

3. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 2 liegt in der Wohnzone W3 gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt X (BZO) mit einer Ausnützungsziffer von 50 %. Mit Beschluss vom 31. Mai 2001 wurde auf der damaligen Parzelle Kat.-Nr. 1 mit einer ausnützungsberechtigten Fläche von 6'545 m² die Erstellung einer Wohnüberbauung bewilligt. In den Jahren 2002 bis 2014 folgten verschiedene Bauentscheide für Projektänderungen. (...)

Die Überbauung besteht aus Wohnungen und Reihenhäusern mit flexibel zuordenbaren Modulen sowie einer Unterniveaugarage. Sie gliedert sich in fünf sogenannte «Wohnbaukästen» (WBK) und sieben Reihenhäuser. (...) Die Wohnüberbauung wurde zwischen 2004 und 2014 fertiggestellt. Mit dem Innenausbau des WBK 5 wurde noch weitgehend zugewartet.

Das vorliegend streitbetroffene Bauvorhaben umfasst Grundrissänderungen in den Eigentumsflächen des WBK 5 mit Sonderrechten. Die betreffenden Flächen befinden sich grösstenteils im Rohbau. Im angefochtenen Beschluss wird erwogen, es handle sich um innere Grundrissänderungen ohne Änderung des bestehenden Ausnützungsmasses.

5.1 Der Rekurrent 1 beanstandet, es fehle eine nachvollziehbare Ausnützungsberechnung mit Angabe der für die betroffene Eigentümerquote zur Verfügung stehenden und für die Ausnützungsziffer anrechenbaren Flächen. (...)

5.2 Die Vorinstanz führt aus, geplant seien Änderungen am Wohnbaukasten 5 (WBK 5). Die in Frage stehenden Grundrissänderungen seien nicht ausnützungsrelevant. Für die Beurteilung sei auf die teilweise ausgeführte Projektänderungsbewilligung vom 22. Mai 2014 abzustellen. (...)

5.4.1 Wie die Rekursgegnerschaft zutreffend ausführt, sind gegenüber dem zuletzt bewilligten Zustand gemäss Baubewilligung vom 22. Mai 2014 keine ausnützungsrelevanten Änderungen, zumindest keine Erweiterung der anrechenbaren Flächen, geplant. (...)

Die Rekurrentschaft 2 moniert in diesem Zusammenhang, die Bewilligung vom 22. Mai 2014 werde im angefochtenen Entscheid zu Unrecht als Referenz betrachtet. Von ihr sei nicht Gebrauch gemacht worden, deshalb sei sie nicht mehr gültig (§ 322 PBG). Dem kann nicht gefolgt werden. Bei der Bewilligung vom 22. Mai 2014 handelt es sich nicht um eine selbständige Baubewilligung für einen Umbau, sondern um eine Projektänderung zur Stammbaubewilligung von 2001, zumal sie die Änderung von Grundrissen in den WBK 1 bis 5 zum Gegenstand hat, deren Innenausbau bis dahin noch nicht ausgeführt worden war und in Dispositivziffer 2 auf die Bedingungen und Auflagen der vorherigen Baubewilligungen verwiesen wird. In den Erwägungen des angefochtenen Entscheids wird der Bauentscheid vom 22. Mai 2014 dementsprechend als Projektänderung bezeichnet. Projektänderungsbewilligungen teilen in Bezug auf ihre Gültigkeit gemäss § 322 PBG das Schicksal der Stammbaubewilligung, von der vorliegend Gebrauch gemacht wurde. Für Projektänderungsbewilligungen

beginnen keine separaten Fristen nach § 322 Abs. 1 PBG zu laufen. Dass von solchen innert angemessener Frist Gebrauch gemacht wird, ist mit § 328 Abs. 1 PBG gewährleistet, wonach bei längeren Bauunterbrüchen die Beendigung der Bauarbeiten befohlen werden kann. Ein Erlöschen von Projektänderungsbewilligungen nach § 322 Abs. 1 PBG hätte ansonsten z.B. bei mehrjährigen Bauarbeiten grosser Projekte die unsinnige Folge, dass für Projektänderungen, die erst in einer späten Bauphase ausgeführt werden, erneut eine Bewilligung eingeholt werden müsste.

Im Übrigen wurde von der Änderungsbewilligung von 2014 bereits Gebrauch gemacht, dies zumindest in den anderen Gebäudeteilen (WBK 1-4). (...) Aktenkundig ist sodann die Realisierung des mit Bewilligung vom 22. Mai 2014 bewilligten Technikraums in der Tiefgarage.

Entgegen der Auffassung der Rekurrentschaft 2 ist auch nicht von einem Verfall der Änderungsbewilligung infolge nicht ausgeschöpfter Bewilligung auszugehen (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., 2019, Bd. 1, S. 457, mit Hinweis auf RB 1995 Nr. 91), zumal diesfalls im Rahmen der Schlussabnahme die entsprechende Projektänderung zu bewilligen wäre, womit das Bauvorhaben auch ohne die ausgeführten Bauteile als abgeschlossen gelten würde (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 504). Eine nicht ausgeschöpfte Baubewilligung verfällt somit nicht ohne weiteren Rechtsakt durch blossen Zeitablauf; Bauarbeiten sind grundsätzlich entsprechend den bewilligten Plänen auszuführen (§ 327 Abs. 2 PBG). Im hier zu beurteilenden Fall bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass auf den Innenausbau des WBK 5 verzichtet werden sollte und es fehlt eine entsprechende Projektänderung.

Eine Ausnützungsberechnung erübrigt sich damit und es kann im vorliegenden Baubewilligungsverfahren auch nicht verlangt werden, die nach Auffassung des Rekurrenten 1 in früheren baurechtlichen Entscheiden fehlende Ausnützungsberechnung nachzuholen. (...)