

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00380 vom 28. August 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-08-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00380

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00380 du 28 août 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00380 del 28 agosto 2025

Regeste

Baubewilligung | Verweigerung einer Tiefgarage im Baulinienbereich. Baulinien dienen der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen. Innerhalb von Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen. Gewisse Ausnahmen sind allerdings zulässig. Entscheidend für die Bewilligungsfähigkeit von Beanspruchungen des Baulinienbereichs gemäss § 100 Abs. 3 PBG ist insbesondere, dass diese bei allfälliger Realisierung der Baulinie ohne Weiteres beseitigt werden können (E. 4.2). Eine Unterniveaugarage mit einer Fläche von rund 50 m² sprengt den Rahmen der innerhalb des Baulinienbereichs zulässigen Bauten und Anlagen (E. 4.6). Die Beschwerdeführenden können sich auch nicht auf die erweiterte Besitzstandsgarantie berufen (E. 4.7 f.). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2024.00380 Urteil der 1. Kammer vom 28. August 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Daniel Schweikert (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Ersatzrichter Mischa Morgenbesser, Gerichtsschreiberin Nicole Rubin. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen Bausektion des Stadtrates Zürich, Beschwerdegegnerin, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Bausektion des Stadtrats von Zürich verweigerte A und B mit Bauentscheid vom 24. Oktober 2023 die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung einer Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 in Zürich. II. Hiergegen erhoben A und B Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich, welches den Rekurs am 24. Mai 2024 abwies. III. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts erhoben A und B am 26. Juni 2024 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide und die Erteilung der nachgesuchten Baubewilligung; eventualiter die Rückweisung der Sache zur Vornahme weiterer Sachverhaltsabklärungen an die Vorinstanzen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bausektion des Stadtrats von Zürich. Das Baurekursgericht beantragte am 10. Juli 2025 die Abweisung der Beschwerde. Den gleichen Antrag stellte die Bausektion des Stadtrats von Zürich mit Eingabe vom 28. August 2024. Am 9. September 2024 reichen A und B eine weitere Eingabe ein. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid des Baurekursgerichts zuständig.

E. 1.2

Die Bauherrschaft ist als Adressatin der Bauverweigerung und des diese bestätigenden Rekursentscheids gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert. Weil auch die weiteren Prozess- und Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht jedenfalls nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; 10. August 2010, 1C_512/2009, E. 2.3; VGr, 3. April 2025, VB.2023.00723, E. 3). Vorliegend ist zu klären, ob die geplante Unterniveaugarage innerhalb des Baulinienbereichs zulässig ist. Der für die Beurteilung dieser Frage rechtserhebliche Sachverhalt im Sinn von § 7 Abs. 1 VRG kann mittels der bei den Akten liegenden Pläne ohne Weiteres festgestellt werden. Ein zusätzlicher Erkenntnisgewinn im Rahmen eines Augenscheins ist nicht ersichtlich, weshalb auf den beantragten Augenschein zu verzichten ist.

E. 3

Das in der Wohnzone W2bII liegende Baugrundstück ist bereits mit einem Wohnhaus überstellt und grenzt im Nordwesten an die D-Strasse. Auf dem Baugrundstück befindet sich ferner eine Baulinie entlang der D-Strasse. Innerhalb dieses Baulinienbereichs steht die überirdische Garagenbaute D-Strasse 02 (Assek-Nr. 03). Die Bauherrschaft möchte die bestehende überirdische Garagenbaute zu einer Unterniveaugarage mit vier Einstellplätzen erweitern. Diese Unterniveaugarage soll über einen unterirdischen Tunnel mit dem südöstlich gelegenen Wohnhaus verbunden werden. Dieses soll wiederum durch einen Lift erschlossen und zusätzlich durch einen Wintergarten im Obergeschoss erweitert werden. Die Vorinstanz erwog, dass die innerhalb des Baulinienbereichs geplante Unterniveaugarage unzulässig sei, und bestätigte die Bauverweigerung der Beschwerdegegnerin.

E. 4.1

Da die Stadt Zürich ihre Bau- und Zonenordnung gemäss Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 noch nicht angepasst hat, sind die Bestimmungen des PBG in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 14. September 2015 gültigen Fassung anwendbar (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2).

E. 4.2

Baulinien dienen der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen (§ 96 Abs. 1 PBG). Für die Sicherstellung baufreien Raums entlang von Strassen, Wegen, Plätzen und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen, gelangen hauptsächlich Verkehrsbaulinien zur

Anwendung (vgl. § 96 Abs. 2 lit. a PBG). Sie stellen in erster Linie die für den Strassenbau benötigten Flächen sicher und schaffen zudem die für die Verkehrssicherheit erforderliche Sichtfreiheit; darüber hinaus gewährleisten sie den an der Strasse liegenden Gebäuden ausreichende Belichtung und Besonnung. Weiter vermindern sie auch die Einwirkungen, welche mit dem Strassenverkehr verbunden sind, und sorgen für Schaffung oder Erhalt von Grünflächen in den Siedlungsgebieten, womit ihnen auch ästhetische Funktionen beizumessen sind (VGr, 14. November 2024, VB.2024.00033, E. 3.1; 2. März 2023, VB.2022.00415, E. 4.2.1; 26. Januar 2023, VB.2022.00218 und VB.2022.00234, E. 5.1 Abs. 1; 19. Januar 2017, VB.2016.00333, E. 3.2 Abs. 1; vgl. auch BGr, 1. Juni 2011, 1C_120/2011, E. 3.3.2). Innerhalb von Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen (§ 99 Abs. 1 PBG). Ansonsten besteht ein Bauverbot. Gewisse Ausnahmen sind allerdings zulässig: So dürfen etwa gemäss § 100 Abs. 1 PBG einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen. Weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden (§ 100 Abs. 3 PBG). Ungeachtet der Bezeichnung in der Marginalie betrifft § 100 Abs. 3 PBG keine Ausnahmen im technischen Sinn, sondern stellt als "Kann-Vorschrift" die Bewilligung in das Ermessen der zuständigen Baubehörde (VGr, 2. März 2023, VB.2022.00415, E. 4.2.2; 27. Februar 2020, VB.2019.00608, E. 9.2.1 mit Hinweis, auch zum Folgenden). Diese hat im Einzelfall abzuwägen zwischen den mit der Baulinienfestsetzung verfolgten öffentlichen Interessen auf der einen und den privaten Interessen des Grundeigentümers an einer zweckmässigen Nutzung seines Grundstücks auf der anderen Seite sowie den Interessen allfälliger Drittbetroffener (VGr, 14. November 2024, VB.2024.00033; E. 3.2, 2. März 2023, VB.2022.00415, E. 4.2.2; 19. Januar 2017, VB.2016.00333, E. 3.2 Abs. 4). Entscheidend für die Bewilligungsfähigkeit von Beanspruchungen des Baulinienbereichs gemäss § 100 Abs. 3 PBG ist ausserdem, dass diese bei allfälliger Realisierung der Baulinie ohne Weiteres beseitigt werden können. Darüber hinaus dient § 100 Abs. 3 PBG dazu, Bauten und Anlagen zu ermöglichen, die aufgrund ihrer Funktion notwendigerweise auf einen Standort im Baulinienbereich angewiesen sind oder anderswo nur unzweckmässig erstellt werden können. Insgesamt werden als Bauten und Anlagen im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG etwa Stützmauern, Garagenvorplätze, Garageneinfahrten, Abfahrtsrampen und Besucherparkplätze qualifiziert. Daneben kommen auch Pergolen, Gartensitzplätze, Gartenhäuser und Schöpfe als nach § 100 Abs. 3 PBG zulässige Beanspruchungen in Betracht (VGr, 14. November 2024, VB.2024.00033, E. 3.3; 29. März 2017, VB.2016.00219, E. 6; 4. Dezember 2014, VB.2014.00245, E. 4.3 mit Hinweis; vgl. dazu auch Christoph Fritzsche/Christian Berz in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1285–1287). Die offene Formulierung von § 100 Abs. 3 PBG führt zu einem qualifizierten Ermessensspielraum der kommunalen Baubehörde. Betreffend die Abwägung der infrage stehenden Interessen steht der Vorinstanz zwar gemäss § 20 VRG eine Ermessensprüfung zu, sie hat dabei jedoch Zurückhaltung zu üben und nicht eine vertretbare Ermessensausübung der kommunalen Behörde durch ihre eigene zu ersetzen. Das Verwaltungsgericht seinerseits darf gemäss § 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG von vornherein nur bei qualifizierten Ermessensfehlern einschreiten (vgl. VGr, 14. November 2024, VB.2024.00033, E. 3.4.1, 19. Januar 2023, VB.2022.00192, E. 7.1, 27. Februar 2020, VB.2019.00608, E. 9.2.3, sowie bereits 24. Oktober 2013,

VB.2013.00577, E. 4.3).

E. 4.3

Die Beschwerdegegnerin erwog in der Bauverweigerung, dass die Baulinie der Freihaltung des für Verkehrsanlagen oder Versorgungsleitungen benötigten Raumes diene und die massive Tiefgarage (bei allfälliger Realisierung der Baulinie) offensichtlich nicht leicht beseitigt werden könne. Im Rekursverfahren ergänzte sie, dass der Ausbau der D-Strasse nicht ausgeschlossen werden könne, da entlang der D-Strasse ein Fussgängerschutz fehle und über die Strasse eine kommunale Veloroute verlaufe. Derzeit würden neben der Belagsanierung auch Anordnungen von Fussgängerschutzstreifen und Anpassungen von Velovorzugsrouten geprüft. Werde der fragliche Baulinienbereich in Anspruch genommen, scheitere das Bauvorhaben bereits an den Anforderungen der leichten Beseitigung. Im Untergrund müsse die Tiefgarage grosse Lasten tragen und werde daher mutmasslich betoniert werden müssen. Eine Entfernung der geplanten Baute würde einen massiven Eingriff in die Hauptstruktur der Garage bedeuten. Die Beseitigung der Tiefgarage wäre nicht nur technisch schwierig, sondern auch in Bezug auf die investierten Mittel von Fr. 600'000.- unverhältnismässig.

E. 4.4

Die Vorinstanz erwog, die Möglichkeit, die Baute oder Anlage ohne Weiteres beseitigen zu können, bilde eine Grundvoraussetzung dafür, dass eine Interessenabwägung vorgenommen werden könne. Diese sei von der Beschwerdegegnerin aufgrund des Ausmasses des Bauvorhabens, der notwendigen massiven Bauweise sowie der hierfür notwendigen Investitionen als nicht gegeben eingestuft worden. Das Bauvorhaben umfasse den Durchbruch der nordöstlichen Wand des bestehenden Garagengebäudes und den Neubau einer Tiefgarage für vier Fahrzeuge mit einer Fläche von 80 m², wovon rund 50 m² im Baulinienbereich zu liegen kämen und diesen bis zur Strasse hin ausfüllen würden. Innerhalb des bestehenden Garagengebäudes solle zudem eine Autodrehscheibe eingebaut werden, da die Fahrzeuge sonst gar nicht in die neue Tiefgarage einbiegen könnten. Eine solche Baute sei nicht mit den praxisgemässen als mit sichernden Nebenbestimmungen bewilligungsfähigen Bauten und Anlagen vergleichbar. Diese bestünden entweder aus Leichtbauten, die ohne grossen Aufwand verschoben oder entfernt werden könnten, oder aus Flächennutzungen wie Abstellplätzen oder Sitzplätzen. Bei einer Tiefgarage hingegen handle es sich um eine massive Baute in den Boden hinein, welche dem Hang- und Erddruck standhalten müsse. Die finanziellen Investitionen bewegten sich entsprechend ebenfalls in anderen Dimensionen als bei einer Pergola, auch wenn die Beschwerdeführenden geltend gemacht hätten, die genannten Baukosten würden neben der Tiefgarage auch den Lifteinbau und den Wintergarten beinhalten. Wenn die Beschwerdegegnerin zum Schluss komme, dass eine solche Baute nicht im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG ohne Weiteres beseitigt werden könne, sei dies nicht zu beanstanden, zumal es bei einem Rückbau auch nicht nur um eine Wiederaufschüttung einer Abgrabung ginge, sondern grosse Mengen an Baumaterial abzubauen wären und eine neue Anschlusslösung für den verbleibenden Teil erstellt werden müsste. Ebenfalls nicht nachvollziehbar sei die Ansicht der Beschwerdeführenden, wonach die Tiefgarage unterhalb bzw. ausserhalb des Baubereiches für Verkehrsanlagen oder Versorgungsleitungen zu liegen käme. Gemäss den Bauplänen sei die Tiefgarage zwar unterhalb des gewachsenen Terrains projektiert, der Deckel werde jedoch im Bereich des Strassenanstosses von lediglich ca. 50 cm Erddreich überdeckt. Insbesondere aber rage die unterirdische Baute um 1 m bis 2,20 m über das

bestehende Strassenniveau hinaus. Wie ein allfälliger Ausbau der Verkehrsanlage ohne Rückbau der Garage erfolgen sollte, erschliesse sich nicht. Das Bauvorhaben erweise sich damit zu Recht nicht als einer Bewilligung im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG zugänglich. Eine weitere Interessenabwägung in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit der Beanspruchung des Baulinienbereichs erübrige sich dementsprechend.

E. 4.5

Die Beschwerdeführenden wenden ein, die Vorinstanz habe das ihr zustehende Ermessen in rechtsverletzender Weise unterschritten. Zuzustimmen ist den Beschwerdeführenden, dass es irrelevant ist, wie viel der geplanten Tiefgaragenfläche innerhalb und ausserhalb der Baulinie zu liegen kommt. Relevant ist hingegen vorliegend, dass die im Baulinienbereich liegende Tiefgaragenfläche rund 50 m² beträgt. Die Beschwerdeführenden anerkennen, dass es sich bei der Unterniveaugarage nicht um eine Leichtbaute, sondern um einen massiven Bauteil handle. Sie machen jedoch geltend, dass die Anlage vollständig unterirdisch zu liegen komme und deshalb nach § 100 Abs. 3 PBG bewilligungsfähig sei. Zudem sei die Decke der Tiefgarage – entgegen der Annahme der Vorinstanz – zu mehr als bloss 50 cm mit Erdreich überdeckt. In den Plänen sei erkennbar, dass die Überdeckung im Baulinienbereich bis zu ca. 1,5 m und mehr betrage und bloss im äussersten, direkt an die D-Strasse angrenzenden Bereich etwas kleiner sei. Bei der gegebenen Topografie betreffe dies aber nur einen unbeachtlichen, kleinen Bereich der Tiefgarage. Dieser Bereich wäre im Falle der Beanspruchung der Baulinie ohnehin zurückzubauen. Ferner bestreiten die Beschwerdeführenden nicht, dass ein Ausbau der Strasse zu einem Rückbau gewisser Teile der Tiefgarage führe. Indes müsse nicht die gesamte Tiefgarage zurückgebaut werden. Die von der Vorinstanz getroffene Annahme, für einen allfälligen Rückbau seien grosse Mengen an Baumaterial abzubauen, sei unzutreffend. Bei einem Ausbau der Strasse müsse zunächst das vorbestehende Garagengebäude zurückgebaut werden. Die Kosten hierfür beliefen sich auf schätzungsweise Fr. 87'500.-. Die Rückbaukosten für die unterirdische Erweiterung der Garage, umfassend den Rückbau des Betonbaus, das Erstellen einer Abschlusswand sowie die Instandsetzung sowie das Hinterfüllen des Gartens, betrügen demgegenüber lediglich Fr. 52'500.-. Damit sei die unbegründete Annahme der Vorinstanzen, der Rückbau der projektierten Tiefgarage sei kostenintensiv, widerlegt. Die Investitionskosten sowie die Rückbaukosten könnten im Anwendungsbereich von § 100 Abs. 3 PBG nicht ausschlaggebend sein, werde der Neubau doch nur unter der sichernden Auflage bewilligt, dass ein entsprechender Revers eingetragen werde, wonach der jeweilige Grundeigentümer für die Rückbaukosten aufzukommen habe. Die geplante Autodrehscheibe diene auch als Abstellplatz. Insofern sei sie mit reinen Flächennutzungen wie Einfahrtsrampen, Besucherparkplätzen usw., die praxisgemäss unter § 100 Abs. 3 PBG bewilligt würden, vergleichbar.

E. 4.6

Wie vorstehend ausgeführt besteht im Baulinienbereich grundsätzlich ein Bauverbot. Zugunsten der Bauherrschaft lässt das Gesetz jedoch Ausnahmen zu. Einerseits handelt es sich hierbei um die vorliegend nicht relevanten Gebäudevorsprünge nach § 100 Abs. 1 PBG; andererseits um die Bauten und Anlagen im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG, worunter die Rechtsprechung Stützmauern, Garagenvorplätze, Garageneinfahrten, Abfahrtsrampen, Besucherparkplätze, Pergolen, Gartensitzplätze, Gartenhäuser und Schöpfe qualifiziert hat. Gebäude im Sinn von § 2 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 11. Mai 2016 gültigen Fassung [Übergangsbestimmungen zu Änderung

vom 11. Mai 2016]), also ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen oder Sachen einen Raum gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen, werden in der Regel jedoch nicht unter § 100 Abs. 3 PBG subsumiert. Es darf deshalb in grundsätzlicher Weise davon ausgegangen werden, dass eine Unterniveaugarage mit einer Fläche von rund 50 m² den Rahmen der innerhalb des Baulinienbereichs zulässigen Bauten und Anlagen sprengt. Ferner hat die Beschwerdegegnerin in ihrer vorinstanzlichen Rekursantwort plausibel dargelegt, dass aufgrund des fehlenden Fussgängerschutzes und des Verlaufs der kommunalen Veloroute über die D-Strasse ein Ausbau der D-Strasse nicht ausgeschlossen werden könne. Den Ausführungen der Beschwerdeführenden, wonach ein Ausbau der D-Strasse unwahrscheinlich sei, kann deshalb nicht gefolgt werden. Ob die gemäss Beschwerdeführenden denkmalgeschützte Grenzmauer im Rahmen eines Strassenbauprojekts zurückgebaut werden kann, wird im entsprechenden Verfahren zu klären sein, dies schliesst aber den Ausbau der D-Strasse zum heutigen Zeitpunkt nicht aus. Sollte ein Ausbau der D-Strasse über den gesamten Baulinienbereich erfolgen, müsste vermutlich nicht nur die im Baulinienbereich gelegene, sondern die gesamte Unterniveaugarage zurückgebaut werden. Nicht ausschlaggebend sind dabei nicht alleine die hierfür anfallenden Kosten, weshalb deren Höhe vorliegend nicht abschliessend zu klären ist, sondern auch die im Rahmen eines solchen Rückbaus anfallenden tatsächlichen Schwierigkeiten. Während die beispielhaft genannten Stützmauern, Garagenvorplätze, Garageneinfahrten, Abfahrtsrampen, Besucherparkplätze, Pergolen, Gartensitzplätze, Gartenhäuser und Schöpfe relativ einfach abgebrochen und zurückgebaut werden können, dürfte sich der Rückbau der Unterniveaugarage als komplexer erweisen, ungeachtet dessen, dass die Beschwerdeführenden für die Kosten aufzukommen haben. Das Interesse der Beschwerdegegnerin, den als realistisch einzustufenden Ausbau der D-Strasse ohne tatsächliche Schwierigkeiten ausführen zu können, überwiegt deshalb das Interesse der Beschwerdeführenden an der Erstellung von vier Einstellplätzen. Nicht relevant für die Beurteilung der Frage, ob der Baulinienbereich für den Bau der Unterniveaugarage beansprucht werden darf, ist der von den Beschwerdeführenden vorgebrachte Einwand, dass es für die Einfahrt und für den Bau der Unterniveaugarage auf der Parzelle der Beschwerdeführenden keinen alternativen Standort gibt. Die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz haben das ihnen zustehende Ermessen rechtskonform wahrgenommen, weshalb es dem auf Rechtskontrolle beschränkten Verwaltungsgericht untersagt ist, in die vorinstanzlichen Ermessensentscheide einzugreifen.

E. 4.7

Soweit sich die Beschwerdeführenden auf die erweiterte Besitzstandgarantie nach § 101 Abs. 2 PBG berufen, wonach weiter gehende Vorkehren an baulinienwidrigen Bauten und Anlagen im Baulinienbereich (nur) zu bewilligen sind, wenn die Baulinie in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden soll und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen bei Durchführung der Baulinie den entstandenen Mehrwert zu entschädigen hat, ist vorab festzustellen, dass eine Inanspruchnahme der Baulinie in absehbarer Zeit nicht ausgeschlossen werden kann. Zudem fallen gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bauliche Massnahmen nicht unter den Begriff der weiter gehenden Vorkehren im Sinn von § 101 Abs. 2 PBG, welche so intensiv sind, dass sie einer Neubaute gleichkommen bzw. das Ausmass einer neubauähnlichen Umgestaltung erreichen. Solche baulichen Änderungen sind nach den für baulinienwidrige Neubauten geltenden Bestimmungen von §§ 99 f. PBG zu beurteilen. Bei

der Abgrenzung sind die von der Rechtsprechung und Lehre zu § 357 Abs. 1 PBG entwickelten Kriterien heranzuziehen (VGr, 11. Januar 2024, VB.2023.00228, E. 4.3.2; 27. März 2013, VB.2012.00810, E. 4.3 Abs. 2). Die Vorinstanz hat in Erwägung 7.3 erwogen, die bestehende Garage solle lediglich noch als Zufahrt zur neuen Tiefgarage dienen und ihre bisherige Funktion als geschützter Abstellplatz aufgegeben werden. Die neue Tiefgarage umfasse ein Mehrfaches an Fläche im Vergleich zur bestehenden oberirdischen Garage. Insgesamt können nicht von einer zulässigen Weiterentwicklung des Bestandes ausgegangen werden. Das geplante Projekt führe zu einer Gesetzesumgehung, welche von § 101 Abs. 2 PBG nicht mehr gedeckt sei. Diesen Ausführungen kann ohne Weiteres gefolgt werden. Bei der neuen Tiefgarage handelt es sich im Vergleich zur bestehenden oberirdischen Garage um eine Neubaute, welche im Rahmen von § 101 Abs. 2 PBG nicht bewilligt werden kann.

E. 4.8

In Bezug auf die weiteren Bauteile, also den Verbindungstunnel, den Lift und den Wintergarten, hat die Vorinstanz in Erwägung 8 erwogen, es sei nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz diese als mit dem Bau der Tiefgarage zusammenhängend betrachtet habe. Der Verbindungstunnel könne ohne die Garage klar nicht realisiert werden. Der projektierte Lift solle von diesem Tunnel in die oberen Geschosse geführt werden. Ein anderer Zugang von aussen sei nicht geplant. Aus diesem Grund habe die Beschwerdegegnerin von einer gesamthaften Baueingabe ausgehen dürfen, die ohne Bewilligungsfähigkeit der Tiefgarage in dieser Form nicht zur Ausführung kommen würde. Dasselbe gelte für den Wintergarten, zumal der Lift Teil dieser Anbaute wäre. Die Beschwerdeführenden bringen gegen diese zutreffenden Erwägungen nichts Substanzielles vor, weshalb auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG).

E. 5

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihnen keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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