

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00651 vom 21. Dezember 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-12-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00651](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00651)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00651 du 21 décembre 2023

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00651 del 21 dicembre 2023

## Regeste

Arealüberbauung | Arealüberbauung: Arealüberbauungsrevers. Der Gemeinderat entliess auf Ersuchen des Eigentümers eines Grundstücks jenes und zwei weitere Grundstücke aus dem Perimeter einer altrechtlichen Arealüberbauung und ordnete die Löschung des Arealüberbauungsrevers auf den drei Grundstücken sowie des Ausnutzungsrevers auf dem beschwerdeführerischen Grundstück an. Dagegen rekurrierte die betroffene Eigentümerschaft der beiden anderen Grundstücke, welche um das Beschlossene betreffend ihre eigenen Liegenschaften nicht ersucht hatten. Mit Gutheissung ihrer Rekurse bleiben die Arealüberbauungsrevers auf ihren Grundstücken unverändert erhalten (E. 3.1-2). Dem Beschwerdeführer, welcher ein Bauprojekt anstrebt, für dessen Realisierung er auf die vorgängige Entfernung des Arealüberbauungsrevers angewiesen ist, ist in Bezug auf sein eigenes Grundstück beschwerdelegitimiert. Hingegen ist ihm die Legitimation bezüglich der Drittgrundstücke, gegen deren unaufgeforderte Entlassung sich die Eigentümerschaft erfolgreich wehrte und bezüglich welchen der Beschwerdeführer auch keine Baugesuche stellt, abzusprechen (E. 3.4). An der wiederholt bestätigten Rechtsprechung über die Bedeutung von Arealüberbauungsreversen, die vor Inkrafttreten des PBG erlassen wurden, ist festzuhalten (E. 4). Nach Massgabe dieser Rechtsprechung hielt die Vorinstanz dafür, dass die unter Nebenbestimmungen bewilligte Arealüberbauung als Ganzes – worauf allein abzustellen sei – schon deshalb nicht mehr zulässig wäre, weil sie mit einigen Blöcken nach heutiger Regelbauweise übergeschossige Gebäude umfasse, wobei es unerheblich sei, dass diese Regelbauwidrigkeit nicht bei allen Wohnblöcken zu verzeichnen sei. Die aus dem Bewilligungszeitpunkt herrührenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gälten nach wie vor, wenngleich im Rahmen der etappenweisen Erstellung vom ursprünglichen Überbauungskonzept abgewichen worden sei. Das ursprünglich bewilligte Gesamtkonzept inklusive Freiflächen, welches damals die Abweichung von der Regelbauweise gerechtfertigt habe, müsse weiterhin eingehalten werden (E. 5.1). Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, überzeugt nicht: Unwesentlich ist, ob der Wohnblock des Beschwerdeführers schon damals gestützt auf die Regelbauweise hätte bewilligt werden können. Massgeblich ist allein, dass der Wohnblock nicht gestützt auf die Regelbauweise bewilligt wurde – sondern als Teil einer Arealüberbauung. Wenngleich vom Gesamtkonzept zwar in Bezug auf die Anzahl Wohnblöcke und die Gebäudegrundflächen abgewichen wurde, ändert dies nichts an dem Umstand, dass die Freiflächen und gestalterischen Erfordernisse im Bewilligungsprozess der einzelnen Etappen geprüft und jeweils als arealüberbauungswürdig bzw. als gegeben erachtet wurden. Diese gesamthafte Betrachtungsweise wurde mit den statuierten Arealüberbauungsreversen festgehalten. Das damals als bewilligungsfähige Einheit erachtete Gesamtbild zu erhalten, erfordert die Beibehaltung der Arealüberbauungsrevers (E. 5.2.1). Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch unterbliebene Prüfung der Überführung in eine Arealüberbauung nach neuem

Recht unter Entlassung bestimmter Wohnblöcke mangels Streitgegenständlichkeit (E. 5.2.2). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Abteilung VB.2022.00651 Urteil der 3. Kammer vom 21. Dezember 2023 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiberin Cyrielle Söllner Tropeano. In Sachen A, vertreten durch RA B und/oder RA C, Beschwerdeführer, gegen 1. Stockwerkeigentümergeinschaft D-Strasse 01/E-Weg 02, 2. Stockwerkeigentümergeinschaft F-Strasse 03/04/05, 3.1 ..., 3.2 ..., 4.1 ..., 4.2 ..., 5. ..., 6. ..., 7. ..., 8. ..., 9. ..., 10. ..., 11. ..., alle vertreten durch RA G, Beschwerdegegnerschaft, und 1. Gemeinderat Wiesendangen, 2. Stockwerkeigentümergeinschaft F-Strasse 06/07, bestehend aus: 2.1. ..., 2.2. ..., 2.3. ..., 2.4. ..., 2.5.1. ..., 2.5.2. ..., 2.6. ..., 2.7. ..., 3. Stockwerkeigentümergeinschaft D-Strasse 08, 4. I AG, Mitbeteiligte, betreffend Arealüberbauung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 7. Februar 2022 entliess der Gemeinderat Wiesendangen das Grundstück Kat.-Nr. 015 mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 09 und 010 an der F-Strasse 03/04/05, das Grundstück Kat.-Nr. 016 mit dem Gebäude Vers.-Nr. 012 an der F-Strasse 022 sowie das Grundstück Kat.-Nr. 014 mit dem Gebäude Vers.-Nr. 013 an der F-Strasse 06/07 aus dem Perimeter der altrechtlichen Arealüberbauung "D-/F-Strasse" (Dispositivziffer I). Das zuständige Grundbuchamt wurde aufgefordert, die Anmerkung in Beleg Nr. 024 vom 1. März 1973 (betreffend die Grundstücke Kat.-Nrn. 015, 016 und 014) sowie die Anmerkung in Beleg Nr. 023 vom 26. Januar 1977 (betreffend das Grundstück Kat.-Nr. 016) nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses zu löschen (Dispositivziffer II). II. Die Stockwerkeigentümergeinschaft D-Strasse 01/E-Weg 02, die Stockwerkeigentümergeinschaft F-Strasse 03/04/05, 3.1 ... und 3.2 ..., 4.1 ... und 4.2 ..., 5. ..., 6. ..., 7. ..., 8. ..., 9. ..., 10. ... sowie 11. ... gelangten mit gemeinsamer Rekurschrift vom 9. März 2022 an das Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderats Wiesendangen vom 7. Februar 2022. Mit Entscheid vom 22. September 2022 hiess das Baurekursgericht den Rekurs gut und hob den Beschluss auf. III. Dagegen gelangte A mit Beschwerde vom 26. Oktober 2022 an das Verwaltungsgericht und stellte den Hauptantrag, der Entscheid des Baurekursgerichts sei aufzuheben und der Beschluss des Gemeinderats Wiesendangen vom 7. Februar 2022 sei zu bestätigen. Eventualiter beantragte A, der Entscheid des Baurekursgerichts sei aufzuheben und der Beschluss des Gemeinderats Wiesendangen sei zu bestätigen, soweit die Entlassung des Grundstücks Kat.-Nr. 016 aus dem Perimeter der altrechtlichen Arealüberbauung betroffen ist; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Das Baurekursgericht schloss am 12. November 2022 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 23. November 2022 erklärte der Gemeinderat Wiesendangen, dass er das Rechtsmittel des Beschwerdeführers unterstütze. Mit Beschwerdeantwort vom 30. November 2022 beantragten die Stockwerkeigentümergeinschaft D-Strasse 01/E-Weg 02, die Stockwerkeigentümergeinschaft F-Strasse 03/04/05, 3.1 ... und 3.2 ..., 4.1 ... und 4.2 ..., 5. ..., 6. ..., 7. ..., 8. ..., 9. ..., 10. ... sowie 11. ... die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Im Rahmen des weiteren Schriftenwechsels hielten die Parteien, soweit

sie sich nochmals äusserten, an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG; LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. 2. 2.1 Mit Beschluss vom 18. Februar 1972 bewilligte der Mitbeteiligte 1 einen für das ursprüngliche Grundstück altKat.-Nr. 018 mit einer Fläche von ca. 20'700 m<sup>2</sup> erstellten Überbauungsplan für eine Arealüberbauung im Sinn von Art. 37–41 der heute nicht mehr in Kraft stehenden Bauordnung vom 23. Oktober 1970 (nachfolgend: BauO 1970) und erteilte dem Baugesuch für die erste Bauetappe, umfassend die Wohnblöcke "B1" und "B2" auf dem heutigen Grundstück Kat.-Nr. 020, die Baubewilligung. Am 8. August 1972 bewilligte der Mitbeteiligte 1 die Gartenanlage der Arealüberbauung. Mit Beschluss vom 31. Oktober 1972 wurden die Baubewilligung für den Wohnblock "C" auf dem heutigen Grundstück Kat.-Nr. 021 sowie die Baubewilligung für die zusammengebauten Wohnblöcke "D1" und "D2" auf dem heutigen Grundstück Kat.-Nr. 017 erteilt. Mit Beschluss vom 11. Mai 1976 wurden die Wohnblöcke "A1" und "A2" auf den heutigen Grundstück Kat.-Nr. 015 bewilligt. Die Baubewilligungen für den Block "A3" auf dem heutigen Grundstück Kat.-Nr. 016 des Beschwerdeführers sowie für den Block "A4" auf dem heutigen Grundstück Kat.-Nr. 014 datieren schliesslich vom 15. Dezember 1976 und vom 9. Februar 1977. Die Wohnblöcke "B" und "D" entsprechen in ihrer Situierung weitgehend dem ursprünglichen Überbauungsplan. Die – vier anstatt der ursprünglich vorgesehenen drei – Wohnblöcke "A" sowie der Wohnblock "C" weichen deutlich davon ab. 2.2 Gemäss Art. 39 lit. f BauO 1970 war innerhalb der freibleibenden Gesamtüberbauungsfläche ein Anteil aus wenigstens einem Fünftel der gesamten Wohngeschossfläche an hierzu geeigneter Stelle für Kinderspielplätze und Kinderspielwiesen auszuscheiden und auf eigene Kosten zu erstellen. Unter dem Titel "Sicherungen" bestimmte Art. 41 lit. b BauO 1970 daher, die Baubewilligung müsse mit der Auflage verbunden werden, dass durch grundbuchlichen Eintrag einer Dienstbarkeit oder Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung die dauernde Erhaltung der vorgesehenen Freiflächen als Grünanlagen, Kinderspielplätze, Abstellflächen oder dergleichen sichergestellt wird. Entsprechend dieser Bestimmungen wurde im Grundbuch zur Parzelle aKat.-Nr. 018 im Nachgang zur Erteilung der ersten Baubewilligung am 18. Februar 1972 mit dem Beleg 023 vom 1. März 1973 folgende Anmerkung eingetragen (nachfolgend: "Arealüberbauungsrevers"): "Öffentliche Eigentumsbeschränkung – Pflicht zur dauernden Erhaltung von Freiflächen als Grünanlagen, Kinderspielplätze, Abstellflächen usw. – Die im Plan zu dieser Anmerkung (Plan, datiert 20. Juli 1972, Mst. 1:200) ausgeschiedenen Freiflächen (als Grünanlagen, Kinderspielplätze, Abstellflächen usw.) sind dauernd beizubehalten. Gilt zu Gunsten der Politischen Gemeinde Wiesendangen." 2.3 Im Rahmen der Baubewilligung für die Wohnblöcke "A1" und "A2" vom 11. Mai 1976 wurde nach Massgabe von Art. 40 BauO 1970 sodann ein gesamthaftes Ausnutzungsmass von 55 % für die Arealüberbauung berechnet. Im Nachgang zur Erteilung der Baubewilligung für die Wohnblöcke "A1" und "A2" wurde dieses Ausnutzungsmass für die noch zu erstellenden Wohnblöcke sichergestellt, indem mit dem Beleg Nr. 024 vom 26. Januar 1977 auf der (heutigen) Parzelle Kat.-Nr. 016 des Beschwerdeführers folgende Anmerkung zugunsten der Politischen Gemeinde Wiesendangen eingetragen wurde (nachfolgend: "Ausnutzungsrevers"): "Oeffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Ausnutzungsrevers z. G. Politische Gemeinde Wiesendangen, gestützt auf Ziff. 1 lit. c aa der Baubewilligung Nr. ... vom 11. Mai 1976: Das Grundstück Kat.-Nr. 018 und das Grundstück Kat.-Nr. 019 bilden in der

Arealüberbauung D-/F-Strasse für die Berechnung des Ausnutzungsmasses eine Einheit. Aufgrund der Berechnungen vom 20.4.1976 sind die Ausnutzungsmasse verbindlich, insbesondere auch für die noch zu erstellenden Wohnblocks 'C', 'A3' und 'A4' ".

### **E. 3.1**

Der Beschwerdeführer plant auf seinem Grundstück Kat.-Nr. 016 einen Erweiterungsbau mit zusätzlichen Wohnungen. Er ersuchte den Mitbeteiligten 1 daher einzig um vorgängige Löschung des Arealüberbauungsrevers auf seinem Grundstück Kat.-Nr. 016. Der Mitbeteiligte 1 beantwortete dieses Gesuch wie einleitend erwähnt damit, die Grundstücke Kat.-Nrn. 016, 014 und 015 samt den darauf bestehenden Gebäuden aus dem Perimeter der Arealüberbauung zu entlassen und beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung des Arealüberbauungsrevers auf den drei Grundstücken Kat.-Nrn. 016, 014 und 015 sowie des Ausnutzungsmasses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 016 des Beschwerdeführers anzuordnen.

### **E. 3.2**

Gegen den Beschluss des Mitbeteiligten 1 wandten sich mit der Beschwerdegegnerin 2 (vormals: Rekurrentin 2), Eigentümergemeinschaft der Parzelle Kat.-Nr. 015 sowie der Beschwerdegegnerschaft 6–11 (vormals: Rekurrierende 6–11), Miteigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 014, auch Betroffene an die Vorinstanz, die um das Beschlossene betreffend ihre eigenen Liegenschaften nicht ersucht hatten. Dies namentlich mit dem Argument, dass die drei Grundstücke Kat.-Nrn. 014, 016 und 015 neu ohne jede Rücksicht auf das seinerzeitige Arealüberbauungskonzept baulich verändert bzw. neu überbaut werden könnten. Die heute bestehenden, grosszügigen Umgebungs- und Grünflächen, die eine speziell wichtige Qualität der Arealüberbauung ausmachten, gingen allenfalls verloren. Nach Massgabe dieser Rekursmotivation erachtete die Vorinstanz den Beschluss des Mitbeteiligten 1 in Bezug auf die Beschwerdegegnerin 2 sowie die Beschwerdegegnerschaft 6–11 als diese belastend, weshalb die Vorinstanz (auch) auf diese Rekurse eintrat. Mit der Gutheissung ihrer Rekurse erreichten die Beschwerdegegnerin 2 sowie die Beschwerdegegnerschaft 6–11 ihre vor der Vorinstanz angestrebten Prozessziele vollumfänglich, indem die Arealüberbauungsreverse auf ihren Grundstücken nach Massgabe des Entscheids der Vorinstanz unverändert erhalten bleiben.

### **E. 3.3**

Gemäss § 21 Abs. 1 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) ist zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Ein schutzwürdiges Interesse – im Sinn einer sogenannten "materiellen Beschwer" – liegt vor, wenn die Auswirkungen auf die Liegenschaft des Nachbarn nach Art und Intensität so beschaffen sind, dass sie auch bei objektivierter Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 56 mit weiteren Hinweisen).

### **E. 3.4**

Diese Voraussetzung ist für den vor der Vorinstanz vollständig unterlegenen Beschwerdeführer in Bezug auf sein eigenes Grundstück Kat.-Nr. 016, auf welchem er ein Bauprojekt anstrebt, erfüllt, da er für dessen Realisierung auf die vorgängige Entfernung des Arealüberbauungsrevers angewiesen ist. Der Beschwerdeführer ist deshalb im Sinne seines Eventualantrages beschwerdelegitimiert. Hingegen ist dem Beschwerdeführer in

Bezug auf seinen Hauptantrag – Wiederherstellung des Beschlusses des Mitbeteiligten 1 (auch) in Bezug auf die Grundstücke Kat.-Nrn. 015 und 014 – mit der zutreffenden Auffassung der Beschwerdegegnerschaft die Legitimation abzusprechen. Seitens des Beschwerdeführers wurde weder dargelegt noch ist zu erkennen, welches objektiv nachvollziehbare, schutzwürdige Interesse er an der Wiederherstellung des Beschlusses des Mitbeteiligten 1 in Bezug auf die Drittgrundstücke Kat.-Nrn. 015 und 014 haben könnte. Die Wiederherstellung des Beschlusses des Mitbeteiligten 1 in Bezug auf diese nachbarlichen Grundstücke würde zur dortigen Erweiterung von Baumöglichkeiten führen, wogegen sich deren Eigentümer vor der Vorinstanz erfolgreich wehrten. Der Beschwerdeführer stellte wie erwähnt denn auch keine Baugesuche betreffend die vom Mitbeteiligten 1 unaufgefordert aus der Arealüberbauung entlassenen Nachbar- bzw. Drittgrundstücke, wozu er ohnehin nicht bzw. ebenso wenig legitimiert gewesen wäre.

### **E. 3.5**

Mit dieser Einschränkung ist auf die Beschwerde einzutreten. Bemerkungsweise wäre die Beschwerde in Bezug auf die Grundstücke Kat.-Nrn. 015 und 014 im Eintretensfall mit derselben, nachfolgenden Begründung wie beim Grundstück Kat.-Nr. 016 abzuweisen gewesen.

### **E. 3.6**

Nachdem die Vorinstanz den Beschluss des Mitbeteiligten 1 auch in Bezug auf die Grundstücke Kat.-Nrn. 014 und 015 aufgehoben hat und der Beschwerdeführer insoweit nicht zur Beschwerde legitimiert ist, kann sodann offenbleiben, ob im Lichte der Rechtsnatur der Baubewilligung als mitwirkungsbedürftige Polizeierlaubnis (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, Wädenswil 2019, S. 372) die vom Mitbeteiligten 1 ohne Vorliegen entsprechender Gesuche der jeweiligen Eigentümer vorgenommene Entlassung der Grundstücke Kat.-Nrn. 014 und 015 aus der Arealüberbauung bzw. die angeordnete Streichung der entsprechenden Reverse zulässig war. Dasselbe gilt, nachdem die Beschwerde nach Massgabe der nachfolgenden Erwägungen ohnehin abzuweisen ist, auch bezüglich der vom Mitbeteiligten 1 angeordneten Streichung des Ausnutzungsrevers auf dem Grundstück des Beschwerdeführers, worum dieser den Mitbeteiligten 1 wie erwähnt ebenfalls nicht ersucht hat.

### **E. 4.1**

Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen, namentlich keine solchen aus dem Planungs- und Baurecht. Sie bezieht sich ausschliesslich auf das im Zeitpunkt der Bewilligung geltende Recht. Eine grössere, den Rahmen dieser Feststellung sprengende Tragweite erhält die Bewilligung dann, wenn sie zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands mit Nebenbestimmungen verknüpft wird, die den Bauherrn zu einem bestimmten Tun, Unterlassen oder Dulden verpflichten (vgl. § 321 PBG). In diesem Fall wirkt die Baubewilligung über die Errichtung der ihr entsprechenden Baute hinaus in die Zukunft, sodass sich notwendigerweise die Frage nach dem Bestand und der Tragweite der Nebenbestimmung im Fall einer Rechtsänderung stellt. Dient die Nebenbestimmung der Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustandes und ist dieser nach der Rechtsänderung auch ohne jene gewährleistet, so hat sie ihre rechtliche Grundlage verloren und ist die entsprechende Anmerkung zu löschen. Bleibt der rechtmässige Zustand auch

unter dem neuen Recht nur durch die nämliche Nebenbestimmung gesichert, so tritt als ihre gesetzliche Grundlage das neue Recht an die Stelle des alten (VGr, 5. Dezember 2007, VB.2006.00380 E. 4.1).

#### **E. 4.2**

Arealüberbauungen nach heute in Kraft stehendem Recht (§§ 69–74 PBG) sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten Mindestfläche (§ 69 PBG) und nach einer einheitlichen Baueingabe (§ 73 Abs. 1 PBG). Sie dürfen je nach den Vorschriften in der Bauordnung von den Bestimmungen für die Regelbauweise (in der Regel hinsichtlich Ausnützung und Geschosszahl) und von den kantonalen Mindestabständen (§ 72 Abs. 1 PBG) abweichen, müssen aber dafür erhöhten Anforderungen an die Gestaltung (besonders gute Gestaltung), Ausstattung und Ausrüstung entsprechen (§ 71 Abs. 1 PBG). Bereits vor Erlass des Planungs- und Baugesetzes enthielt die nicht mehr in Kraft stehende BauO 1970 vom 23. Oktober 1970 "Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen" (Art. 37 ff.; vgl. vorstehend E. 2.2).

#### **E. 4.3**

Das Verwaltungsgericht hatte sich schon verschiedentlich über die Bedeutung von Arealüberbauungsreversen auszusprechen, die vor Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes erlassen wurden (RB 1987 Nr. 69; RB 1989 Nr. 71; VGr, 12. Februar 1991, VB 90/173 [nicht publiziert]). Im von der Vorinstanz als Entscheidungsgrundlage beigezogenen Entscheid RB 1989 Nr. 71 führte das Verwaltungsgericht hinsichtlich der vorliegenden Problematik Folgendes aus: (E. 2a): (...) Bewilligungen von Arealüberbauungen werden zumeist mit Nebenbestimmungen verbunden, die gewährleisten sollen, dass die von der Regelbauweise abweichende Überbauung nach einheitlichem Plan zu Ende geführt wird und in ihren gegenüber der Regelüberbauung auszeichnenden Merkmalen (besonders gute Gestaltung, zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung, vgl. § 71 PBG) erhalten bleibt. Auch diese Nebenbestimmungen verlieren ihre gesetzliche Grundlage dann, wenn das Bauvorhaben nach dem neuen Recht als Regelüberbauung ausgeführt werden könnte. Zu beachten ist dabei, dass eine Arealüberbauung oft mehrere Grundstücke erfasst; je nach Anordnung der Bauten können einzelne dieser Grundstücke besonders dicht überbaut werden, während im Extremfall ein anderes völlig unüberbaut bleibt, weil dort die zur Bewilligung der Arealüberbauung ausschlaggebende Freifläche ausgeschieden wurde. Dieser besondere, durch die Arealüberbauung hergestellte Zusammenhang zwischen den Grundstücken wird durch eine Rechtsänderung nicht berührt. Ob die Nebenbestimmungen der Bewilligung einer Arealüberbauung auch im neuen Recht eine Grundlage haben, ist deshalb nicht für jedes der erfassten Grundstücke als solches, sondern für das gesamte Gebiet zu prüfen, das von der ursprünglichen Bewilligung erfasst war. Ist beispielsweise die nach neuem Recht zulässige Ausnützung für das ganze Areal bereits erreicht, so dürfen auf einem Teilgrundstück auch dann keine weiteren Bauten errichtet werden, wenn dieses Grundstück für sich allein betrachtet eine Ausnutzungsreserve aufweist (RB 1988 Nr. 72 = BEZ 1988 Nr. 34). (...) (E. 2b): (...) Verstösst dagegen die nach altem Recht bewilligte Überbauung gemäss Bebauungs- bzw. Gesamtüberbauungsplan auch gegen die Regelbauweise des neuen Rechts, so behalten die ehemals die Gesamtüberbauung sichernden Nebenbestimmungen ihre gesetzliche Grundlage, und zwar selbst dann, wenn das neue Recht keine Vorschriften über die Gruppen- oder Arealüberbauung kennen würde. Denn der Zweck dieser Nebenbestimmungen liegt darin, diejenigen Merkmale der Gesamtüberbauung zu wahren, die das Abweichen von der Regelbauweise gerechtfertigt

haben; dauert trotz Rechtsänderung diese Abweichung an, so bleibt damit auch die Grundlage für die Nebenbestimmungen erhalten.

#### **E. 4.4**

Der Entscheid RB 1989 Nr. 71 wurde wiederholt bestätigt (VGr, 5. Dezember 2007, VB.2006.00380; 23. Februar 2011, VB.2010.00437 in BEZ 2011 Nr. 20 ; VGr, 2. März 2017, VB.2016.00184 E. 2.4.2 f.).

#### **E. 5.1**

Nach Massgabe der vorstehenden Rechtsprechung hielt die Vorinstanz zusammengefasst dafür, dass die im Jahr 1972 unter Nebenbestimmungen bewilligte Arealüberbauung als Ganzes – worauf alleine abzustellen sei – schon deshalb nicht mehr zulässig wäre, weil sie mit den Blöcken "B" (Grundstück Kat.-Nr. 020), "C" (Grundstück Kat.-Nr. 021) und "D" (Grundstück Kat.-Nr. 017) unbestrittenermassen nach heutiger Regelbauweise übergeschossige Gebäude umfasse und es nach dem Gesagten unerheblich sei, dass diese Regelbauwidrigkeit nicht auch bei den Wohnblöcken "A" selbst zu verzeichnen sei. Die aus dem Bewilligungszeitpunkt herrührenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gälten nach wie vor, wenngleich im Rahmen der etappenweisen Erstellung vom ursprünglichen Überbauungskonzept abgewichen worden sei. Die verlangten Freiflächen seien im Rahmen der einzelnen Bauetappen nachzuweisen und zu erhalten gewesen, wofür in den jeweiligen Baubewilligungen entsprechende, sichernde Nebenbestimmungen statuiert worden seien. Dergestalt sei sichergestellt worden, dass die für die gestalterischen Qualitäten der Gesamtüberbauung wichtigen Freiflächen gewahrt worden seien, die bei deren Bewilligung das Abweichen von der damaligen Regelbauweise gerechtfertigt hätten. Das ursprünglich bewilligte Gesamtkonzept inklusive Freiflächen, welches damals die Abweichung von der Regelbauweise gerechtfertigt habe, müsse weiterhin eingehalten werden. Deshalb sei es auch nicht entscheidend, dass die heutige Umgebungsgestaltung vom ursprünglichen Gartenplan vom 20. Juli 1972 abweiche.

#### **E. 5.2**

Was der Beschwerdeführer (wie auch der Mitbeteiligte 1) hiergegen vorbringen, vermag nicht zu überzeugen:

##### **E. 5.2.1**

Unwesentlich ist nach Massgabe des Ausgeführten zunächst, ob der Wohnblock "A3" des Beschwerdeführers schon im Jahr 1976/1977 gestützt auf die Regelbauweise hätte bewilligt werden können. Massgeblich ist allein, dass der Wohnblock "A3" nicht gestützt auf die Regelbauweise bewilligt wurde – sondern als Teil einer Arealüberbauung. Diese wurde in Bezug auf die notwendigen Freiflächen und die gestalterischen Qualitäten ungeachtet der etappenweisen Erstellung immerfort gesamthaft betrachtet, weshalb die Arealüberbauungsreserve in den Baubewilligungen sämtlicher Etappen statuiert bzw. wiederholt wurden. Dabei wurde stets auf das ursprüngliche Gesamtkonzept der Gartenanlage (Plan vom 20. Juli 1972; Bewilligung vom 8. August 1972) verwiesen. Der Zweck dieser Nebenbestimmungen liegt darin, diejenigen Merkmale der Gesamtüberbauung zu wahren, die das Abweichen von der Regelbauweise rechtfertigten. Wenngleich vom Gesamtkonzept zwar in Bezug auf die Anzahl Wohnblöcke und die Gebäudegrundflächen bei den Wohnblöcken "A" und "C" abgewichen wurde, ändert dies nichts am Umstand, dass die Freiflächen sowie die gestalterischen Erfordernisse im Bewilligungsprozess der einzelnen Etappen geprüft und jeweils als

arealüberbauungswürdig bzw. als gegeben erachtet wurden. Die seinerzeitigen Überlegungen, welche in die etappenweise erteilten Baubewilligungen mündeten, lassen sich heute selbstredend nicht mehr im Einzelnen eruieren. Diese gesamthafte Betrachtungsweise wurde mit den statuierten Arealüberbauungsreversen festgehalten und vor Veränderungen bewahrt. Das damals als bewilligungsfähige Einheit erachtete Gesamtbild zu erhalten, erfordert die Beibehaltung der Arealüberbauungsreverse. Ob die Arealüberbauung aus heutiger Sicht den Anforderungen an eine Arealüberbauung genügt, kann entgegen act. ... offenbleiben.

### **E. 5.2.2**

Gegenstand des Rekursverfahrens kann nur sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war oder nach richtiger Gesetzesanwendung hätte sein sollen (Bertschi, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 45). Eine Überführung des Baubestandes auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 020 (Wohnblöcke "B"), 021 (Wohnblock "C") und 017 (Wohnblöcke "D") in eine Arealüberbauung nach neuem Recht, unter "Entlassung" der Wohnblöcke "A" aus der Arealüberbauung, hatte die Vorinstanz bereits mangels Streitgegenständlichkeit (siehe vorne E. 3.1 Abs. 1) nicht zu prüfen, weshalb entgegen act. ... auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 9 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]) des Beschwerdeführers vorliegt. Ob eine solche Überführung allenfalls möglich wäre, ist daher von vornherein nicht von Relevanz. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ergäbe sich die Zulässigkeit einer solchen "Reduktion" einer altrechtlichen Arealüberbauung nicht – auch nicht sinngemäss – aus einem Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 3. März 2022 (VB.2021.00578, E. 4.1). Erfüllt eine altrechtliche Gesamtüberbauung (unzutreffend act. ...: "die Überbauung resp. die verbleibenden Bauten") alle Voraussetzungen für eine Arealüberbauung nach geltendem Recht, können die geltenden Nebenbestimmungen durch einen Arealüberbauungsrevers nach geltendem Recht ersetzt werden (VGr, 5. Dezember 2007, VB.2006.00380, E. 4.1). Ohnehin verkennt der Beschwerdeführer, dass eine solche Reduktion des Altbestandes jedenfalls ein entsprechendes Gesuch aller hiervon betroffenen Eigentümer voraussetzen würde. Es ist nicht Aufgabe einer Baubehörde, einem "austretungswilligen" Eigentümer eines Grundstücks innerhalb einer altrechtlichen Arealüberbauung zu seinem Ziel zu verhelfen, indem sie zur Sicherung eines neuerechtlich arealüberbauungswürdigen Restbestandes über die Grundstücke anderer Eigentümer innerhalb der altrechtlichen Arealüberbauung ohne deren Gesuche und Mitwirkung Anordnungen trifft.

### **E. 5.2.3**

In Bezug auf das raumplanerische Ziel der baulichen Verdichtung respektive den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]; SR 700) kann in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG schliesslich auf die entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden.

### **E. 5.3**

Zusammenfassend besteht kein Raum für die Streichung von altrechtlichen Arealüberbauungsreversen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 016 des Beschwerdeführers. Der beschwerdeführerische Eventualantrag vermag daher nicht durchzudringen.

### **E. 6**

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

## **E. 7**

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist er zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft für das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 3 VRG).

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