

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00359 vom 14. März 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-03-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2023.00359](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00359)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00359 du 14 mars 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00359 del 14 marzo 2024

## Regeste

Baubewilligung | Arealüberbauung; Vorbefassung; Strassenabstand; Abgrenzung von Dachaufbaute und Dachform. Soweit die Beschwerdeführer monieren, die Behörde sei befangen und könne ihre Aufgabe, das Bauvorhaben auf seine Rechtmässigkeit zu überprüfen, nicht mehr erfüllen, verkennen sie nicht bloss, dass nur natürliche Personen befangen sein können. Sie bringen auch unzutreffend vor, dass das Amt für Hochbauten Bauvorhaben auf seine Rechtmässigkeit überprüfen müsse. Das Amt für Hochbauten ist unter anderem für die Realisierung und Instandsetzung der öffentlichen Hochbauten der Stadt Zürich zuständig, nicht aber für die Prüfung von Baugesuchsunterlagen (E. 3.1.2). Der Ausbaustandard der streitbetroffenen Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m und dem nur teilweisen Vorliegen eines Trottoirs spricht zudem (unter Berücksichtigung der Notwendigkeit von Banketten) eher für einen Weg. Aufgrund der Erschliessungsfunktion für nur gerade 14 Wohneinheiten würde bei der – für Motorfahrzeuge als Sackgasse ausgestalteten – Verkehrsfläche aber selbst der gegenteilige Befund nicht entscheidend ins Gewicht fallen. Das Bauvorhaben muss zur Verkehrsfläche hin den Weg- und nicht den Strassenabstand einhalten (E. 3.2). Gemäss § 292 PBG dürfen Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen bzw. sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, das heisst 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). Die vorliegend zu beurteilende Dachkonstruktion ist nicht nur auf der Traufseite fassadenbündig und bis zur Gebäudeecke der betreffenden Traufseite gerückt, sodass sie auch auf der Giebelseite fassadenbündig ist, sondern sie setzt zusätzlich auf der Höhe des Firstes an. Damit kann aber – im Gegensatz zu Dachaufbauten auf Flachdächern, welche auf der Trauf- und Giebelseite fassadenbündig sind – nicht mehr von einer Dachaufbaute die Rede sein, welche zumindest bei Schrägdächern im Regelfall unterhalb des Firstes enden. Dieser Befund wird durch die den Akten beiliegenden Baupläne und Visualisierungen bestätigt. Von der Stirnseite der Bauten aus betrachtet sind unterschiedlich geneigte Dachhälften – aber keine Dachaufbaute – erkennbar (E. 3.3.1 f.). Eine nebenbestimmungsweise Heilung des Mangels kommt nicht in Frage (E. 3.3.3).  
Gutheissung.

## 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. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind – es handelt sich entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin 1 bei den Beschwerdeführern um Eigentümer und/oder Bewohner von Grundstücken, die nur durch die M-Strasse von den Baugrundstücken getrennt werden –, ist auf die Beschwerde einzutreten.

## **E. 2**

, der ebenfalls der Wohnzone W4b mit einem Wohnanteil von 75 % zugeteilt wurde. Geplant ist der Abbruch der bestehenden, zeilenförmig angeordneten Mehrfamilienhäuser und der Neubau einer Arealüberbauung mit insgesamt 24, in Cluster angeordneten Einfamilienhäusern mit insgesamt 129 Wohnungen, Ateliers, Gästezimmern, zwei Kindergärten, Gemeinschaftsräumen, einer Tiefgarage im nördlichen Arealbereich sowie einer Lärmschutzwand entlang der M-Strasse.

## **E. 3.1**

Die Beschwerdeführer machen sinngemäss geltend, es liege darin eine unzulässige Vorbefassung, dass das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich den Architekturwettbewerb, der am Ursprung des vorliegend strittigen Projekts steht, ausgeschrieben habe und städtische Mitarbeitende dieses Amtes im Wettbewerbsverfahren mitgewirkt hätten. Anders als vor der Vorinstanz wird die Mitwirkung von Mitarbeitenden der städtischen Denkmalpflege im Wettbewerbsverfahren nicht mehr ausdrücklich beanstandet.

### **E. 3.1.1**

Nach Art. 30 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) und Art. 6 Ziff. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten vom 4. November 1950 (EMRK) hat jede Person Anspruch darauf, dass ihre Sache von einem durch Gesetz geschaffenen, zuständigen, unabhängigen und unparteiischen Gericht ohne Einwirken sachfremder Umstände entschieden wird. Für nichtgerichtliche Behörden kommen Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK nicht zur Anwendung. Hingegen gewährleistet Art. 29 Abs. 1 BV den Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung; das Gebot der Unbefangenheit bildet einen Teilgehalt dieses Grundrechts. Die für Gerichte geltenden Anforderungen an die Unbefangenheit können nicht unbesehen auf das Verwaltungsverfahren übertragen werden. Liegt die amtliche Mehrfachbefassung im öffentlichen Interesse und ist sie in diesem Sinn systembedingt, so liegt darin nicht bereits eine unzulässige Vorbefassung. Ob eine systembedingt vorbefasste Amtsperson tatsächlich voreingenommen erscheint, entscheidet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls (BGr, 26. Juni 2014, 1C\_914/2013, E. 5.1 f. mit Hinweisen). Befangen sein können nur natürliche Personen (Benjamin Schindler, Die Befangenheit der Verwaltung – Der Ausstand von Entscheidungsträgern der Verwaltung im Staats- und Verwaltungsrecht von Bund und Kantonen, Zürich/Basel/Genf 2002, S. 75 f.). Die Vorprüfung von Bauprojekten im Rahmen der üblichen Kooperation zwischen Bauherrschaft und Mitarbeitern der Baubewilligungsbehörde begründet für sich keine Voreingenommenheit im Baubewilligungsverfahren (Gerold Steinmann/Benjamin Schindler/Damian Wyss, St. Galler Kommentar zur Bundesverfassung, 2023, Art. 29 N. 50; vgl. BGr, 8. September 2009, 1C\_150/2009, E. 3.5). Bei komplexen Vorhaben besteht ein grosses Bedürfnis nach Vorverhandlungen und Vorabklärungen. Die vorgängige amtliche Befassung mit einem Projekt ist dann im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung systembedingt (vgl. BGr, 8. September 2009, 1C\_150/2009, E. 3.5; 16. Oktober 2012,

1C\_100/2012, E. 2.2; VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00394, E. 4.2). Dementsprechend verneinte das Bundesgericht eine verfassungswidrige Vorbefassung des Vertreters der kantonalen Denkmalpflege und des kommunalen Bauberaters, die bereits als Juroren am Architekturwettbewerb teilgenommen hatten, weil deren Beizug im Projektierungsstadium den gesetzlichen Vorgaben entsprochen habe und dieser Umstand allein deshalb keinen Ausschlussgrund für das anschliessende Baubewilligungsverfahren darstellen könne (BGr, 16. Mai 2007, 1A.11/2007, E. 3.5; vgl. BGr, 8. September 2009, 1C\_150/2009, E. 3.5.1).

### **E. 3.1.2**

Gemäss Anhang 2 Ziff. 8.2.2 lit. h des Reglements der Stadt Zürich über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung vom 15. Dezember 2021 (ROAB) darf das Amt für Hochbauten Bauvorhaben des gemeinnützigen Wohnbaus unterstützen. Soweit die Beschwerdeführer monieren, die Behörde sei befangen und könne ihre Aufgabe, das Bauvorhaben auf seine Rechtmässigkeit zu überprüfen, nicht mehr erfüllen, verkennen sie nicht bloss, dass nur natürliche Personen befangen sein können (vgl. E. 3.1.1). Sie bringen auch unzutreffend vor, dass das Amt für Hochbauten Bauvorhaben auf seine Rechtmässigkeit überprüfen müsse. Das Amt für Hochbauten ist unter anderem für die Realisierung und Instandsetzung der öffentlichen Hochbauten der Stadt Zürich zuständig, nicht aber für die Prüfung von Baugesuchsunterlagen (vgl. Anhang 2 Ziff. 8.2.2 ROAB). Hingegen ist das Amt für Baubewilligungen für die Baugesuchsprüfung zuhanden der Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich – der örtlichen Baubehörde (Art. 31 und Art. 32 ROAB) – zuständig (Anhang 2 Ziff. 8.2.4 lit. c ROAB). Dass eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter des Amtes für Baubewilligungen oder mit N, O oder P gar ein Mitglied der Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich in die Ausschreibung oder die Beurteilung des Architekturwettbewerbs involviert gewesen wäre, machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Bloss bemerkungsweise ist auf die – durch die Beschwerdeführer nicht in Frage gestellte – Äusserung der Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Rekurs-Duplik hinzuweisen, wonach sich auch die städtische Denkmalpflege mangels eines entsprechenden kommunalen Inventareintrags nicht mit dem Baugesuch befasst habe.

### **E. 3.1.3**

Es liegt nach dem Gesagten keine unzulässige Vorbefassung vor.

## **E. 3.2**

Die Beschwerdeführer rügen, mit dem Bauvorhaben werde der Strassenabstand zur I-Strasse verletzt.

### **E. 3.2.1**

Wie das Verwaltungsgericht im wegleitenden Entscheid RB 1982 Nr. 149 (= BEZ 1982 Nr. 20) festgehalten hat, ist die Abgrenzung zwischen Strassen und Wegen nicht scharf und kann sich vor allem nicht nach der oft inkonsequenten Bezeichnung in Strassennamen, Grundregistern und dergleichen richten. Neben dem technischen Ausbau ist vor allem die Zweckbestimmung, insbesondere die Erschliessungsfunktion der Anlage von Bedeutung. Im Zusammenhang mit dieser Abgrenzung dienten bis zum Inkrafttreten der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV) am 1. Juni 2020 gemäss ständiger Praxis die – inzwischen nicht mehr inkraftstehenden – Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 (ZN; OS 50, 272) als Richtlinie, und es wurde daher auf die im dortigen Anhang nach der Anzahl erschlossener Wohneinheiten aufgeführten Zufahrtsarten abgestellt (vgl. etwa VGr, 8. April 2021, VB.2020.00904, E. 4.3.3 gegen Ende; 9. Juli 2020,

VB.2020.00175, E. 4.1 f.; 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 3.2). Dieser Rückgriff bzw. das Abstellen auf den Anhang zu den Zugangsnormalien war naheliegend und sachgerecht. Denn nach § 5 f. ZN in Verbindung mit dem Anhang ZN war ein Zufahrtsweg eine Verkehrsanlage, über welche im Allgemeinen bis zu 10 (unter gewissen Voraussetzungen bis zu 30) Wohneinheiten erschlossen wurden. Der "Zufahrtsweg" im Sinn der Zugangsnormalien entsprach damit ohne Weiteres bzw. zwanglos dem "Weg" gemäss § 265 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung (PBG; Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2) im Sinn der verwaltungsgerichtlichen Auslegung (VGr, 19. Januar 2023, VB.2022.00214/VB.2022.00253, E. 3.2.2). Mithin hat das Verwaltungsgericht das Vorliegen einer Strasse im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG regelmässig bejaht, wenn nach der Anzahl der erschlossenen Wohneinheiten gemäss den Zugangsnormalien von einer Zufahrtsstrasse auszugehen war (VGr, 26. Januar 2023, VB.2022.00480, E. 4.1 mit Hinweis auf VGr, 9. Juli 2020, VB.2020.00175, E. 4.2; vgl. auch VGr, 19. Oktober 2005, VB.2004.00252, E. 4.2). Gemäss bestätigter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die am 1. Juni 2020 neu in Kraft getretene Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV) – die technische Anforderungen an Zufahrten mit Blick auf die Verkehrssicherheit regelt und erst ab der Erschliessung von 50 respektive von 100 Wohneinheiten von einer Strasse statt von einem Weg ausgeht – nicht massgebend für den Strassen- bzw. Wegabstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG (VGr, 19. Januar 2023, VB.2022.00214/VB.2022.00253, E. 3.2.2; 26. Januar 2023, VB.2022.00480, E. 4.1; 13. Juli 2023, VB.2022.00726, E. 3.2; 13. Juli 2023, VB.2022.00725, E. 3.2).

### **E. 3.2.2**

Die Vorinstanz gab diese Rechtsprechung zutreffend wieder. Sie erwog unter Verweis auf den Anhang der Zugangsnormalien (wo es sich bei einer Verkehrsanlage unter der folgenden Voraussetzung gar bis zur Erschliessung von 30 Wohneinheiten um einen Weg handelt: "in dichter Bebauung, sofern mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen"), es handle sich klar um ein Gebiet mit dichter Bauweise und es sei mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen (ÖV-Güteklasse A), weshalb grundsätzlich von einem Weg auszugehen sei, wenn nicht mehr als 30 Wohneinheiten darüber erschlossen würden. Zum vorliegend relevanten Sachverhalt hielt sie fest, im ganzen Quartier gelte eine Geschwindigkeit von 30 km/h. Die Fahrbahn sei etwas mehr als 4,5 m breit und gegenwärtig seien darauf blaue Zonen markiert, welche Parkmöglichkeiten für ca. 13 Personenwagen bieten würden. Gemäss dem städtischen Tiefbauamt sei jedoch geplant, diese blauen Zonen gänzlich aufzuheben. Im östlichen Bereich der I-Strasse gebe es zudem ein Trottoir bis zu jener Stelle, wo die I-Strasse nach einer Kurve nach Westen führe. In dieser Kurve zweige der Q-Weg zu vier Parkplätzen ab und führe dann als Fussweg weiter nach Süden. Die dort situierte Liegenschaft Q-Weg 03 sei verkehrsmässig über diesen Bereich der I-Strasse erschlossen und bestehe gemäss dem Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister aus 14 Wohneinheiten. Alle geplanten Parkplätze würden über die J-Strasse und nicht über die I-Strasse erschlossen. Ausser den 14 Wohneinheiten am Q-Weg 03 würden keine Wohneinheiten über die I-Strasse erschlossen werden. Dies gelte erst recht, wenn die blaue Zone wie geplant aufgehoben werde. Es handle sich um eine ungewöhnliche Situation, in welcher eine Wohnsiedlung eine Strassenparzelle umgebe, jedoch verkehrsmässig nicht primär über diese Anlage erschlossen sei. Ein Grossteil der geplanten Anlagen werde zwar zu Fuss und mit dem Velo über die I-Strasse erreicht. Der

motorisierte Verkehr werde jedoch nur bis zur J-Strasse in das Quartier geführt. Die I-Strasse diene nicht primär dem motorisierten Verkehr. Dass Zulieferdienste und Fahrzeuge des öffentlichen Dienstes noch weitere Wohneinheiten über die I-Strasse erreichen würden, ändere an ihrer primären Ausrichtung für den Langsamverkehr nichts.

### **E. 3.2.3**

Die vorinstanzlichen Ausführungen überzeugen. Was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen, ist unzutreffend. Sie behaupten, es würden über 50 Wohneinheiten über die I-Strasse erschlossen werden, ohne sich mit der überzeugenden Auffassung der Vorinstanz auseinanderzusetzen, dass nur 14 Wohneinheiten erschlossen würden und die I-Strasse ansonsten primär dem Fuss- und per Fahrradverkehr diene. Dass teilweise auch Fahrzeuge von Zulieferern und solche von Blaulichtorganisationen die I-Strasse nutzen werden, erscheint plausibel, ändert aber nichts an der primären Ausrichtung der I-Strasse auf den Fuss- und Fahrradverkehr durch Anwohnende und Besuchende. Zu bemerken ist zudem, dass etliche Essenzulieferer in der Stadt ihre Dienstleistung per Fahrrad oder E-Bike verrichten. Selbst wenn man davon ausginge, dass einzelne Transportfahrten von Mieterinnen und Mietern über die I-Strasse ausgeführt würden, wäre insgesamt noch immer von einem bloss geringen (Motorfahrzeug-)Verkehrsaufkommen auszugehen. Dass die blaue Zone aufgehoben werden soll, wurde am vorinstanzlichen Augenschein von der Vertreterin des städtischen Tiefbauamts und somit von einer Vertreterin der zuständigen Verwaltungseinheit vorgebracht. Dies darf berücksichtigt werden, obwohl es – wie die Beschwerdeführer vorbringen – als künftiges Ereignis "nicht gesichert" ist. Doch selbst unter Hinzurechnung dieser Parkplätze wäre die Anzahl von 30 erschlossenen Wohneinheiten noch nicht erreicht. Das Vorliegen eines Wendehammers spielt für die Unterscheidung zwischen Weg und Strasse keine entscheidende Rolle. Der Ausbaustandard der I-Strasse mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m und dem nur teilweisen Vorliegen eines Trottoirs spricht zudem (unter Berücksichtigung der Notwendigkeit von Banketten) eher für einen Weg. Aufgrund der Erschliessungsfunktion für nur gerade 14 Wohneinheiten würde bei der – für Motorfahrzeuge als Sackgasse ausgestalteten – I-Strasse aber selbst der gegenteilige Befund nicht entscheidend ins Gewicht fallen.

### **E. 3.2.4**

Es handelt sich bei der I-Strasse um einen Weg, womit ein Wegabstand von 3,5 m einzuhalten ist, was vom Bauprojekt korrekt umgesetzt wird. Die Rüge ist unbegründet.

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführer monieren, aufgrund der geplanten – angeblichen – Dachgauben würden die Vorschriften betreffend Geschossigkeit und Gebäudehöhe verletzt. Es handle sich nicht um eine Dachaufbaute, sondern um einen Teil des Daches.

#### **E. 3.3.1**

aufgeführte Rechtsprechung nicht anwendbar ist (VGr, 21. April 2016, VB.2015.00382/VB.2015.00383, E. 4.4; vgl. BEZ 2014 Nr. 9 E. 3.7, wonach es in der Natur der Sache liegt, dass ein Bauteil mit zunehmender Grösse und entsprechender Ausgestaltung von der Dachaufbaute zur Dachform umschlagen kann). Im Ergebnis ist die vorliegend zu beurteilende Dachkonstruktion nicht als Dachaufbaute, sondern als besondere Dachform zu qualifizieren, bei welcher keine Aufbaute auf die Dachebene gesetzt, sondern der Verlauf der Dachfläche selbst abgestuft wird. Damit ist für die Ermittlung der Gebäudehöhe im Sinne von § 280 Abs. 1 PBG die Höhe von 18,49 m der

Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche der streitbetroffenen Dachkonstruktion massgebend, womit das Bauvorhaben die gemäss Art. 8 Abs. 5 BZO für Arealüberbauungen in der Wohnzone W4b zulässige maximale Gebäudehöhe von 15,5 m deutlich überschreitet.

### **E. 3.3.2**

Die vorliegend zu beurteilende Dachkonstruktion ist nicht nur auf der Traufseite fassadenbündig und bis zur Gebäudeecke der betreffenden Traufseite gerückt, sodass sie auch auf der Giebelseite fassadenbündig ist, sondern sie setzt zusätzlich auf der Höhe des Firstes an (diesbezüglich stimmt der Sachverhalt exakt mit jenem im Verfahren VB.2015.00382/VB.2015.00383 überein [vgl. VGr, 21. April 2016, VB.2015.00382/VB.2015.00383, E. 4.4]). Damit kann aber – im Gegensatz zu Dachaufbauten auf Flachdächern, welche auf der Trauf- und Giebelseite fassadenbündig sind – nicht mehr von einer Dachaufbaute die Rede sein, welche zumindest bei Schrägdächern im Regelfall unterhalb des Firstes enden (VGr, 21. April 2016, VB.2015.00382/VB.2015.00383, E. 4.4; vgl. auch Definition des Kreuzfirstes in Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1544). Dieser Befund wird durch die den Akten beiliegenden Baupläne und Visualisierungen bestätigt. Von der Stirnseite der Bauten aus betrachtet sind unterschiedlich geneigte Dachhälften – aber keine Dach aufbaute – erkennbar. Kann die streitbetroffene Dachkonstruktion nicht als Dachaufbaute qualifiziert werden, spielt es auch keine Rolle, ob das Dach geschoss noch als solches erkennbar ist, weil auf die streitbetroffene Dachkonstruktion § 292 PBG und die in Erwägung

### **E. 3.3.3**

Zu prüfen ist sodann, ob – wie die Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Rekursantwort geltend machte – eine nebenbestimmungsweise Heilung des Mangels infrage kommt. 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 ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV). Die nebenbestimmungsweise Mängelbehebung kommt indessen nach gefestigter Rechtsprechung nur infrage, solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können. In diesen Fällen 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. Beim Entscheid darüber, ob ein mangelhaftes Projekt mit einer Nebenbestimmung bewilligungsfähig bleibt, ist daher in erster Linie Art und Ausmass des Mangels massgebend. Dabei muss das Gewicht des Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden. 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 auftrageweise Behebung der Mängel ausser Betracht (VGr, 11. Mai 2023, VB.2022.00643, E. 5.1.1 f.). Die naheliegende Auflage, wonach statt der gewählten Dachform Dachaufbauten (Gauben) vorzusehen sind, die unter dem First enden, lässt sich im vorliegenden Fall nicht bewerkstelligen. Es handelte sich aufgrund des Vorliegens einer Arealüberbauung – und der damit erforderlichen besonders guten Gestaltung (§ 71 PBG) – um eine wesentliche Projektänderung hinsichtlich der gestalterischen Identität der geplanten Bauten, die einer vertieften Prüfung bedarf. In der Baubewilligung führte die Beschwerdegegnerin 2 im Zusammenhang mit der Prüfung von § 71 PBG aus: "Einhergehend mit der skulpturalen Überformung der Häuser bzw. der Verformung der Dächer mittels giebelständiger Anordnung von Gauben bzw. der Vertikalerschliessung wird der bewährte Typus der Gründerzeit-Häuser neuinterpretiert und auf die spezifisch genossenschaftliche Lebensform adaptiert. Die skulpturale Betrachtungsweise überzeugt nicht nur in der Integration des Daches in die Gesamtskulptur, sondern ebenso im Hinblick auf die Massnahmen zur Einhaltung der Lärmimmissionsgrenzwerte entlang der M-Strasse, wo giebelseitig giebelständig angeordnete, geschlossene Gauben als überhöhte Eckausprägungen, im Sinn sich wiederholender 'Charakterköpfe', in Erscheinung treten". Ausserdem heisst es im Bauentscheid: "Das Dach versteht sich als integraler Bestandteil der Gesamtskulptur bzw. ist die Dachlandschaft unmissverständlich die fünfte Fassade des Baukörpers". Die Gestaltung der Baute würde sich mithin in einem Ausmass ändern, wie sie im Zusammenhang mit den qualifizierten Gestaltungsanforderungen einer Arealüberbauung nicht nebenbestimmungsweise angeordnet werden kann (vgl. auch bereits VGr, 16. September 2021, VB.2020.00697, E. 4.4.3). Mit Blick auf eine derartige Änderung der Gestaltung muss eine umfassende Würdigung durch die örtliche Baubehörde bzw. die Rechtsmittelinstanzen erfolgen können (vgl. VGr, 11. Mai 2023, VB.2022.00643, E. 5.1.3). Eine nebenbestimmungsweise Heilung des Mangels ist nicht möglich.

#### **E. 3.4**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen. Somit sind der Entscheid der Vorinstanz vom 26. Mai 2023, der Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 4. Oktober 2022 sowie die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 18. Juli 2022 aufzuheben. Die weiteren Rügen sind nicht mehr zu prüfen.

#### **E. 4.1**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten zur Hälfte der unterliegenden privaten Beschwerdegegnerin 1 und zur Hälfte der unterliegenden Beschwerdegegnerin 2 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Diesen beiden sind ferner die den obsiegenden Beschwerdeführern auferlegten 3/5 der Rekurskosten zu überbinden. Nicht zu überbinden sind die Rekurskosten der zwei Rekurrentinnen, die auf die Anfechtung des Entscheids des Baurekursgerichts verzichteten.

#### **E. 4.2**

Der privaten Beschwerdegegnerin 1 ist von vornherein keine Parteientschädigung auszurichten. Vielmehr ist diese zu verpflichten, den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a in Verbindung mit Abs. 3 VRG). Disp.-Ziff. III des vorinstanzlichen Entscheids

wird damit hinsichtlich der drei Beschwerdeführer aufgehoben. Sie bleibt damit für die zwei Rekurrentinnen, die den Entscheid des Baurekursgerichts nicht angefochten haben, im Betrag von gesamthaft Fr. 1'200.- bestehen.

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