

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00509 vom 19. Juni 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-06-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2024.00509](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00509)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00509 du 19 juin 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00509 del 19 giugno 2025

## Regeste

Baubewilligung Wiederaufnahme von VB.2021.732 und VB.2021.733 | Kommunale Ausnutzungsregelung; Auslegung. [Gemäss Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO dürfen in der Wohnzone W2/40% in Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, die Nutzflächen im Sinn von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet maximal die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen.] Die Gemeinden verfügen aufgrund von § 2 lit. c und §§ 45 ff. PBG beim Erlass der baurechtlichen Grundordnung über einen weiten Gestaltungsraum. Sie sind aber gemäss § 45 Abs. 2 PBG an die Institute, Mess- und Berechnungsweisen sowie die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet (E. 3.2). Gemäss dem klaren Wortlaut von Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO geht es nicht um eine Beschränkung der Ausnutzungsprivilegierung gemäss § 255 Abs. 2 PBG "auf die Hälfte" (E. 3.4.2). Dadurch, dass die Unter- und Dachgeschosse zusammen im Plural adressiert werden und ausdrücklich betont wird, dass die Flächen zusammengerechnet werden – was aufgrund des Verweises auf § 255 Abs. 1 PBG gerade nicht notwendig gewesen wäre, wenn die Geschosse für sich allein hätten betrachtet werden sollen –, ist von einer Gesamtbetrachtung bzw. der Aufsummierung der Nutzflächen aller anrechenbaren Unter- und Dachgeschosse auszugehen (E. 3.4.3). Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO steht neben und nicht anstelle der kantonalrechtlichen Regelungen zur Berechnung der Ausnutzung gemäss § 255 Abs. 1–3 PBG. Mithin spricht nichts dafür, dass der Bestimmung eine alternative bzw. "verschärfte" Regelung der Privilegierung bzw. Befreiung von der Anrechenbarkeit im Sinn von § 255 Abs. 2 PBG inhärent wäre. Dafür liesse – mit Blick auf § 45 Abs. 2 PBG – das kantonale Recht im Übrigen gemäss der Literatur und der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts auch keinen Raum (E. 3.4.4). Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO wird verletzt (E. 3.5.2). Sowohl die Fläche des Gemeinschaftsraums als auch jene des Wintergartens sind an die Nutzflächen gemäss Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO anzurechnen (E. 4). Der Mangel kann nicht mehr ohne besondere Schwierigkeiten im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG behoben werden (E. 5). Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2024.00509 Urteil der 1. Kammer vom 19. Juni 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber Jonas Alig. In Sachen Aus VB.2021.00732 Baukommission Wädenswil, vertreten durch RA B, Aus VB.2021.00733 1.1 C, 1.2 D, 2. E, alle vertreten durch RA F, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2021.00732 und VB.2021.00733 1.1 G, 1.2 H, beide vertreten durch RA I,

Aus VB.2021.00733 2. Baukommission Wädenswil, vertreten durch RA B, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2021.00732 1.1 C, 1.2 D, 2. E, alle vertreten durch RA F, 3. J, 4. K, 5. Erbgemeinschaft L, bestehend aus: 5.1 M, 5.2 N, 3–5 vertreten durch RA O, Aus VB.2021.00733 1. J, 2. K, 3. Erbgemeinschaft L, bestehend aus: 3.1 M, 3.2 N, alle vertreten durch RA O, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung Wiederaufnahme von VB.2021.732 und VB.2021.733, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 25. Februar 2021 erteilte die Baukommission der Stadt Wädenswil G und H die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der P-Strasse 02 in Wädenswil. II. Gegen diesen Entscheid erhoben G und H mit Eingabe vom 30. März 2021 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich (Verfahren G.-Nr. R2.2021.00059). Zugleich rekurrten gegen denselben Entscheid mehrere Nachbarn: Mit Eingabe je vom 26. März 2021 rekurrten einerseits C und D (Verfahren G.-Nr. R2.2021.00057) sowie andererseits J, K und die Erbgemeinschaft L (Verfahren G.-Nr. R2.2021.00058). Mit Eingabe vom 1. April 2021 rekurrte sodann E (Verfahren G.-Nr. R2.2021.00063). Mit Entscheid vom 21. September 2021 vereinigte das Baurekursgericht die Verfahren und hiess einerseits den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2021.00059 teilweise gut; es hob Disp.-Ziff. 1.a des Beschlusses der Baukommission Wädenswil vom 25. Februar 2021 insoweit auf, als damit die Abänderung des Wintergartens verlangt wird. Im Weiteren hob es Disp.-Ziff. 1.d des Entscheids insoweit auf, als damit die Einreichung einer korrigierten Ausnutzungsberechnung verlangt wird. Schliesslich hielt es fest, dass die Fenster des Hauswartsraums zu verkleinern seien. Andererseits hiess es den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2021.00063 teilweise gut und ergänzte den Beschluss der Baukommission Wädenswil vom 25. Februar 2021 um folgende Auflage: "Die Terrasse im Attikageschoss ist im Sinn der Erwägungen des Rekursentscheids anzupassen. Der Abteilung Planen und Bauen sind vor Baubeginn entsprechende Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen." Im Übrigen wies das Baurekursgericht die Rekurse ab, soweit es auf sie eintrat. III. A. Gegen diesen Entscheid erhob die Baukommission Wädenswil mit Eingabe vom 25. Oktober 2021 (datiert vom 20. Oktober 2021) Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft – die teilweise Gutheissung des Rekurses im Verfahren G.-Nr. R2.2021.00059. Disp.-Ziff. II des Entscheids des Baurekursgerichts sei aufzuheben; Disp.-Ziff. 1.a des Beschlusses der Baukommission Wädenswil vom 25. Februar 2021 sei vollumfänglich zu bestätigen und Disp.-Ziff. 1.d des Beschlusses der Baukommission Wädenswil vom 25. Februar 2021 sei insofern zu bestätigen, als eine zu korrigierende Ausnutzungsüberschreitung von 13,65 m

### **E. 1.1**

Im Anschluss an einen Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts wird das kantonale Verfahren in dem Zustand wiederaufgenommen, in welchem es sich unmittelbar vor dem Erlass des aufgehobenen Entscheids befunden hat. Für die erneute Beurteilung durch die kantonalen Instanzen sind die Erwägungen des Bundesgerichts verbindlich. Dies gilt sowohl für Punkte, für die keine Rückweisung erfolgt und die damit "definitiv" entschieden sind, als auch für die Erwägungen, welche die Rückweisung umschreiben (VGr, 7. Februar 2019, VR.2018.00001, E. 1.2; Johanna Dormann, Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz [BGG], 3. A., 2018, Art. 107 N. 18).

### **E. 1.2**

Die vereinigten Verfahren VB.2021.00732 und VB.2021.00733 sind im Sinn der bundesgerichtlichen Anordnung unter der Verfahrensnummer VB.2024.00509 wiederaufzunehmen.

## **E. 2**

bestehe (VB.2021.00732). B. Mit Eingabe vom 25. Oktober 2021 erhoben C und D sowie E ebenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer, zulasten des Beschwerdegegners – die Aufhebung des angefochtenen Rekursentscheids und die Verweigerung der strittigen Baubewilligung in Gutheissung der Rekurse G.-Nrn. R2.2021.00057, R2.2021.00058 und R2.2021.00063. Eventualiter sei die Sache zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Subeventualiter sei Disp.-Ziff. II des angefochtenen Entscheids insoweit aufzuheben, als damit der Bauherrenrekurs (R2.2021.00059) teilweise gutgeheissen worden sei. Subsubeventualiter sei die Verteilung der Gerichtskosten für die Nachbarrekursverfahren wie folgt anzupassen: Bauherrschaft: ein Zwölftel; Baukommission: sieben Zwölftel; Rekurrentin E: ein Zwölftel; Rekurrierende C und D: ein Achtel; Rekurrierende J et al.: ein Achtel. Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen (VB.2021.00733). C. Mit Urteil vom 19. Mai 2022 vereinigte das Verwaltungsgericht die Verfahren VB.2021.00732 und VB.2021.00733 und wies die Beschwerden ab. IV. Gegen diesen Entscheid gelangten C und D und E (Verfahren 1C\_449/2022) sowie die Baukommission Wädenswil (Verfahren 1C\_453/2022) je mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Dieses vereinigte die Verfahren 1C\_449/2022 und 1C\_453/2022, hiess die Beschwerden gut, hob das angefochtene Urteil auf und wies die Sache zu neuem Entscheid im Sinn der Erwägungen an das Verwaltungsgericht zurück. Das Verwaltungsgericht eröffnete in der Folge das vorliegende Geschäft und zog die vom Bundesgericht zurückerhaltenen bisherigen Akten bei. Die Kammer erwägt: 1.

### **E. 2.1**

Streitgegenstand bildet der geplante Ersatz des auf dem – gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil vom 17. Januar 1994 (BZO) der Wohnzone W2/40% zugewiesenen – Baugrundstück Kat.-Nr. 01 bestehenden Einfamilienhauses durch ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen.

### **E. 2.2**

Das Bundesgericht gelangte in seinem Entscheid zusammenfassend zum Schluss, dass sich Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO innerhalb des kommunalen Regelungsspielraums der Gemeinde befinde. Indem das Verwaltungsgericht der Stadt Wädenswil die Anwendung dieser Bestimmung verwehrte, habe es den Regelungsspielraum der Gemeinde im betroffenen Bereich missachtet und damit die Gemeindeautonomie verletzt. Da sich das Verwaltungsgericht zum konkreten Gehalt von Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO sowie der konkreten Berechnung der anrechenbaren Fläche aufgrund seiner Auslegung von § 255 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) weder geäußert noch den massgebenden Sachverhalt festgestellt hat, sah sich das Bundesgericht nicht im Stande, ein reformatorisches Urteil zu fällen und wies die Angelegenheit in diesem Punkt zum neuen Entscheid an das Verwaltungsgericht zurück. In diesem Zusammenhang noch zu entscheiden sind zudem die Fragen, ob der Gemeinschaftsraum zur Ausnützung zu zählen ist (Baukommission Wädenswil) und wie die Flächen im Attika- und Untergeschoss

anzurechnen sind (private Beschwerdeführende). Demgegenüber entschied das Bundesgericht, dass das Verwaltungsgericht eine den Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG genügende Einordnung zu Recht bejahte (BGr, 8. Juli 2024, 1C\_449/2022, 1C\_453/2022, E. 7.3).

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführenden aus dem Verfahren VB.2021.00733 machten bereits vor dem Baurekursgericht geltend, die zulässige Ausnützung sei überschritten. Ob sie bereits vor der Vorinstanz beanstandeten, dass Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO ausdrücklich auf § 255 Abs. 1 PBG verweise (was sich ausdrücklich aus dem Wortlaut der Bestimmung ergibt), ist entgegen der Bauherrschaft trotz des Rügeprinzips nicht entscheidend. Diesbezüglich gelangt der in § 7 Abs. 4 Satz 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) verankerte Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen zur Anwendung.

### **E. 3.2**

Die Gemeinden verfügen aufgrund von § 2 lit. c und §§ 45 ff. PBG beim Erlass der baurechtlichen Grundordnung über einen weiten Gestaltungsraum. Sie sind aber gemäss § 45 Abs. 2 PBG an die Institute, Mess- und Berechnungsweisen sowie die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet. Zulässig sind nach § 49 Abs. 2 lit. a PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung (Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015), soweit für die einzelnen Zonenarten nichts anderes bestimmt ist, Regelungen über Ausnutzungs-, Baumassen-, Überbauungs-, Freiflächenziffern sowie Bestimmungen über eine Mindestausnützung. Weiter können Gemeinden für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zulassen, vorschreiben oder beschränken (§ 49a Abs. 3 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015]).

#### **E. 3.3.1**

Laut § 255 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden für die Ausnutzungsziffer anrechenbar (Abs. 1). Entsprechende Flächen sind in Dach- und Untergeschossen anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosshöhe ergäbe (Abs. 2). Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden (Abs. 3). Von der Möglichkeit gemäss § 255 Abs. 3 PBG macht § 10 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016) Gebrauch, wonach als nicht anrechenbar gelten: – der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20 m<sup>2</sup> erreichen und bei grösserem Ausmass 2 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen (lit. a); – der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2 % der anrechenbaren Geschossfläche (lit. b); – verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen

dienen, bis zu 10 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen (lit. c).

### **E. 3.3.2**

Gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO sind in der Wohnzone W2/40% maximal zwei Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Das Baugrundstück weist eine Fläche von 780 m<sup>2</sup> auf, womit aufgrund der geltenden Ausnutzungsziffer von 40 % – zuzüglich 5 % gestützt auf Art. 3 Abs. 2 BZO – maximal 351 m<sup>2</sup> anrechenbare Fläche erlaubt sind. Gemäss Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO dürfen in der Wohnzone W2/40% in Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, die Nutzflächen im Sinn von § 255 Abs. 1 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung (Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015) zusammengerechnet maximal die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen. Die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen von 351 m<sup>2</sup> beträgt vorliegend 175,5 m<sup>2</sup>.

### **E. 3.4.1**

Nachdem das Bundesgericht entgegen dem Verwaltungsgericht entschied, dass sich Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO innerhalb des kommunalen Regelungsspielraums der Gemeinde befinde, ist die Bestimmung auszulegen. Das Bundesgericht ging mit der Baukommission Wädenswil davon aus, dass es der Bestimmung darum gehe, "die privilegierte Ausnutzung in Dach- und Untergeschossen auf die Hälfte zu beschränken" (BGr, 8. Juli 2024, 1C\_449/2022, 1C\_453/2022, E. 5.5.1, E. 5.6 und insb. E. 5.7). Letztlich liess das Bundesgericht die Frage nach dem genauen Gehalt von Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO aber offen. Die Auffassung der Beschwerdeführenden aus dem Verfahren VB.2021.00733, dass nach Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO in Dach- und Untergeschossen zusammen maximal die Hälfte der anrechenbaren Fläche gemäss § 255 Abs. 1 PBG zulässig sei – dies also bei einer maximal anrechenbaren Fläche von 351 m<sup>2</sup> vorliegend 175,5 m<sup>2</sup> ergebe –, beurteilte das Bundesgericht, weil im Widerspruch zur Auslegung der Gemeinde selbst und des Baurekursgerichts stehend, bloss als "nicht auf den ersten Blick zwingend" (BGr, 8. Juli 2024, 1C\_449/2022, 1C\_453/2022, E. 6.1).

### **E. 3.4.2**

Anders als das Bundesgericht erwog, geht es gemäss dem klaren Wortlaut von Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO gerade nicht um eine Beschränkung der Ausnutzungsprivilegierung gemäss § 255 Abs. 2 PBG "auf die Hälfte" (so aber BGr, 8. Juli 2024, 1C\_449/2022, 1C\_453/2022, E. 5.6; die in VGr, 30. August 2018, VB.2018.00240, E. 4 beurteilte kommunale Regelung nahm für anrechenbare Untergeschosse demgegenüber ausdrücklich auf § 255 Abs. 2 PBG Bezug: "Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen ist bis zu maximal 50 % der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossflächen erlaubt."; auch letztere Bestimmung begrenzt aber nicht bloss die Privilegierung der Ausnutzung nach § 255 Abs. 2 PBG, sondern – unabhängig von der Privilegierung – die im Untergeschoss tatsächlich realisierbare Ausnutzung), sondern um eine Beschränkung der Nutzung der sich in Unter- und Dachgeschossen befindlichen Nutzflächen im Sinn von § 255 Abs. 1 PBG.

### **E. 3.4.3**

Entscheidend für den Ausgang des Verfahrens ist die Auslegung des Worts "zusammengerechnet". § 255 Abs. 2 PBG betont etwa ausdrücklich, dass es auf die Flächen "je Geschoss" ankommt. Demgegenüber statuiert die BZO-Regelung, dass in der Wohnzone W2/40% in Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, die

Nutzflächen im Sinn von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet maximal die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen dürfen. Um eine Regelung mit einem ausdrücklichen Verweis auf einzelne Geschosse entsprechend § 255 Abs. 1 PBG handelt es sich bei Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO nicht. Dadurch, dass bei letzterer Bestimmung die Unter- und Dachgeschosse zusammen im Plural adressiert werden und ausdrücklich betont wird, dass die Flächen zusammengerechnet werden – was aufgrund des Verweises auf § 255 Abs. 1 PBG ("alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden") gerade nicht notwendig gewesen wäre, wenn die Geschosse für sich allein hätten betrachtet werden sollen, ist von einer Gesamtbetrachtung bzw. der Aufsummierung der Nutzflächen aller anrechenbaren Unter- und Dachgeschosse auszugehen. Die Baukommission Wädenswil selbst und die Bauherrschaft – die Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO aber entgegen seinem klaren Wortlaut und ohne auf Materialien zu verweisen als Beschränkung der Privilegierung nach § 255 Abs. 2 PBG verstanden wissen möchten – verstehen den Begriff "zusammengerechnet" ebenfalls im hier genannten Sinn (vgl. VB.2021.00732 Rz. 13).

#### **E. 3.4.4**

Gemäss dem klaren Wortlaut der Bestimmung geht es mithin um die Beschränkung der zusammengerechneten Gesamtsumme der Nutzflächen aller (anrechenbaren) Unter- und Dachgeschosse auf die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen. Eine Bezugnahme auf § 255 Abs. 2 PBG oder eine dieser Bestimmung entsprechende Begrenzung der Anrechenbarkeit ist Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO nicht zu entnehmen. Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO steht mithin neben und nicht anstelle der kantonrechtlichen Regelungen zur Berechnung der Ausnützung gemäss § 255 Abs. 1–3 PBG. Mithin spricht nichts dafür, dass der Bestimmung – wie von der Baukommission Wädenswil und der Bauherrschaft explizit behauptet und von der Vorinstanz implizit angewendet – eine alternative bzw. "verschärfte" Regelung der Privilegierung bzw. Befreiung von der Anrechenbarkeit im Sinn von § 255 Abs. 2 PBG inhärent wäre. Dafür liesse – mit Blick auf § 45 Abs. 2 PBG – das kantonale Recht im Übrigen gemäss der Literatur und der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts auch keinen Raum (Christoph Fritzsche/Christian Berz in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024 [Zürcher Planungs- und Baurecht], S. 1160 f.; Felix Huber, Die Ausnützungsziffer, Diss. Zürich 1986, S. 208, der ausdrücklich dartut, dass die Gemeinden "vor allem keine eigenen Wege bei der Wahl von Ausnützungsprivilegien beschreiten" können; VGr, 30. August 2018 VB.2018.00240, E. 4.4, wonach die streitbetreffene kommunale Bestimmung zulässig ist, weil sie die Anrechenbarkeit von Flächen für die Ausnützungsziffer nicht tangiert, sondern die Nutzungsweise der nach § 255 Abs. 2 PBG privilegierten Flächen steuert). Nur die Steuerung der Nutzungsart eines Geschosses liegt grundsätzlich im kommunalen Kompetenzbereich (§ 49a Abs. 3 PBG).

#### **E. 3.4.5**

Mit Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO wird mithin die Nutzungsweise jener Fläche gesteuert, deren Anrechenbarkeit für die Ausnützungsziffer von § 255 Abs. 2 PBG bestimmt wird. Nur faktisch wirkt sich diese die Nutzungsart beschränkende Bestimmung somit – wie von der Gemeinde intendiert und vom Bundesgericht erwogen – als Beschränkung der Privilegierung von Flächen in Unter- und Dachgeschossen nach § 255 Abs. 2 PBG aus, weil sie – unabhängig von der Privilegierung bzw. Anrechenbarkeit an die Ausnützungsziffer –

festlegt, in welchem Umfang Nutzflächen in Unter- und Dachgeschossen zusammen maximal erstellt werden dürfen.

#### **E. 3.4.6**

In systematischer Hinsicht ist zudem zu beachten, dass sich Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO, würde man in die Bestimmung die überhaupt nicht vom Wortlaut gedeckte – ohnehin PBG-widrige (vgl. E. 3.4.4) – Funktion der rechtlichen (und nicht bloss faktischen) Beschränkung der Ausnutzungsprivilegierung nach § 255 Abs. 2 PBG hineininterpretieren, anders auswirken würde, als das Bundesgericht erwog und die Baukommission Wädenswil behauptet. Mit Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO könnte nur gerade bei der Realisierung je eines anrechenbaren Unter- und Dachgeschosses oder zweier anrechenbarer Dachgeschosse eine Beschränkung der Ausnutzungsprivilegierung gemäss § 255 Abs. 2 PBG "auf die Hälfte" verbunden sein (so aber BGr, 8. Juli 2024, 1C\_449/2022, 1C\_453/2022, E. 5.6). Je nach Konstellation ginge damit gar keine Beschränkung der Privilegierung (Erstellung von nur einem Unter- oder Dachgeschoss) oder eine grössere Beschränkung derselben (Erstellung von zwei Dachgeschossen und einem Untergeschoss) einher.

#### **E. 3.4.7**

Dieser (übereinstimmenden) grammatikalischen, systematischen und kantonalkonformen Auslegung steht weder eine historische Argumentation entgegen – es sind zur Revision keine Materialien verfügbar und es wurde diesbezüglich von der Baukommission Wädenswil auch nichts behauptet oder in das Verfahren eingebracht – noch belegt die Baukommission Wädenswil (oder behauptet nur schon minimal substantiiert), dass eine diesbezügliche Praxis bestehen würde.

#### **E. 3.4.8**

Mithin beschränkt Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO die in Unter- und Dachgeschossen erstellbaren Nutzflächen im Sinn von § 255 Abs. 1 PBG auf – zusammengerechnet – maximal die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen; vorliegend also auf 175,5 m<sup>2</sup>.

#### **E. 3.5**

Die Bauherrschaft anerkennt neu, dass die Ausnutzung leicht überschritten sei.

##### **E. 3.5.1**

Nach den Bauplänen beträgt die anrechenbare Fläche im Vollgeschoss 241,07 m<sup>2</sup>. Im Dachgeschoss ist (ohne den strittigen Wintergarten) eine Nutzfläche von 130,62 m<sup>2</sup> vorgesehen und im Untergeschoss (ohne den strittigen Gemeinschaftsraum) eine solche von 150,67 m<sup>2</sup> (das Ausnutzungsschema spricht von Voll- und Untergeschossflächen, möchte damit aber nur die privilegierten und die anrechenbaren Nutzflächen unterscheiden). Kombiniert sind im Unter- und Dachgeschoss mithin Nutzflächen im Umfang von 281,29 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Nutzflächen im Unter- und Dachgeschoss sind nach § 255 Abs. 2 PBG je bis zum Umfang von 175,5 m<sup>2</sup> ausnutzungsprivilegiert. Sie fallen für die Ausnutzungsberechnung ausser Betracht. Im Rahmen der Ausnutzungsberechnung nach § 255 Abs. 1–3 PBG sowie § 10 lit. a und lit. c ABV liegt keine Überschreitung der Ausnutzungsziffer vor.

##### **E. 3.5.2**

Indes wird Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO dadurch verletzt, dass im Unter- und Dachgeschoss zusammen – noch unabhängig davon, ob auch der umstrittene Gemeinschaftsraum im Untergeschoss und der Wintergarten im Dachgeschoss anzurechnen sind – mit Nutzflächen von 281,29 m<sup>2</sup> weit (105,79 m<sup>2</sup>) mehr als die zulässigen 175,5 m<sup>2</sup> realisiert werden sollen.

#### **E. 4**

Wie es sich bezüglich des Gemeinschaftsraums im Untergeschoss und des Wintergartens im Dachgeschoss verhält, ist sogleich zu untersuchen.

##### **E. 4.1**

Umstritten ist die Frage, ob die Fläche des Gemeinschaftsraums vorab von der gesamten Nutzfläche im Dach- und Untergeschoss abgezogen werden darf. Die Baukommission Wädenswil ist der Auffassung, Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO ziele mit dem Verweis auf § 255 Abs. 1 PBG darauf ab, die Ausnahmen nach § 255 Abs. 3 PBG und § 10 ABV auszuschliessen. Dadurch, dass Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO nur auf § 255 Abs. 1 PBG verweist, erscheint die Haltung der Baukommission Wädenswil, dass damit nicht auf die Ausnahmen nach § 255 Abs. 3 PBG und die darauf abgestützte – gleichermassen für Voll- wie für Unter- und Dachgeschosse geltende – Regelung nach § 10 ABV (die nur als Privilegierung von Flächen Sinn ergibt, die grundsätzlich von § 255 Abs. 1 PBG erfasst werden) verwiesen werden sollte, plausibel. Da es sich bei Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO um – neben § 255 Abs. 1–3 PBG anwendbares – kommunales Recht handelt, steht dem das PBG nicht entgegen. Diese restriktive Auffassung entspricht sodann dem von der Baukommission Wädenswil genannten Ziel, die Dimension von Nutzflächen in den Geschossen sowie den Fussabdruck der Gebäude in der Wohnzone einzuschränken.

##### **E. 4.2**

Der strittige Gemeinschaftsraum dient dem dauernden Aufenthalt von Menschen und ist daher entsprechend dem hier als kommunales Recht geltenden – isoliert zu betrachtenden – § 255 Abs. 1 PBG mit seiner Nutzfläche im Rahmen von Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO zu berücksichtigen.

##### **E. 4.3**

Entsprechendes gilt bezüglich des mit der geplanten Wohnung im Dachgeschoss verbundenen – angeblich nicht beheizbaren – Wintergartens im Dachgeschoss, der gemäss den Plänen aber über eine Feuerstelle verfügt. Auch er dient im Sinn von § 255 Abs. 1 PBG zum dauernden Aufenthalt oder ist zumindest dafür verwendbar.

##### **E. 4.4**

Sowohl die Fläche des Gemeinschaftsraums von 20 m<sup>2</sup> als auch jene des Wintergartens von 19,2 m<sup>2</sup> sind an die Nutzflächen gemäss Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO anzurechnen, womit diese nicht bloss 281,29 m<sup>2</sup>, sondern 320,49 m<sup>2</sup> betragen. Damit werden die gemäss Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO maximal zulässigen Nutzflächen von 175,5 m<sup>2</sup> im Unter- und Dachgeschoss um 144,99 m<sup>2</sup> überschritten.

#### **E. 5.1**

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).

### **E. 5.2**

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. 5.3**

Die Überschreitung der zulässigen Nutzflächen im Unter- und Dachgeschoss um 144,99 m<sup>2</sup> bzw. 82,62 % erfordert eine tiefgreifende Überarbeitung der Baupläne; das Unter- und/oder das Dachgeschoss müssen völlig neu konzipiert werden. Dafür sind verschiedene Varianten denkbar. Der Mangel kann nicht mehr ohne besondere Schwierigkeiten im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG behoben werden (vgl. VGr, 12. Dezember 2024, VB.2023.00568, E. 8). Er ist nebenbestimmungsweise nicht heilbar. Die Baubewilligung ist aufzuheben. Entsprechendes wäre indes – unabhängig von den Erwägungen zur Anrechenbarkeit des Gemeinschaftsraums im Untergeschoss und jener des Wintergartens im Dachgeschoss – auch bereits bei einer Überschreitung der zulässigen Nutzflächen im Unter- und Dachgeschoss von 105,79 m<sup>2</sup> bzw. 60,28 % der Fall. Nur bemerkungsweise sei angefügt, dass im vorliegenden Fall die Ausnützung aufgrund der Anrechenbarkeit des Gemeinschaftsraums und des Wintergartens (vgl. E. 4) deutlich überschritten wäre, wenn das vom Wortlaut nicht gedeckte und PBG-widrige Verständnis der Baukommission Wädenswil und der Vorinstanz haltbar wäre, dass Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO eine von § 255 Abs. 2 PBG abweichende Berechnungsweise der Ausnutzungsprivilegierung in Unter- und Dachgeschossen darstellt (vgl. dazu E. 3); auch dann wäre die Baubewilligung aufzuheben (vgl. E. 5.1 f.).

### **E. 6.1**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Verfahren VB.2021.00733 gutzuheissen und sind der vorinstanzliche Entscheid sowie die Baubewilligung aufzuheben. Die Beschwerde im Verfahren VB.2021.00732 ist als aufgrund der Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und der Baubewilligung gegenstandslos geworden abzuschreiben.

### **E. 6.2**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens nach § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG je hälftig einerseits der – solidarisch haftenden – Beschwerdegegnerschaft 1.1 und 1.2 sowie andererseits der Beschwerdegegnerin 2 aufzuerlegen. Sodann ist die Beschwerdegegnerschaft 1.1 und 1.2 solidarisch zu verpflichten, den Beschwerdeführenden aus dem Verfahren VB.2021.00733 für die Verfahren vor Verwaltungsgericht eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 5'000.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Rekursverfahren ist die Sache zur Neufestsetzung an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

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