

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00295 vom 27. März 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00295

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00295 du 27 mars 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00295 del 27 marzo 2024

Regeste

Baubewilligung | Bau eines Mehrfamilienhauses mit 15 Kleinwohnungen: Frage der nebenbestimmungsweisen Heilung der Abstandsunterschreitung. Die Einordnungsrügen erweisen sich als unbegründet (E. 4). Im angefochtenen Beschluss wurde bezüglich des rückwärtig vorgesehenen Abstellplatzes, welcher über eine Stichstrasse erschlossen wird, die Auflage statuiert, es sei auf dem Grundstück planerisch eine Wendemöglichkeit nachzuweisen. Nachdem die Umsetzung dieser Auflage noch aussteht, erweist sich die Rüge der fehlenden Wendemöglichkeit als verfrüht und kann (noch) nicht behandelt werden (E. 5). Ohne das ergänzte Mobilitätskonzept, welches noch einzureichen ist, kann nicht beurteilt werden, ob Übelstände im Sinn der Rechtsprechung zu erwarten sind. Folglich ist auch noch nicht beurteilbar, ob auf die Rüge einzutreten ist (E. 6). Die von der Vorinstanz festgestellten Mängel des Bauvorhabens können nicht ohne besondere Schwierigkeiten im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG behoben werden (E. 7). Gutheissung.

Erwägungen

E. 3.1

Das streitbetroffene Baugrundstück liegt gemäss anwendbarer Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 mit Änderungen bis 24. November 2021 (BZO) in der fünfgeschossigen Wohnzone W5. Es ist zurzeit mit einem Doppeleinfamilienhaus mit Werkstattanbau überstellt. Geplant ist der Abbruch der Bestandesbauten und der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 15 Kleinwohnungen.

E. 3.2

Nachdem dem Beschwerdeführer der öffentlich beurkundete Dienstbarkeitsvertrag im Rahmen der Akteneinsicht durch das Baurekursgericht zugänglich gemacht wurde, verzichtet er darauf, die Erwägungen 6.1–7.2 des angefochtenen Entscheids im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu beanstanden. Ebenso wenig beanstandet er die Erwägungen 10.1–10.4 des vorinstanzlichen Entscheids betreffend Lärmgrenzwerte.

E. 3.3

Der Beschwerdeführer moniert im vorliegenden Beschwerdeverfahren hingegen weiterhin eine ungenügende Gestaltung, eine Verletzung der Abstandsvorschriften, das Fehlen eines Wendepplatzes sowie das Nichtvorliegen der Voraussetzungen für Nebenbestimmungen. Ferner macht er geltend, das Baurekursgericht habe seine Legitimation bezüglich Parkplatzrügen zu Unrecht verneint.

E. 4.1

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; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. 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 (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 810; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). Als positive ästhetische Generalklausel will § 238 Abs. 1 PBG nicht bloss die Verunstaltung des Stadt- oder Quartierbilds verbieten, sondern verlangt positiv eine kubische und architektonische Gestaltung, welche sicherstellt, dass sowohl für die Baute selbst als auch für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (BGE 114 Ia 343 E. 4b). Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte wie etwa der Beziehung der geplanten Baute zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur bau- und landschaftlichen Umgebung vorzunehmen (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 810 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung).

E. 4.2

Bei der Anwendung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf das Baurekursgericht 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. Eine kommunale Behörde überschreitet ihren Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der anzuwendenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt, das übergeordnete Gesetzesrecht nicht beachtet oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (BGE 145 I 52, E. 3.6). Das Verwaltungsgericht muss sich sodann bei der Überprüfung des Einordnungsentscheids der Vorinstanz auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung – einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung – begangen hat (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG).

E. 4.3

Das Baurekursgericht führte im angefochtenen Entscheid gestützt auf seine Erkenntnisse am Augenschein zusammengefasst aus, beim vorliegenden Stadtteil von Zürich handle es sich um ein dicht überbautes Gebiet mit einer Durchmischung von gewerblichen Bauten und Wohnnutzungen. Am Augenschein sei in Bezug auf das jeweilige Gebäudealter sowie die vorhandenen Architektursprachen rund um das Baugrundstück ein sehr heterogenes Quartier angetroffen worden. Entlang der Stichstrasse Kat.-Nr. 04 seien kleine

Doppeleinfamilienhäuser gruppiert. Rund um diese Kleinsiedlung ständen bis zu fünfgeschossige Bauten. Auf der gegenüberliegenden Seite der E-Strasse werde derzeit eine grossvolumige, fünfgeschossige Wohn- und Gewerbeüberbauung realisiert. Weiter erwog das Baurekursgericht, der umstrittene Neubau bilde zwar einen baulichen Kontrast zu den benachbarten Wohnbauten, welche sich um die Stichstrasse gruppierten. Von einem überhoch wirkenden Gebäude könne jedoch in Anbetracht der weiteren umliegenden Bauten keine Rede sein. Das geplante Gebäude übernehme die Höhe des angrenzenden Bürokomplexes E-Strasse 06 oder auch der gegenüberliegenden Wohn- und Gewerbebaute E-Strasse 02. Dass das streitbetreffene Gebäude verglichen mit diesen Bauten weniger breit werden soll, liege an der länglichen Grundstücksform und trete jedenfalls nicht störend in Erscheinung. Überdies Sorge die Einführung einer neuen Formensprache – wie vorliegend mit den gerügten grossen Fensteröffnungen oder Erkern – in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung nicht bereits für eine fehlende genügende Einordnung. Das Baurekursgericht gelangte zum Schluss, insgesamt könne dem streitigen Projekt weder bezüglich seiner architektonischen Gestaltung noch hinsichtlich seiner Stellung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung die geforderte befriedigende Gesamtwirkung abgesprochen werden. Die Baubehörde habe das ihr in gestalterischen Fragen zustehende Ermessen nicht überschritten.

E. 4.4

Die diesbezüglichen Ausführungen, auf die vollumfänglich verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG), sind nicht zu beanstanden und im Rahmen des vorinstanzlichen Ermessens liegend. Sie finden in den Plänen und Fotografien ihre Bestätigung. Das Baurekursgericht berücksichtigte in seiner Entscheidungsbegründung die für die Beurteilung relevanten baulichen Gegebenheiten und nannte die Gesichtspunkte, an denen es die Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 PBG mass. Es hat sich ausreichend mit der Einordnung des Bauvorhabens auseinandergesetzt und sich dabei auf seine Augenscheinerkenntnisse sowie die Akten gestützt. Soweit der Beschwerdeführer den Vorwurf der unzureichenden Entscheidungsbegründung erhebt, erweist sich dieser als unbegründet.

E. 4.4.1

Entgegen dem Beschwerdeführer stellt es sodann keine Verletzung des von Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) gewährleisteten Anspruchs auf rechtliches Gehör dar, dass sich die Vorinstanz nicht mit allen Argumenten des Beschwerdeführers im Detail auseinandersetzte: Eine (Rechtsmittel-)Behörde muss sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich abhandeln, sondern kann sich auf die wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (VGr, 8. April 2021, VB.2020.00660, E. 4.2 mit Hinweisen). Diese Anforderungen hat die Vorinstanz erfüllt.

E. 4.4.2

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Vorinstanz habe in ihrem Entscheid die Bezugnahme zur unmittelbaren Umgebung, d.h. die zweistöckigen Einfamilienhäuser rund

um die Stichstrasse Kat.-Nr. 04 vernachlässigt, ist Folgendes festzuhalten: Zwar befinden sich die genannten Häuser in der östlich an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarschaft, doch machen sie nicht allein die unmittelbare bauliche Umgebung aus. Die Vorinstanz hat zu Recht auch auf den unmittelbar westlich befindlichen Bürokomplex sowie die auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegenden Bauten abgestellt, mit denen die geplante Baute ohnehin stärker wahrgenommen werden wird, als etwa mit der durch hohe Bäume abgeschirmten unmittelbar östlich angrenzenden Liegenschaft des Beschwerdeführers. Im Übrigen hat die Vorinstanz die Nah- und die Fernwirkung zu Recht nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung beurteilt (VGr, 21. Dezember 2022, VB.2022.00357, E. 4.1 m.w.H.; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5).

E. 4.4.3

Hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellungen ging die Vorinstanz sodann zu Recht von einer heterogenen baulichen Umgebung aus und hat dabei nicht nur, aber auch die Doppelfamilienhäuser entlang der Stichstrasse miteinbezogen. Es befinden sich Bauten mit kleineren wie auch mit grösseren Volumina bzw. Fussabdrücken als das geplante Gebäude im Nahbereich des Baugrundstücks. Diese Feststellung findet ihre Bestätigung im Augenscheinprotokoll sowie auch im GIS-Browser und in der Satellitenaufnahme von google.maps. Dasselbe gilt für die unterschiedlichen Gebäudealter und Architektursprachen. Während die E-Strasse von der H-Strasse aus betrachtet zu Beginn von zwei- bis dreigeschossigen Bauten mit Giebeldächern geprägt ist, markiert das auffallend grossvolumige Bürogebäude an der E-Strasse 06 den Übergang zu Flachdachbauten mit deutlich grösseren Volumina. Der Beschwerdeführer macht in sachverhaltlicher Hinsicht schliesslich geltend, dass das Baurekursgericht in E. 4.1 des angefochtenen Entscheids fälschlicherweise davon ausgehe, die geplante Neubaute weise vier statt fünf Geschosse und eine Dachaufbaute/Attikawohnung auf. Dem ist entgegenzuhalten, dass das Baurekursgericht in E. 4.1 lediglich die Vorbringen der Rekurrenten zitiert und sich aus den nachfolgenden (eigenen) Ausführungen kein Hinweis auf eine entsprechende Falschannahme ergibt. Der Vorwurf der fehlerhaften Sachverhaltsdarstellung verfängt damit nicht.

E. 4.4.4

Eine Bauverweigerung würde das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraussetzen. Ein solcher indes ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 21. Dezember 2022, VB.2022.00357, E. 4.1; 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 4.4; 15. September 2016, VB.2016.00183, E. 5.1). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Mit Blick auf die Lage der geplanten Baute an einem "architektonischen Übergang" an der Grenze von Wohn- und Industriezone ist der Grössenunterschied zum nachbarlichen Gebäude des Beschwerdeführers verträglich. Aus § 238 Abs. 1 PBG lässt sich überdies kein Gebot ableiten, die in der Nachbarschaft bestehenden Baumaterialien, Kubaturen, Dachformen und Firstrichtungen zu übernehmen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 816). Die Gesamtwirkung erweist sich entgegen dem Beschwerdeführer als befriedigend. Insgesamt erweisen sich die Einordnungsrügen damit als unbegründet.

E. 5

Der Beschwerdeführer rügt sodann das Fehlen eines Wendeplatzes für den Parkplatz östlich hinter dem Neubau. Rückwärts hinausfahren sei viel zu gefährlich und daher ausgeschlossen.

E. 5.1

Gemäss § 233 Abs. 1 PBG dürfen Bauten und Anlagen 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. Nach § 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. § 236 Abs. 1 PBG verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen neben anderem genügend zugänglich sein muss. Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Die technischen Anforderungen an Zufahrten werden in der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV) geregelt. Als Zufahrten gelten Strassen der Feinerschliessung als Verbindung ab der Grundstücksgrenze mit dem Strassennetz der Groberschliessung (§ 3 lit. b VErV). Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie ihren Zweck erfüllen und der vollständigen Nutzung der Grundstücke genügen und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer jederzeit gewährleistet ist (§ 4 lit. a und b VErV). Der Einsatz der öffentlichen Dienste, insbesondere für Notfalleinsätze, muss jederzeit gewährleistet sein (§ 4 lit. c VErV). Die technischen Anforderungen an Zufahrten finden sich in den Anhängen 1–6 der Verkehrserschliessungsverordnung (§ 5 Abs. 1 VErV).

E. 5.2

Gemäss Anhang 1 VErV ist bei Stichstrassen ein Wendepplatz oder eine Wendemöglichkeit notwendig. Im angefochtenen Beschluss wurde bezüglich des rückwärtig vorgesehenen Abstellplatzes, welcher über die Stichstrasse Kat.-Nr. 04 erschlossen wird, die Auflage statuiert, es sei auf dem Grundstück planerisch eine Wendemöglichkeit nachzuweisen. Nachdem die Umsetzung dieser Auflage noch aussteht, erweist sich die Rüge der fehlenden Wendemöglichkeit als verfrüht und sie kann (noch) nicht behandelt werden.

E. 6.1

Wie die Vorinstanz mit Verweis auf VGr, 30. April 2020, VB.2019.00846, E. 3.4.3 zutreffend festhielt, hat ein rekurrierender Nachbar Anspruch darauf, die Rechtmässigkeit der geplanten Abstellplätze überprüft zu haben, wenn die nach der Realisierung des Bauvorhabens entstehende Parkplatzsituation eine ernsthafte Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken befürchten lässt (vgl. VGr, 22. Mai 1990, VB 1990/0013 [nicht publiziert]). Eine legitimationsbegründende Betroffenheit durch die gewählte Parkierungslösung ist jedoch nicht leichthin und bei jeder Abweichung von den Bestimmungen über die Erstellung von Abstellplätzen anzunehmen. Ein Anfechtungsinteresse ist namentlich gegeben, wenn Übelstände im Sinn von § 243 Abs. 2 PBG zu befürchten sind, die sich in spezieller Weise zulasten des Nachbarn auswirken (VGr, 19. September 2013, VB.2013.00118, E. 2.2.1).

E. 6.2

Die Erstellung von nur zwei statt fünf Pflichtparkplätzen für die Bewohnenden und einem Besucherparkplatz wurde vorliegend mittels Mobilitätskonzept begründet. So sieht Art. 8 Abs. 5 der Verordnung über private Abstellplätze vom 16. Dezember 2015 vor, dass für autoarme Nutzungen der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnende sowie für Beschäftigte abweichend von den Vorgaben dieser Verordnung im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden. Die Bausektion hat die im Mobilitätskonzept vorgesehenen Massnahmen als knapp ungenügend beurteilt und im angefochtenen Beschluss eine Auflage zur Ergänzung statuiert. Ohne das ergänzte Mobilitätskonzept, welches noch einzureichen ist, kann aber vorliegend noch nicht beurteilt werden, ob Übelstände im Sinn der Rechtsprechung zu erwarten sind.

E. 7.1

Das Baurekursgericht gelangte in seiner Entscheid zum Schluss, bei den geplanten Vorsprüngen auf der Nordost-, Nordwest- und Südostseite des geplanten Neubaus handle es sich nicht um Erker im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2). Diese seien mit einem Abstand von 40–60 cm ab dem gestalteten Terrain klar nicht mehr als Erker erkennbar. Sie könnten auch nicht als andere unter § 260 Abs. 3 PBG fallende einzelne Vorsprünge qualifiziert werden, zumal sie in diesen Bereichen der gesamten Fassade vorgelagert würden. Sie würden sich daher als abstandswidrig erweisen.

E. 7.2

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen kommt indessen nach gefestigter Rechtsprechung nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind. Führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Beim Entscheid darüber, ob ein mangelhaftes Projekt mit einer Nebenbestimmung bewilligungsfähig bleibt, ist in erster Linie Art und Ausmass des Mangels massgebend. Dabei muss das Gewicht des Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden (VGr, 8. Juni 2017, VB.2017.00004, E. 4.1 m.w.H.; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 437, auch zum Folgenden). Droht ein Bauprojekt durch die Korrektur der Verstösse seine Identität zu verlieren, so ist eine Heilung mittels Nebenbestimmung unzulässig und die Baubewilligung zu verweigern. Ebenso, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie der Mangel zu beheben ist und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung des Mangels nach sich zieht. 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, 16. Juli 2015, VB.2015.00120, E. 3.3 ff. = BEZ 2015 Nr. 46). Die statuierten Nebenbestimmungen müssen daher konkret sein, das heisst, es muss ersichtlich sein, inwiefern das Bauvorhaben abzuändern ist bzw. welchen Einfluss die Mängelbehebung auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens hat. Können keine konkreten Nebenbestimmungen

statuiert werden, sodass die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung nicht abschätzbar sind, muss die Baubewilligung aufgehoben werden, damit eine umfassende Würdigung durch die örtliche Baubehörde bzw. die Rechtsmittelinstanzen erfolgen kann. Schliesslich ist die Überarbeitung der Baupläne einzig Sache der Bauherrschaft, nicht jedoch der Baubehörde und auch nicht der Rechtsmittelinstanzen (BGr, 12. April 2018, 1C_266/2018, E. 3.3; VGr, 16. Juli 2015, VB.2015.00120, E. 3.2 = BEZ 2015 Nr. 46).

E. 7.3

Vorab ist festzuhalten, dass bei der Beantwortung der Frage, ob Mängel eines Bauvorhabens mit einer Nebenbestimmung geheilt werden können oder ob eine Bauverweigerung auszusprechen ist, der Vorinstanz als Fachgericht ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt (VGr, 11. Februar 2021, VB.2020.00759, E. 3.4.2). Der kleine nordostseitige Vorsprung wäre mit einer blossen Verkleinerung der dort situieren Wohnzimmer der nebenbestimmungsweisen Heilung zugänglich. Dies gilt auch hinsichtlich des grösseren Vorsprungs an der Südostseite, könnte im Erdgeschoss ohne Weiteres auf die Auskragung verzichtet werden, zumal dort keine Wohnung betroffen ist, sondern nur der Eingangsbereich. Insofern ist den vorinstanzlichen Erwägungen zuzustimmen, welche auch nicht bestritten wurden. Das Baurekursgericht erwog weiter, im angefochtenen Beschluss sei die Nebenbestimmung formuliert worden, die Länge der beiden Erker an der Nordwestfassade sei auf einen Drittel der Fassadenlänge zu reduzieren, da sie 8,30 m statt maximal 7,92 m betrage. Diese Auflage habe auch in Kombination mit den Anpassungen der Vorsprünge in der Vertikalen nur untergeordnete Projektanpassungen zur Folge, welche ohne besondere Schwierigkeiten machbar seien.

E. 7.4

Die von der Baubehörde verlangte geringfügige Reduktion der Breite der Erker an der Nordwestfassade sowie deren vom Baurekursgericht verlangte Entfernung im Erdgeschossbereich mögen wohl rein baulich einfach zu bewerkstelligen sein. Allerdings bringt der Beschwerdeführer zu Recht vor, dass die Entfernung der Erkerfläche im Erdgeschoss bei den betroffenen Schlafzimmern zu einer Bodenfläche von unter 10 m² führen würde. Damit würden sie die Mindestanforderung an die Fläche von Räumen nicht mehr erfüllen (§ 303 Abs. 1 PBG), geschweige denn die bereits in der Baubewilligung im Hinblick auf die SIA-Norm 500 (Hindernisfreie Bauten) auflageweise statuierte Mindestfläche von 14 m². Hinzu kommt, dass gemäss Baubewilligung die zulässige Geschossfläche nicht eingehalten bzw. überschritten ist und daher reduziert werden muss. Folge wäre eine nicht mehr untergeordnete konzeptionelle Grundrissumgestaltung der betreffenden (Klein-)Wohnungen, für die zudem verschiedene Varianten denkbar sind. Die Auflage erweist sich deshalb als unzulässig. Sodann führt die Erfüllung der vom Baurekursgericht statuierten Auflage auch zu äusserlichen Gestaltungsänderungen. Die Erker im Erdgeschoss würden bei einem im Rahmen der statuierten Auflage neu auszuarbeitenden Projekt wegfallen. Damit wird sich das Erscheinungsbild mit den verlangten Änderungen nicht unerheblich vom beurteilten unterscheiden. Zusammengefasst können die von der Vorinstanz festgestellten Mängel des Bauvorhabens nicht mehr ohne besondere Schwierigkeiten im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG behoben werden. Das von der Vorinstanz gewählte Vorgehen kommt daher nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung nicht infrage; eine Heilung der Mängel mittels Nebenbestimmungen erweist sich als unzulässig. Können die Mängel nicht nebenbestimmungsweise geheilt werden, ist die Baubewilligung zu verweigern. Damit erweisen sich die entsprechenden

Rügen als berechtigt und ist die Beschwerde gutzuheissen.

E. 8

Das Ausgeführte führt zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung der Baubewilligung sowie des Rekursentscheids.

E. 9

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den unterliegenden Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Entsprechend ist die Kostenverteilung für das Rekursverfahren in dem Sinn neu festzulegen, dass die dem Beschwerdeführer auferlegten Rekurskosten neu je hälftig zusätzlich den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 aufzuerlegen sind. Zudem entfällt die Verpflichtung des Beschwerdeführers zur Zahlung einer Umtriebsentschädigung für das Rekursverfahren. Die private Beschwerdegegnerin ist zu verpflichten, dem Beschwerdeführer für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von insgesamt Fr. 4'000.-. Die Behörde wird in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. § 17 Abs. 3 VRG; Kaspar Plüss in Kommentar VRG, Zürich etc. 2014, § 17 N. 94).

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