

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00759 vom 12. Januar 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-01-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00759

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00759 du 12 janvier 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00759 del 12 gennaio 2023

Regeste

Baubewilligung | Abänderungseingabe; Einordnung; zulässiges Dachprofil. [Angefochten war eine Baubewilligung, mit der die Abänderungseingabe zur Erfüllung von Auflagen aus der Stammbaubewilligung und aus einem ersten Rechtsgang bewilligt worden war.] Die Bauherrschaft erfüllte mit der Abänderungseingabe die Auflage der Vorinstanzen; zur Einhaltung der Gebäudehöhe liess sie im Geschoss N+4 einen Gemeinschaftsraum weg (E. 3). Unter Berücksichtigung der Auswirkungen des weggelassenen Gemeinschaftsraums bejahte die Vorinstanz die gute Einordnung. Die bauliche Anpassung wirke sich nicht negativ auf die Erscheinung und Charakteristik des sorgfältig durchdachten und auf den Standort abgestimmten Gebäudes aus. Die Formensprache bleibe ungebrochen erhalten (E. 4.1.3). Entgegen den Beschwerdeführenden führt die Weglassung des Gemeinschaftsraums optisch lediglich zu einer nicht weiter störenden Verstärkung oder Veränderung der ohnehin beabsichtigten Zäsur zwischen dem nördlichen und dem südlichen Gebäudeteil (E. 4.1.4). Die Rügen gegen die Einordnung des Vorhabens erweisen sich als unbegründet (E. 4.1.5). Mit ihrer Rüge betreffend die verlangte "gesamtheitliche Betrachtungsweise" bei der Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs der "betreffenden Fassadenlänge" in § 292 PBG sind die Beschwerdeführenden bereits im Verfahren VB.2024.00066 betreffend die Stammbaubewilligung gehört worden, wo in der Folge eine Nebenbestimmung statuiert worden ist (E. 4.2.1). Dort wurde es als widersprüchlich erachtet, wenn ein rund 4 m langer Teil der Südost- und Nordwestfassade im Bereich der Laubengänge im Zusammenhang mit dem Mehrlängenzuschlag nicht zur Fassadenlänge hinzugerechnet, dieser hingegen bei der Bestimmung der betreffenden Fassadenlänge im Zusammenhang mit den zulässigen Dachaufbauten hinzugerechnet wurde (E. 4.2.2). Mehr können die Beschwerdeführenden im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht erreichen (E. 4.2.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2024.00759 Urteil der 1. Kammer vom 14. August 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Daniel Schweikert (Vorsitz), Verwaltungsrichter José Krause, Verwaltungsrichter Josua Raster, Gerichtsschreiber Yann Aders. In Sachen 1.1 A, 1.2 B, 2. C, alle vertreten durch RA E, Beschwerdeführende, gegen 1. Stiftung D, vertreten durch RA F, 2. Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 4. April 2023 erteilte die Bausektion des Stadtrats von Zürich der Stiftung D, unter Nebenbestimmungen die Baubewilligung für den Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses mit 56 Wohnungen, einem Kindergarten und drei Autoabstellplätzen im Freien auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 an der G-Strasse 03 und 04 in H (nachfolgend: Stammbaubewilligung). Gleichzeitig

wurde die im koordinierten Verfahren ergangene Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 8. Dezember 2022 betreffend die lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung eröffnet. II. Dagegen gelangten A und B gemeinsam mit C am 12. Mai 2023 sowie eine weitere Rekurrentenschaft am 15. Mai 2023 mit separaten Rekurschriften an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Rekursentscheid vom 8. Dezember 2023 vereinigte das Baurekursgericht die insgesamt drei Rekurse und hiess diese teilweise gut. Es ergänzte die angefochtene Baubewilligung der Bausektion des Stadtrats von Zürich mit weiteren Auflagen. Im Übrigen wurden die Rekurse abgewiesen. III. Mit Bauentscheid vom 29. April 2024 (nachfolgend: angefochtene Baubewilligung) bewilligte das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich der Stiftung D unter Nebenbestimmungen die Abänderungseingabe zur Erfüllung der Auflagen aus dem baurechtlichen Entscheid vom 4. April 2023 und dem Entscheid des Baurekursgerichts vom 8. Dezember 2023. IV. Dagegen erhoben A und B gemeinsam mit C am 31. Mai 2024 wiederum Rekurs beim Baurekursgericht. Dieses wies den Rekurs am 8. November 2024 ab. V. A. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 8. Dezember 2023 hatten A und B sowie C am 1. Februar 2024 gemeinsam Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich erhoben, welches in der Folge das Verfahren VB.2024.00066 eröffnete. Mit Beschwerde vom 25. Januar 2024 war bereits die weitere Rekurrentenschaft ans Verwaltungsgericht gelangt, welches das Verfahren VB.2024.00038 eröffnet hatte. Mit Entscheid vom 16. April 2025 hiess das Verwaltungsgericht diese Beschwerden teilweise gut und ergänzte Dispositiv-Ziffer II.1 der Baubewilligung vom 4. April 2023 in Abänderung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 8. Dezember 2023 durch folgende Nebenbestimmung: "Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen betreffend das Attikageschoss einen im Sinne der Erwägungen abgeänderten Plan einzureichen und bewilligen zu lassen, welcher die Reduktion der fassadenbündigen Länge des Attikageschosses an der Nordwest- und Südostfassade des nördlichen Gebäudeteils auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 auf einen Drittel der massgeblichen Fassadenlänge berücksichtigt." B. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 8. November 2024 gelangten A und B sowie C am 12. Dezember 2024 an das Verwaltungsgericht und beantragten zur Hauptsache die Aufhebung des Rekursentscheids unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In prozessualer Hinsicht beantragten sie eine Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit dem Verfahren VB.2024.00066. Das Baurekursgericht beantragte am 7. Januar 2025 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Stiftung D erstattete ihre Beschwerdeantwort am 17. Januar 2025 und beantragte zum einen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, und zum andern die Abweisung der Verfahrensvereinigung; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Die Bausektion des Stadtrats von Zürich verzichtete am 27. Januar 2025 ausdrücklich auf eine Beschwerdeantwort. A und B sowie C replizierten am 28. Februar 2025 innert erstreckter Frist. Die Duplik der Stiftung D erfolgte am 13. März 2025. Mit Eingabe vom 31. März 2025 verzichteten A und B sowie C auf eine Triplik. Der Schriftenwechsel war damit abgeschlossen. 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 Beschwerde zuständig.

E. 1.2

Die Beschwerdeführenden beantragen lediglich die Aufhebung des Rekursentscheids, weshalb die private Beschwerdegegnerin geltend macht, dass angesichts der reformatorischen Natur der Beschwerde ein Antrag in der Sache erforderlich sei und deshalb mangels eines rechtsgenügenden Antrags nicht auf die Beschwerde einzutreten sei. Sie beruft sich dabei auf BGE 133 III 489.

E. 1.2.1

Es trifft zu, dass die Beschwerde an das Verwaltungsgericht grundsätzlich reformatorischer Natur ist und das Verwaltungsgericht an die Anträge der Parteien gebunden ist (§ 63 Abs. 1 und 2 VRG). Dennoch genügt der kassatorische Antrag im vorliegenden Fall: Hebt das Gericht den angefochtenen Entscheid auf, befindet es selbständig darüber, ob es einen neuen Sachentscheid trifft oder die Sache an die Vorinstanz zurückweist (§ 63 f. VRG). Dieser Entscheid steht in seinem pflichtgemässen Ermessen und ist nicht von Parteianträgen abhängig; eine Rückweisung ist daher auch ohne besonderen Antrag zulässig (vgl. für das Verfahren vor Bundesgericht Johanna Dormann, Basler Kommentar zum BGG, Art. 107 N. 3; VGr, 28. September 2011, VB.2010.00708, E. 1.2).

E. 1.2.2

Demzufolge durften die Beschwerdeführenden vorliegend einen rein kassatorischen Antrag stellen. Da die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführenden beantragen die Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit dem von ihnen angestrebten Beschwerdeverfahren VB.2024.00066. Nachdem in letzterem Verfahren bereits am 16. April 2025 ein Urteil ergangen ist, kommt eine Verfahrensvereinigung nicht mehr in Betracht. Der entsprechende Antrag erweist sich demnach als gegenstandslos (vgl. zum Ganzen 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. 58 ff.).

E. 3

Die Baugrundstücke liegen in der Wohnzone W4 (Kat.-Nr. 01) bzw. W5 (Kat.-Nr. 02) gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) mit Wohnanteil von 60 % bzw. 75 % und sind der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II bzw. III zugewiesen. Das Grundstück Kat.-Nr. 02 grenzt im Süden direkt an die G-Strasse; das nordöstlich angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 01 ist über die Wegparzelle Kat.-Nr. 05 mit der I-Strasse verbunden. Im Rahmen des streitbetroffenen Bauprojekts sollen alle bestehenden Gebäude abgebrochen und an deren Stelle ein Mehrfamilienhaus mit Flachdach erstellt werden, welches sich über beide Grundstücke erstreckt und insgesamt 56 Wohnungen (gemäss Stammbaubewilligung) bzw. 43 Wohnungen, 5 Gemeinschaftsräume und einen Kindergarten umfasst. Der nördliche Gebäudeteil (G-Strasse 04) liegt praktisch vollständig in der Wohnzone W4; der südliche Gebäudeteil (G-Strasse 03) liegt gänzlich in der Zone W5. Gestützt auf den ersten Entscheid des Baurekursgerichts vom 8. Dezember 2023 hat die private Beschwerdegegnerin zur Umsetzung der nebenbestimmungsweise angeordneten Korrektur im Geschoss N +4 an der Grenze zwischen den Wohnzonen W4 und W5 zur Einhaltung der Gebäudehöhe in der Wohnzone W4 einen Gemeinschaftsraum weggelassen und diesen Bereich als Terrasse ausgebildet. Diese und weitere – vorliegend nicht interessierende – Projektänderungen sind Gegenstand der angefochtenen

Baubewilligung.

E. 4

Die Beschwerdeführenden rügen – wie bereits im Verfahren VB.2024.00066 – eine ungenügende Einordnung und einen Verstoss gegen das zulässige Dachprofil.

E. 4.1

Bezüglich der Einordnung des streitbetroffenen Bauvorhabens sehen die Beschwerdeführenden den Mangel im Wesentlichen nun mehr darin, dass der beschriebene Verzicht auf den Gemeinschaftsraum auf dem Geschoss N +4 (vgl. vorstehende E. 3) zu einem völlig unnatürlichen Verlauf der Gebäudehöhe führe, was in den Ansichtsplänen nur ungenügend zum Ausdruck komme. Der Höhenversatz auf diesem Geschoss könne auch von Fachpersonen nicht sachlich eingeordnet werden. Er entspringe nämlich keiner architektonischen Überlegung, sondern sei Nebenfolge der Korrektur durch das Baurekursgericht. Die Vorinstanz sei sich der negativen Auswirkungen der Nebenbestimmung auf die Einordnung nicht bewusst gewesen, ansonsten sie dem nördlichen Gebäudeteil keinen "Zahn gezogen" hätte, sondern eine umfassende Überarbeitung der Höhenabwicklung verlangt hätte. Der südliche und der nördliche Gebäudeteil würden nicht mehr als miteinander verbunden erscheinen, sondern als eigenständige Gebäude in Erscheinung treten. Die Laubengänge mit dem Liftschacht würden keine Verbindung schaffen. Die Eigenständigkeit der Gebäudeteile würde durch den Verzicht auf den Gemeinschaftsraum verstärkt und die Ausgestaltung des Bereichs als Terrasse sei der Einordnung zusätzlich abträglich. Die Beschwerdeführenden veranschaulichten ihre Vorbringen mit farbig markierten Planauszügen.

E. 4.1.1

Gemäss § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung (Markus Lanter/Daniel Kunz, in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1030; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5).

E. 4.1.2

Bei der Anwendung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf das Baurekursgericht den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat (BGE 145 I 52 E. 3.6). Das Verwaltungsgericht muss sich demgegenüber bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2 und 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3).

E. 4.1.3

Das Baurekursgericht prüfte im angefochtenen Entscheid die Auswirkungen des weggelassenen Gemeinschaftsraums und kam zum Schluss, dass die gute Einordnung auch nach der Projektänderung bejaht werden könne. Die bauliche Anpassung wirke sich nicht negativ auf die Erscheinung und Charakteristik des sorgfältig durchdachten und auf den Standort abgestimmten Gebäudes aus, da die Laubengänge nicht verändert und die beiden Gebäudeteile nach wie vor als verbunden erscheinen würden. Die Formensprache bleibe ungebrochen erhalten. Das streitbetroffene Vorhaben nehme mit seinen konkaven Fassadenabschnitten weiterhin auf den qualitätsvollen Baumbestand und die angrenzenden inventarisierten Gebäude sowie die wertvollen Gärten Rücksicht.

E. 4.1.4

Was die gerügte Verschlechterung der befriedigenden Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG angeht, so ist zunächst mit der privaten Beschwerdegegnerin zu bemerken, dass die Anzahl der Wohnungen – anders als die Beschwerdeführenden ausführen – von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nicht als Kriterium zur Beurteilung der Einordnung herangezogen wurde. Sodann kann den Beschwerdeführenden auch bezüglich der architektonischen Folgen der Projektänderung bzw. deren Auswirkungen auf die Gestaltung und Einordnung nicht gefolgt werden. Die Weglassung des entsprechenden Gemeinschaftsraums führt optisch lediglich zu einer nicht weiter störenden Verstärkung oder Veränderung der ohnehin beabsichtigten Zäsur zwischen dem nördlichen und dem südlichen Gebäudeteil. Diese Zäsur ist architektonisch bereits durch die offenen Laubengänge auf den Geschossen zwischen den beiden Gebäudeteilen vorgegeben. Zwar ist nun der Raum über der neuen, den Gemeinschaftsraum ersetzenden Terrasse als Luftraum ausgestaltet (vgl. dazu die Projektpläne N +4 und N +5). Von einem "gezogenen Zahn" kann dennoch nicht die Rede sein. Der von den Beschwerdeführenden bemängelte "unnatürliche Verlauf der Gebäudehöhe" ist nämlich in der optischen Wahrnehmung keineswegs so ausgeprägt, wie sie dies vorbringen. Der von ihnen eingereichte Planauszug, in welchem der gerügte Versatz mit einer hinzugefügten roten Linie dargestellt wird, unterschlägt nämlich, dass auf der Ebene über der neuen Terrasse unverändert ein Laubengang verläuft, welcher das Attikageschoss des nördlichen Gebäudeteils mit dem Liftschacht verbindet. Diese Verbindung ist lediglich etwas mehr als 4,5 m von der Südostfassade zurückversetzt und baulich stark genug dimensioniert, um bei seitlicher Betrachtung des Gebäudes auch auf der Ebene des Attikageschosses (Geschoss N +5) eine optische Verbindung und damit eine "Lückenschliessung" zu gewährleisten bzw. den gerügten Höhenversatz zu kaschieren (vgl. dazu den Projektplan Schnitt/Ansicht längs).

E. 4.1.5

Im Ergebnis erweisen sich die gegen die Einordnung des Vorhabens gerichteten Rügen als unbegründet.

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden bringen sodann unter Bezugnahme auf den angefochtenen Entscheid (E. 4.3) vor, dass die Vorinstanz weder im ersten Rekursentscheid vom 8. Dezember 2023 noch im vorliegend angefochtenen Entscheid vom 8. November 2024 der Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs der "betreffenden Fassadenlänge" in § 292 PBG eine ganzheitliche Betrachtungsweise zugrunde gelegt habe; letztere sei jedoch unabdingbar.

E. 4.2.1

Wenn die Vorinstanz in einem Rekursverfahren gegen eine Bewilligung, welche die Auflagenerfüllung aufgrund vorausgehender Verfahren zum Gegenstand hat, prüft, inwieweit die Rügen bzw. mit diesen aufgeworfene Fragen bereits im Zuge des Rechtsmittelverfahrens gegen die Stammbaubewilligung behandelt bzw. beantwortet wurden und ob diese gegebenenfalls durch die angefochtene nachgelagerte Baubewilligung überhaupt eine Änderung erfahren hätten, ist das richtig, worauf auch die private Beschwerdegegnerin zu Recht hinweist. Ungeachtet der Frage, ob die von den Beschwerdeführenden monierte gesamtheitliche Betrachtungsweise bei der Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs der "betreffenden Fassadenlänge" in § 292 PBG (bereits) im Rekursentscheid vom 8. Dezember 2023 rechtsgenügend behandelt wurde oder im vorliegend angefochtenen Entscheid vom 8. November 2024 (nochmals) hätte behandelt werden müssen, ist entscheidend, dass die Beschwerdeführenden mit ihrer diesbezüglichen Rüge bereits im Verfahren VB.2024.00066 gehört worden sind und dies zur Anordnung der erwähnten Nebenbestimmung führte (vgl. vorn, Ziff. V der Prozessgeschichte bzw. VGr, 16. April 2025, VB.2024.00038/VB.2024.00066, E. 10.3 und Dispositiv Ziffer 2, 2. Absatz).

E. 4.2.2

Ausschlaggebend war, dass sowohl bezüglich der Südost- als auch der Nordwestfassade ein rund 4 m langer Teil im Bereich der Laubengänge nicht zur Fassadenlänge hinzuzurechnen war. Es wurde als widersprüchlich angesehen, die erwähnten 4 m im Zusammenhang mit dem Mehrlängenzuschlag bei der Bestimmung der Länge der Südostfassade nicht zu berücksichtigen, hingegen bei der Bestimmung der betreffenden Fassadenlänge im Zusammenhang mit den zulässigen Dachaufbauten hinzuzurechnen. Deshalb wurde bezüglich der Südostfassade des nördlichen Gebäudeteils von einer kürzeren massgeblichen Fassadenlänge ausgegangen, was zur Folge hatte, dass auch das Attikageschoss in geringerem Umfang fassadenbündig erstellt werden bzw. die für ein entsprechendes Schrägdach zulässige Ebenen durchstossen durfte und deshalb zu kürzen war. Gleiches galt sinngemäss für die Nordwestfassade des nördlichen Gebäudeteils.

E. 4.2.3

Mehr oder anderes können die Beschwerdeführenden im vorliegenden Verfahren nicht mehr erreichen, weshalb auf ihre Rüge nicht weiter einzugehen ist.

E. 5

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG den unterliegenden Beschwerdeführenden wie folgt aufzuerlegen: den Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 zu je einem Viertel, unter solidarischer Haftung für die Hälfte der Kosten, und dem Beschwerdeführer 2 zur Hälfte, jeweils unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag

E. 6.2

Eine Parteientschädigung steht den Beschwerdeführenden als unterliegende Partei von vornherein nicht zu. Vielmehr haben sie in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG eine solche der privaten Beschwerdegegnerin zu entrichten. Angemessen ist eine

Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.- (inkl. Mehrwertsteuer), die von den Beschwerdeführenden mit gleicher Haftung wie für die Gerichtskosten und nach dem gleichen Verhältnis zu entrichten ist.

E. 7

Soweit der vorliegende Entscheid angesichts der Art und des Umfangs der mit der (Stamm-)Baubewilligung verbundenen Nebenbestimmungen einen Zwischenentscheid darstellen sollte, kann dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) selbständig beim Bundesgericht angefochten werden (vgl. dazu BGr, 8. September 2021, 1C_644/2020, E. 1.3; VGr, 12. Januar 2023, VB.2022.00247, E. 9).

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