

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00183 vom 10. Februar 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-02-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00183

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00183 du 10 février 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00183 del 10 febbraio 2022

Regeste

Baubewilligung | Fassade; Balkone; Mängelbehebung. Nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids muss sich dieser zu sämtlichen Punkten aussprechen, welche für die Bewilligungsfähigkeit eines Projekts von ausschlaggebender Bedeutung sind. Aufgrund der Bindung der Baubehörde an die Begehren des Bauherrn (Dispositionsprinzip) kann die teilweise Bewilligung eines Baugesuchs nur zulässig sein, wenn der bewilligte Teil ohne Veränderung des Bauprojekts vom nicht bewilligten Teil klar getrennt werden kann. Dies setzt voraus, dass der bewilligte Teil des Baubehgehrens unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann (E. 3.2). Als im Sinn von § 292 PBG massgebende Fassadenlänge gilt jene Fassade oder jener Teil der Fassade, welche bzw. welcher eine baulich-architektonische Einheit bildet (E. 4.2). Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung wird unter dem Begriff Fassade die Aussenwand beziehungsweise Aussenseite eines Gebäudes zwischen Erdboden und Dachfläche verstanden. Dabei ist auf die optische Erscheinung, das heisst auf das sichtbare Bauvolumen abzustellen. Balkone sind grundsätzlich und auch im vorliegenden Fall der Fassade vorgelagert und nicht Bestandteil derselben (E. 4.3). Eine nebenbestimmungsweise Behebung der Mängel ist nicht möglich (E. 4.5 f.). Abweisung VB.2021.00183. Gutheissung VB.2021.00196.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2021.00183 VB.2021.00196 Urteil der 1. Kammer vom 10. Februar 2022
Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiberin Nicole Rubin. In Sachen Aus VB.2021.00183 1.1 A, 1.2 B, beide vertreten durch RA C, Aus VB.2021.00196 1.1 D, 1.2 E, 2.1 F, 2.2 G, alle vertreten durch RA H, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2021.00183 1.1 D, 1.2 E, 2.1 F, 2.2 G, 3. J, alle vertreten durch RA H, Aus VB.2021.00196 1.1 A, 1.2 B, beide vertreten durch RA C, 2. Bausektion des Stadtrates Zürich, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2021.00183 Bausektion des Stadtrates Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 23. Juni 2020 erteilte die Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich B und A die baurechtliche Bewilligung für ein Wohngebäude mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, I-Strasse 02, in Zürich. II. Gegen diesen Entscheid erhoben E und D, G und F sowie J Rekurs beim Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs am 5. Februar 2021 teilweise gut und ergänzte den Beschluss der Bausektion vom 23. Juni 2020 mit Auflagen. Im Übrigen wies es den Rekurs ab. III. A. Hierauf erhoben B und A am 10. März 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (Verfahren

VB.2021.00183) und beantragten, Ziffer I Abs. 1 und 2 (Auflagen betreffend das Attikageschoss) des Entscheids des Baurekursgerichts vom 5. Februar 2021 unter entsprechender Neuregelung der Nebenfolgen aufzuheben. Eventualiter sei die vom Baurekursgericht ergänzte Auflage gemäss ihren Ausführungen abzuändern; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 30. März 2021 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Bausektion des Stadtrates verzichtete am 23. April 2021 und auch in der Folge auf eine Vernehmlassung. E und D sowie G und F beantragten am 30. April 2021 die Abweisung der Beschwerde sowie eine angemessene Umtriebsentschädigung. Die Replik von B und A erfolgte am 17. Mai 2021. Mit Duplik vom 21. Mai 2021 beantragten E und D sowie G und F die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf überhaupt einzutreten sei. B und A liessen sich am 8. Juli 2021 erneut vernehmen. B, E und D sowie G und F erhoben mit Eingabe vom 15. März 2021 ebenfalls Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (Verfahren VB.2021.00196). Sie beantragten, Dispositivziffer I Abs. 3 (die Abweisung des übrigen Rekurses) sei aufzuheben und die Akten seien zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen, soweit die kommunale Baubewilligung nicht aufgehoben werde; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 30. März 2021 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 30. April 2021 beantragten B und A die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Bausektion beantragte am 3. Mai 2021, auf einen Teil der Rügen in der Beschwerde nicht einzutreten und die Beschwerde im Übrigen abzuweisen. Sollte auf sämtliche Rügen eingetreten werden, seien sie alle abzuweisen. Die Beschwerdeführenden replizierten am 27. Mai 2021. Die Bausektion verzichtete in der Folge am 3. Juni 2021 auf eine weitere Stellungnahme. C. Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten im Verfahren VB.2021.00183. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

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.

E. 1.2

Gemäss der Praxis des Verwaltungsgerichts stellt sich die Frage des Eintretens bzw. Nichteintretens allein bezüglich einzelner Beschwerdeanträge und nicht hinsichtlich einzelner Rügen (VGr, 2. Dezember 2021, VB.2021.00064, E. 10.3.1). Demgemäss kann nicht auf einzelne Rügen nicht eingetreten werden. Allerdings kann die materielle Beurteilung einer Rüge unterbleiben, wenn sie sich beispielsweise als verspätet oder mangels schutzwürdigen Interesses als unbeachtlich erweist.

E. 1.3

Beim vorinstanzlichen Entscheid handelt es sich nicht um einen Rückweisungsentscheid. Die Vorinstanz hat die Sache nicht an die Baubehörde zurückgewiesen, sondern die Baubewilligung lediglich um eine Auflage ergänzt. Dass vor der Baufreigabe noch weitere Pläne einzureichen sind, lässt den Entscheid allenfalls nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu einem Zwischenentscheid werden. Da das Verwaltungsgericht indessen bei der Frage, ob ein Entscheid ein Endentscheid ist, eine grosszügigere Praxis als das Bundesgericht pflegt, ist auf die vorliegenden Beschwerden einzutreten.

E. 1.4

Die Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen denselben Sachverhalt und werfen im Wesentlichen dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 50 ff.).

E. 2

Das streitgegenständliche Bauprojekt befindet sich in der Wohnzone W3 gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO). Geplant ist in einer ersten Etappe, das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 03 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 abzureissen und einen Neubau mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage mit sieben Abstellplätzen zu erstellen, wobei ein zusätzlicher Abstellplatz im Freien zu liegen kommen soll. Bewilligt wurde dies mit dem streitgegenständlichen Baubewilligungsentscheid. In einer zweiten Etappe soll unter Einbezug der Nachbargrundstücke Kat.-Nrn. 04 und 05 sowie durch Verlegung des K-Steig (Kat.-Nr. 06) ein weiteres Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen gebaut werden, welches die Tiefgaragenzufahrt der ersten Etappe nutzen soll. Dieses Bauvorhaben wurde mit Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 15. September 2020 ebenfalls bewilligt. Auch die für die Umlegung des K-Steig notwendige Bewilligung wurde durch das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement der Stadt Zürich mit Verfügung vom 4. August 2020 erteilt. Gegen diese Bewilligungen wurde ebenfalls Rekurs beim Baurekursgericht erhoben und gegen diese Entscheide auch Beschwerde an das Verwaltungsgericht geführt (VB.2021.00629 und VB.2021.00643).

E. 3.1

Da das strittige Projekt in zwei Etappen realisiert werden soll und vorliegend lediglich die baurechtliche Bewilligung für die erste Etappe Streitgegenstand ist, ist zu prüfen, ob dies – wie von den Nachbarn vorgebracht – den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung verletzt.

E. 3.2

Nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids muss sich dieser zu sämtlichen Punkten aussprechen, welche für die Bewilligungsfähigkeit eines Projekts von ausschlaggebender Bedeutung sind. Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht ausnahmslos. Eine Abspaltung von Einzelfragen zur Prüfung in einem späteren Verfahren ist zulässig, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind, triftige Gründe für eine nachträgliche Behandlung sprechen und der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden kann (VGr, 28. November 2013, VB.2013.00253, E. 6.1.1 mit weiteren Hinweisen; RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 431 und 465). Solche Entscheide über rechtliche oder technische Teilaspekte einer Baute erlauben jedoch nicht, dass Bauten oder Überbauungen, die eine bauliche Einheit bilden, nur teilweise bewilligt werden (BGr, 13. Oktober 2015, 1C_350/2014, E. 2.5 mit Hinweis auf Mäder, a. a. O., S. 226 und auch zum Folgenden). Aufgrund der Bindung der Baubehörde an die Begehren des Bauherrn (Dispositionsprinzip) kann die teilweise Bewilligung eines Baugesuchs nur zulässig sein, wenn der bewilligte Teil ohne Veränderung des Bauprojekts vom nicht bewilligten Teil klar getrennt werden kann. Dies

setzt voraus, dass der bewilligte Teil des Baubehrens unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann (VGr, 3. September 2020, VB.2020.00111, E. 4.2; 8. Juni 2017, VB.2017.00004, E. 4.3.1).

E. 3.3

Die Häuser der ersten und der zweiten Etappe sollen an der Ostseite des strittigen Projekts zusammengebaut werden. Ob dies brandschutzrechtlich zulässig ist, kann vorliegend offenbleiben, da die Brandschutzpläne noch vor Baubeginn einzureichen und von der Baubewilligungsbehörde zu bewilligen sind. Der vorliegend strittige Teil der ersten Etappe bildet ein eigenes Gebäude, welches über eine eigene Versorgung, eine genügende Erschliessung sowie auch über genügend Abstellplätze verfügt. Die Ausnützung sowie auch die Drittelsregelung für Dachaufbauten kann für die erste Etappe ohne die zweite berechnet werden. Das Gebäude kann unabhängig von der zweiten Etappe gebaut werden. Auch bezüglich der Einordnung kann es isoliert beurteilt werden; die zweite Etappe hat demgegenüber die erste Etappe bei der Frage der rechtsgenügenden Einordnung zu beachten. Das Gebäude kann somit als eigenständiges Bauprojekt betrachtet werden und die Einheit der Baubewilligung wird gewahrt.

E. 4.1

Die Baubewilligungsbehörde erachtete bei der Beurteilung des Bauprojekts die Balkone an der Südfassade als fassadenbildend und setzte dementsprechend das fiktive Dachprofil für das geplante Attikageschoss auf der Höhe der Vorderseite der Balkone an. Sie bewilligte das Projekt daher wie geplant. Das Baurekursgericht kam hingegen zum Schluss, dass die Balkone nicht Teil der Fassade seien, setzte das hypothetische Dachprofil bei der Fassade an und statuierte die Auflage, dass das Attikageschoss zu verringern sei. Zwischen den Parteien ist strittig, ob die Balkone fassadenbildend sind und somit das Attikageschoss in seinem Ausmass zulässig ist oder ob dieses zurückversetzt werden muss. Sodann bestreiten die Nachbarn, dass ein Überschreiten des zulässigen Ausmasses des Attikageschosses nebenbestimmungsweise heilbar ist.

E. 4.2

Gemäss § 292 lit. b in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2) dürfen Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, d. h. 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). Diese Regel greift bei Attikageschossen indessen nur gegenüber der hypothetischen Traufseite des betreffenden Gebäudes; "giebelseitig" (stirnseitig) darf das Attikageschoss – wie ein Dachgeschoss unter einem Schrägdach – mit der Fassade des Vollgeschosses bündig sein. Bauteile (Dachaufbauten), welche traufseitig die erwähnte Dachprofillinie durchstossen, sind nach Massgabe von § 292 PBG zulässig, d. h. sie dürfen bei Flachdächern insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge (§ 292 lit. b PBG). Derartige Dachaufbauten dürfen 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 vom 22. Juni 1977 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung, vgl.

Übergangsbestimmung zur Änderung vom 11. Mai 2016 ; 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, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1). Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden (VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1). Ein Ziel von § 292 PBG ist es, die Dachgestaltung ruhig zu halten, weshalb die Drittelsregel jeweils auf der betreffenden Fassadenlänge einzuhalten ist. Als in diesem Sinn massgebende Fassadenlänge gilt jene Fassade oder jener Teil der Fassade, welche bzw. welcher eine baulich-architektonische Einheit bildet (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 2.2; 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 3b). Eine solche optische Einheit kann auch dann noch gegeben sein, wenn zwei Fassadenelemente schiefwinklig aneinanderstossen oder die Fassade seitlich gegliedert ist. Letztlich ist eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen. Nicht entscheidend ist, ob die massgebliche Fassade bzw. der massgebliche Abschnitt eine funktionelle Einheit bildet (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 2.2; vgl. zum Ganzen VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00802, E. 6.4). § 292 PBG lässt den Gemeinden indes die Möglichkeit zum Erlass einer abweichenden Regelung (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1187), wovon die Stadt Zürich in Art. 7a Abs. 1–4 BZO Gebrauch gemacht hat. Nach Art. 7a Abs. 1 BZO müssen Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse), mit Ausnahme der nach § 292 PBG 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 Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird. Bei Art. 7a Abs. 1 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht (vgl. § 49 Abs. 2 lit. d PBG), dessen Anwendung inklusive Entscheidungsspielraum in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Stellen sich dabei Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint (VGr, 29. März 2017, VB.2016.00592, E. 2.3).

E. 4.3

Wie von der Vorinstanz angenommen, ist nicht ersichtlich, dass die Stadt Zürich in Art. 7a BZO von einem anderen Begriff der Fassade ausgeht als dies im kantonalen Recht der Fall ist. Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung wird unter dem Begriff Fassade die Aussenwand beziehungsweise Aussenseite eines Gebäudes zwischen Erdboden und Dachfläche verstanden. Dabei wird der Fassadenverlauf nicht geschossweise bestimmt, sondern es wird die betreffende Fassadenseite als Ganzes betrachtet. Dabei ist auf die optische Erscheinung, das heisst auf das sichtbare Bauvolumen abzustellen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1190). Treten vorgelagerte Teile einer Fassade derart in Erscheinung, dass diese als gestaffelt erscheint, so ist nicht zwingend die vordere Fassadenflucht massgebend (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1191). Balkone sind grundsätzlich der Fassade vorgelagert und nicht Bestandteil derselben (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1192). Vorliegend erscheinen sie jedoch aufgrund ihres

Ausmasses zu einem gewissen Grad fassadenartig. Vertikal sind die Balkone alle 1,3 bis 2 m mit 60 cm breiten, opaken Glasgeländerteilen unterbrochen. Sodann finden sich drei Brüstungsbänder, welche jeweils 1,5 m hoch sind. An der östlichen Südfassadenseite sind die Balkone ohne vertikale Unterbrüche offen gestaltet. In der Mitte der Südfassade ist das unterste Brüstungsband nicht durchgängig. Es finden sich stattdessen Warmwasser-Röhrenkollektoren bis zur Höhe des zweiten Obergeschosses. An der Westfassade werden die Zwischenräume zwischen den Balkonteilen mit Warmwasser-Röhrenkollektoren gefüllt. Gerade an der Westfassade heben sich aber die Balkone stark von der übrigen Fassade, welche aus einer horizontalen Holzschalung besteht, ab. Von der Westfassade her betrachtet scheinen die anders materialisierten und durch verschiedene Unterbrüche gekennzeichneten Balkone klar als Vorsprünge und nicht mehr als Teil der Fassade. Auch von der Ostfassade her ergibt sich optisch ein klarer Bruch zwischen der Fassade und den Balkonen, sodass diese auch von der Ostfassade her als vorgelagerte Elemente in Erscheinung treten. Von der Südfassade her betrachtet sind die Balkone aus einem anderen Material als die restliche Fassade. Sodann weist die Balkonfront doch nicht unerhebliche Lücken auf, insbesondere durch die Warmwasser-Röhrenkollektoren in der Mitte der Südfassade, welche die Balkonfront durchbrechen. Obwohl die Balkone geschlossener erscheinen, als dies bei vielen anderen Balkonen der Fall ist, und auch ein gewisser Witterungsschutz besteht, erscheinen die Balkone doch mehr als vorgelagerte Elemente und nicht als Teil der Fassade. Entsprechend ist auch die Profillinie für die Ausgestaltung des Attikageschosses nicht bei der Vorderseite der Balkone, sondern dahinter, an der tatsächlichen Fassade, anzusetzen. In Übereinstimmung mit der Auffassung der Vorinstanz sprengt das Attikageschoss das zulässige Ausmass und verletzt damit Art. 7a BZO und § 292 PBG.

E. 4.4

Da die Fassade nicht an der Vorderseite der Balkone anzusetzen ist, ist auch die Dachterrasse in der geplanten Form unzulässig. Denn auskragende Dachgeschoss-Terrassen sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts unzulässig. Dies gilt unabhängig davon, ob sie die für Dachaufbauten zulässige Breite von einem Drittel einhalten oder nicht. Dadurch sollen Dachgeschosse als solche erkennbar bleiben und nicht den Eindruck von Vollgeschossen erwecken (VGr, 25. August 2016, VB.2016.00182, E. 3.2). Demgemäss liegt auch hier ein Mangel des Bauprojekts vor.

E. 4.5

Die Vorinstanz erachtete die vorgenannten Mängel als nebenbestimmungsweise heilbar. Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV]). Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können mithin lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach § 321 Abs. 1 PBG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche

baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Dies folgt aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll. Das bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird (BGr, 12. April 2019, 1C_266/2018, E. 3.3, mit zahlreichen Hinweisen). 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, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1; 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2.1; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5). Ausserdem können nach der Rechtsprechung auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel unter Umständen viele verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen die nebenbestimmungsweise Behebung der Mängel zur Folge haben wird. Auch in diesen Fällen fällt eine auflagenweise Behebung der Mängel ausser Betracht (VGr, 27. März 2020, VB.2018.00696, E. 9.2).

E. 4.6

Die Bauherrschaft geht selbst davon aus, es seien verschiedene Arten der Mängelbehebung denkbar. So könne z. B. die Auflage erteilt werden, dass die Balkone so auszugestalten seien, dass diese fassadenbildend seien. Zwar ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dass die Balkone so verändert werden, dass sie zu einem Teil der Fassade werden. Allerdings ist unklar, wie dies genau umgesetzt werden soll, in welchem Ausmass die Materialisierung der Balkone verändert und die grossen Lücken geschlossen werden sollen und auch, wie mit den sich in der Mitte der Fassade befindenden Warmwasser-Röhrenkollektoren verfahren werden soll. Hierbei besteht ein nicht unerheblicher Beurteilungs- und Ermessenspielraum, zumal die komplette Südfassade geändert würde, was wiederum bei der Beurteilung der Einordnung von Bedeutung ist. Sodann besteht neben der Umgestaltung der Balkone zu einem Teil der Fassade auch die Möglichkeit, die Dachterrasse und das Attikageschoss zurückzubauen. Dabei müsste das Attikageschoss von der Südfassade her um ca. 3 m verkleinert werden. Die Tiefe des Attikageschosses ginge dabei von 10,5 m auf 7,5 m bzw. von 8,5 m auf 5,5 m zurück. Dabei fiel das Zimmer 07 beinahe gänzlich weg, ebenso das Wohnzimmer 08. Das Wohnzimmer 09 müsste ebenfalls in erheblichem Ausmass redimensioniert werden, sodass das Attikageschoss erheblich umgestaltet werden müsste und nicht lediglich einzelne Zimmer verkleinert. Es ist somit ein grösserer planerischer Aufwand nötig, um die Mängel zu beheben, dessen gestalterische Auswirkungen nicht ohne Weiteres beurteilt werden können. Die festgestellten Mängel sind daher nicht nebenbestimmungsweise heilbar. Nach dem Gesagten ist die Baubewilligung aufzuheben.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Bauherrschaft sowie der Baubewilligungsbehörde je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Der Bauherrschaft steht keine Parteientschädigung zu. Sie ist hingegen zu verpflichten, den beschwerdeführenden Nachbarn eine solche für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren von total Fr. 3'500.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 3 VRG), wobei zu berücksichtigen ist, dass J nur im weniger

bedeutsamen Verfahren VB.2021.00183 Partei ist und nur in diesem Verfahren als obsiegend gilt.

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