

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00578 vom 3. März 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-03-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2021.00578](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00578)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00578 du 3 mars 2022

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00578 del 3 marzo 2022

## Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Perimeter einer altrechtlichen Arealüberbauung. Die streitbetroffene Überbauung widerspricht den heutigen Bauvorschriften (Regelbauweise sowie Arealüberbauung) und fällt damit grundsätzlich (auch) in den Anwendungsbereich von § 357 Abs. 1 PBG. Bestehende Bauten und Anlagen der Arealüberbauung dürfen mit Blick auf die Besitzstandsgarantie bestehen bleiben, doch sind Änderungen nur nach Massgabe von § 357 Abs. 1 PBG zulässig. Allerdings ist die Neuerstellung einer selbständigen Baute – gar wenn an eine bestehende Baute angebaut wird – nicht als Umbau oder Erweiterung im Sinn von § 357 PBG zu betrachten. Ein selbständiger Neubau auf einem Grundstück im Perimeter einer altrechtlichen Arealüberbauung muss daher einerseits dem Arealüberbauungsrevers entsprechen, das heisst, er darf nicht zu einer wesentlich anderen Überbauung als seinerzeit bewilligt führen. Andererseits – da altrechtliche Arealüberbauungsbestimmungen keine Grundlage für eine neue Baubewilligung bieten können – muss eine solche Baute die Voraussetzungen der Regelbauweise einhalten. Letzteres gilt jedenfalls, soweit eine altrechtliche Arealüberbauung nicht in eine neurechtliche Arealüberbauung umgewandelt wurde bzw. werden kann (E. 4.1). Der Neubau erweist sich aber mit Blick auf die Regelbauweise nicht als bewilligungsfähig (E. 4.3). 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. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

### E. 2

vier Hochhäuser (sog. Punkthäuser), 12 zwei- und vor allem dreiteilige Wohnblöcke (sog. Scheibenhäuser) sowie zwei (zusammengebaute) sogenannte Terrassenbauten mit zusammen 440 Wohnungen und 217 Autoeinstellplätzen sowie 225 offenen Abstellplätzen an der J-Strasse, O-Strasse und der P-Gasse umfasst. Das Scheibenhäuser III war im Rahmen der Arealüberbauung dreiteilig (Häuser A–C) bewilligt worden. In der Folge waren aber nur die Häuser III.A und III.B erstellt worden. Für die Grundstücke der Arealüberbauung – und damit auch das Baugrundstück Kat.■Nr. 01 – wurde entsprechend Disp.-Ziff. 1.5 des Beschlusses des Gemeinderats Horgen vom 8. Juli 1968 folgender Reverseintrag im Grundbuch vermerkt: "Die aus der Projektänderung sich ergebende Areal-Ueberbauung und die damit errechnete Ausnützung von netto 0,72 auf allen oben erwähnten Baugrundstücken werden als verbindliche öffentlich-rechtliche Bauvorschrift anerkannt. Eine vermehrte

Ausnützung der Parzellen bei einer eventuellen Aufparzellierung des Bauareals ist nicht zulässig. Die im Projekt enthaltenen Grün- und Erholungsflächen sind als solche dauernd zu erhalten".

### **E. 3**

Der Beschwerdeführer beanstandet die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung, dass sich die Grundstücke Kat.-Nrn. 06 und 07 im Perimeter der Arealüberbauung N befänden sowie den damit zusammenhängenden Schluss der Vorinstanz, dass der strittige Neubau die Nebenbestimmung der Arealbaute betreffend die Erhaltung der Grün- und Erholungsflächen verletze. Die Kritik des Beschwerdeführers ist berechtigt. Im Rahmen der Baubewilligungen für die Arealüberbauung war das Grundstück 06 (damals Kat.-Nr. 08) nicht als Teil der Arealüberbauung betrachtet worden. Für diese Parzelle wurde denn auch keine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung in das Grundbuch eingetragen. Die Auffassung des Beschwerdeführers, das Gebäude des (heutigen) Grundstücks Kat.-Nrn. 06 sei auf den Plänen der Arealüberbauung deshalb nicht erkenntlich gewesen, weil es gar nicht Gegenstand derselben war, erscheint mit Blick auf die Bauentscheide, Baupläne und die Grundbuchanmerkungen überzeugend (vgl. auch [maps.horgen.ch](http://maps.horgen.ch) > Raumplanung, Grundstückskataster > Sondernutzungspläne > Arealüberbauung). Ob davon ausgegangen wurde, dass die Baute auf dem Grundstück

### **E. 06**

abgebrochen würde oder nicht, ist unerheblich. Jedenfalls deutet nichts darauf hin, dass dieses Grundstück für die Berechnung der zulässigen Ausnützung der Arealüberbauung relevant gewesen oder für die Arealüberbauung als Freifläche bzw. Spielplatz vorgesehen gewesen wäre. Das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 07 wurde demgegenüber im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erwähnt. Im Gemeinderatsbeschluss vom 8. Juli 1968 hiess es, dass die Wohnhäuser Assek.-Nrn. 09 und 010 im projektierten Quartierstrassengebiet lägen. Die beiden Bauten könnten aber vorläufig noch nicht abgebrochen werden. Sobald der Abbruch möglich sei, werde die Quartierstrasse verlegt und gemäss dem Projekt erstellt. Dass der Abriss mit Blick auf die Ausnützung erforderlich sei bzw. dass diese Parzelle in das Gebiet der Arealüberbauung miteinbezogen würde, war hingegen nicht dargetan worden: Auch Kat.-Nr. 07 befindet sich nicht im Perimeter der Arealüberbauung selbst. Nur das Wohnhaus Assek.-Nr. 010 wurde in der Folge abgerissen. Die Bemerkungen der Baubewilligungsbehörde zu den Freiflächen bzw. "Grün- und Erholungsflächen" können sich einerseits nur auf den Perimeter der Arealüberbauung selbst bezogen haben. Auf dem innerhalb des Arealüberbauungs-Perimeters liegenden Baugrundstück Kat.-Nr. 01 war andererseits keine Freifläche, sondern die Überbauung mit dem Gebäude III.C vorgesehen (vgl. eingehend E. 4.2). Eine Verletzung der Nebenbestimmung betreffend die Freiflächen liegt im Zusammenhang mit der strittigen Baute somit – anders als die Vorinstanz dartut – nicht vor. 4. 4.1 Indes ist zu beachten, dass die streitbetreffene Überbauung den heutigen Bauvorschriften (Regelbauweise sowie Arealüberbauung) widerspricht und damit grundsätzlich (auch) in den Anwendungsbereich von § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) fällt. Bestehende Bauten und Anlagen der Arealüberbauung dürfen mit Blick auf die Besitzstandsgarantie bestehen bleiben, doch sind Änderungen nur nach Massgabe von § 357 Abs. 1 PBG zulässig (vgl. VGr, 23. Februar 2011, VB.2010.00437, E. 5.4). Allerdings ist die Neuerstellung einer selbständigen Baute – gar wenn an eine bestehende Baute angebaut wird – nicht als Umbau oder Erweiterung im Sinn von § 357 PBG zu

betrachten (vgl. Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen. Eine Darstellung unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts, Diss., Zürich etc. 2003, S. 17 f., S. 85 f. und insb. S. 91 f.). Ein selbständiger Neubau auf einem Grundstück im Perimeter einer altrechtlichen Arealüberbauung muss daher einerseits dem Arealüberbauungsrevers entsprechen, das heisst, er darf nicht zu einer wesentlich anderen Überbauung als seinerzeit bewilligt führen. Andererseits – da altrechtliche Arealüberbauungsbestimmungen keine Grundlage für eine neue Baubewilligung bieten können – muss eine solche Baute die Voraussetzungen der Regelbauweise einhalten. Letzteres gilt jedenfalls, soweit eine altrechtliche Arealüberbauung nicht in eine neurechtliche Arealüberbauung umgewandelt wurde bzw. werden kann (vgl. dazu VGr, 5. Dezember 2007, VB.2006.00380, E. 4.1, in: BEZ 2008 Nr. 1; 2. März 2017, VB.2016.00184, E. 2.4.2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 170).

4.2 Mit den sich bei den Akten befindenden Änderungsbewilligungen der Arealüberbauung war das Scheibenhäuser III nicht verändert worden. Zu welchem Zweck bzw. Zeitpunkt das Gebäude III.C in den Plänen vom 12. August 1969 bzw. 16. November 1971 mit einem mit rot schraffierten Klebstreifen versehen wurde, lässt sich nicht mehr nachvollziehen. In den entsprechenden Bauentscheiden vom 17. November 1969 bzw. vom 4. April 1972 war das Scheibenhäuser III jedenfalls nicht thematisiert worden. Im ersteren Entscheid war die Rede davon, dass ein Scheibenhäuser zürichseeseits der Terrassenbauten (heute: Kat.-Nr. 011) weggelassen worden sei. Das Scheibenhäuser III liegt – hangseitig von den Terrassenbauten – in einem anderen Bereich der Arealüberbauung. Mit letzterem Entscheid waren bloss die Scheibenhäuser XII–XIV verkürzt (und damit weiter von der Baulinie der projektierten Gotthardstrasse weggerückt) worden. Zur Kompensation der dadurch verlorenen Ausnützung waren die genannten Gebäude teilweise um ein Geschoss erhöht worden. Entsprechend ist die Baubewilligungsbehörde zu Recht davon ausgegangen, dass für die Arealüberbauung aufgrund der unterbliebenen Realisierung des Gebäudes III.C Ausnutzungsreserven im Umfang von ca. 864 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Vollgeschosse bestehen.

4.3 4.3.1 Der Neubau erweist sich aber mit Blick auf die Regelbauweise nicht als bewilligungsfähig. Die zulässige maximale Gesamtlänge von 40 m gemäss Art. 5.1 in Verbindung mit Art. 5.3 BZO wird überschritten. 4.3.2 Hinzu kommt Folgendes: Das mit diesem Neubau etwas mehr als 40 m lange Scheibenhäuser III würde optisch sehr nahe an die benachbarte Baute J-Strasse 012/013 heranrücken. Die geplante Baute überragt das inventarisierte Nachbarhaus deutlich, hält aber nur den – gemäss Regelbauweise – minimalen Grenzabstand von 6 m (Art. 5.1 und 5.2.2 BZO) ein. Diese Baute wurde zwar mit – am 8. Mai 2020 im kantonalen Amtsblatt publiziertem – Gemeinderatsbeschluss vom 28. Mai 2018 aus dem Inventar entlassen. Die Inventarentlassung ist indes nicht rechtskräftig, sondern bildet Gegenstand eines gegenwärtig vor der Vorinstanz hängigen Rechtsmittelverfahrens (vgl. dazu VGr, 16. Dezember 2021, VB.2021.00585). Der Voraussetzung von § 238 Abs. 2 PBG würde mit dem strittigen Neubau nicht entsprochen. Die Baute J-Strasse 012/013 wird dadurch bedrängt und in ihrer Wirkung beeinträchtigt.

4.4 Die geplante Baute ist nicht bewilligungsfähig. 5. 5.1 Damit ist die Beschwerde abzuweisen. 5.2 Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdeführer ist zugleich zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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