

BGer 1C 170/2022 vom 12. September 2022

Bundesgericht, 2022-09-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_170_2022

FR: TF 1C 170/2022 du 12 septembre 2022

IT: TF 1C 170/2022 del 12 settembre 2022

Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die (weiteren) Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 144 V 97 E. 1).

E. 1.2

Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts ist ein Entscheid einer letzten kantonalen Instanz (vgl. Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Ihm liegt ein Beschwerdeverfahren über die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens und damit eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts zugrunde. Da keine Ausnahmegründe im Sinne von Art. 83 ff. BGG vorliegen, ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 lit. a BGG zulässig.

E. 1.3

Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Eigentümerin der unmittelbar nordöstlich an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarparzelle (Kat.-Nr. FL3361) an der Spyristrasse 36 in ihren schutzwürdigen Interessen besonders betroffen. Damit ist sie zur Beschwerdeführung berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG).

E. 1.4.1

Anfechtbar beim Bundesgericht sind Endentscheide, die das Verfahren ganz (Art. 90 BGG) oder in Bezug auf unabhängig voneinander zu beurteilende Begehren oder auf einen Teil der Streitgenossen abschliessen (Teilendentscheid; Art. 91 BGG). Selbstständig eröffnete Vor- oder Zwischenentscheide können demgegenüber nur unter den Voraussetzungen von Art. 92 oder 93 BGG angefochten werden (BGE 139 V 42 E. 2). Rückweisungsentscheide kantonalen Instanzen gelten als Zwischenentscheide im Sinne von Art. 93 BGG , es sei denn, der unteren Instanz, an welche die Sache zurückgewiesen wird, verbleibe kein Entscheidungsspielraum mehr, d.h. die Rückweisung diene nur noch der Umsetzung des oberinstanzlich Angeordneten (vgl. BGE 142 II 20 E. 1.2 f.; 134 II 124 E. 1.3).

E. 1.4.2

Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts bestätigt den Entscheid des Baurekursgerichts. Das Baurekursgericht wies die Sache zwar nicht formell an die Bausektion der Stadt Zürich zurück, ergänzte den Baubewilligungsentscheid jedoch dahingehend, dass die nordöstliche Fassade des Gebäudes an der Spyristrasse 34 um 0,5 m von der Grenze zum Grundstück Kat.-Nr. FL3361 zurückzusetzen sei. Die Bauherrschaft

habe die Baupläne entsprechend zu revidieren und dem Amt für Baubewilligungen zur Bewilligung einzureichen. Materiell liegt somit ein Rückweisungsentscheid vor (vgl. Urteile 1C_697/2020 vom 30. März 2021 E. 1.3; 1C_202/2016 vom 23. November 2016 E. 1.3).

E. 1.4.3

Gemäss Baurekursgericht soll die Rückversetzung der Fassade des Neubaus Spyristrasse 34 nicht zu einer Veränderung des Fassadenbilds sowie der bewilligten Grundstruktur des Grundrisses führen, sondern es soll lediglich die innere Raumaufteilung durch entsprechende Verkleinerung der grösseren Räume angepasst werden. Eine Aufhebung der Baubewilligung und Rückweisung zur Beurteilung der Einordnung ist gemäss Baurekursgericht somit nicht erforderlich. Das Baurekursgericht macht der privaten Beschwerdegegnerin somit bereits detaillierte Vorgaben zur Überarbeitung der Baupläne. Der Baubewilligungsbehörde, welche die Überarbeitung des Bauprojekts im Sinne der beschlossenen Auflage zu genehmigen hat, verbleibt daher grundsätzlich kein Entscheidungsspielraum, d.h. es geht nur noch um eine Umsetzung des oberinstanzlich Angeordneten. Da ausschliesslich die innere Raumaufteilung angepasst werden soll, sind durch das überarbeitete Bauprojekt im Übrigen auch keine Interessen der Nachbarschaft in neuer Weise tangiert. Es besteht somit keine Gefahr, dass sich das Bundesgericht zweimal mit dem Bauvorhaben befassen müsste (vgl. Urteil 1C_563/2012 vom 26. April 2013 E. 1.2 mit Hinweisen).

E. 1.4.4

Nach dem Gesagten stellt der angefochtene Entscheid einen Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG dar.

E. 1.5

Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist somit vorbehaltlich genügend begründeter Rügen grundsätzlich einzutreten.

E. 2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet dieses von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), doch prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Vorbringen, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 142 I 135 E. 1.5). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 I 99 E. 1.7.2 mit Hinweisen). Das Bundesgericht prüft die Anwendung von kantonalem (inklusive kommunalem) Recht (von hier nicht einschlägigen Ausnahmen abgesehen) nicht frei, sondern nur unter dem Blickwinkel der Willkür und nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG). Willkürlich ist ein Entscheid, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 148 III 95 E. 4.1 f. ; 144 I 113 E. 7.1). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, deren

Sachverhaltsfeststellung sei offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (vgl. dazu BGE 140 III 264 E. 2.3), oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 97 Abs. 1 und Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung nach Art. 97 Abs. 1 BGG kann nur erhoben werden, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend ist (Art. 97 Abs. 1 BGG). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt einerseits die willkürliche Anwendung von kantonalen und kommunalen Bestimmungen, insbesondere die Verletzung der Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften (E. 4 und E. 5) sowie die fehlende besondere Rücksichtnahme des Bauvorhabens auf die im städtischen Inventar schutzwürdiger Objekte verzeichneten Liegenschaften Spyristrasse 36 und 38 samt Gärten (E. 6). Andererseits macht sie geltend, dass das Verwaltungsgericht ihr rechtliches Gehör verletzt habe, indem es sich mit einzelnen Argumenten nicht auseinandergesetzt habe (E. 5.5, E. 6.1.4 und E. 6.1.5). Weiter erhebt sie im Zusammenhang mit der bewilligten Erschliessungslösung die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung (E. 6.2.2).

E. 4

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst die willkürliche Anwendung der Grenzabstandsvorschriften.

E. 4.1

Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand sowie dem Mehrlängenzuschlag gemäss Bau- und Zonenordnung zusammen (§ 21 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung des Kantons Zürich vom 22. Juni 1977 [ABV/ZH; LS 700.2]). In der vorliegend massgeblichen Wohnzone W4 gilt gemäss Art. 13 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO 2016; nachfolgend: BZO) ein minimaler Grundgrenzabstand von 5 m. Dieser Grundgrenzabstand erhöht sich bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um einen Drittel der Mehrlänge, in der Zone W4 jedoch höchstens um 11 m (Art. 14 Abs. 1 BZO). Gemäss Art. 14 Abs. 3 BZO werden die Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge zusammengerechnet. Da die Stadt Zürich ihre BZO noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe angepasst hat, sind gewisse Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) sowie der kantonalen Allgemeinen Bauverordnung in der vor dem 1. März 2017 geltenden Fassung massgebend (vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung des PBG/ZH von 14. September 2015 sowie Übergangsbestimmungen zur Änderung der ABV/ZH vom 11. Mai 2016). Dazu gehört insbesondere § 260 Abs. 3 PBG /ZH, welche Bestimmung unter der Marginalie "Grenz- und Gebäudeabstand" vorsieht, dass einzelne Vorsprünge höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen dürfen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. § 27 Abs. 1 ABV /ZH (ebenfalls in der vor dem 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung) bestimmt, dass oberirdische Vorsprünge über mehr als einem Geschoss zur Fassadenlänge hinzugerechnet werden, wenn sie in der Richtung der betreffenden

Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin hält auch vor Bundesgericht dafür, die Vorinstanz habe Art. 14 Abs. 3 BZO willkürlich ausgelegt, indem sie gestützt auf a § 260 Abs. 3 PBG /ZH den Erker als abstandsprivilegierenden Vorsprung bei der Berechnung des Gebäudeabstands nicht mitberücksichtigt habe. Gemäss Auffassung der Beschwerdeführerin hätte zufolge der Ausgestaltung von Haus A mit dem sich über drei Vollgeschosse erstreckenden Erker vor der südöstlichen, dem Haus B zugewandten Fassade eine Zusammenrechnung der beiden projektierten Gebäude im Sinne von Art. 14 Abs. 3 BZO erfolgen müssen. Vorliegend würden sich zwei Fassaden von Gebäudeteilen, welche gemäss a § 27 Abs. 1 ABV /ZH an die Fassadenlänge anrechenbar seien, in einem Abstand von weniger als 7 m gegenüberstehen. Dies hätte zur Folge, dass infolge der Anwendung des Mehrlängenzuschlag nach Art. 14 Abs. 1 BZO der Grenzabstand des Neubaus gegenüber den Nachbargrundstücken Spyristrasse 36 und 38 verletzt sei.

E. 4.3

Das Verwaltungsgericht folgte der Beurteilung des Baurekursgerichts, wonach sich abstandsprivilegierte Vorsprünge auf die Frage, ob zwei Gebäude im Sinne von Art. 14 Abs. 3 BZO zueinander in einem Unterabstand stehen, aufgrund der Privilegierung von a § 260 Abs. 3 PBG /ZH nicht auswirken würden. Ausschlaggebend für die in Art. 14 Abs. 3 BZO genannten Rechtsfolgen sei nach dem klaren Wortlaut der Bestimmung einzig das Mass des Gebäudeabstands. Demzufolge seien nicht die für die Frage der Fassadenlängen massgeblichen Bestimmungen, sondern diejenigen über den Gebäudeabstand einschlägig. Es seien keine Gründe ersichtlich, vom klaren Wortlaut von Art. 14 Abs. 3 BZO abzuweichen. Wie mit Gebäudevorsprüngen im Gebäudeabstandsbereich zu verfahren sei, bestimme sich daher, entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, allein nach a § 260 Abs. 3 PBG /ZH. Nicht zur Anwendung gelange hingegen a § 27 Abs. 1 ABV /ZH, in welcher Bestimmung die Berechnung der Fassadenlänge geregelt sei. Da die beiden Neubauten den Gebäudeabstand von 7 m genau einhalten, müssten sie keinen Mehrlängenzuschlag im Sinne von Art. 14 Abs. 3 i.V.m. Art. 14 Abs. 1 BZO einhalten. Die Rüge der Grenzabstandsverletzung sei daher unbegründet.

E. 4.4

Vorliegend ist bereits fraglich, ob die Beschwerdeführerin ihre Willkürzüge überhaupt rechtsgenügend begründet. Sie stellt ihre eigene Auffassung der Rechtslage derjenigen des Verwaltungsgerichts und des Baurekursgerichts gegenüber, ohne jedoch aufzuzeigen, inwiefern der Entscheid des Verwaltungsgerichts eine Norm krass verletzt oder geradezu willkürlich ist. Dies ist auch nicht ersichtlich, stellt doch die Vorinstanz auf den klaren Wortlaut von Art. 14 Abs. 3 BZO ab und geht davon aus, dass keine Anhaltspunkte vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Norm wiedergibt. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin lassen diese Rechtsauffassung nicht als unhaltbar erscheinen. Bei dieser Auslegung sind zur Berechnung des für Art. 14 Abs. 3 BZO relevanten Gebäudeabstands die diesbezüglichen kantonalen und kommunalen Bestimmungen anwendbar, mithin a § 260 Abs. 3 PBG /ZH, und nicht die Bestimmungen zur Bemessung der Fassadenlänge, namentlich a § 27 Abs. 1 ABV /ZH. Die Rüge der willkürlichen Anwendung der Grenzabstandsvorschriften erweist sich demnach - soweit sie überhaupt den Rüge- und Begründungsanforderungen genügt - als unbegründet.

E. 5

Weiter rügt die Beschwerdeführerin Willkür bei der Anwendung der Gebäudeabstandsvorschriften.

E. 5.1

Der Abstand zwischen zwei benachbarten Gebäuden, die Grenzabstände einhalten müssen, hat gemäss § 271 PBG /ZH der Summe der beidseitig nötigen Grenzabstände zu entsprechen. Von diesem Grundsatz gibt es zwei Erleichterungen, einerseits § 273 PBG /ZH für besondere Gebäude und andererseits § 274 Abs. 1 PBG /ZH für bestehende Gebäude. § 273 PBG /ZH (in der vorliegend anwendbaren, vor dem 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung, vgl. E. 4.1 hiervor) sieht für Besondere Gebäude vor, dass sie in einem Abstand von 3,5 m von anderen Gebäuden errichtet werden dürfen. Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so genügt gemäss § 274 Abs. 1 PBG /ZH als Abstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Bauvorhaben benötigt, und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand, welcher 3,5 m beträgt (§ 270 Abs. 1 PBG /ZH). Gemäss § 274 Abs. 2 PBG /ZH gilt diese Begünstigung nicht, wenn der Eigentümer bzw. die Eigentümerin des nunmehrigen Baugrundstücks gegenüber der Baubehörde die Erklärung abgegeben hat, er habe Kenntnis davon, dass er wegen des nachbarlichen Näherbaus selber einen grösseren Grenzabstand werde einhalten müssen (sog. Abrückungserklärung), oder wenn durch eine nachträgliche Grenzänderung ein vorher ausreichender Abstand ungenügend geworden ist. Vorliegend haben die seinerzeitigen Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1676 (das vor der später erfolgten Abparzellierung die drei bestehenden Grundstücke Kat.-Nrn. FL3115, FL3360, FL3361 umfasste) am 28. Mai 1962 eine solche Abrückungserklärung abgegeben. Der Grenzabstand setzt sich, wie bereits dargelegt (vgl. E. 4.1 hiervor), aus dem Grundabstand (vgl. Art. 13 BZO) sowie dem Mehrlängenzuschlag (vgl. Art. 14 BZO) zusammen (§ 21 Abs. 1 ABV /ZH). Gemäss § 25 ABV /ZH (in der vorliegend anwendbaren, vor dem 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung, vgl. E. 4.1 hiervor) fallen Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG /ZH bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags ausser Betracht, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt. Als Besondere Gebäude gelten gemäss § 49 Abs. 3 PBG /ZH (ebenfalls in der anwendbaren, vor dem 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung, vgl. E. 4.1 hiervor) Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Art. 17 BZO sieht für Besondere Gebäude, die insgesamt eine Überbauungsziffer von 5 % einhalten, vor, dass nur die kantonalen Abstandsvorschriften zu beachten sind und eine gemäss Art. 13 BZO vorgeschriebene Überbauungsziffer überschritten werden darf.

E. 5.2

Zwischen den beiden Hauptgebäuden Spyristrasse 36 und 38 befindet sich eine eingeschossige Zwischenbaute. Streitig war im kantonalen Verfahren vor allem, inwiefern sich diese auf den von den Neubauten einzuhaltenden Gebäudeabstand auswirkt. Die Vorinstanzen gingen davon aus, es handle sich um ein "Besonderes Gebäude" im Sinne von a § 49 Abs. 3 PBG /ZH, das bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags gemäss a § 25 ABV unbeachtlich sei. Die Beschwerdeführerin erachtet dies als willkürlich, insbesondere weil der Zwischenbau 5 % der Überbauungsziffer überschreite (entgegen Art. 17 BZO; nachfolgend E. 5.3) und heute dem dauernden Aufenthalt von Menschen diene (entgegen a § 49 Abs. 3 PBG /ZH; nachfolgend E. 5.4). Schliesslich habe das Verwaltungsgericht unter

Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht geprüft, ob nicht schon nach dem zum Zeitpunkt der Abrückungserklärung geltenden Recht ein Mehrlängenzuschlag erforderlich gewesen wäre (nachfolgend, E. 5.5).

E. 5.3

Das Verwaltungsgericht erwog, dass das Baurekursgericht zu Recht zum Schluss gelangt sei, Art. 17 BZO beschlage den Regelungstatbestand von a § 25 ABV /ZH nicht: Mit Art. 17 BZO habe der kommunale Gesetzgeber Besondere Gebäude bis zu einer bestimmten Grösse hinsichtlich der Überbauungsziffer und der Abstände (zusätzlich) privilegieren, nicht aber die in den kantonalen Abstandsvorschriften enthaltene Privilegierung Besonderer Gebäude einschränken wollen. Da der Zwischenbau als Besonderer Gebäudeteil das Mass von 5 % der Überbauungsziffer überschreite, entfielen zwar die zusätzlichen Privilegien von Art. 17 BZO, nicht aber die in den kantonalen Abstandsvorschriften vorgesehenen Privilegien für Besondere Gebäude. Das kommunale Recht sehe hinsichtlich des Mehrlängenzuschlags bei Besonderen Gebäuden keine abweichende Regelung vor, weshalb für die Bestimmung des Grenzabstands a § 25 ABV /ZH zur Anwendung gelange. Die Beschwerdeführerin vermag mit ihren Ausführungen keine Willkür bei der Anwendung der Gebäudeabstandsvorschriften zu begründen. Die Beurteilung der Vorinstanz zum Verhältnis zwischen Art. 17 BZO und a § 25 ABV /ZH ist mit dem Wortlaut der Bestimmungen vereinbar; auch die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zum Regelungszweck erscheinen nicht unhaltbar.

E. 5.4

Für die Beurteilung, ob es sich beim Zwischenbau um ein Besonderes Gebäude bzw. einen Besonderen Gebäudeteil im Sinne von a § 49 Abs. 3 PBG /ZH handelt, stellten die Vorinstanzen auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Abrückungserklärung, datiert vom 28. Mai 1962, ab und berücksichtigten später bewilligte bauliche Veränderungen nicht. Sie gingen davon aus, die Abrückungserklärung beziehe sich ausdrücklich auf das damals auf der Nachbarliegenschaft geplante Bauprojekt und die "Pläne Nrn. 38/1-5"; sie könne nach Treu und Glauben nicht dahingehend verstanden werden, dass sie auch Änderungen der massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse, die ins Belieben des jeweils am Nachbargrundstück Berechtigten gestellt wären, mitumfassen würde. Die Beschwerdeführerin rügt dies als willkürlich und erachtet den heutigen und letztbewilligten Zustand als massgebend. Sie begnügt sich jedoch mit dem Hinweis, dass die Privilegierung von § 274 Abs. 1 PBG /ZH ausschliesslich gelte, wenn keine Abrückungserklärung abgegeben worden sei; soweit jedoch eine solche vorliege, gelte uneingeschränkt § 271 PBG /ZH. Sie stellt damit lediglich ihre eigene Auffassung derjenigen des Verwaltungsgerichts gegenüber, ohne aufzuzeigen, inwiefern der Entscheid des Verwaltungsgerichts offensichtlich unhaltbar und damit geradezu willkürlich ist. Dies ist auch nicht ersichtlich.

E. 5.5

Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, weil schon nach Art. 29 aBZO (1946) ein Mehrlängenzuschlag zu beachten gewesen wäre; mit diesem Vorbringen habe sich das Verwaltungsgericht nicht auseinandergesetzt. Das Verwaltungsgericht ging jedoch (wie schon das Baurekursgericht) davon aus, dass sich der einzuhaltende Grenz- und die Gebäudeabstände nach dem aktuell geltenden Recht bestimmen. Ausführungen der Beschwerdeführerin dazu, weshalb dies willkürlich wäre,

fehlen gänzlich. Damit ist die Rechtsauffassung der Vorinstanz zugrunde zu legen, nach der die Frage, ob ein Mehrlängenzuschlag bereits gemäss dem im Zeitpunkt der Abgabe der Abrückungserklärung geltenden Recht notwendig gewesen wäre, unerheblich ist. Insofern war das Verwaltungsgericht nicht verpflichtet, sich mit dem Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinanderzusetzen. Deren Anspruch auf rechtliches Gehör wurde somit nicht verletzt.

E. 5.6

Nach dem Gesagten durften die Vorinstanzen den Zwischenbau ohne Willkür als Besonderen Gebäudeteil im Sinne von a § 49 Abs. 3 PBG /ZH qualifizieren und ihn gestützt auf a § 25 ABV /ZH bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags ausser Betracht fallen lassen. Die Beschwerde erweist sich daher auch in diesem Punkt als unbegründet.

E. 6

Im Folgenden sind schliesslich die Rügen der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Einordnung zu prüfen. Gemäss § 238 PBG /ZH 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 (Abs. 1). Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). Die Beschwerdeführerin macht eine willkürliche Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG /ZH durch ungenügende Rücksichtnahme auf die beiden geschützten Nachbargebäude und ihre Umgebung geltend, einerseits durch die geplanten Neubauten als solche (E. 6.1), andererseits durch die gewählte Erschliessungslösung (E. 6.2). Sie erhebt in diesem Zusammenhang auch Sachverhalts- und Gehörsrügen.

E. 6.1

Das Baurekursgericht prüfte die Einordnung der beiden Neubauten und kam, gestützt auf seinen Augenschein, zum Ergebnis, dass diese die Anforderungen an eine besondere Rücksichtnahme im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG /ZH erfüllten. Es stellte fest, dass sich die Bauvorhaben auf die Wahrnehmung der Gebäude Spyristrasse 36 und 38 von der Spyristrasse und von den anderen Nachbargrundstücken aus nicht wesentlich auswirke. Einzig bei der Positionierung talwärts des Baugrundstücks verdecke das Bauvorhaben die potentiellen Schutzobjekte. Dies sei aber grundsätzlich bereits heute der Fall und akzentuiere sich aufgrund der etwas grösseren Volumen des Neubaus lediglich bei einer Standortwahl unmittelbar talwärts des bestehenden Zwischenraums zwischen den Gebäuden Spyristrasse 32 und 34 (Protokoll des Augenscheins, Fotos 11 und 12). Das Verwaltungsgericht stützte sich im Wesentlichen auf die Begründung des Baurekursgerichts und griff einzelne Punkte ergänzend auf. Es folgte insbesondere der Beurteilung des Baurekursgerichts, wonach der geplante Neubau - mit gewissen Einschränkungen bezüglich der talseitigen Ansicht - nicht zu einer veränderten Wahrnehmung des geschützten Gebäudes der Beschwerdeführerin von Drittstandorten aus führe; diese Perspektive - und nicht diejenige vom Schutzobjekt aus - sei massgebend. Es lasse sich nicht behaupten, dass die Inventarobjekte von den projektierten Neubauten geradezu erdrückt würden. Schliesslich werde (wie bereits die Bausektion und das Baurekursgericht festgestellt haben) im Sinne der besonderen Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte Spyristrasse 36 und 38 auf die hangseitige Anordnung der Attikas verzichtet. Voraussetzung für einen Volumenverzicht sei praxisgemäss die Kleinmassstäblichkeit der

gesamten baulichen Umgebung und nicht bloss einzelner (Schutz) Objekte. Vorliegend hatte das Baurekursgericht anlässlich des Augenscheins festgestellt, die in der näheren Umgebung befindlichen Baukörper seien heterogen; dazu zählten auch Mehrfamilienhäuser mit dem Bauprojekt vergleichbaren Volumen; insofern könne nicht von einer weitherum zurückhaltenden Ausnützung oder einer besonderen Qualität der bestehenden Überbauung gesprochen werden.

E. 6.1.1

Die Beschwerdeführerin beharrt auf ihrer Auffassung, dass die kleinmasstäblichen Inventarobjekte durch die beiden geplanten Grossvolumina sowie die daran angebauten Erker geradezu erdrückt würden; jedenfalls könne keine Rede von einer besonderen Rücksichtnahme sein. Die Neubauten würden von der Talseite her den heute bestehenden grosszügigen Sichtkorridor von 14 m auf die Inventarobjekte sowie vom Standort dieser Objekte aus bis auf einen schmalen Bereich von 5,5 m verbauen.

E. 6.1.2

Das Bundesgericht hat bereits im Urteil 1C_635/2018 vom 31. März 2020 E. 3.4.2 (mit Verweis auf FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. Auflage 2019, S. 826) bestätigt, dass es nicht willkürlich ist, für die Wahrnehmung des inventarisierten Objekts auf Drittstandorte abzustellen und nicht auf die Perspektive vom Schutzobjekt aus. Vorliegend bestreitet die Beschwerdeführerin nicht substantiiert, dass die Sicht auf die Inventarobjekte einzig bei einer Standortwahl unmittelbar talwärts des bestehenden Zwischenraums zwischen den Gebäuden Spyristrasse 32 und 34 durch die Neubauten eingeschränkt (aber nicht völlig verbaut) wird; erst recht legt sie nicht dar, inwiefern die (vom Verwaltungsgericht übernommenen) Feststellungen des Baurekursgerichts offensichtlich unrichtig sind. Dass dem talseitigen Blick vom Privatgrundstück Kat.-Nr. FL1821 aus über die bestehenden Garagen hinweg besondere Bedeutung für die Wahrnehmung der Inventarobjekte zukomme, ist weder dargelegt noch ersichtlich. Die Beschwerdeführerin setzt sich auch mit der Heterogenität der Umgebung nicht auseinander und legt nicht dar, inwiefern die Praxis des Verwaltungsgerichts zum Volumenverzicht oder dessen Anwendung im vorliegenden Fall willkürlich sei. Der Entscheid der Vorinstanz ist weder offensichtlich unhaltbar, noch steht er im klaren Widerspruch zur tatsächlichen Situation.

E. 6.1.3

Daran vermögen die erstmals vor Bundesgericht eingereichten Ansichten nichts zu ändern, die sehr schematisch und daher nicht geeignet sind, die Feststellungen des Baurekursgerichts in Frage zu stellen. Insofern kann offenbleiben, ob es sich überhaupt um zulässige Noven handelt (vgl. Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 6.1.4

Unbegründet ist auch die Gehörsrüge im Zusammenhang mit der angeblichen Riegelwirkung der Neubauten samt Erker. Die Vorinstanz hat geprüft, ob das Bauvorhaben die Inventarobjekte und ihre Wahrnehmung von Drittstandorten aus aufgrund seines grösseren Volumens und seiner Gestaltung (insbesondere Erker) beeinträchtigt. Diese Fragestellung deckt sich im Wesentlichen mit derjenigen der Riegelwirkung. Im Übrigen erstreckt sich die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) abgeleitete Begründungspflicht auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte, d.h. die Behörde ist nicht gehalten, sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinanderzusetzen und jedes

einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen (BGE 142 II 49 E. 9.2; 137 II 226 E. 3.2 ; 136 I 229 E. 5.2).

E. 6.1.5

Ausserdem wirft die Beschwerdeführerin der Vorinstanz vor, ihre mit Beschwerdeschrift vom 24. August 2020 eingereichten Beilagen (Protokoll des Stadtrates Zürich vom 30. Juli 1965 betreffend Verleihung von Auszeichnungen für gute Bauten [act. 5/1], Memorandum zur Bestandessituation hinsichtlich der Schutzobjekte [act. 5/2], Illustrationen der räumlichen Bezüge [act. 5/3]) nicht beachtet zu haben. Sie vermag aber nicht rechtsgenügend darzulegen, welche entscheidungswesentlichen Gesichtspunkte dieser Beilagen hätten berücksichtigt werden müssen. Der Vorinstanz lässt sich demnach auch in diesem Punkt keine Gehörsverletzung vorwerfen, soweit auf die Rüge überhaupt eingetreten werden kann. Entsprechendes gilt für die Rüge der Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes gemäss § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Zürich vom 24. Mai 1959 (VRG/ZH; LS 175.2).

E. 6.2

Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, die geplante Erschliessungslösung nehme keine besondere Rücksicht auf die Schutzobjekte und erhebt in diesem Zusammenhang den Vorwurf der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsermittlung im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG .

E. 6.2.1

Das Verwaltungsgericht räumte ein, dass die geplante Tiefgaragenrampe unmittelbar neben die Grenze zum inventarisierten Garten zu liegen komme und den bestehenden Vorgarten des Baugrundstücks auf einen schmalen Grünstreifen reduzieren werde. Allerdings bestehe schon heute keine Gesamtkonzeption der Zugangs- und Gartensituation und trage das Baugrundstück nur äusserst geringfügig zur Vorgartengestaltung der Spyristrasse bei. Es bestehe somit keine Bestandessituation, die zerstört werden könne. Zudem werde bereits heute auf der gesamten Länge eine Abgrenzung mittels Betonmauer vorgenommen und befinde sich das Garagentor samt Vorplatz des Gebäudes Spyristrasse 36 ebenfalls dominant unmittelbar neben der Zuwegung (Protokoll des Augenscheins, Foto 20). Es sei daher nicht zu beanstanden, wenn die Bausektion und das Baurekursgericht die gebührende Rücksichtnahme der geplanten Garagenrampe bejaht hätten. Ob alternative Lösungen allenfalls vorteilhafter wären, sei nicht zu prüfen.

E. 6.2.2

Die Beschwerdeführerin wirft den Vorinstanzen eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung vor, weil sie die heute bestehende Trennung der Erschliessungen ausgeblendet hätten, indem der Hauseingang über die doppelte Zuwegung bergseits der Bestandesbauten erfolge, während die Parkierung heute im talseitigen Bereich situiert und erschlossen sei. Diesem Einwand ist entgegenzuhalten, dass sowohl die heutige als auch die künftige Erschliessung aktenkundig und damit grundsätzlich unstrittig sind. Das Baurekursgericht hat lediglich festgestellt, dass sich der Beschreibung in der Inventarergänzung keine Hinweise auf die von der Beschwerdeführerin hervorgehobene doppelte Zuwegung als charakteristisches Element einer angeblichen Gesamtkonzeption entnehmen lasse.

E. 6.2.3

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, Baurekursgericht und Verwaltungsgericht hätten ein Fachgutachten zur Frage einholen müssen, ob sich die schutzwürdige Umgebung der Gebäude Spyristrasse 36 und 38 nicht auch auf Teile des Baugrundstücks Nr. FL3115 erstrecke, weil das Inventar der Gartendenkmalpflege unklar bzw. unvollständig sei. Das Baurekursgericht erwog, der Geltungsbereich einer der Denkmalpflege zuzurechnenden Schutzverfügung reiche in aller Regel bis zur Grundstücksgrenze. Darüber hinaus gehe der Geltungsbereich nur dann, wenn mit der Schutzverfügung explizit auch Nachbargrundstücke erfasst werden, die freigehalten werden oder nur beschränkt überbaubar sein sollten. Analoges müsse auch für den Geltungsbereich eines Inventareintrags gelten. Der Inventareintrag beziehe sich - auch hinsichtlich der Umgebung - ausschliesslich auf den umlaufenden Gartenstreifen der Liegenschaften Spyristrasse 36/38 und deren Zuwegung über einen schmalen Pfad von Sandsteinplatten. Die Liegenschaft 32/34 und deren Zuwegung werde an keiner Stelle erwähnt. Am Augenschein habe sich auch erwiesen, dass die im Inventar erwähnte Materialisierung beim Zugang zu den Gebäuden Spyristrasse 32 und 34 gerade nicht bestehe. Auch werde auf Höhe des Grundstücks der Beschwerdeführer bereits heute eine Abgrenzung vom Baugrundstück mittels einer Betonmauer vorgenommen. Diese Erwägungen - denen sich das Verwaltungsgericht anschloss - lassen keine Willkür erkennen. Insofern durften die Vorinstanzen die Unvollständigkeit oder Unklarheit des Inventars willkürfrei verneinen und waren nicht gehalten, ein ergänzendes Gutachten einzuholen. Somit erweist sich auch der Eventualantrag der Beschwerdeführerin betreffend Rückweisung der Sache an die Vorinstanz, eventualiter an die Bausektion, zur Einholung eines Gutachtens der Denkmalschutzkommission der Stadt Zürich, als unbegründet.

E. 6.2.4

Die Beschwerdeführerin rügt weiter, eine besondere Rücksichtnahme der Erschliessungslösungen sei gar nicht geprüft worden. Im Übrigen sei es willkürlich, die gebührende Rücksichtnahme der geplanten Garagenrampe zu bejahen, ohne alternative Lösungen zu prüfen, zumal es naheliegend sei, die heutige Erschliessung über den bestehenden Vorplatz beizubehalten. Das Baurekursgericht hat sich ausführlich zur Erschliessungslösung geäußert und diese als bewilligungsfähig erachtet. Dabei hatte es einleitend (E. 5.3.1 in fine) festgehalten, zu prüfen sei, ob das Bauvorhaben die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG /ZH erfülle. Insofern prüfte und bejahte es (implizit) auch die besondere Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte. Das Baurekursgericht und die Vorinstanz gingen davon aus, die heute bestehende Situation (Zuwegung und Grünstreifen) auf dem Baugrundstück seien nicht erhaltenswert und die Tiefgarageneinfahrt beeinträchtige die Umgebung der Liegenschaften Spyristrasse 38 und 36 nicht, insbesondere aufgrund der bestehenden Abgrenzung durch eine Betonmauer. Es ist zumindest unter Willkürgesichtspunkten nicht zu beanstanden, wenn sie daher eine gebührende Rücksichtnahme auf das Inventarobjekt bejaht haben. Die zürcherische Praxis verlangt für die besondere Rücksichtnahme lediglich eine gute Einordnung (vgl. Urteil 1C_466/2019 vom 31. August 2020 E. 6.5; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 826). Dass die Vorinstanzen alternative Garagenzufahrten nicht geprüft haben, ist somit entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht zu beanstanden.

E. 6.2.5

Nach dem Gesagten durfte die Vorinstanz auch die Anforderung der besonderen Rücksichtnahme der Erschliessungslösung des Bauvorhabens auf die Schutzobjekte an der

Spyristrasse gemäss § 238 Abs. 2 PBG /ZH ohne Willkür als erfüllt betrachten. Die Beschwerde erweist sich daher auch in diesem Punkt und damit insgesamt als unbegründet.

E. 7

Unter den dargelegten Umständen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie hat zudem die obsiegende private Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 68 BGG).

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