

Dem Baugesuch entsprechend erteilte die Baubehörde der Rekursgegnerin die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses anstelle eines Ökonomiegebäudes sowie den Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses. Gemäss den Erwägungen im angefochtenen Beschluss handelte es sich beim bewilligten Vorhaben um den zweiten Teil einer Arealüberbauung, deren erster Teil den Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern umfasste und bereits mit separatem Beschluss bewilligt worden war. Auch gegen jene Bewilligung hatten die Rekurrierenden Rekurs erhoben. Die Rekurrierenden sahen in der getrennten Behandlung der zwei Baueingaben eine Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung.

Aus den Erwägungen:

4.1 Die Rekurrierenden rügen eine Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung. Dies manifestiere sich vorliegend etwa in einer nicht nachvollziehbaren Berechnung der Baumasse sowie in der nicht gesicherten Erschliessung des mit dem angefochtenen Beschluss bewilligten Bauvorhabens. Eine vollständige Baueingabe sei zwingende Voraussetzung für die Bewilligung einer Arealüberbauung. Bei der Baumassenberechnung würden sechs Neubauten einbezogen, die gar nicht Gegenstand des Beschlusses seien. In Bezug auf die Erschliessung gehe es nicht an, einfach auf die bereits mit Beschluss vom 22. September 2015 bewilligte Tiefgarage zu verweisen. Die beiden Beschlüsse seien in keiner Art und Weise miteinander verknüpft, weshalb die Erschliessung der nunmehr bewilligten Gebäude nicht gesichert sei.

Überdies würden verschiedene Abstandsvorschriften massiv verletzt. Schliesslich sei die Bewilligung für das Mehrfamilienhaus mit der Auflage versehen, dass die gesamte Fassadengestaltung unter Einbezug des Balkons vollständig zu überarbeiten sei, da die Gestaltung nicht die gewünschte Qualität aufweise; vor Baubeginn seien entsprechend geänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen. Eine solche Auflage sei unzulässig, da aus ihr nicht ansatzweise hervorgehe, wie die besonders gute Gestaltung zu erreichen sei respektive welchen Einfluss die Mängelbehebung auf das Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses sowie die (vermeintlich) gesamte Arealüberbauung habe. Eine Gesamtbeurteilung der gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung einschliesslich der Umgebungsgestaltung habe ohnehin nie stattgefunden, zumal bei den Bauakten zu dem hier angefochtenen Beschluss nicht einmal ein Umgebungsplan vorhanden sei. (...)

5.1 Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 - 73 PBG sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten, in der Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach Massgabe *einer* einheitlichen Baueingabe (§ 73 Abs. 1 PBG; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., 2011, Bd. 1, S. 134 ff., auch zum Nachfolgenden).

Arealüberbauungen dürfen je nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) von der Regelbauweise und von den kantonalen

Mindestabständen abweichen (§ 72 Abs. 1 PBG). Im Gegenzug für diese Privilegierung gelten erhöhte Anforderungen in Bezug auf die Gestaltung, Einordnung, Umgebung und Wohnqualität. Gemäss § 71 PBG müssen die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (Abs. 1). Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt (Abs. 3; vgl. etwa VGr, 15. September 2016, VB.2016.00217; www.vrg.zh.ch). Bei der Beurteilung einer Arealüberbauung sind unter anderem die Beziehung zum Orts- und Landschaftsbild sowie Umfang und Gestaltung der Freiflächen zu beachten. Ob diese gesetzlich verlangten Voraussetzungen erfüllt sind, lässt sich nur anhand umfassender Planungsunterlagen beurteilen. Aus diesem Grund setzt § 73 Abs. 1 PBG wie erwähnt eine vollständige Baueingabe im Sinne von § 310 Abs. 1 PBG voraus.

Ein Arealüberbauungsvorhaben ist samt seiner Umgebungsgestaltung in einem einzigen und einheitlichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Andernfalls entstehen den Nachbarn unter Umständen nicht leicht wieder gutzumachende Nachteile, da sie sich über das Projekt nur lückenhaft orientieren können und ihnen eine genaue Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf ihre Grundstücke verunmöglicht oder zumindest erheblich erschwert wird. Ferner ist auch nicht auszuschliessen, dass der Entscheid über die baurechtliche Bewilligung bei einer etappenweisen Überprüfung – jeweils kleinere Mängel, die für sich allein nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führen – anders ausfällt als bei einer einheitlichen und gesamthaften Beurteilung des Bauvorhabens. Wenn aber die Nachbarn wegen solcher Verfahrensmängel (unter Umständen) ihre Rechte nicht wahren konnten, führt dies nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Aufhebung der Baubewilligung und zur Rückweisung an die zuständige Behörde zwecks Durchführung eines gesetzes- und verordnungskonformen Verfahrens (VB.97.00129 = RB 1997 Nr. 81; zum Grundsatz der Einheit des Baubewilligungsverfahrens siehe auch VB 88/0165 = RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14).

5.2 Das eben Ausgeführte hat auch vorliegend zu gelten. Wenn die Vorinstanz erklärt, sie habe stets das gesamte Bauvorhaben im Blick gehabt, verkennt sie die eben umschriebene, insbesondere auch nachbarschützende Funktion einer vollständigen Baueingabe, welche in einem einzigen und einheitlichen Verfahren zu überprüfen ist und entsprechend auch in *eine* Baubewilligung für eine Arealüberbauung zu münden hat. Den Rekurrierenden war die von der Vorinstanz behauptete Gesamtbetrachtung jedenfalls nicht möglich. Selbstredend ist es auch nicht Aufgabe des Baurekursgerichts, auf Ebene der ersten Rechtsmittelinstanz aus zwei oder – wie vorliegend – letztlich gar drei vorinstanzlichen Beschlüssen *eine* Bewilligung für eine Arealüberbauung zusammenzustellen.

Die Unzulässigkeit des vorinstanzlichen Vorgehens zeigt sich gerade etwa in Bezug auf die von den Rekurrierenden gerügte Berechnung der Baumasse, welche tatsächlich nicht nachvollziehbar ist. Obschon die Berechnung in Einklang mit dem Baugesuch mit «Baumasse Haus 7 und 8» betitelt worden ist und die sechs projektierten Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken Kat.-Nrn.

1 und 2 ausdrücklich nicht Gegenstand des Beschlusses sein sollen, werden diese Gebäude in die Baumassenberechnung einbezogen. Auch berücksichtigt wird ein sogenanntes Haus Nr. 9, welches abgesehen von der nicht nachvollziehbaren Berechnung einer fiktiven Baumasse («nur für Baumasse relevant») in den Akten nicht weiter thematisiert wird. Dies erstaunt, da gemäss den Erläuterungen der Vorinstanz in der Vernehmlassung offenbar auch dieses Gebäude ein Bestandteil der Arealüberbauung werden soll. (...)

Weiter bemerken die Rekurrierenden mit Recht, dass mit dem hier angefochtenen Beschluss letztlich eine Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie den Umbau eines Einfamilienhauses ohne gesicherte Erschliessung erteilt worden sei. Es liesse sich nämlich in rechtlicher Hinsicht nicht vermeiden, dass die private Rekursgegnerin nur die hier angefochtene Baubewilligung in Anspruch nimmt und auf die Bewilligung für den «ersten Teil» der Arealüberbauung – welcher eine Tiefgarage umfasst – verzichtet. Diesfalls hülflos entgegen vorinstanzlicher Ansicht auch § 328 PBG (Massnahmen bei längerem Unterbruch der Bauarbeiten) nicht weiter. In Bezug auf den Beschluss vom 22. September 2015 läge nämlich kein Unterbruch von Bauarbeiten, sondern schlicht ein rechtlich nicht zu verhindernder Verzicht auf die Inanspruchnahme einer Polizeierlaubnis vor. Das Ergebnis einer solchen Vorgehensweise wären zwei nicht erschlossene Gebäude.

Weiter fällt auf, dass in den Akten kein Umgebungsplan vorhanden ist. Die Vorinstanz verweist diesbezüglich darauf, dass die Umgebungsgestaltung bereits vollständig mit dem Beschluss vom 22. September 2015 überprüft und bewilligt worden sei. Selbstredend ist auch diese Vorgehensweise unzulässig. Eine gesamthafte sowie aus Sicht der Nachbarn nachvollziehbare, einmalige und einheitliche Beurteilung der Umgebungsgestaltung der gesamten Arealüberbauung hat offenkundig nie stattgefunden. Mit dem hier angefochtenen Beschluss wurde etwa die Bewilligung für den Umbau des Gebäudes Vers.-Nr. 1 («Haus 8») nur unter der Auflage erteilt, dass ein detaillierter Umgebungsplan zum Garten mit Höhenkoten, Materialisierung, Bepflanzung etc. einzureichen und bewilligen zu lassen sei. Unter diesen Umständen kann nicht bereits am 22. September 2015 in Kenntnis aller massgeblicher Beurteilungsgrundlagen gesamthaft über die Umgebungsgestaltung befunden worden sein.

5.3 Begründet ist im Weiteren auch die Rüge, wonach es unzulässig ist, die gesamte Fassadengestaltung samt Balkon des neuen Mehrfamilienhauses («Haus Nr. 7») als unzureichend zu bezeichnen und die Baubewilligung trotzdem auflagenweise zu erteilen. Eine entsprechende Nebenbestimmung müsste konkret formuliert sein, das heisst, es müsste ersichtlich sein, inwiefern das Bauvorhaben abzuändern ist bzw. welchen Einfluss die Mängelbehebung auf das Erscheinungsbild hat. Kann keine konkrete Nebenbestimmung statuiert werden, sodass die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung nicht abschätzbar sind, ist die Baubewilligung aufzuheben, damit eine umfassende Würdigung durch die örtliche Baubehörde erfolgen kann (VB.2015.00120 in BEZ 2015 Nr. 45, E. 3.5). (...)

8. Zusammengefasst ist der Rekurs gutzuheissen.