anzufechten. Insofern sind die Rügen der Beschwerdeführerin – wie bereits die Vorinstanz im Rahmen ihrer Eventualbegründung zutreffend erwog – unbehelflich.

E. 5.1.3

Die Beschwerdeführerin wäre mit diesen Rügen ohnehin nicht durchgedrungen. Die amtliche Ausschreibung enthielt unter Hinweis auf die Zonenzugehörigkeit W2 folgenden Kurzbeschreibung des Projekts: "Ausbau des Dachgeschosses und 2 Dachlukarnen bei Wohnhaus". Die Anforderungen an die Publikation sind in § 314 Abs. 3 PBG festgehalten, wonach die Bekanntmachung die nötigen Angaben über Ort und Art des Vorhabens sowie über den Gesuchsteller zu enthalten hat. Um ihrem Zweck zu genügen, hat die Ausschreibung demnach Angaben zu enthalten über die Gesuchstellenden, einen Kurzbeschreibung des Projekts, Kataster-Nummer und Zonenzugehörigkeit des Baugrundstücks, Versicherungsnummer eines bestehenden Gebäudes, genaue Lokalisierung des Bauvorhabens (Adresse) sowie Ort, Dauer und Zeiten der öffentlichen Auflage (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, 1991, S. 133 Rz. 290; vgl. VGr, 21. März 2012, VB.2011.00652, E. 3.2). Der Ausschreibungstext braucht aber keine Details des Baugesuchs zu enthalten. Er muss jedoch – zusammen mit der Aussteckung – in der Weise aussagekräftig sein, dass sich der betroffene Dritte ein grundsätzliches Bild über mögliche Auswirkungen machen kann (Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 397). Da sich die Dachanhebung eindeutig aus dem Dachgespann ergab, ist es – wie die Vorinstanz korrekt feststellte – nicht zu beanstanden, dass im Kurzbeschreibung des Projekts nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde. Im Zusammenspiel mit der Aussteckung genügte die Ausschreibung diesbezüglich. Ebenfalls erscheint es als ausreichend, dass vom Ausbau des Dachgeschosses die Rede ist, zumal die neue Treppe ein Detail darstellt, das in einem engen funktionellen Zusammenhang mit dem genannten Bauvorhaben steht und nach aussen nicht in Erscheinung tritt. Der Hinweis auf die Zonenzugehörigkeit W2 war zum Zeitpunkt der Publikation der amtlichen Ausschreibung korrekt. Da die während der Auflagefrist eingetretene Änderung der Zonenzugehörigkeit für das streitbetroffene Projekt folgenlos blieb, durfte ein Hinweis darauf unterbleiben.

E. 5.2

Dass bzw. inwiefern das Ausschreibungsverfahren in rechtswidriger Weise gesplittet worden sein soll, wie die Beschwerdeführerin rügt, ist sodann nicht zu erkennen. Zumal das gesamte strittige Bauprojekt in demselben ordentlichen Verfahren beurteilt wurde, zielen die Ausführungen der Beschwerdeführerin zum Anzeigeverfahren ins Leere.

E. 6.1

Sodann macht die Beschwerdeführerin geltend, entgegen der vorinstanzlichen Feststellung bestehe sehr wohl eine gemeindeinterne Pflicht zur Koordination.

E. 6.2

Gemäss Art. 25a Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) ist – im Sinn einer bundesrechtlichen Minimalanforderung (BGr, 25. Mai 2018, 1C_617/2017, E. 2.2 mit Hinweisen) – eine Behörde zu bezeichnen, die für eine ausreichende Koordination sorgt, wenn die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert. Nach § 8 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) sorgt die für die Koordination verantwortliche Stelle bei Vorhaben, die durch mehrere Stellen zu prüfen sind, für die ausreichende formelle und materielle Koordination der Beurteilungen, für widerspruchsfreie Entscheide und für einheitliche Rechtsmittelbelehrungen. Zur Bearbeitung des Baugesuchs findet innerhalb der Gemeindeverwaltung – insbesondere in grösseren Gemeinden mit spezialisierten Fachstellen – eine Ämterzirkulation statt. Die Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen sind zu koordinieren (vgl. Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 3. A., Zürich 2017, S. 229). Die Auffassung der Beschwerdeführerin, dass die Pflicht zur materiellen Koordination auch gemeindeintern besteht, ist zutreffend.

E. 6.3

Nicht substantiiert wird in der Beschwerdeschrift hingegen, inwiefern das Koordinationsgebot verletzt worden sein soll. Im Rekursverfahren hatte die Beschwerdeführerin noch beanstandet, die Feuerpolizei und das Amt für Umwelt seien nicht in die Vernehmlassung miteinbezogen worden. Daraufhin hatte die Bausektion der Stadt Zürich nachvollziehbar ausgeführt, dass das Baugesuch selbstverständlich von der Feuerpolizei und auch dem Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich geprüft worden sei, wovon die Erwägungen lit. D und E sowie die Auflagen in Dispositiv-Ziffer I.6–I.8 und I.12–I.25 zeugen würden. Das Koordinationsgebot sei sehr wohl befolgt worden. Dies wurde von der Beschwerdeführerin in der Folge auch nicht ernsthaft infrage gestellt.

E. 6.4

Eine Verletzung des Koordinationsgebots ist nach dem Gesagten nicht ersichtlich.

E. 7

Weiter beanstandet die Beschwerdeführerin die Baugesuchspläne. Wenn in Baugesuchsplänen Holzbalkendecken und Leichtbaufassaden als Massivbauteile dargestellt würden, dann müssten solche Unterlagen aus formellen Gründen retourniert werden. Dass nicht auf alle Pläne die entsprechenden Bauteile projiziert worden seien, wie zum Beispiel der Kaminkopf, weise auf eine unsorgfältige Ausführung der Baupläne hin. Wie die Vorinstanz bereits korrekt ausführte, ist es Sache der Baubehörde, die Vollständigkeit eines Baugesuchs zu beurteilen. Der Nachbar kann die Mangelhaftigkeit nur insofern rügen, als sie sich auf dessen Rechts- und Interessenwahrung nachteilig auswirkt (VGr, 29. März 2017, VB.2016.00562, E. 2.3; 29. August 2007, VB.2007.00092, E. 1.5; 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 2c/aa = BEZ 2000 Nr. 39). Die Beschwerdeführerin legt auch vor Verwaltungsgericht in keiner Weise dar, inwiefern sie nicht in der Lage gewesen sein soll, das Bauvorhaben und dessen Auswirkungen zu beurteilen, weswegen sich ihre Rüge als unbehelflich erweist.

E. 8

Wenn die Beschwerdeführerin verlangt, der Beschwerdegegnerschaft sei die geplante Erhöhung des Daches auf 5 cm zu reduzieren, weil damit mit zeitgemäßem Isolationsmaterial das gleiche Ergebnis wie mit traditioneller 35 cm starker Mineralwollisolation erreicht werden könne, vermag sie mangels einschlägiger Rechtsgrundlage nicht durchzudringen. Der von der Beschwerdeführerin angebrachte Schluss vom Kleinen auf das Grössere ("argumentum a minori ad maius") stellt jedenfalls keine solche dar. Entgegen den Darlegungen der Beschwerdeführerin kommt es für die baurechtliche Beurteilung auch nicht darauf an, aus welchem Grund die Beschwerdeführerin ihr Bauvorhaben verwirklichen möchte: es ist nicht rechtserheblich, ob es einen Holzbockbefall gab bzw. gibt. Auch der Verweis der Beschwerdeführerin auf den – offenkundig nicht mit dem vorliegenden Fall vergleichbaren – Bauentscheid 1220/19 der Bausektion der Stadt Zürich vom 9. Juli 2019 betreffend den Umbau und die Nutzungsänderung eines Schopfs bei einem Wohnhaus an der F-Strasse ist unbehelflich. Damit lässt sich, entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdeführerin, unter Rechtsgleichheitsgesichtspunkten nichts gegen die Dacherhöhung ableiten.

E. 9.1

Die Beschwerdeführerin rügt weiter, dass die geplanten Fensterflächen zu gross seien, die minimalen Raumhöhen nicht eingehalten würden und die Auflage, dass die Wendeltreppe über eine Breite von mindestens 0,90 m verfügen müsse, nicht realisierbar sei. Im Übrigen werde durch den geplanten Einbau der Wendeltreppe die Statik der Brandmauer infrage gestellt.

E. 9.2

Nach § 302 Abs. 2 PBG sind Wohn- und Schlafräume mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Es handelt sich dabei um eine Minimalregelung. Wenn die Bauherrin – wie hier – Fensterflächen plant, die über das vorgeschriebene Zehntel hinausgehen, so ist das nicht zu beanstanden.

E. 9.3

Nach § 304 PBG in der Fassung vor der Änderung vom 14. September 2015 sind für Räume in Einfamilienhäusern – anders als in der neuen, geänderten Fassung der Bestimmung – keine Mindesthöhen vorgeschrieben. In der Stadt Zürich ist § 304 PBG in der Fassung vor der Änderung vom 14. September 2015 anwendbar. Die durch einen juristischen Laien vertretene Beschwerdeführerin missversteht die Vorinstanz: es verhält sich nicht so, dass die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich fälschlicherweise nicht an die neue, geänderte Fassung von § 304 PBG angepasst wurde; für Gemeinden, die ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht an die Revision des PBG zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 14. September 2015 angepasst haben, findet die Neufassung von § 304 PBG noch keine Anwendung (Übergangsfrist bis 28. Februar 2025; Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 [OS 72, 52]). Die Stadt Zürich zählt zu diesen Gemeinden (vgl. www.maps.zh.ch > Stand Umsetzung Harmonisierung der Baubegriffe in den Gemeinden [IVHB]).

E. 9.4

Auch soweit die Beschwerdeführerin die mit dem Beschluss vom 20. November 2018 (E. lit. D.a sowie Disp.-Ziff. I.1.a und I.4) verfügte Auflagen zur Einhaltung des in § 305

Abs. 1 PBG vorgeschriebenen Lichtmasses für Treppen im Wohnungsinnern für ungenügend erachtet, ist ihr nicht zu folgen. Mit den – zur Beurteilung vor Baubeginn geforderten – Änderungsplänen kann eine neue Raumgestaltung im Dachgeschoss vorgesehen werden. Die Beschwerdeführerin bringt dagegen nur unsubstanziert vor, dass damit die Statik, insbesondere jene der nur 15 cm starken gemeinsamen Brandmauer infrage gestellt werde. Es kann diesbezüglich ergänzend auf die zutreffenden Ausführungen des Baurekursgerichts zu den Regeln der Baukunde in Erwägung 8.3.2 des vorinstanzlichen Urteils verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG), wonach deren Einhaltung, insbesondere die Vermeidung von Gefährdungen von Nachbargrundstücken durch Bauarbeiten, eine Grundanforderung darstellt, welchem ein Bauvorhaben genügen muss.

E. 10.1

Die Beschwerdeführerin rügt sodann sinngemäss, dass dem strittigen Bauvorhaben ein grundbuchliches Bauverbot zugunsten der Stadt Zürich entgegenstehen würde.

E. 10.2

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). Der Nachbar, der als Rekurrent vor dem Baurekursgericht aufgrund einzelner Rügen – erfolglos – die Aufhebung der Baubewilligung verlangt hat, kann sich sodann vor Verwaltungsgericht gemäss ständiger Praxis nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00802, E. 3.2.1; Donatsch, Kommentar VRG, § 52 N. 41).

E. 10.3

Die Beschwerdeführerin hatte ihre Rüge erstmals in der Rekurs-Replik vorgebracht. Die Vorinstanz wies darauf hin, dass die Rüge verspätet vorgebracht worden sei, weshalb darauf von vornherein nicht einzutreten sei. Rügen zur Verletzung von Dienstbarkeiten seien sodann ohnehin auf dem Zivilweg geltend zu machen. Die Rüge sei allerdings auch inhaltlich unbegründet: Wie die Bauherrschaft zutreffend ausführe, führe der vorliegend geplante Ausbau des Dachgeschosses nicht zu einer im Sinn von § 255 Abs. 2 PBG baurechtlich relevanten zusätzlichen Ausnützung. Die Beschwerdeführerin äussert sich in ihrer Beschwerdeeingabe nicht zum Vorwurf der verspäteten Rügeerhebung, sondern zur nicht entscheidrelevanten Frage, ob "das Grundbuch und seine Einträge dem Hochbaudepartement notorisch bekannt" seien. Auf ihre weiteren – offensichtlich am Streitgegenstand vorbeigehenden – Ausführungen im Zusammenhang mit der genannten Dienstbarkeit, muss hier nicht eingegangen werden. Erst im Rahmen ihrer Replik bringt die Beschwerdeführerin vor, dass bereits mit den Rekursakten ein älterer Grundbuchauszug eingereicht worden sei. Indes verkennt die Beschwerdeführerin, dass ihr nicht das verspätete Einreichen des Auszugs, sondern die verspätete Rügeerhebung vorgehalten wird. Die vorinstanzliche Feststellung, dass die Rüge verspätet war, ist nicht zu beanstanden. Dass die Beschwerdeführerin ihre Rüge vor Verwaltungsgericht erneut vorbringt, ändert

nichts daran, dass sie unbeachtlich ist. Angesichts dessen ist auch der von der Beschwerdeführerin geforderte "umfassende Aktenbeizug" nicht angezeigt.

E. 10.4

Ebenfalls unbehelflich ist die ebenso verspätet vorgebrachte Rüge, dass es die Baubehörde rechtswidrigerweise unterlassen habe, bei der Vorprüfung des Baugesuchs einen Grundbuchauszug nachzufordern.

E. 11

Die Beschwerdeführerin beanstandet sodann sinngemäss, dass für das geplante Bauvorhaben keine genügende Erschliessung vorliege. Die Vorinstanz betrachtete diese Rüge als zu wenig substantiiert. Im Rahmen einer Eventualbegründung legte sie zudem dar, dass die Rüge abzuweisen sei, weil keine wesentliche Abweichung von den bisherigen Verhältnissen im Sinn von § 233 Abs. 2 PBG gegeben sei. Die vorinstanzliche Auffassung ist zu bestätigen. Einerseits legt die Beschwerdeführerin nicht genügend deutlich dar, inwiefern die Erschliessung ungenügend sei. Nach wie vor bringt sie bloss vor, dass sich die Strasse und Werkleitungen in Privatbesitz befinden würden bzw. durch die Eigentümer ursprünglich auf ihre Kosten erstellt worden seien. Inwiefern dies aus baurechtlicher Sicht problematisch sein soll, wird nicht weiter ausgeführt. Andererseits dürfen Bauten und Anlagen nach § 233 PBG nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist (Abs. 1). Diese Vorschrift gilt auch für Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird (Abs. 2). Gemäss § 234 PBG 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. Abweichungen nach § 233 Abs. 2 PBG gelten dann als wesentlich, wenn sie bezüglich der Anforderungen an die Baureife ins Gewicht fallen (RB 1997 Nr. 8; VGr, 27. September 2006, VB.2006.00062, E. 3.2; vgl. auch Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich/Basel/Genf 2003, S. 145 Fn. 361). Dies ist im Zusammenhang mit dem strittigen Bauvorhaben offensichtlich nicht der Fall; es ist nicht einmal eine geringfügig stärkere Beanspruchung der Erschliessungsanlagen zu erwarten (vgl. auch RB 1997 Nr. 83; VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 3.2, wonach selbst eine zusätzliche Wohneinheit nicht in allen Fällen zu einer wesentlichen Änderung der bisherigen Verhältnisse im Sinn von § 233 Abs. 2 PBG führt).

E. 12.1.1

Die Beschwerdeführerin behauptet, die Siedlung F-Strasse – für die keine Schutzmassnahmen im Sinn von §§ 203 ff. PBG getroffen wurden – sei schutzwürdig. Sie bringt diesbezüglich vor, dass die Siedlung F-Strasse zu den ältesten Bauensembles ausserhalb des Gebiets H gehöre, die noch vor oder gerade nach dem zweiten Weltkrieg erstellt worden seien. Die vier Winkelbauten an der F-Strasse zeugten von einer nicht von der Hand zu weisenden Verwandtschaft mit Bauten von A. H. Steiner. Es sei noch die ursprüngliche einheitliche Dachlandschaft wahrzunehmen. Zudem weist die Beschwerdeführerin auf das "sozialhistorische Moment" hin, dass es sich um eine Genossenschaftssiedlung handle, die mit dem Zweck der Linderung der Arbeitslosigkeit und Verbesserung der Wohnverhältnisse der Arbeiterschaft mit Subventionen von Kanton

und Stadt Zürich erstellt worden sei. Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, das Gebiet der weiteren Siedlung F-Strasse sei über alle Änderungen der Bau- und Zonenordnung seit 1948 hinweg planerisch besonders behandelt worden. Es sei durch ein grundbuchlich gesichertes Bauverbot zugunsten der Stadt Zürich geschützt. Wenn die Vorinstanz ausführe, dass es keine Sachverständigengutachten gebe und sich die Stadt im Rahmen des städtebaulichen Leitbildes intensiv mit dem Quartier befasst habe, dann würden die begleitenden Verlautbarungen des Stadtrates unterdrückt, die flankierende Massnahmen versprochen hätten.

E. 12.1.2

Nachbarn sind zur Rüge befugt, der Neu- oder Umbau sei deshalb unzulässig, weil er den Abbruch eines Schutzobjektes voraussetze oder ein solches beeinträchtige. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Schutzobjekt inventarisiert ist oder bei pflichtgemäsem Handeln der zuständigen Behörden inventarisiert sein müsste (VGr, 18. Mai 2017, VB.2017.00013, E. 4.1). Ein Nachbar darf sich in diesem Zusammenhang allerdings nicht damit begnügen, die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Baute bloss zu behaupten. Vielmehr muss er diese anhand konkreter Anhaltspunkte aufzeigen (VGr, 21. April 2016, VB.2015.00554, E. 3.2).

E. 12.1.3

Als Schutzobjekte fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter anderem Ortskerne, Quartiere, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltungswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung in Betracht. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren ist oder es seine Umgebung "wesentlich mitprägt", kommt allfällig vorhandenen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 4.1; VGr, 24. Februar 2010, VB.2009.00270, E. 3; VGr, 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 3.1.2, je mit Hinweisen). In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften auch als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). Die Schutzwürdigkeit kann sich im Übrigen auch aus dem Zusammenspiel von Eigenwert und Situationswert eines infrage stehenden Objekts ergeben (VGr, 19. Februar 2003, VB.2002.00295, E. 3; RB 1997 Nr. 73). Aufgrund der Ausführungen der Beschwerdeführerin wird zu wenig deutlich, worin die besonderen Qualitäten des fraglichen Quartiers und – als Teil des Quartiers – der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft bestehen sollen. Der blosser Verweis auf das Alter des Quartiers, die Verwandtschaft zu Bauten von A. H. Steiner, die Einheitlichkeit der Dachlandschaft und den angeblichen Erstellungszweck genügt klar nicht. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin bzw. ihres Vertreters, der kein Architekturhistoriker ist, sind somit zu oberflächlich, um als ausführliche Darlegungen, die sich auf die Fachmeinung eines von Beschwerdeführenden als Berater beigezogenen Sachverständigen stützen (vgl. BGr, 17. Juli 2018, 1C_380/2017, E. 2.5), berücksichtigt zu werden. Bei den Akten befinden sich zudem weder ein Sachverständigengutachten noch architekturhistorische Schriften oder ähnliche Unterlagen, welche sich in qualifizierter Form mit dem Quartier oder der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft befassen. Soweit sich die Beschwerdeführerin auf angeblichen Verlautbarungen des Stadtrates beruft, ist festzuhalten, dass sie lediglich einen Hinweis auf die unbelegte entsprechende Behauptung vor der Vorinstanz anbringt.

E. 12.1.4

Bei einer Nachbarbeschwerde ist es nicht Sache der Baubewilligungsbehörde oder der Bauherrschaft, im Rechtsmittelverfahren die fehlende Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Baute nachzuweisen. Vielmehr wäre es Sache der Beschwerdeführerin gewesen, die Schutzwürdigkeit anhand konkreter Anhaltspunkte aufzuzeigen (VGr, 18. Mai 2017, VB.2017.00013, E. 4; 21. April 2016, VB.2015.00554, E. 3.2). Dies ist der Beschwerdeführerin nicht gelungen.

E. 12.2.1

Nach dem Gesagten erscheint die vorinstanzliche Feststellung, dass die Einordnung nur an § 238 Abs. 1 PBG zu messen ist, korrekt.

E. 12.2.2

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei ist die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.2; 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; Fritzsche et. al., S. 810; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). Ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen). 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 seinem 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 (BGr, 5. September 2018, 1C_358/2017, E. 3.6).

E. 12.2.3

Die Beschwerdeführerin – die im Wesentlichen ihre Darlegungen im Rahmen der Rekurschrift wiederholt – setzt sich kaum substantiiert mit der Argumentation der Vorinstanz auseinander, die einen Augenschein durchführte, sich mit der kommunalen Begründung eingehend befasste und diese bestätigte. Es kann grundsätzlich auf diese zutreffenden Erwägungen verwiesen werden. Ergänzend ist zu erwähnen, dass die Aussage,

dass das Schrägdach mit klarer, durchgehender Traufe beibehalten werde – entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin – jedenfalls mit Blick auf das zu beurteilende Objekt zutreffend ist. In Bezug auf die angebaute Haushälfte der Beschwerdeführerin fällt die Erhöhung um 35 cm nicht massgebend ins Gewicht.

E. 13

Ebenfalls nicht zu beanstanden ist, dass die Vorinstanz die Rüge der Beschwerdeführerin, dass die Regeln der Baukunde verletzt würden, als zu unsubstanziert nicht behandelte. Mit ihren weitschweifigen Ausführungen vor Verwaltungsgericht vermag die Beschwerdeführerin dies nicht infrage zu stellen.

E. 14.1

Die Beschwerdeführerin erwähnt in ihrer Beschwerdeschrift beiläufig, dass sie trotz ihrem Ersuchen um Zustellung nicht in den Besitz des Augenscheinprotokolls gekommen sei. Erst im Rahmen ihrer Replik – und damit verspätet – rügt sie, dass damit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs verbunden sei.

E. 14.2

Die Beschwerdeführerin substantiierte ihre Rüge ohnehin nicht genügend. Zwar muss einem rechtzeitig gestellten Protokollzustellungs- oder -einsichtsbegehren einer Partei tatsächlich stattgegeben werden (VGr, 19. Dezember 2012, VB.2012.00587, E. 2.1 f.; Kaspar Plüss in: Kommentar VRG, § 7 N. 88). Der Augenschein fand am 5. April 2019 statt. Wenn die Beschwerdeführerin die Zustellung des Protokolls vor der Entscheidfällung hätte verlangen wollen, so hätte sie dies spätestens an der Augenscheinverhandlung tun müssen; darüber hinaus hätte sie dazu noch mindestens bis zum rechtskräftigen Ende der Sistierung im Sommer 2019 Gelegenheit gehabt, nachdem der Rekursentscheid erst am 4. Oktober 2019 gefällt wurde. Dieselbe Zeit hätte ihr zur Verfügung gestanden, um in das Augenscheinprotokoll Einsicht zu nehmen. Die Beschwerdeführerin legte indes nicht dar, wann sie ihre (angeblichen) Zustellungsbegehren gestellt hatte. Sie legte zudem weder Belege für die genannten Begehren noch solche für abschlägige Antworten ein.

E. 15.1

Die Beschwerdeführerin führt in ihrer Beschwerdeschrift im Zusammenhang mit ihrer Rüge zum vorinstanzlichen Einordnungsentscheid aus, dass sie "irgendwie das Gefühl nicht los[werde], dass das Baurekursgericht nicht unvoreingenommen sei", so hätten deren Vertreter beim Augenschein vor der Verhandlung zueinander gesagt, dass das Baugesuch und das Baugespann klar in Ordnung seien und sie am Schluss zu einem Rekursrückzug gedrängt. Das Urteil sei bereit, sonst würden Kosten von ca. Fr. 7'000.- anfallen. Aus dem Augenscheinprotokoll ersichtlich ist, dass den Parteien nach den Augenscheinen die vorläufige Auffassung der Gerichtsdelegation mitgeteilt wurde, was der konstanten, im Interesse der Parteien gebildeten Praxis des Baurekursgerichts entspricht (vgl. VGr, 3. Juni 2020, VB.2020.00157, E. 2.2.3). Daraus kann nicht auf Voreingenommenheit geschlossen werden.

E. 15.2

Die Beschwerdeführerin meint sodann, dass die Vorinstanz mit der folgenden – in Erwägung 8.1.2 ihres Urteils geäusserten – Aussage "auf dem schmalen Grat der Unparteilichkeit" wandere und mit Art. 8 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) in Konflikt geraten könne: "[i]n Bezug auf Konstruktion und Bauweise des Gebäudes hat

die Rekurrentin sodann scheinbar beste Kenntnisse, was sie selber dartut". Dabei verkennt sie aber, dass "scheinbar" gemäss dem Duden online (www.duden.de) sowohl "aufgrund einer Täuschung wirklich, als Tatsache erscheinend, aber in Wahrheit nicht wirklich gegeben" als auch – selten – "dem Anschein nach gegeben, vorhanden, bestehend" bedeuten kann. Aus dem Kontext ergibt sich aber klar, dass hier die zweite Wortbedeutung einschlägig ist und sodann der Vorinstanz nicht Parteilichkeit vorgeworfen werden kann.

E. 16

Die von der Beschwerdeführerin nach Ablauf des Schriftenwechsels bemängelte Entfernung der Aussteckung vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs steht nicht im Widerspruch zu § 311 Abs. 2 PBG (vgl. Fritzsche et. al., S. 396). Die Beschwerdeführerin, die vor Verwaltungsgericht keinen Augenschein beantragt hat, legt auch nicht dar, inwiefern sie durch einen allfälligen Mangel der Aussteckung in ihrer Interessenwahrung behindert worden wäre. Dies ist offenkundig auch nicht der Fall. Diese Rüge ist unbeachtlich (vgl. VGr, 3. November 2010, VB.2010.00312, E. 7; 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 2c/aa = BEZ 2000 Nr. 39).

E. 17

Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich unter Bezugnahme auf BGE 143 II 467 beanstandet, sie sei von der Vorinstanz fälschlicherweise mit Gebühren belastet worden, stösst auch dies ins Leere. Das zitierte Urteil bezieht sich auf das – nichtstreitige – Einspracheverfahren vor der Baubewilligungsbehörde. Das zürcherische Baubewilligungsverfahren ist aber ausdrücklich nicht als Einspracheverfahren ausgebildet (§ 315 Abs. 3 PBG). Nach § 338 Abs. 1 PBG legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Dass die Gerichtsgebühr in Missachtung dieser Grundsätze verlegt worden wäre, behauptet die Beschwerdeführerin nicht.

E. 18

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und es steht ihr von vornherein keine Parteientschädigung zu. Vielmehr ist sie zu einer Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerschaft 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.