

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00233 vom 14. August 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-08-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00233

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00233 du 14 août 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00233 del 14 agosto 2025

Regeste

Baubewilligung | Ersatzneubau Mehrfamilienhaus; Zulässigkeit von Nebenbestimmungen. Die Baugrundstücke sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) erfasst und liegen in einem Gewässerschutzbereich Au (E. 3.1). Beim streitbetroffenen Projekt handelt es sich um ein Alternativprojekt zu einem ersten Projekt, welches teilweise unter dem Grundwasserspiegel zu liegen kommen soll und einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung bedarf (E. 3.2). Das vorliegend zu beurteilende Projekt sieht eine Flachfundation vor, deren Unterkante exakt über dem Grundwasserspiegel liegt und so ohne Einbauten in den Grundwasserträger auskommt (E. 3.3). Das Baurekursgericht setzte sich eingehend mit den der Flachfundation zugrunde liegenden Konzepten auseinander und kam zum Ergebnis, dass der Nachweis der Machbarkeit einer Flachfundation erbracht sei. Die Vorinstanz ergänzte die angefochtene Baubewilligung mit einer Auflage, wonach vor Baubeginn ein Konzept zur konkreten Umsetzung der Flachfundation einzureichen und genehmigen zu lassen sei (E. 4.4). Wird eine Baubewilligung unter dem Vorbehalt der Einreichung und Bewilligung ergänzender Pläne erteilt, geht die Baubehörde davon aus, dass die noch offenen Punkte von untergeordneter Bedeutung sind. Nachgelagerte Verfahren sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll erscheint und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben könnten (E. 4.5). Von der Realisierbarkeit einer Flachfundation in diesem schwierigen Baugrund hängt ab, ob tatsächlich keine kantonale Bewilligung für Einbauten in den Grundwasserträger erforderlich ist. Die angeordnete Nebenbestimmung ist nicht zulässig und die Baubewilligung als Ganzes aufzuheben (E. 4.7). Gutheissung. Rückweisung an die Baubehörde.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2024.00233 VB.2024.00234 VB.2024.00241 VB.2024.00248 Urteil der 1. Kammer vom 14. August 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Daniel Schweikert (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichter Josua Raster, Gerichtsschreiber Yann Aders. In Sachen Aus VB.2024.00233 Beschwerdeführende 1–3 alle vertreten durch RA A, Aus VB.2024.00234 Beschwerdeführende 4.1–4.2 alle vertreten durch RA C, Aus VB.2024.00241 Beschwerdeführende 5.1–5.2 beide vertreten durch RA D, Aus VB.2024.00248 Beschwerdeführende 6–7 Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2024.00233, VB.2024.00234, VB.2024.00241, VB.2024.00248 1. E AG, vertreten durch RA F, 2. Bausektion des Stadtrates Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend

Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 4. April 2023 erteilte die Bausektion des Stadtrats von Zürich der E AG unter Nebenbestimmungen die Baubewilligung für den Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses mit 36 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum sowie für sechs Autoabstellplätze im Freien und einen Velounterstand auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01, 02 und 03 an der G-Strasse 04 in Zürich-Oerlikon. II. Gegen diese Baubewilligung wurden insgesamt vier Rekurse an das Baurekursgericht des Kantons Zürich erhoben, nämlich von den Beschwerdeführenden 5.1–5.2 am 17. Mai 2023, von den Beschwerdeführenden 4.1–4.2 am 22. Mai 2023, von den Beschwerdeführenden 1–3 ebenfalls am 22. Mai 2023 sowie von den Beschwerdeführenden 6–7 am 24. Mai 2023. Alle Rekurrierenden beantragten in materieller Hinsicht je die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung. Mit Rekursentscheid vom 22. März 2024 vereinigte das Baurekursgericht die vier Rekursverfahren und hiess zwei Rekurse teilweise gut: Es ergänzte die angefochtene Baubewilligung mit einer weiteren Auflage und fasste eine Dispositiv-Ziffer neu. Im Übrigen wurden diese Rekurse abgewiesen bzw. abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Die zwei weiteren Rekurse wurden abgewiesen. III. In der Folge gelangten alle vormaligen Rekurrierenden mit Beschwerden an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. A. Mit Beschwerde vom 6. Mai 2024 beantragten die Beschwerdeführenden 1–3 die Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide, eventuell die Aufhebung des Rekursentscheids und die Rückweisung an die Vorinstanz; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Verwaltungsgericht eröffnete darauf das Verfahren VB.2024.00233. Das Baurekursgericht beantragte am 7. Juni 2024 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 11. Juni 2024 stellte die E AG den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Bausektion des Stadtrats von Zürich beantragte am 12. Juni 2024 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführenden 1–3 replizierten am 11. Juli 2024 innert erstreckter Frist unter Wiederholung ihrer Anträge und unter Einreichung einer Beurteilung des Fundationskonzepts durch die H AG vom gleichen Tag. Die Duplik der E AG erfolgte am 12. August 2024 mit dem prozessualen Antrag, die Beurteilung der H AG sei aus dem Recht zu weisen. Die Beschwerdeführenden 1–3 reichten am 9. September 2024 eine weitere Stellungnahme ein und beantragten die Abweisung des prozessualen Antrags. B. Mit weiterer Beschwerde vom 6. Mai 2024 beantragten auch die Beschwerdeführenden 4.1–4.2 in materieller Hinsicht die Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Verwaltungsgericht eröffnete das Verfahren VB.2024.00234. Das Baurekursgericht beantragte am 7. Juni 2024 auch in diesem Verfahren ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 11. Juni 2024 stellte die E AG den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Bausektion des Stadtrats von Zürich beantragte am 12. Juni 2024 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführenden 4.1–4.2 replizierten am 8. Juli 2024 innert erstreckter Frist und hielten an ihren Anträgen fest. C. Mit weiterer Beschwerde vom 6. Mai 2024 beantragten die Beschwerdeführenden 5.1–5.2 die Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide, eventuell die Aufhebung des Rekursentscheids und die Rückweisung an die Vorinstanz; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Verwaltungsgericht eröffnete darauf das Verfahren VB.2024.00241. Das Baurekursgericht beantragte am 7. Juni 2024 auch in diesem Verfahren ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 11. Juni 2024 stellte die E AG den Antrag, die Beschwerde sei

abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Bausektion des Stadtrats von Zürich beantragte am 12. Juni 2024 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführenden 5.1–5.2 replizierten am 8. Juli 2024 innert erstreckter Frist und wiederholten ihre Anträge. D. Am 7. Mai 2024 folgte schliesslich die Beschwerde von den Beschwerdeführenden 6–7, mit welcher sie in materieller Hinsicht die Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide, eventuell die Aufhebung des Rekursentscheids und die Rückweisung an die Vorinstanz, beantragten; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Verwaltungsgericht eröffnete darauf das Verfahren VB.2024.00248. Das Baurekursgericht beantragte am 7. Juni 2024 auch in diesem Verfahren ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 11. Juni 2024 stellte die E AG den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Bausektion des Stadtrats von Zürich beantragte am 12. Juni 2024 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführenden 6–7 replizierten am 8. Juli 2024 innert erstreckter Frist und wiederholten ihre Anträge. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

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 Beschwerden zuständig.

E. 1.2

Die Beschwerdeführenden aus allen Verfahren sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die in legitimationsbegründender Nähe zum streitbetroffenen Bauvorhaben auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01, 02 und 03 liegen. In Anbetracht ihrer gegen das Projekt erhobenen Rügen sind sie gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

E. 1.3

Die Rechtsmittel richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen den gleichen Sachverhalt und werfen im Wesentlichen die nämlichen Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008; 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. 2.1

Die private Beschwerdegegnerin beantragt im Verfahren VB.2024.00233, die von den Beschwerdeführenden mit Replik vom 11. Juli 2024 eingereichte Beurteilung des Fundationskonzepts durch die H AG vom 11. Juli 2024 wegen Verspätung aus dem Recht zu weisen. Im vorliegenden Fall wären die Beschwerdeführenden verpflichtet gewesen, das neue Beweismittel mit den darin enthaltenen privatgutachterlichen Behauptungen spätestens mit der Beschwerde vorzubringen, zumal die Beschwerdeantworten der Beschwerdegegnerinnen dazu keinen Anlass gegeben hätten.

E. 2.2

Entscheidet das Verwaltungsgericht – wie vorliegend – als zweite gerichtliche Instanz, sind neue Tatsachenbehauptungen nur so weit zulässig, als es durch die angefochtene

Anordnung notwendig geworden ist (§ 52 Abs. 2 VRG). Es gilt allerdings auch im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren der Untersuchungsgrundsatz, wenn auch mit gewissen Einschränkungen (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 60 N. 6 ff.). Verspätete Parteivorbringen kann das Gericht aufgrund der Untersuchungsmaxime berücksichtigen, sofern dies aus Gründen der Verfahrensökonomie geboten erscheint (Donatsch, § 60 N. 9). Indessen ist es angezeigt, auch bei zentralen Bewilligungsvoraussetzungen unter besonderen Umständen verspätete Tatsachenbehauptungen zuzulassen (vgl. auch betreffend praktisches Interesse und die Rechtsanwendung von Amtes wegen VGr, 2. Dezember 2021, VB.2021.00064, E. 10.3.1). Wie es sich damit im vorliegenden Fall verhält, kann offenbleiben, da der privatgutachterlichen Beurteilung des Fundationskonzepts – wie zu zeigen sein wird (nachfolgende E. 4) – für den vorliegenden Entscheid keine Bedeutung zukommt.

E. 3.1

Die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 01, 02 und 03 liegen gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) in der sechsgeschossigen Wohnzone W6. Das Bauvorhaben sieht vor, die auf diesen Grundstücken bestehenden Gebäude Vers.-Nrn. 05, 06 und 07 an der G-Strasse 08–09 in Zürich-Oerlikon abzubrechen und an deren Stelle einen Neubau mit sechs Vollgeschossen und einem bzw. teilweise zwei Dachgeschossen mit insgesamt 36 Wohnungen zu erstellen. Direkt an das südlich benachbarte Gebäude Vers.-Nr. 010 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 011 soll ein Velounterstand mit 34 Abstellplätzen angebaut werden. Im Weiteren werden die Baugrundstücke gemäss Ortsbildaufnahme "Oerlikon (OE)" des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von der Baugruppe 012 "Siedlung I" mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) erfasst. Gemäss der Gewässerschutzkarte liegen die Grundstücke in einem Gewässerschutzbereich A u gemäss Anhang 4 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung.

E. 3.2

Beim streitbetroffenen Projekt handelt es sich um ein Alternativprojekt. Ein erstes Projekt an gleicher Stelle sah zusätzlich ein Untergeschoss vor, das teilweise unter dem Grundwasserspiegel zu liegen kommen sollte, bzw. war mit Einbauten in den Grundwasserträger verbunden und bedurfte deshalb einer entsprechenden gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung (vgl. BRGE I Nrn. 0106–0111/2021 vom 16. Juli 2021, E. 4). Angesichts der damit verbundenen Bundesaufgabe im Sinne von Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451) führte dies nach Ansicht der Vorinstanz gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu einer direkten Anwendbarkeit des ISOS (a. a. O., E. 5.3.3 am Ende). Sie hob die Baubewilligung wegen Fehlens einer Begutachtung im Sinne von Art. 7 Abs. 2 NHG und einer Interessenabwägung im Sinne von Art. 6 Abs. 2 NHG auf (a. a. O., E. 5.3.4 und E. 6; angefochtener Entscheid, E. 3). Die dagegen gerichtete Beschwerde ist vor Verwaltungsgericht hängig (Verfahren VB.2021.00628).

E. 3.3

Das Projekt, welches der hier angefochtenen Baubewilligung zugrunde liegt, sieht nun eine Flachfundation vor, deren Unterkante exakt über dem höchsten gemessenen Grundwasserspiegel von 432,1 m ü. M. liegt und deshalb ohne Einbauten in den Grundwasserträger auskommt. Jedenfalls bestätigte das für diese Frage zuständige Amt für

Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) der Baudirektion des Kantons Zürich, dass das Vorhaben keiner wasser- und gewässerschutzrechtlichen Bewilligung bedürfe.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden in den Verfahren VB.2024.00233 und VB.2024.00241 rügen wie schon im vorinstanzlichen Verfahren eine unvollständige Abklärung des Sachverhalts bezüglich der Foundation des streitbetroffenen Vorhabens. Da das Baugrundstück einen "anerkanntermassen schwierigen Baugrund" aufweise, sei nicht in ausreichendem Mass erstellt, dass die geplante Flachfoundation anstelle der ursprünglich vorgesehenen Pfählung nicht zu erheblichen Senkungen des Baugrunds führe. Die Vorinstanz habe sich deshalb zu Unrecht damit begnügt, die angefochtene Baubewilligung mit einer zusätzlichen Auflage zu ergänzen, wonach die Bauherrschaft vor Baubeginn ein für die Ausführung verbindliches Konzept zur Umsetzung der Flachfoundation einzureichen und genehmigen zu lassen habe. Dieser Mangel lasse sich nicht nebenbestimmungsweise beheben.

E. 4.2

Gemäss § 239 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen nach Foundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Die Einhaltung der Regeln der Baukunde, insbesondere die Vermeidung von Gefährdungen von Nachbargrundstücken durch Bauarbeiten, stellt eine der Grundanforderungen dar, welchen ein Bauvorhaben genügen muss. Diese Anforderung ist, soweit technisch möglich, bereits bei Erteilung der Baubewilligung zu erfüllen oder zumindest auf den Baubeginn hin sicherzustellen (BEZ 2008 Nr. 42 E. 7 mit Hinweis auf BEZ 1982 Nr. 32). Aufgrund der gemäss § 3 Abs. 1 lit. b der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) einzureichenden Baueingabepläne im Massstab 1:100 lassen sich aber diese technischen Fragen in der Regel nicht abschliessend beurteilen. Es genügt deshalb im Regelfall, dass die Baubehörde die Einhaltung von § 239 Abs. 1 PBG bei der Kontrolle der Bauausführung gemäss § 327 PBG überwacht (vgl. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 580, 596 ff.). Anders verhält es sich dagegen, wenn bereits die Baueingabepläne erkennen lassen, dass die geplante Baute nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht oder die geplanten Bauarbeiten die Umgebung des Baugrundstücks zu gefährden drohen. In einem solchen Fall hat die Baubewilligungsbehörde bereits im Rahmen des Bewilligungsverfahrens die notwendigen Anordnungen zu treffen, um zu verhindern, dass durch Erstellung oder Bestand der Baute Personen oder Sachen gefährdet werden. Dabei hat die Baubehörde gestützt auf § 3 Abs. 3 BVV von der Bauherrschaft in erster Linie die notwendigen Angaben einzufordern, die erforderlich sind, um die Beschaffenheit der Baute gemäss den Anforderungen von § 239 Abs. 1 PBG abschliessend beurteilen zu können (VGr, 19. Mai 2022, VB.2021.00790, E. 5.1; 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 3.2; 14. Juli 2004, VB.2004.00012, E. 5; Markus Lanter/Daniel Kunz in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1077 f.).

E. 4.3

Den Akten der vorinstanzlichen Verfahren lässt sich hinsichtlich der Foundation des Vorhabens Folgendes entnehmen:

E. 4.3.1

Im Zusammenhang mit dem ersten Vorhaben liegt der geologisch-geotechnische Bericht der J AG vom 13. Februar 2018 vor. Dieses Projekt sah noch ein Untergeschoss vor, dessen Bodenplatte (Unterkante) etwa auf der Kote 429,0 m ü. M. zu liegen kommen sollte (a. a. O., S. 11). Für die Erstellung des Berichts wurden auf den Baugrundstücken Mitte Januar 2018 drei Rammsondierungen vorgenommen (a. a. O., S. 4 und Beilage 2 mit Einzelprotokollen zu den Sondierungen). In den Rammdiagrammen werden für den Bereich bis zum Grundwasserspiegel, der zum Zeitpunkt der Sondierung zwischen 1,47 und 1,92 m unter Terrain lag, künstliche Auffüllungen bzw. Oberflächenschichten ausgewiesen. Beim Beschrieb der "angetroffenen Untergrundverhältnisse" werden diese Auffüllungen und Oberflächenschichten vereinfachend in einem "Schichtpaket" zusammengefasst. Die Mächtigkeit dieses Schichtpakets wird mit 3,5 bis 4,3 m angegeben. Es reicht bis zur Obergrenze bei etwa 432,9 bis 433,6 m ü. M. bzw. bis zur Terrainobergrenze. Die Tragfähigkeit für diese Schicht wird als sehr klein und die Setzungsempfindlichkeit als sehr gross angegeben (a. a. O., S. 6). Unter der Annahme, dass aufgrund des Untergeschosses eine Aushubtiefe von rund 4 bis 5 m erforderlich wäre und damit tragfähigere Schichten erreicht würden, hält der Bericht zu einer Flachfundation Folgendes fest (a. a. O., S. 13): Beim mehrgeschossigen Neubau dürften relativ hohe Bauwerkslasten anfallen, was bei einer Flachfundation mittels einer Bodenplatte in diesem bezüglich Materialzusammensetzung und Lagerungsdichte sehr heterogenen Untergrund zu grösseren Setzungen und Setzungsdifferenzen resp. Gebäudeverkipnungen führen würde. Solche Setzungsdifferenzen führen zu Zwängungen, welche selbst mit aufwändigen konstruktiven Massnahmen nicht mit Sicherheit schadlos aufgenommen werden können. Risse in der Bodenplatte und in den Aussenwänden und damit verbundene Wasserundichtigkeiten wären die Folge davon. Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen empfehlen wir, im vorliegenden Fall auf eine Flachfundation zu verzichten und den Neubau konsequent auf Pfähle zu fundieren. Der Bericht hält sodann fest, dass bei relevanten Projektänderungen oder einem neuen Projekt eine Neu Beurteilung erforderlich sei (a. a. O., S. 5).

E. 4.3.2

Im Zusammenhang mit dem neuen Projekt ohne Einbauten im Grundwasserbereich erstellte das Ingenieurunternehmen K AG am 21. Juni 2022 im Auftrag der Bauherrschaft ein "Konzept Foundation ohne Einbauten ins Grundwasser". Auf Grundlage des vorerwähnten geologisch-geotechnischen Berichts wurde der höchste Grundwasserspiegel auf einer Kote von 432,1 m ü. M. festgelegt (a. a. O., S. 4) und die darunterliegende Bodenschicht als schlecht tragfähig und setzungsempfindlich beschrieben (a. a. O., S. 7). Um die entstehenden Setzungen "beherrschen" zu können, wurden für eine Flachfundation auf einer solchen Bodenschicht folgende Massnahmen als erforderlich bezeichnet (a. a. O., S. 7): - Das Gebäude ist konsequent als Leichtbau zu planen, um das zu fundierende Gewicht möglichst zu minimieren. - Die zu fundierenden Lasten sind mittels tragender Wände im Erdgeschoss und einer ausreichend steifen Bodenplatte flächig über den Gebäudegrundriss zu verteilen. - Damit die auftretenden Setzungen, insbesondere die differentiellen Setzungen, welche zu einer Verkipfung des Gebäudes führen, während dem Bau und im Endzustand ausgeglichen werden können, werden unter den tragenden Wänden Pressen eingebaut. Die Pressen erlauben, die entstehenden Setzungen auszugleichen und insbesondere eine Schiefstellung des Gebäudes zu kompensieren. Als Konzept für die Foundation wurde eine doppelte Bodenplatte mit dazwischen (im Hohlraum) liegenden Pressen beschrieben. Die Pressen sollen die Setzungen, die aufgrund des schlecht tragfähigen Baugrundes entstehen, während der Erstellung des Gebäudes und später im

Betrieb ausgleichen können. Die zu erwartenden Setzungen werden für die ständige Last mit 60 bis 70 mm und zusätzlich für die Nutzlast mit höchstens 20 mm angegeben. Die Pressen müssten differenzielle Setzungen in der Grössenordnung von 50 mm ausgleichen können. Beim Fundationskonzept mit einer doppelten Bodenplatte handle es sich um ein bewährtes Verfahren, welches für die Erdbebenisolation von Gebäuden in stark erdbebengefährdeten Gebieten (z. B. Japan oder Kalifornien) oder für die Schwingungsisolierung von Bauwerken entlang von Bahnlinien seit Langem eingesetzt würde (a. a. O., S. 7 f.).

E. 4.3.3

Während des Rekursverfahrens erstellte die (inzwischen umfirmierte) L AG am 21. Juli 2023 im Auftrag der Bauherrschaft eine Abschätzung zu den zu erwartenden Setzungen. Nach diesem zweiseitigen Bericht liegen die berechneten Setzungen aufgrund des projektierten Neubaus im Bereich von 4 bis 11 cm, welche unmittelbar im Bereich des Neubaus auftreten würden. Mit einem angemessenen Fundationskonzept, das den relativ grossen Setzungen Rechnung trage, sei eine Flachfundation aber denkbar. Die zu erwartenden Setzungen ausserhalb der Grundstücksgrenzen würden sich in einem sehr kleinen Bereich bewegen, weshalb Nachteile für Dritte nicht zu erwarten seien. Das Ingenieurunternehmen K AG ergänzte sein Konzept am 14. August 2023 mit einer Darstellung zur "Setzungsmulde", die der Neubau erzeugen würde, um die Setzungen im Bereich der Nachbarparzellen aufzuzeigen.

E. 4.4

Das Baurekursgericht hat sich in seiner Entscheidung eingehend mit den vorstehend wiedergegebenen Dokumenten und den von den Rekurrierenden dagegen gerichteten Vorbringen auseinandergesetzt (angefochtener Entscheid, E. 5.1.1 ff.). Es kam zum Ergebnis (a. a. O., E. 5.3.2, S. 35 f.), dass der Nachweis der Machbarkeit einer Flachfundation erbracht sei. Es sei keine Bewilligung auf Vorrat erteilt worden, weshalb die Aufhebung der Baubewilligung nicht infrage komme und diese auch nicht im Widerspruch zu § 239 PBG stehe. Das Fundationskonzept erbringe zwar den Nachweis der Machbarkeit einer Flachfundation, sei jedoch noch relativ allgemein gehalten und lasse eine vertiefte – durch entsprechende Ausführungspläne ergänzte – Darstellung der konkreten Umsetzung im Rahmen des zu beurteilenden Bauvorhabens vermissen. Die Umsetzung des Fundationskonzepts werde auch nicht durch eine entsprechende Auflage sichergestellt. Da auf einem nachweislich schwierigen Baugrund ein bautechnisches Vorgehen gewählt werden solle, von dem ursprünglich abgeraten und das in der Folge lediglich unter Einhaltung verschiedener Vorgaben als umsetzbar erachtet worden sei, handle es sich um einen aussergewöhnlichen Fall, in welchem es sich rechtfertige, von der Bauherrschaft weitergehende präzisierende Nachweise zur konkreten Umsetzung einzufordern und die Verbindlichkeit des bautechnischen Vorgehens in der Baubewilligung festzuhalten. Die Vorinstanz ergänzte deshalb die angefochtene Baubewilligung mit folgender Auflage (angefochtener Entscheid, E. 5.3.2 am Ende und Dispositiv-Ziffer II): Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägungen im Entscheid des Baurekursgerichts ein auf dem 'Konzept Foundation ohne Einbauten ins Grundwasser' der K AG vom 21. Juni 2022/14. August 2023 basierendes, auf die konkrete Umsetzung der Flachfundation bezogenes und für die Ausführung des Bauvorhabens verbindliches Konzept einzureichen und genehmigen zu lassen.

E. 4.5

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 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV]). Das Interesse der Bauherrschaft am Fortbestand der Baubewilligung ist grundsätzlich als gewichtig einzustufen. 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 aber wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 27. März 2024, VB.2023.00295, E. 7.2; 11. Mai 2023, VB.2022.00643, E. 5.1.1; 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1, 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Laura Diener/Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 513 ff.). Erteilt die Baubehörde die Baubewilligung unter dem Vorbehalt der Einreichung und Bewilligung ergänzender Pläne in einem nachgelagerten Verfahren, geht sie in der Regel davon aus, dass die noch offenen Punkte von untergeordneter Bedeutung sind und den Grundentscheid nicht mehr infrage stellen können. Sie ist dabei an das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) gebunden. Dieses verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Nachgelagerte Verfahren sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll erscheint – so etwa, wenn die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist – und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (BGE 150 II 566 E. 2.2.2, mit weiteren Hinweisen). Im konkreten Fall beurteilte das Bundesgericht die Liegenschaftsentwässerung bzw. das dafür zu erstellende Entwässerungskonzept nicht als einen selbständig beurteilbaren Teilaspekt des Bauvorhabens. Es könne nicht in grundsätzlicher Weise ausgeschlossen werden, dass sich aus dem nachgelagerten Verfahren Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben könnten (a. a. O., E. 2.4).

E. 4.6

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, dem Baurekursgericht als Fachgericht ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt (VGr, 11. Februar 2021, VB.2020.00759, E. 3.4.2). Sodann ist zu bemerken, dass die Vorinstanz als Fachgericht zwar den Nachweis der Machbarkeit einer Flachfundation als erbracht sah, jedoch gestützt auf die vorliegenden Unterlagen keine abschliessende Beurteilung zur Fundation abgab, sondern stattdessen eine (weitere) Nebenbestimmung statuierete. Angesichts des Umstands, dass der Nachweis der Machbarkeit des Ingenieurunternehmens auf einem geologisch-geotechnischen Bericht zum Baugrund beruht, der noch von einem Projekt mit Untergeschoss und einer Unterkante der Bodenplatte auf Kote 429,0 m ü. M. ausging und bei Projektänderungen eine

Neubeurteilung vorbehalten, wäre eine abschliessende Beurteilung auch verfrüht gewesen. Daran ändert auch die später abgegebene Beurteilung des Setzungsverhaltens vom 21. Juli 2023 durch das Geologieunternehmen nichts, da diese kurze Stellungnahme nur das Setzungsverhalten des Baukörpers sowie die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zum Gegenstand hat und die Flachfundation mit einem angemessenen Fundationskonzept ohne weitere Prüfung lediglich für "denkbar" hält. Zuzustimmen ist der Vorinstanz im Weiteren, dass es sich vorliegend um einen aussergewöhnlichen Fall handelt, einerseits wegen des ursprünglich verworfenen bautechnischen Vorgehens auf schwierigem Baugrund, das nur unter Beachtung spezifischer Vorgaben durchführbar erscheint, und andererseits aus verfahrensrechtlichen Gründen. Besonderes Gewicht entfaltet nämlich der Umstand, dass von der Realisierbarkeit einer Flachfundation in diesem schwierigen Baugrund abhängt, ob wirklich keine Bewilligung des AWEL im Sinne von Ziff. 1.5.3 des Anhangs zur BVV erforderlich ist. Sollte sich beispielsweise die Dimensionierung der unteren Bodenplatte oder der Hohlraum für die Aufnahme der Pressen erst im Rahmen der Ausführungsplanung als ungenügend erweisen, ist ein Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich A u sehr wahrscheinlich, da nach gegenwärtigem Planungsstand die Unterkante der unteren Bodenplatte – wohl unter Berücksichtigung der prognostizierten massiven Setzungen von bis zu 11 cm – bereits direkt über dem höchsten gemessenen Grundwasserspiegel von 432,1 m ü. M. zu liegen kommt. Als Folge wäre nachträglich eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung notwendig, womit wieder die Fragen einer Begutachtung im Sinne von Art. 7 Abs. 2 NHG und einer Interessenabwägung im Sinne von Art. 6 Abs. 2 NHG im Raum stehen, die mit dieser Projektvariante gerade vermieden werden sollten (vgl. dazu bereits E. 3.2 f.). Deshalb reicht es in diesem besonderen Fall gerade nicht aus, die konkrete Umsetzung der Flachfundation erst auf den Baubeginn nachzuweisen, da im Sinne der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht in grundsätzlicher Weise ausgeschlossen werden kann, dass sich aus dem nachgelagerten Verfahren Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben könnten. Somit muss bereits die Baubewilligung auf diesem Nachweis beruhen.

E. 4.7

Im Ergebnis kann der Mangel im vorliegenden Fall nicht "ohne besondere Schwierigkeiten" im Sinne von § 321 Abs. 1 PBG behoben werden, weshalb die von der Vorinstanz angeordnete Nebenbestimmung nicht zulässig ist. Da eine nebenbestimmungsweise Behebung des Mangels nicht möglich ist, ist die Baubewilligung als Ganzes aufzuheben. Da schon die der Vorinstanz vorgelegten Dokumente zum Baugrund und zur Fundierung zu diesem Ergebnis führen, kann offenbleiben, ob – wie beantragt – die Beurteilung des Fundationskonzepts durch die H AG vom 11. Juli 2024 aus dem Recht zu weisen ist. Da zudem bereits ein Bauverweigerungsgrund gegeben ist, brauchen die verbleibenden Rügen nicht weiter geprüft zu werden. Namentlich erübrigt sich bei dieser Ausgangslage eine Überprüfung der ästhetischen Einordnung des streitbetroffenen Vorhabens im Sinne von § 238 PBG.

E. 5

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen sind somit der Entscheid des Baurekursgerichts vom 22. März 2024 sowie die Baubewilligung vom 4. April 2023 in Gutheissung der Beschwerden in den Verfahren VB.2024.00233 und VB.2024.00241 aufzuheben und die Sache ist zur weiteren Prüfung der Fundation – erforderlichenfalls aufgrund ergänzter Gesuchsunterlagen (§ 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BVV) – und zum

Neuentscheid an die Beschwerdegegnerin 2 zurückzuweisen. Gemäss § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG tragen die Verfahrensbeteiligten die Kosten in der Regel nach Massgabe ihres Unterliegens. Die Rückweisung zur erneuten Entscheidung bei offenem Ausgang ist in Bezug auf die Regelung der Nebenfolgen auch bezüglich der Beschwerden in den Verfahren VB.2024.00234 und VB.2024.00248 als Obsiegen zu behandeln, wenn die Rechtsmittelinstanz reformatorisch oder kassatorisch entscheiden kann (BGE 137 V 210 E. 7.1; BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2 f. mit Hinweisen). Entsprechend ist auch die Kosten- und Entschädigungsregelung des vorinstanzlichen Entscheids zu korrigieren. Die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens sind somit insgesamt den unterliegenden Beschwerdegegnerinnen aufzuerlegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vorliegend vier getrennte Verfahren geführt wurden. Ferner hat die private Beschwerdegegnerin 1 den Beschwerdeführenden in den Verfahren VB.2024.00233, VB.2024.00234 und VB.2024.00241 antragsgemäss eine angemessene Parteientschädigung für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Als angemessen erweisen sich für beide Verfahren je eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.-, insgesamt Fr. 12'000.-. Die Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2024.00248 haben – vor beiden Gerichtsinstanzen – weder einen Rechtsbeistand beigezogen noch machen sie einen besonderen Aufwand geltend, weshalb ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

E. 6

Soweit es sich vorliegend um einen Zwischenentscheid handelt, kann dieser bloss unter den einschränkenden Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG angefochten werden (BGE 149 II 170 E. 1; BGr, 13. November 2020, 1C_590/2019, E. 1.4) .

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