

# **ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0061-0063/2019 vom 10. Mai 2019**

ZH Baurekursgericht, 2019-05-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_baurekursgericht\\_BRGE I Nrn. 0061-0063\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_I_Nrn.0061-0063_2019)

FR: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0061-0063/2019 du 10 mai 2019

IT: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0061-0063/2019 del 10 maggio 2019

## **Regeste**

Zu beurteilen waren von der Bausektion der Stadt Zürich und der Baudirektion Kanton Zürich erteilten Bewilligungen für eine Areal-Überbauung mit sieben Vollgeschossen und einem Attikageschoss bei einer Gebäudelänge von 167,03 m einer Gebäudehöhe von 21,5 m an zentraler und gut erschlossener Lage. Das Baurekursgericht wies die von Anwohnerinnen und Anwohnern erhobenen Rekurse ab. Dies - unter anderem - mit der Begründung, dass die Grossmassstäblichkeit eines Bauvorhabens für sich allein nicht als Grund wider die Erfüllung der bei Arealüberbauungen erhöhten Einordnungs- und Gestaltungsanforderungen gelten kann. Zu bescheinigen war der Überbauung zudem eine einwandfreie Wohnhygiene, dies trotz teilweiser Überschreitung der Lärm-Immissionsgrenzwerte. Des Weiteren wurde die Beeinträchtigung eines markanten, unter Baumschutz gemäss Art. 11a BZO stehenden Baums auf einer Nachbarparzelle angesichts der bestehenden Distanz von ca. 4,5-5,5 m von der Grenze des Baugrundstücks verneint. Die Rekurrierenden beanstandeten sodann, sie seien zu Unrecht nicht in das bisherige Verfahren einbezogen worden. Die Bausektion trifft aber generell keine Pflicht, die Argumente der Anwohnerinnen und Anwohner bereits im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist daraus nicht abzuleiten. Abgewiesen wurde sodann der von der Bauherrschaft erhobene Rekurs. Dies - ebenfalls unter anderem - betreffend die beantragte Entlassung von zwei auf der Grenze des Baugrundstücks gelegene Bäume aus dem Schutz gemäss Art. 11a BZO. Diese Bäume waren nicht als besonders erhaltenswert einzustufen. Aufgrund der Lage an der Grenze und damit ausserhalb des Baubereichs erwies sich ihr Schutz aber als gerechtfertigt. Die im Rahmen der Bauausführung notwendigen Massnahmen zum Schutz von Wurzelwerk und Krone sind verhältnismässig.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

November 2018 in Kraft getretenen Revision der BZO seien die Abgrabungsmöglichkeiten eingeschränkt worden. Die BZO lasse deshalb neu nur noch "geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen" zu (Art. 10 BZO). Hier hingegen werde der Fuss des B.-Hügels abgegraben; der Übergang zur B.- Strasse sei im Gelände nicht mehr ablesbar. 12.2. Gemäss dem bis zum 30. Oktober 2018 geltenden Art. 10 Abs. 1 aBZO waren Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen zulässig. Art. 10 Abs. 2 aBZO statuierte, dass Abgrabungen im Übrigen nur gestattet sind, sofern das Mass der Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleibt und bei Erreichen der zonengemässen Vollgeschosshöhe kein Unter- geschoss mehrheitlich über dem gestalteten

Boden liegt. Diese Regelung erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang, solange gleichzeitig durch Aufschüttungen das Untergeschoss immer noch mehrheitlich unter dem gestalteten Boden zu liegen kam. Die Erfahrungen zeigen, dass diese sehr weitgehende Regelung angesichts des grossen Bau- und Entwicklungsdrucks insbesondere an Hanglagen zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und schlecht in die Topografie eingepassten Gebäuden führen kann. Der natürliche Terrainverlauf ist nicht oder nur noch schlecht erkennbar und die Gebäude inklusive Umschwung fügen sich nicht mit der gewünschten Sorgfalt in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein (Erläuterungsbericht, S. 50 f.). Der am 1. November 2018 in Kraft getretene Art. 10 BZO sieht daher zwar weiterhin vor, dass Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, R1S.2018.05115 Seite 47

Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen zulässig sind (Abs. 1). Im Übrigen sind gemäss der revidierten Version der Abgrabungsvorschrift indes nur noch geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Das Mass der Gebäudehöhe muss auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleiben (Abs. 2). Die Anpassung von Art. 10 BZO hat zum Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden (Erläuterungsbericht, S. 51). 12.3. Die Einschränkung der Abgrabungs- und Aufschüttungsmöglichkeiten gemäss revidiertem Art. 10 Abs. 2 BZO hat allein die bessere Eingliederung von Gebäuden in die natürliche Topographie und Landschaft zum Ziel (Erläuterungsbericht, S. 50 f. und S. 55 f.). Daraus folgt, dass Art. 10 Abs. 2 BZO – im Gegensatz zu Art. 13 Abs. 3 BZO – primär ästhetisch motiviert ist und keinen wesentlichen planungsrechtlichen Gehalt hat. Darauf weist auch die an den Ästhetikparagrafen (§ 238 PBG) angelehnte Formulierung von Satz 2 der betreffenden Bestimmung hin, wonach zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung weitergehende Terrainveränderungen zugelassen werden. Eine Steuerung der Nutzungsmöglichkeiten ist jedenfalls nicht ersichtlich, womit Art. 10 Abs. 2 BZO keine planungsrechtliche Bedeutung im Sinn von § 234 PBG zukommt. Dieses Ergebnis korrespondiert mit dem Beschluss der Bausektion vom 6. Dezember 2016, wonach Art. 10 Abs. 2 BZO nicht bzw. nicht mehr unter denjenigen Bestimmungen aufgelistet ist, auf welche Baugesuche hinsichtlich nachteiliger Beeinflussung zu überprüfen sind. Art. 10 Abs. 2 der revidierten BZO entfaltet damit keine negative Vorwirkung (VB.2014.00627 vom 7. Mai 2015, E. 5.3.3). Dies hat auch im vorliegenden Fall zu gelten. Art. 10 Abs. 2 der revidierten BZO ist auf die Beurteilung des rekursgegenständlichen Bauprojekts nicht anwendbar. 12.4. Bemerkungsweise ist an dieser Stelle anzufügen, dass auch unter dem Titel der gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung (§ 71 PBG) vorliegend keine zusätzlichen Anforderungen punkto Abgrabungen hergeleitet werden können. Definitionsgemäss geht es bei der Frage der Abgrabungen R1S.2018.05115 Seite 48

namentlich nicht um die Frage der Dimensionierung des erforderlichen Baustellenaushubs, sondern um die Abweichungen des nach Abschluss der Bauarbeiten resultierenden Terrainverlaufs im Vergleich zum gewachsenen Terrain. Wie bereits erwähnt, weist die Bauparzelle Kat.-Nr. 1 bereits heute vor allem im südlichen Teil einen stark gestalteten Terrainverlauf mit umfangreichen Abgrabungen auf. Das vom projektierten Baukörper

beanspruchte Gelände ist im Bereich der "[...]Tankstelle" und des Gebäudes Vers.-Nr. 1 [...] im Vergleich zum Niveau der B.-Strasse praktisch höhengleich. Weiter nördlich entlang der B.-Strasse fallen umfangreichere Abgrabungen an, was indes angesichts der dort strassen- bzw. trottoirseitig aktuell bestehenden, zum Teil mehrere Meter hohen Böschungsmauer gestalterisch nicht negativ ins Gewicht fällt. Angesichts dessen, dass das für die Ladennutzung entlang der B.-Strasse konzipierte 1. Untergeschoss auf der strassenabgewandten Seite nicht freigelegt wird, sondern unter Terrain bleibt (rückwärtig ebenerdig-ger Zugang für die Wohnnutzung im Erdgeschoss), ist dem Bauprojekt ein sorgsamer Umgang mit dem Terrainverlauf zu bescheinigen. 12.5. Die Rüge betreffend Abgrabungen ist unbegründet. 13.1. Die Rekurrierenden R. et al. berufen sich weiter darauf, dass bei Arealüberbauungen gemäss dem am 1. November 2018 in Kraft getretenen Art. 8 Abs. 3 BZO ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden müssen. 13.2. Art. 8 Abs. 3 BZO (in Kraft seit 1. November 2018) enthält die Bestimmung, wonach bei Arealüberbauungen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden müssen. Der bis zu diesem Zeitpunkt geltende Art. 8 aBZO sah eine derartige Pflicht nicht vor. 13.3. Nach § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Die entsprechende Bausperre (§ 235 Abs. 1 PBG) soll nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit nicht weitergehen, als es der Zweck der RIS.2018.05115 Seite 49

vorgesehenen Planung verlangt. § 234 PBG dient ausschliesslich der Plansicherung und erlaubt nicht etwa eine allgemeine Voranwendung künftigen Rechts. Auch werden durch § 234 PBG nicht sämtliche in Änderung befindlichen Bestimmungen geschützt, welche Auswirkungen auf planungsrechtliche Festlegungen haben können. Vielmehr muss es sich bei einer planungsrechtlichen Festlegung stets um ein unmittelbares oder wenigstens mittelbares Planungsinstrument handeln. § 234 PBG will verhindern, dass die für die Planfestsetzung zuständigen Behörden bei ihrer Entscheidung vor vollendete Tatsachen gestellt werden, wenn noch während der Planungsphase Bauwerke entstehen, welche die vorhergesehene künftige Planung beeinträchtigen (VB.2015.00762 vom 14. Juli 2016, E. 4.2, mit Hinweisen). 13.4. Ein planungsrechtlicher Gehalt kommt der Vorschrift von Art. 8 Abs. 3 BZO offenkundig nicht zu. Daran ändert nichts, dass § 71 Abs. 2 PBG die Art und den Grad der Ausrüstung zu einem für die Privilegierung als Arealüberbauung wesentlichen Kriterium erhebt. Eine – möglicherweise – fehlende Projektierung von Gemeinschaftsräumen vermag die behördliche Planungs- und Entscheidungsfreiheit mit Blick auf zukünftige nutzungsplanerische Festlegungen in keiner Weise einzuschränken. Art. 8 Abs. 3 BZO kommt daher keine negative Vorwirkung zu; die Bestimmung ist im vorliegenden Rekursverfahren nicht weiter beachtlich. 13.5. Die Rüge betreffend Gemeinschaftsräume ist unbegründet. 14.1. Die Rekurrierenden R. et al. rügen zudem die Anzahl der zu erstellenden Motorfahrzeugabstellplätze. Projektiert seien 84, wovon 11 für Besuchende und drei für Kunden vorgesehen seien. Die Bausektion der Stadt Zürich gehe im angefochtenen Entscheid davon aus, dass damit der Pflichtbedarf gemäss Parkplatzverordnung (PPV) von 50 Abstellplätzen erfüllt sei. Über die maximal zulässigen privaten Abstellplätze äussere sich der angefochtene Entscheid nicht. Dass für die Arealüberbauung 84 Motorfahrzeugabstellplätze erstellt werden dürften, werde bestritten. RIS.2018.05115 Seite 50

14.2. In ihrer Vernehmlassung erläuterte die Bausektion der Stadt Zürich die Berechnung der maximal zulässigen Anzahl an Motorfahrzeugabstellplätzen unter Verweis auf Erwägung lit. E.g des angefochtenen Entscheids sowie anhand der Vorgaben gemäss Art. 3 ff. PPV für das Reduktionsgebiet C. Insgesamt müssten 50 Motorfahrzeugabstellplätze erstellt werden und es dürften nicht mehr als 128 Motorfahrzeugabstellplätze nachgewiesen werden. Diese Berechnung wurde von den Rekurrierenden R. et al. replicando als nachvollziehbar anerkannt. 14.3. Auf die Frage der Anzahl zulässiger Motorfahrzeugabstellplätze ist damit nicht weiter einzugehen. Ein Begründungsmangel des angefochtenen Entscheids punkto maximaler Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze liegt offenkundig nicht vor. Die erhobene Rüge ist unbegründet. 15.1. Die Rekurrierenden R. et al. rügen unter dem Titel der Erschliessung – soweit es nicht um den bereits unter den Anforderungen an eine Arealüberbauung zu prüfenden Standort der Unterniveaugarage geht –, die Zufahrt in die B.-Strasse sei nicht verkehrssicher gelöst. Letztere sei sehr stark befahren; es gelte Tempo 50. Die vorgesehenen 84 Motorfahrzeugabstellplätze würden zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen führen. Dies führe bei der Ausmündung in die B.-Strasse zu Konflikten mit dem Trottoir, dem Velostreifen und dem Fussgängerstreifen. 15.2. Anhang 1 der Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV) verweist bezüglich der Typologie von Ausfahrten auf die Strassentypen gemäss Zugangsnormalien (ZN). Angesichts der zur Realisierung vorgesehenen 84 Motorfahrzeugabstellplätze ist die Dimensionierung einer Zufahrtsstrasse (bis 300 Wohneinheiten bei guter ÖV-Erschliessung) erforderlich (Ausfahrt Typ B). Dafür sieht die VSiV in Anhang Ziffer 1 eine erforderliche Sichtdistanz von 50-90 m auf Innerortsstrecken, einen Einlenkerradius von 5 m, eine minimale Breite der Ausfahrt (im Gegenverkehr) von 5-6 m sowie eine Beobachtungsdistanz von 2,5 m ab Fahrbahnrand vor. Sodann ist bei Ausfahrten vom Typ B aufseiten der Ausfahrt ein Trottoir erforderlich. R1S.2018.05115 Seite 51

Gemäss den Plänen (Nachweis Sichtbermen; act. 18.24) verfügt die projektierte Ausfahrt Richtung Bahnhof E. über eine Sichtweite von 50 m (für den Einlenker Richtung W.-Platz) sowie in umgekehrter Richtung über eine Sichtweite von 90 m (für den Einlenker Richtung Bahnhof E.). Die Breite der zweispurig geführten Ausfahrt beträgt 7 m. Der in den Plänen markierte Einlenker beträgt, wie erforderlich, 5 m. Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden R. et al. ist ein Trottoir bei einer Ausfahrt vom Typ B sogar erforderlich; entsprechend muss dieses von den ausfahrenden Fahrzeugen auch überfahren werden können. 15.3. Etwas Anderes ergibt sich auch aus dem von den Rekurrierenden R. et al. angeführten Entscheid VB.2010.00440 vom 26. Januar 2011 nicht. Diesem Entscheid lag ein Sachverhalt zugrunde, bei welchem neben der Zu- und Wegfahrt in die Unterniveaugarage auch die Zufahrt für die Warenanlieferung eines Ladens sowie eine Nebenfahrbahn mit Erschliessungsfunktion für einen Teil der total 273 Wohnungen sowie zusätzlich eine regionale Rad- und Fusswegverbindung vorgesehen waren (VB.2010.00440 vom 26. Januar 2011, E. 1.5). Eine derartige Verkomplizierung der für die Verkehrssicherheit massgeblichen Verhältnisse ist vorliegend nicht erkennbar. 15.4. Die Anforderungen an die Verkehrssicherheit der Ausfahrt zur Unterniveaugarage sind eingehalten. Die entsprechende Rüge ist unbegründet. 16.1. Die Rekurrierenden R. et al. rügen mitunter auch, dass sich die Bausektion der Stadt Zürich zur Einhaltung der Energiewerte des Minergie-P-Eco-Standards (Art. 8 Abs. 6 aBZO) nicht geäussert habe. Es sei einzig festgehalten worden, dass der Neubau mindestens dem Minergie-Standard entsprechen oder die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion um 20 % übertreffen müsse. Ob die gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz

eingehalten würden, habe die Bausektion der Stadt Zürich nicht geprüft. Dementsprechend dürfe eine Arealüberbauung nicht bewilligt werden. R1S.2018.05115 Seite 52

16.2. Gemäss Art. 8 Abs. 6 aBZO haben Gebäude mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Art. 8 Abs. 5 aBZO ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu entsprechen.

16.3. Gemäss Erwägung lit. I.g des angefochtenen Entscheids nimmt die projektierte Arealüberbauung – wie erwähnt – den Ausnützungsbonus von bis zu 10 Prozentpunkten (Art. 8 Abs. 5 aBZO) nicht in Anspruch. Die Überbauung hat somit mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion um 20 % zu übertreffen. Der angefochtene Entscheid statuiert in Dispositiv-Ziffer II.B.1.u die Auflage, dem Amt für Baubewilligungen vor Baubeginn ein entsprechendes Zeugnis des Umwelt- und Gesundheitsschutzes, Bau und Energieeffizienz, über die Erfüllung der Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer II.33 einzureichen. Dispositiv-Ziffer II.33 des angefochtenen Entscheids verweist auf die Anforderungen gemäss Erwägung lit. I.g des angefochtenen Entscheids. Der vom kommunalen Gesetzgeber statuierten – im Verhältnis zu den §§ 69 ff. PBG hinzutretenden – Vorschrift von Art. 8 Abs. 6 aBZO wird damit Rechnung getragen.

16.4. Können inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Dieser Grundsatz gilt auch bei Arealüberbauungen: Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die Einhaltung grundlegender Baurechtsnormen, deren Verletzung eine Bauverweigerung rechtfertigt, zwar in einem einzigen und einheitlichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Andererseits hat es das Verwaltungsgericht auch als zulässig erklärt, die Regelung von Nebenpunkten, die für die R1S.2018.05115 Seite 53

Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, in ein späteres Verfahren zu verweisen. Letzteres ist etwa bezüglich des Umgebungsplans bei Arealüberbauungen nicht zulässig, da sich die Erfüllung der entsprechenden Voraussetzungen nur anhand umfassender Planungsunterlagen beurteilen lässt (VB.97.00129 in RB 1997 Nr. 81). Derartiges kann bezüglich der Einhaltung energetischer Anforderungen keine Geltung haben. Die Statuierung entsprechender Auflagen ist – wobei eine genügende gesetzliche Grundlage auch in § 71 Abs. 1 und 2 PBG ersehen werden kann – ohne weiteres möglich und in der Praxis auch üblich (BRKE II Nr. 0271/2010 vom 23. November 2010, E. 4.7). Bei Arealüberbauungen können – beispielsweise – auch die Farbgebung, Materialisierung und die Details der Fassadengestaltung auflagenweise geregelt werden. Diese sind – wie die energetischen Anforderungen umso mehr – nicht ausschlaggebend für die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens. Durch den Vorbehalt der nachträglichen Bewilligung ist denn auch hinreichend sichergestellt, dass gegen eine den Anforderungen von Art. 8 Abs. 6 aBZO nicht genügende Ausgestaltung punkto Wärmedämmung ohne weiteres eingeschritten werden könnte.

16.5. Die Rüge betreffend die Erfüllung der energetischen Anforderungen erweist sich als unbegründet.

17.1. Die Rekurrierenden R. et al. stellen in allgemeiner Weise zur Debatte, ob die per 1.

November 2018 in Kraft getretenen Änderungen der BZO auf die Beurteilung des rekursgegenständlichen Bauvorhabens Anwendung finden müssten. Dies, zumal der Bauentscheid aufgrund des vorliegenden Rekursverfahrens noch nicht rechtskräftig sei. Sodann seien Rechtsänderungen dann (im Sinne einer Vorwirkung) zu berücksichtigen, wenn zwingende Gründe für die sofortige Anwendung des neuen Rechts sprechen würden. Auffällig sei zudem, dass der angefochtene Entscheid der Bausektion vom

## E. 2

Oktober 2018 datiere und damit nicht einmal einen Monat vor Inkrafttreten der revidierten Bestimmungen gefällt worden sei. Wenn, wie die Bausektion der Stadt Zürich im angefochtenen Entscheid anführe, Ziel eine "qualitätsvolle Weiterentwicklung" der Stadt gewesen sei, hätte diese jedes Interesse R1S.2018.05115 Seite 54

haben müssen, eine Arealüberbauung bereits nach dem neuen Recht zu beurteilen. 17.2. Was die Frage der Vorwirkung einzelner, für die Beurteilung des rekursgegenständlichen Bauvorhabens unter dem Gesichtswinkel der Vorwirkung – möglicherweise – massgeblicher revidierter BZO-Bestimmungen angeht, ist auf die vorstehenden Erwägungen bzw. die entsprechende Einzelfallbeurteilung nach Massgabe der Rechtsprechung zu § 234 PBG verweisen. Eine generelle, nicht von den besonderen Voraussetzungen und dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz eingeschränkte Vorwirkung noch nicht in Kraft stehender Bestimmungen widerspräche nachgerade dem Legalitätsprinzip. Eine positive Vorwirkung ist unzulässig, und zwar auch dann, wenn dafür eine besondere gesetzliche Grundlage bestünde (Ulrich Haefelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 299). Die – negative – Vorwirkung gemäss § 234 PBG dient sodann ausschliesslich der Plansicherung und erlaubt nicht etwa eine allgemeine Voranwendung künftigen Rechts (VB.2014.00627 vom 7. Mai 2015, E. 5.2; VB 90/0038 in BEZ 1990 Nr. 29). Die von den Rekurrierenden R. et al. weiter angedachte Verschiebung des Beurteilungszeitpunkts zwecks Abwartens einer Änderung der Rechtslage wäre mit der Pflicht zur angemessenen behördlichen Tätigkeit unvereinbar. Dass die Bausektion der Stadt Zürich den am 1. November 2018 in Kraft getretenen Bestimmungen der BZO im angefochtenen Entscheid keine generelle Vorwirkung zubilligte, ist nach dem Gesagten in keiner Weise zu beanstanden. 17.3. Für die Beurteilung eines erstinstanzlichen Entscheids ist das zum Entscheidzeitpunkt geltende Recht massgeblich. Rechtsänderungen nach dem erstinstanzlichen Entscheid können nur dann berücksichtigt werden, wenn die Rechtsänderung auch einen Widerruf rechtfertigen würde (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 7 Rz. 169). Die Anwendung der revidierten Bestimmungen der BZO fällt damit – unter Ausnahme einer besonders zu begründenden negativen Vorwirkung nach § 234 PBG – ausser Betracht. R1S.2018.05115 Seite 55

17.4. Die Rüge betreffend (Vor-)Anwendung der am 1. November 2018 in Kraft getretenen Bestimmungen der BZO ist unbegründet. 18.1. Die Rekurrierenden R. et al. monieren in verfahrensrechtlicher Hinsicht eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör im Baubewilligungsverfahren. Betroffen seien auch die zum Rekurs legitimierten Nachbarn. Daran ändere nichts, dass das Zürcher Baurecht kein Einwendungs- oder Einspracheverfahren kenne. Den Rekurrierenden sei keine förmliche Gelegenheit geboten worden, vor dem Erlass der angefochtenen Entscheide von ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör Gebrauch zu machen. Mithin hätten die Rekurrierenden R. et al. weder Äusserungen zur Sache machen noch Beweise beibringen noch Einsicht in die Akten nehmen können. Ein

freiwilliges Äusserungsrecht werde dem verfassungsrechtlichen Gehörsanspruch nicht gerecht. 18.2. Art. 33 Abs. 2 RPG sieht vor, dass das kantonale Recht wenigstens ein Rechtsmittel gegen Verfügungen und Nutzungspläne vorzusehen hat, die sich auf dieses Gesetz und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen. Dabei ist gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten. Abs. 2 und Abs. 3 von Art. 33 RPG gehören sachlich zusammen und sind als Mindestvoraussetzungen kantonaler Rechtsschutzeinrichtungen bei der Überprüfung von Nutzungsplänen zu verstehen. Aus den Materialien zum RPG ergibt sich, dass Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht zwingend eine Beschwerdebehörde im eigentlichen Sinne verlangt, sondern eine Einspracheinstanz genügt. Erforderlich ist andererseits, dass die zuständige kantonale Instanz den angefochtenen Entscheid frei überprüft (BGE 109 Ia 1, E. 2; BGE 108 Ia 33, E. 1a; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 33 Rz. 75). Die – ältere – kantonale Rechtsprechung lässt es sodann genügen, wenn die Nachbarn im Verfahren vor der Baubehörde zu Wort gekommen sind und sich diese mit deren Vorbringen auseinandergesetzt hat. Umgekehrt ist auch eine Äusserung im Rekursverfahren als genügend zu erachten (VB 46/1984 in RB 1984 Nr. 15). Selbstredend ist es als bundeskonform zu erachten, wenn Nachbarn – zufolge Verstreichens R1S.2018.05115 Seite 56

der Frist zur Stellung eines Begehrens um Zustellung des baurechtlichen Entscheides (§ 315 Abs. 1 PBG) – von der rekursweisen Anfechtung eines Bewilligungsentscheids ausgeschlossen bleiben (VB 74/1986 in BEZ 1987 Nr. 4). Die Ordnung des baurechtlichen Verfahrens vor den Gemeindebehörden ist im zürcherischen PBG klar geregelt. Wer Ansprüche aus dem PBG wahrnehmen will, hat innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen; sodann erfolgt die – erwähnte – Kenntnisgabe an den Bauherrn (§ 315 Abs. 1 und 2 PBG). Das PBG enthält weiter ausdrücklich die Regel, dass ein Einspracheverfahren nicht durchgeführt wird (§ 315 Abs.

### **E. 3**

PBG). Das nicht rechtzeitige Verlangen des baurechtlichen Entscheids führt zur Verwirkung des Rekursrechts (§ 316 PBG). Diese Ordnung hat auch nach dem Inkrafttreten der Bestimmungen des neuen zürcherischen Gemeindegesetzes (GG), welches in § 170 Abs. 1 lit. a GG unter dem Titel "Rechtsschutz" gegen von Behördenmitgliedern selbstständig getroffene Anordnungen oder Erlasse im Allgemeinen die Möglichkeit einer Neubeurteilung durch die Gesamtbehörde vorsieht, Geltung (BRGE II Nr. 0153/2018 vom 11. Dezember 2018, E. 1.3.4; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). Eine Derogation dieser gesetzlichen Ordnung kraft Bundesrechts ist auszuschliessen. Die von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG – als Spezialbestimmung zur allgemeinen Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV – statuierte "volle Überprüfung" umfasst sowohl Kontrollen hinsichtlich Rechtsverletzungen, einschliesslich Missbrauch, Überschreitung oder Unterschreitung des Ermessens, als auch hinsichtlich unrichtiger bzw. unvollständiger Sachverhaltsermittlung sowie die Prüfung der Unangemessenheit. Die volle Überprüfung schliesst dabei nicht aus, dass sich die Rechtsmittelbehörde auch bei umfassender Kognition Zurückhaltung auferlegt. Sie darf nicht unter mehreren zweckmässigen Lösungen wählen bzw. ihr eigenes Ermessen an die Stelle des zuständigen Gemeinwesens setzen, sondern hat sich lediglich mit dem Nachweis zu begnügen, dass insgesamt angemessen verfügt worden

ist. Eine entsprechende Zurückhaltung drängt sich vor allem auf, wenn es um die Würdigung lokaler Verhältnisse geht, Fachwissen eine entscheidende Rolle spielt oder Zukunftsprognosen anzustellen sind sowie bei Fragen im Grenzbereich zwischen Recht und Ermessen (Waldmann/Hänni, Art. 33 Rz. 64 f.). R1S.2018.05115 Seite 57

18.3. Im Ergebnis erweist sich die zürcherische Ordnung des baurechtlichen Verfahrens gemäss § 315 f. PBG ohne weiteres als bundesrechtskonform. Eine umfassende Teilnahme aller – potenziell – rekursberechtigten Nachbarn wäre mit dem Postulat der im Bereich des Bau- und Planungsrechts angestrebten Verfahrensbeschleunigung unvereinbar (BRGE I Nr. 0153/2018 vom 11. Dezember 2018, E. 1.3.4, in fine; vgl. auch BRKE I Nr. 227/1999 in BEZ 1999 Nr. 39). Vielmehr wird der Rahmen des auf nachbarliche Anfechtung hin durchzuführenden Rekursverfahrens erst mit Erlass der baubehördlichen Anordnung abschliessend definiert. Eine Art. 33 Abs. 2 lit. b RPG genügende Rechts- und Ermessenskontrolle ist gemäss zürcherischem Recht sowohl im Verfahren vor dem Baurekursgericht als auch im anschliessenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren gewährleistet (§ 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]; § 50 Abs. 1 VRG). Die pflichtgemässe Ermessensausübung durch die Baubehörde setzt unter bundesrechtlichen Vorgaben nicht voraus, dass den Nachbarn bereits vorgängig eine umfassende Teilnahme am verwaltungsinternen Verfahren ermöglicht wird. Hinzuweisen bleibt darauf, dass sich Dritte in Form der (freiwilligen) Anbringung von Einwendungen im Rahmen der Bestellung des baurechtlichen Entscheids ohne weiteres am verwaltungsinternen Verfahren beteiligen können (vgl. § 315 Abs. 2 PBG). Dergestalt haben die anwaltlich vertretenen Rekurrierenden R. et al. unterlassen. 18.4. Die Rügen betreffend den Einbezug der Rekurrierenden R. et al. in das baubehördliche Verfahren sind unbegründet. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht zu erkennen. 19.1. Die Rekurrierenden R. et al. machen in prozessualer Hinsicht weiter namhaft, die S. Stiftung habe in ihrer Rekursantwort darauf hingewiesen, dass das rekursgegenständliche Bauprojekt "aus dem Gewinn eines Architekturwettbewerbs und durch intensive Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau Zürich (AfS)" entstanden sei. Zudem werde erwähnt, dass das AfS bereits in die Vorbereitung des Studienauftrags involviert gewesen und im Beurteilungsgremium durch Frau R. I. vertreten worden sei. Daraus müsse geschlossen werden, dass eine unzulässige Vorbefassung vorliegen könnte. R1S.2018.05115 Seite 58

Es werde daher beantragt, sämtliche Unterlagen zu dieser Zusammenarbeit zu den Akten zu nehmen. Insbesondere sei die Zusammensetzung der Wettbewerbsjury bekanntzugeben; sodann seien sämtliche Akten des Wettbewerbs beizuziehen. Allfällige (informelle) Voranfragen und deren Beantwortung – welche dokumentiert sein müssten – seien ebenfalls zu den Akten zu nehmen. 19.2. Die Rekurrierenden R. et al. tun nicht dar, inwiefern die Mitglieder der Bau-sektion des Stadtrates (Stadträte André Odermatt, Richard Wolff, Filippo Leutenegger) bei der Beschlussfassung hätten vorbefasst sein können. Als Sekretär der Bausektion amtierte H. R. Eine – allfällige, nicht weiter substantiierte – Vorbefassung untergeordneter Gremien wäre nicht von Bedeutung. Dass Bauherren angesichts der Komplexität von Bauvorhaben im städtischen Raum vor bzw. während der Projektierungsphase – und noch vor Einreichung des konkretisierten Bauprojekts zur Prüfung – mit den zuständigen Behörden in Kontakt treten, vermag keinen Anschein von Befangenheit zu begründen. Der besagte Architekturwettbewerb wurde, wie aus den Ausführungen der S. Stiftung ohne weiteres hervorgeht, von der Bauherrschaft und nicht

etwa vom AfS durchgeführt. Ein Anspruch auf Aktenherausgabe oder Bekanntgabe der Wettbewerbsjury besteht gegenüber Privaten, zumal im Verwaltungsverfahren, nicht. Bezüglich der von den Rekurrierenden R. et al. weiter eingeforderten Unterlagen (Dokumentation der informellen Voranfragen sowie deren Beantwortung) ist nicht ersichtlich, weshalb diese zur Klärung des vorliegend zu beurteilenden Sachverhalts beitragen sollen. Der Inhalt des zur Beurteilung gestellten Bauprojekts ist klar. Die Einforderung eines Ausforschungsbeweises (fishing expedition) ist wie erwähnt unzulässig. 19.3. Die Rügen bezüglich unzulässiger Vorbefassung des AfS, Architekturwettbewerb und Aktenherausgabe sind unbegründet. 20. Einzugehen ist sodann auf die noch nicht erwähnten Rügen der Rekurrentin E. H.. Der Abriss des auf der Bauparzelle bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 1 (und auch der weiteren Gebäude auf der Bauparzelle) ist als zulässig zu erachten. Umweltrechtliche Vorschriften, welche den Schutz von Gebäuden R1S.2018.05115 Seite 59

des Bestandes gewährleisten, sind nicht ersichtlich. Hingewiesen sei darauf, dass das rekursgegenständliche Projekt gegenüber den bestehenden Gebäuden eine klar weitergehende Nutzung der Bauparzelle ermöglicht, als dies bisher der Fall war. Die mit dem Abbruch und der Bautätigkeit einhergehenden Immissionen sind, soweit diese nicht im zivilrechtlichen Sinn als übermässig ausfallen, von den Nachbarn hinzunehmen. Der angefochtene Entscheid enthält hierzu in den Dispositiv-Ziffern II.B.124-II.B.139 die erforderlichen Auflagen; hinzu kommen Hinweise betreffend Asbestfasern (Erwägung lit. M.c) sowie betreffend Luftreinhaltung und Fahrzeugen zum Abtransport von Massengütern (Erwägungen lit. L.c und lit. L.d). Auf die Gewährleistung der Zufahrt zum Gebäude Vers.-Nr. 4 auf der angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 2 ist, wie erwähnt, nachfolgend einzugehen. Was die Heizung bzw. die Wärmeversorgung des Bauprojekts angeht, so enthält der angefochtene Entscheid in Ziffer II.B.49 eine Auflage betreffend Lärmbegrenzung der haustechnischen Anlagen (Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage) sowie in Ziffer II.B.33 (i.V.m. Erwägung lit. I.g) Auflagen mit Bezug auf die Erfüllung des Minergie-Standards bzw. alternativ die Übertretung der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion. Eine Rechtsgrundlage, wonach bei Erdsondenheizungen bzw. Wärmepumpenheizungen Probebohrungen durchzuführen sowie die Stromkosten abzuklären wären, sieht das Planungs- und Baurecht nicht vor. Es ist denn auch nicht davon auszugehen, dass sich der Untergrund der Bauparzelle nicht für entsprechende Heizungen eigne. Dasselbe gilt für eine Pflicht, für das Projekt zwingend Solarzellen bzw. eine Fotovoltaikanlage oder Einrichtungen zur Rückgewinnung von Regenwasser vorzusehen. Ein Aussichts- oder Besonnungsschutz für Liegenschaften des Bestandes kann durch das Planungs- und Baurecht, da bauliche Tätigkeit innerhalb der Bauzonen zulässig ist und zur Erfüllung der Ziele der Raumplanung auch zulässig sein muss, sachlogisch nicht gewährleistet werden. Dasselbe gilt für einen direkten Zugang zu Freiflächen bzw. zum B.-Hügel. Die Vorbringen betreffend Information der Bevölkerung und zur Tätigkeit des Quartiervereins E. haben für das öffentlich-rechtliche Verfahren betreffend Baubewilligung keine Bedeutung. Die Tätigkeit von M. G. und H. I. mag – so die Ausführungen der Rekurrentin zutreffen – dem Gebot einer umfassenden und transparenten Information der Nachbarn nicht entsprechen haben. Eine Sanktionierung gegenüber der Bauherrschaft fällt, zumal im baurechtlichen Verfahren, mangels Relevanz ausser Betracht. R1S.2018.05115 Seite 60

21.1. Die Rekurrierenden R. et al. berufen sich auf die Bestimmungen von Art. 2quater Abs. 4 und Art. 123 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO) betreffend die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen und das Erreichen von einem Drittel des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern bis ins Jahr 2050. Das rekursgegenständliche Projekt beinhalte die baurechtliche Bewilligung für 124 Wohnungen, wobei allerdings gar keine gemeinnützigen Wohnungen entstehen würden. Der von der Stadt Zürich festgesetzte Gesetzauftrag lasse sich so nicht erfüllen. 21.2. Art. 2quater Abs. 4 GO besagt, dass die Stadt Zürich dafür sorgt, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen an; ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum. Sodann statuiert Art. 123 GO, dass sich die Stadt Zürich für das Erreichen von einem Drittel des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern das Jahr 2050 als Ziel setzt. 21.3. Zur Geltendmachung der genannten Rüge sind die Rekurrierenden R. et al. angesichts ihrer bereits dargelegten Betroffenheit vom rekursgegenständlichen Bauvorhaben entgegen der Ausführungen der kommunalen Vorinstanz ohne weiteres legitimiert. Die Erreichung der Ziele nach Massgabe der GO ist sodann in engem Zusammenhang mit der Konzeption eines Bauvorhabens zu sehen. Insoweit kann nicht vorab generell von der fehlenden Legitimation von Nachbarrekurrierenden zur Erhebung von Rügen betreffend Bestimmungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau ausgegangen werden. 21.4. Indes erweisen sich die Bestimmungen von Art. 2quater Abs. 4 GO und Art. 123 GO offenkundig als zu wenig bestimmt, als dass sie in einem baurechtlichen Verfahren Pflichten der Bauherrschaft begründen könnten. Deren Adressaten – im Sinne von sozialen Zielen – sind denn auch nicht Private, R1S.2018.05115 Seite 61

sondern die Stadt Zürich und die politischen Instanzen. Das PBG daselbst enthält keine Bestimmungen, wonach bei der Projektierung von Wohnbauten (etwa punkto Zahl, Typ, Ausstattung oder Höhe der Mieten) auf öffentliche Interessen Rücksicht genommen werden müsste. Eine Bestimmung wie – beispielsweise – im Recht des Kantons Genf, wo Art. 5 Abs. 1 der loi générale sur les zones de développement (LGZD) die Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung für Wohnbauten in bestimmten Zonen von der Nachachtung öffentlicher Interessen abhängig macht, ist im zürcherischen Recht nicht vorgesehen. 21.5. Die Rüge zu den Zielen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erweist sich als unbegründet. 22.1. Die S. Stiftung beanstandet die im angefochtenen Entscheid statuierten Auflagen betreffend die Zufahrt zum Schopfgebäude Vers.-Nr. 4 auf der Parzelle Kat.-Nr. 2. 22.2. Mit dem rekursgegenständlichen Bauprojekt wird der bisher über die Bauparzelle zu diesem Schopf führende Flurweg aufgehoben. Die Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.f in Verbindung mit Dispositiv-Ziffer II.B.12 beinhaltet den planerischen Nachweis, wie die künftige Zufahrt zum Schopf erfolgen soll. 22.3. Die S. Stiftung macht diesbezüglich geltend, die Parzelle Kat.-Nr. 2 sei auch bei Aufhebung des Flurwegs noch im Sinne von § 237 PBG bzw. der ZN erschlossen. Die Erteilung der Baubewilligung dürfe daher nicht von zusätzlichen Massnahmen zur Erschliessung des Schopfes abhängig gemacht werden, geschweige denn von der Bewilligung eines entsprechenden Baugesuchs eines Dritten. Die S. Stiftung weist sodann auf eine Bestimmung im Kaufvertrag mit den Eigentümern der Parzelle Kat.-Nr. 2 (über den Kauf der Bauparzelle) hin, wonach die S.

Stiftung – sollte eine andere Zufahrt nicht realisierbar und eine Zufahrt zum Schopf für die Bewirtschaftung des Schopfs erforderlich sein – dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. R1S.2018.05115 Seite 62

2 entlang der nordöstlichen Grenze der Bauparzelle entschädigungslos ein Fuss- und Fahrwegrecht für Fahrzeuge mit der maximalen Breite von 2,5 m einräumt. Auf entsprechende Vorabklärungen hin hätten die Zuständigen der verschiedenen Ämter ausgeführt, dass einer solchen Erschliessung des Schopfes keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen würden. Eventualiter müsste gestützt auf die ZN – mangels Wohnnutzung – zum Schopf ohne hin keine für Fahrzeuge ausgebaute Zufahrt gewährleistet werden. Ein Wohnhaus gelte auch dann als erschlossen, wenn zwischen dem Ende der Zufahrt und dem Hauseingang eine nichtbefahrbare Weglänge von 80 m liege. Dies müsse auch für den zur Diskussion stehenden Schopf gelten. Die ZN sowie das PBG würden sodann bei Vorliegen wichtiger Gründe Abweichungen von den Normalien gestatten. 22.4. Die Bausektion der Stadt Zürich stellt sich auf den Standpunkt, mit der Aufhebung des Flurwegs fehle dem Schopfgebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 die gemäss § 236 Abs. 1 PBG geforderte Zugänglichkeit. Die Ersatzer-schliessung mittels eines drei Meter breiten Kieswegs sei jedoch nicht Gegenstand des mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten Bauvorhabens. Diese Aussage, wonach das Grundstück Kat.-Nr. 2 trotz Aufhebung des Flurwegs erschlossen sei, treffe folglich nicht zu. Die privatrechtlich geregelte Zufahrt, welche durch die Freihaltezone führen solle, sei keineswegs als gesichert zu betrachten. Das Bauvorhaben schaffe insofern eine rechtswidrige Situation. Massgeblich sei letztlich die genügende Zufahrt für die bestehende Nutzung bzw. den bestehenden Benutzer (§ 237 Abs. 1 PBG; § 1 ZN). Die Rekurrentin sei daher zu Recht verpflichtet worden, eine Ersatz- bzw. Übergangslösung in der Form von Abänderungsplänen aufzuzeigen respektive bewilligen zu lassen, welche sie auf dem eigenen Grundstück umsetzen könne. 22.5. Die Rekurrierenden R. et al. machen – wie bereits erwähnt – geltend, die Zufahrt zum Schopfgebäude sei nicht definiert. 22.6. Die Parzelle Kat.-Nr. 2 ist in der allgemeinen Freihaltezone (F) zoniert. R1S.2018.05115 Seite 63

22.7. Ein Grundstück ist im Sinne von Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG sowie den §§ 234 ff. PBG unter anderem dann genügend erschlossen, wenn es selber und die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend "zugänglich" sind. Die Zugänglichkeit gehört also zur Erschliessung eines Grundstücks beziehungsweise eines Bauvorhabens und damit zur Baureife. Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, der Lage und der Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer. Der Begriff "Zugänglichkeit" gemäss § 237 PBG ist dabei zu eng; die Bestimmung bezieht sich nicht primär auf "Geh-Wege", sondern auf Zufahrten für Motorfahrzeuge und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein; die entsprechenden Details sind in den ZN geregelt, wobei diese freilich nicht auf die vom Zugang zur Haustüre führenden Eingänge anwendbar sind (§ 1 ZN). Die Anforderungen an die Erschliessung als grundlegende Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung gelten innerhalb wie auch ausserhalb der Bauzonen. Zugänge sind so nahe an die zu erschliessenden Grundstücke beziehungsweise Bauten und Anlagen heranzuführen, dass ein wirksamer Schutz der öffentlichen Dienste möglich ist. Dabei wird nicht verlangt, dass eine für Fahrzeuge ausgebaute Zufahrt direkt bis zur Haustür führt. In diesem Sinne darf zwischen Ende der Zufahrt und dem Hauseingang eine

nicht befahrbare, abgewinkelte Weglänge von 80 m liegen. Bei grossen Gebäudehöhen und Gebäuden mit starker Personenbelegung gelten erhöhte Anforderungen an die Erreichbarkeit. Der Verzicht auf direkte Hauszufahrten kommt etwa innerhalb von Gesamtüberbauungen oder an steilen Hanglagen vor. Insbesondere an ausgeprägten Hanglagen sind lokale Verhältnisse gegeben, die einen Verzicht auf die Erschliessung einer Einfamilienhaus-Liegenschaft mit einer Zufahrt für Fahrzeuge erlauben. Unter den Gesichtspunkten der ortsplannerischen Ästhetik und des häuslichen Umgangs mit dem Boden ist mit dem Bau von neuen Erschliessungsstrassen an solchen Lagen Zurückhaltung geboten; insofern wird toleriert, dass an Hanglagen Bauparzellen in zweiter Bautiefe häufig nur über Fusswege erschlossen sind. Jede Zufahrt ist – jedenfalls – mindestens als Notzufahrt auszugestalten, die den Notfalleinsatz öffentlicher Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei) R1S.2018.05115 Seite 64

jederzeit gewährleistet. Auch auf die Notzufahrt kann indes verzichtet werden, wenn der Einsatz der öffentlichen Dienste anderweitig gewährleistet ist; die Notzufahrt muss mithin nicht bis zur Haustür führen (zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf, Bd. 2, S. 571 ff., mit Hinweisen). 22.8. Vorliegend steht offenkundig nicht die Zufahrt zur Parzelle Kat.-Nr. 2 als solches zur Debatte, sondern einzig die grundstücksinterne Zufahrt zum Schopfgebäude Vers.-Nr. 4. Wie erwähnt gilt das Gebot genügender strassenmässiger Erschliessung nicht bloss für die Zufahrt bis zur Grenze einer Parzelle, sondern dieses muss auch innerhalb des Grundstücks beachtet werden. In diesem Bereich sind die ZN freilich nicht direkt anwendbar, sondern hilfsweise heranzuziehen, wobei den konkreten Sachumständen gebührend Beachtung zu schenken ist (VB 171/1985 in RB 1986 Nr. 91). 22.9. Eine direkte Verpflichtung zur Erstellung oder Sicherung von Zufahrten zu Drittgrundstücken (bzw. darauf gelegenen Gebäuden) kann aus den Vorschriften gemäss §§ 234 ff. PBG, welche unzweifelhaft die Zugänglichkeit bzw. die Erschliessung des Baugrundstücks zum Gegenstand haben, nicht hergeleitet werden. Daran ändert auch die Bestimmung von § 237 Abs. 4 PBG, wonach privatrechtlich geordnete Zugänge ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert werden dürfen, nichts. Eine Aufhebung einer servitutarisch gesicherten Zufahrt ist im vorliegenden Fall nicht vorgesehen. Die Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 2 und der Bauparzelle war vor dem Verkauf der letzteren dieselbe. Die Bauherrschaft und die – weiterhin an der Parzelle Kat.-Nr. 2 berechnete – Eigentümerschaft haben sich im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über die Bauparzelle auf eine – jedenfalls zwischen den beteiligten Parteien sichergestellte – Regelung einer allfälligen Beanspruchung der Bauparzelle zwecks Erschliessung des Schopfgebäudes geeinigt. 22.10. Dass die Bausektion der Stadt Zürich der Aufhebung einer Wegverbindung zu einer Drittparzelle im Rahmen eines baurechtlichen Entscheids Beachtung schenkt, ist im Grundsatz nicht zu beanstanden. Indes erfüllt das Schopfgebäude Vers.-Nr. 4 offenkundig eine eng mit der – im Wesentlichen – landwirtschaftlichen Nutzung der Parzelle Kat.-Nr. 2 verbundene Funktion. R1S.2018.05115 Seite 65

Ob und inwiefern für die landwirtschaftliche Nutzung des Schopfes überhaupt eine Zufahrt in Form eines Flurwegs (bzw. eine für landwirtschaftliche Fahrzeuge dimensionierte Zufahrt) erforderlich ist, kann und muss vorliegend offen bleiben. Angesichts der genügenden Notzufahrt über die weiter östlich im Bereich der Gebäude Vers.-Nrn. 5 und 6 gelegenen chaussierten Flächen auf der Parzelle Kat.-Nr. 2, welche von Motorfahrzeugen über den F.-Weg angefahren werden kann, ist nicht von vornherein von

der ungenü- genden Erschliessung des Schopfgebäudes auszugehen. Ein nachgerade polizeiwidriger Zustand, welcher die Inpflichtnahme der Bauherrschaft recht- fertigen würde, liegt nicht vor. Indem die Bausektion der Stadt Zürich der Bauherrschaft ohne weitere Erwägungen zur Frage der Notwendigkeit einer Zufahrt zum Schopfgebäude Vers.-Nr. 4 die Verpflichtung eines planerischen Nachweises derselben auferlegt, hat sie den ihr bei der Beurteilung von Zu- fahrtssituationen zustehenden Ermessensspielraum überschritten. Die Rüge der S. Stiftung ist bereits deshalb begründet. 22.11. Die rechtlichen Bedenken der Bausektion der Stadt Zürich gegenüber einer (grundstücksinternen) Erschliessung des Schopfgebäudes auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 erweisen sich auch als unbegründet. Die BZO enthält für allge- meine Freiflächen keine detaillierte Definition. Gemäss § 61 Abs. 1 und 2 PBG sind als Freihaltezone oder Erholungszone die Flächen auszuschei- den, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind. Der Freihaltezone kön- nen ferner Flächen zugewiesen werden, die ein Natur- und Heimatschutzob- jekt bewahren oder der Trennung und Gliederung der Bauzone dienen. Hin- sichtlich Inhalt und Verfahren gelten für Bauten und Anlagen, für die Rechte der Grundeigentümer und das Zugrecht der Gemeinden die gleichen Best- immungen wie bei übergeordneten Freihaltezone (§ 62 Abs. 1 PBG). § 40 PBG stellt klar, dass nur solche Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen die- nen und den Zonenzweck nicht schmälern. Für andere Bauten und Anlagen gilt Art. 24 RPG (BGE 118 Ib 503, E. 5a). Diese Grundsätze gelten in Frei- haltezone auch bezüglich die Zonenkonformität von Erschliessungsstras- sen bzw. anderen Zufahrten: Dienen die Zufahrten dem Zweck der Nut- zungszone, sind sie nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG zu beurteilen (BGr 1A.49/2006 vom 19. Juli 2006, E. 3.1 und E. 3.2). Angesichts dessen, dass das fragliche Schopfgebäude der praktizierten und weiter fortbestehen- R1S.2018.05115 Seite 66

den landwirtschaftlichen Nutzung der Parzelle Kat.-Nr. 2 dient, ist die Bewil- ligung einer – angemessen dimensionierten – landwirtschaftlichen Zufahrt über diese Parzelle ohne weiteres als zulässig zu erachten. Von einem Ver- lust der genügenden Erschliessung, welcher zu Wegnot (Art. 694 ZGB) füh- ren würde, kann nicht die Rede sein. Auch unter diesem Gesichtspunkt er- weist sich die Inpflichtnahme der Bauherrschaft als unzulässig. 22.12. Der Rekurs der S. Stiftung bezüglich Zufahrt zum Schopfgebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 erweist sich als begründet. Die Auflage gemäss Disposi- tiv-Ziffer II.B.1.f in Verbindung mit Dispositiv-Ziffer II.B.12 ist ersatzlos zu streichen. Bei diesem Ergebnis erweist sich die konträre Rüge der Rekurrie- renden R. et al. (vorstehende Erw. 10) von vornherein als unbegründet. 23.1. Die S. Stiftung moniert weiter die Nebenbestimmung gemäss Dispositiv-Zif- fer II.B.1.h bezüglich der Umgebungsgestaltung. Sie beruft sich dabei im We- sentlichen auf die Freiheit der künstlerisch-architektonischer Gestaltung der Baute sowie auf das Prinzip der Verhältnismässigkeit. Die Bausektion der Stadt Zürich lege nicht dar, weshalb die Erschliessungswege funktional und gestalterisch nicht überzeugen könnten. Angesichts des Umrisses der ge- planten Überbauung bestehe auch keine Exponiertheit der projektierten Sitz- plätze. Es sei mit den Chaussierungen zudem bewusst ein offener, grosszü- giger Charakter des Gartenbereichs und der darin eingebetteten Sitzflächen angestrebt worden, um einer Kleinparzellierung entgegen zu wirken. Das Wegsystem sei unter Berücksichtigung des Hangverlaufs entsprechend dem rückgeführten natürlichen Terrainverlauf geplant worden. Eine andere Weg- führung sei wenig sinnvoll und in Anwendung der SIA-Norm 500 auch kaum umsetzbar. Der im Südwesten gelegene Kiesstreifen diene der Zufahrt in den Gartenbereich mit den für den Unterhalt des Gartens

nötigen Fahrzeugen. Die Breite des Kiesstreifens sei so geplant, dass die Durchfahrt mittels Unterhaltsfahrzeugen bei gleichzeitigem Ausweichen der darauf befindlichen Personen ermöglicht werde. Optisch werde sich der Kiesstreifen angesichts des Terrainverlaufs und der begrünten Kiesoberfläche kaum von der Umgebung abheben. Bei der Breite der mittels natürlich aussehender Betonpflastersteine ausgestalteten Wege bestehe ebenfalls kein Spielraum, da diese mit den für den Unterhalt des Gartens notwendigen Fahrzeugen befahren R1S.2018.05115 Seite 67

werden können. Die Wegbreite von 2,5 m sowie die Eingrünung sei zudem mit Grün Stadt Zürich vorbesprochen worden. Bei den Notausstiegsschächten im zentralen Gartenbereich handle es sich um Notausstiegsschächte der erforderlichen Schutzräume im dritten Untergeschoss. Diese seien so gelegen, dass sie am wenigsten in Erscheinung treten; mithin lägen sie lediglich 0,1 m über dem gewachsenen Terrain und seien von einer Wildhecke umgeben. Die Auflage, wonach die Aufenthaltsmöglichkeiten im Garten weiter zu erhöhen seien, sei angesichts der Erfüllung der Erfordernisse gemäss § 248 PBG und Art. 11 Abs. 2 BZO nicht verständlich. Im Umgebungsplan seien nebst der Spiellandschaft auch geschwungene Sitzelemente mit Holzabdeckung vorgesehen. Die Spiellandschaft weise mit den verschiedenen Themenbereichen jedenfalls die erforderliche Differenzierung aus. Die Wege und Blumenwiesen würden überdies zum Verweilen einladen. Die S. Stiftung wendet sich sodann gegen die Anwendung der sog. Drittelsregel im Vorgartenbereich. Diese sei vorliegend nicht verletzt; indes habe die Bausektion der Stadt Zürich offenbar die geplanten Veloparkplätze mit Schotterrassen zu den befestigten Flächen im Vorgartenbereich gezählt. Eine Abstellfläche für Velos im Vorgartenbereich sei nicht mit einem Abstellplatz für Motorfahrzeuge vergleichbar. Schotterrassen werde in der Stadt Zürich als Grünfläche qualifiziert. Die Länge der im Vorgartenbereich projektierten Anlieferungsflächen könne nicht weiter reduziert werden, da diese bereits den verkehrstechnischen Minimalanforderungen entspreche. Jedenfalls müsse die sogenannte Drittelsregel situationsgerecht bzw. im Rahmen der Ermessensausübung pflichtgemäss angewendet werden. Besprechungen mit dem Tiefbauamt Zürich sowie mit Grün Stadt Zürich hätten stattgefunden. 23.2. Die Bausektion der Stadt Zürich führt dagegen an, die Auflagen seien statuiert worden, damit die Umgebungsgestaltung letztlich als "besonders gut" gewertet werden könne (§ 71 Abs. 1 PBG). Bezüglich der Sitzflächen werde das Bedürfnis nach Privatsphäre nicht berücksichtigt, was durch die fehlende Zonierung zwischen den privaten Sitzplätzen auf dem Gartenniveau und den angrenzenden, für die Hausgemeinschaft nutzbaren Flächen und Hauszügen resultiere. Die offenen Sitzplätze befänden sich zum Teil in einem R1S.2018.05115 Seite 68

Abstand von weniger als 1 m zu den rückwärtigen Zugängen in den gemeinschaftlichen Gartenbereich; zudem sehe die Umgebungsgestaltung keine echte Abgrenzung zum Gartenweg vor, welcher zudem von Unterhaltsfahrzeugen befahren werden solle. Bezüglich der Dimensionierung der Wege zeichne sich die funktionale Gestaltung im Sinne einer Zufahrtsnutzung im Gartenbereich zu stark ab. Das Argument einer zwingend erforderlichen Wegbreite von 2,5 m könne angesichts der Möglichkeit des Ausweichens in die Wiesenfläche nicht nachvollzogen werden. Kritisiert werde nicht die Wegführung, sondern die Breite und Art der Ausbildung des Wegs. Dass die Kiesfläche begrünt sein solle, ergebe sich aus der Darstellung im Plan nicht. Betreffend Notausstiegsschächte sei nicht erkennbar, ob diese von den geplanten Hecken vollständig eingewachsen werden könnten. Zuletzt sei im Zusammenhang mit den Aufenthaltsmöglichkeiten die Ausstattung

der Umge- bung noch zu wenig für die verschiedenen Alters- und Nutzergruppen der zukünftigen Bewohnenden dimensioniert. Eine Erweiterung an untergeord- neten Aufenthaltsmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld der Arealüberbau- ung erscheine angemessen. Betreffend Vorgartenflächen hält die Bausektion der Stadt Zürich entgegen, die für Veloabstellplätze projektierten Flächen seien Abstellflächen und er- möglichten aufgrund dieser Nutzung keine räumlich wirksame Begrünung, was der ständigen behördlichen Praxis entspreche. Besondere Verhältnisse, welche eine Abweichung von der sog. Drittelsregel zu rechtfertigen vermöch- ten, seien nicht ersichtlich. Überdies seien Meinungsäusserungen der zu- ständigen Behörden im Rahmen von Vorabklärungen für die Bewilligungsbe- hörde nicht bindend. 23.3. § 71 Abs. 1 und Abs. 2 PBG statuieren, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen. Bei der Beurteilung sind – unter anderem – die Lage, die Zweckbestimmung, der Umfang und die Gestaltung der Umge- bungsanlagen massgeblich. Dass, wie die S. Stiftung ausführt, mit Bezug auf die Umgebungsgestaltung im engeren Sinn nur gefordert werden dürfe, was als "Kompensation der Privilegierungen, von welchen Arealüberbauungen profitieren" erscheine, trifft demgemäss nicht zu. Das Gesetz statuiert die Umgebungsgestaltung als separates Kriterium, welches der Prüfung durch die Baubehörde ohne weiteres unterliegt. Die kommunalen Behörden dürfen

R1S.2018.05115 Seite 69

von Gesetzes wegen eine Arealüberbauung nur bewilligen, wenn diese selbst sowie ihr Umschwung besonders gut gestaltet sind, und sie müssen dies anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten Kriterien prüfen; insoweit verfügen die Gemeinden nicht über Autonomie. Bei der Frage dagegen, ob diese Merkmale im Einzelfall eingehalten sind oder nicht, steht der rechtsan- wendenden Gemeindebehörde ein gewisser – von den übergeordneten In- stanzen zu respektierender – Spielraum zu (BGr 1C\_92/2018 vom 9. Juli 2018, E. 3.5). Das Vorbringen der S. Stiftung, die Privilegierungen der Are- alüberbauung würden kaum ausgeschöpft, trifft – in Nachachtung der vorste- henden Ausführungen namentlich betreffend die zulässige Geschoszahl – nicht zu. Der Bauherr ist grundsätzlich in der künstlerisch-architektonischen Gestal- tung seiner Baute und deren Umschwung frei. § 71 PBG stellt jedoch an Bau- ten, Anlagen und Umschwung erhöhte ästhetische Anforderungen (vgl. vor- stehend Erw. 4.4). Die Baubehörde darf nicht lediglich deshalb eine Baube- willigung verweigern, weil sie die Gestaltung eines Bauvorhabens nicht für optimal hält. Sie muss entsprechend dem in Art. 36 Abs. 3 BV verankerten Verhältnismässigkeitsprinzip alle in der Sache erheblichen Interessen be- rücksichtigen und sorgfältig gegeneinander abwägen. Nur ein hinreichendes öffentliches Interesse, welches die privaten Interessen des Bauherrn über- wiegt, rechtfertigt einen Eingriff in dessen gestalterischen Freiraum und da- mit eine Bauverweigerung gestützt auf § 71 Abs. 1 PBG (VB.2004.00449 in BEZ 2005 Nr. 19, E. 3.5). Indes ist – gerade auch in Nachachtung der bereits erläuterten Rechtsprechung zur Ermessenskontrolle durch die Rechtsmitte- linstanz – der kommunalen Baubehörde (auch) bei der Beurteilung der Um- gebungsgestaltung ein erhebliches Ermessen zuzugestehen. 23.4. Die auflagenweise Regelung von Detailfragen der Umgebungsgestaltung ist, soweit die diesbezüglichen Korrekturen keine gesamthafte Unzulänglichkeit der Umgebungsplanung nahelegen, im Entscheid über die Bewilligung einer Arealüberbauung – wie erwähnt – ohne weiteres zulässig (VB.2003.00006 und VB.2003.00015 in BEZ 2003 Nr. 22, E. 3). R1S.2018.05115 Seite 70

23.5. Für die Auflage betreffend die Anordnung von privaten Sitzplätzen und gemeinschaftlichen Erschliessungswegen (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Teilen der Erwägung lit. F.h) bestehen nach den Ausführungen der Bausektion der Stadt Zürich ohne weiteres sachliche Gründe. Mit der Bausektion ist davon auszugehen, dass die privaten Terrassenflächen allzu sehr von – an sich der Öffentlichkeit vorbehaltenen – chaussierten Flächen umgeben sind, was gestalterisch noch nicht überzeugt. Erhebliche entgegenstehende Interessen der Bauherrschaft sind, abgesehen von einem gewissen zusätzlichen Planungsaufwand, nicht ersichtlich. Eine – im eigentlichen Sinne – Kleinparzellierung der Flächen ist nicht zu befürchten. Ein Eingriff in das von der Bausektion pflichtgemäss ausgeübte Ermessen entfällt von vornherein. Bezüglich der Auflagen der Bausektion zur Dimensionierung der Wegflächen (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Teilen der Erwägung lit. F.h und der Erwägung lit. F.k) ist insbesondere massgebend, dass Art. 11 Abs. 2 BZO vorschreibt, dass in Wohnzonen mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen sind. Eine genügende gesetzliche Grundlage für die Auflage zur Reduktion der Wegflächen ist damit – nebst der allgemeinen Norm von § 71 PBG – im kommunalen Recht sogar ausdrücklich vorhanden. Entgegen den Ausführungen der S. Stiftung erschöpft sich der Gehalt von Art. 11 Abs. 2 BZO nicht in der Gewährleistung eines Anteils von zwei Dritteln begrünter Flächen in Wohnzonen, sondern von mindestens zwei Dritteln. Die Wegführung an sich ist – wie die Bausektion in ihrer Vernehmlassung einräumt – nicht zu beanstanden und damit auch nicht weiter relevant. Das von der Bauherrschaft gegen eine Reduktion angeführte entgegenstehende Interesse, wonach das Wegsystem von Unterhaltsfahrzeugen befahren werden können und zudem ein Ausweichen gegenüber den Benützern gewährleisten müsse, fällt nicht ins Gewicht. Die Durchführung der erforderlichen Gartenarbeiten ist nicht vom Vorhandensein eines für Fahrzeuge dimensionierten Wegnetzes abhängig. Der – geringfügige – Mehraufwand ist seitens der Bauherrschaft bzw. der Eigentümerschaft hinzunehmen. Würden Praktikabilitätsgründe bei der Bewirtschaftung als für eine Abweichung von Art. 11 Abs. 2 BZO genügend angesehen, würde dies die Zielsetzung eines möglichst hohen Anteils an Grünflächen in Wohnzonen verunmöglichen. Die Erwägungen der Bausektion der Stadt Zürich sind ohne R1S.2018.05115 Seite 71

weiteres nachvollziehbar; ein Eingriff in den Ermessensspielraum der Gemeinde wäre auch diesbezüglich nicht begründbar. Die blossе Begrünung umfangreicher chaussierter Flächen und Wegflächen vermag unter der Zielsetzung von Art. 11 Abs. 2 BZO nicht zu überzeugen und damit auch nicht zu genügen. Eine blossе Begrünung – statt eine Reduktion der Wegflächen – kann nicht zur Debatte stehen. Entsprechende Absprachen mit Grün Stadt Zürich sind nicht genügend substantiiert und wären überdies auch nicht geeignet, für das baubehördliche Verfahren einen Vertrauenstatbestand zu begründen. Dasselbe hat in gleicher Weise für die Dimensionierung des Kiesstreifens zur Nachbarparzelle Kat.-Nr. 2 (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Teilen der Erwägung lit. F.h) zu gelten. Auch dieser ist mit der Auffassung der Bausektion der Stadt Zürich zu redimensionieren. Die weitere Auflage betreffend die Gestaltung der Notausstiegsschächte bzw. deren Integration in das Terrain (ebenfalls Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Teilen der Erwägung lit. F.h) erscheint für sich zwar nachvollziehbar. Die Notausstiegsschächte werden den Ausführungen der Bauherrschaft zufolge das gewachsene Terrain aber um lediglich 0,1 m überragen, was die Bausektion der Stadt Zürich im weiteren Verlauf des Verfahrens nicht in Zweifel zog. Die Statuierung einer entsprechenden Auflage erweist sich folglich nicht mehr als notwendig und damit auch nicht als verhältnismässig. Der Rekurs

ist insoweit begründet. Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit den die Notausstiegsschächte betreffenden Ausführungen in Erwägung lit. F.h ist demnach aufzuheben. Die Bausektion der Stadt Zürich hält im angefochtenen Entscheid sodann fest, aufgrund der grossen Wohnungsanzahl seien die Aufenthaltsmöglichkeiten im Gartenteil noch zu erhöhen (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erwägung lit. F.k). Auch diese Auflage erweist sich als begründet. Entgegen den Ausführungen der S. Stiftung darf sich das rekursgegenständliche Projekt angesichts seiner Dimensionierung mit 124 Wohneinheiten nicht darauf beschränken, als Aufenthaltsraum bzw. als Spiel- und Ruheflächen einen Kinderspielfeld auszuscheiden und Sitzgelegenheiten vorzusehen. Vielmehr besteht ein berechtigtes Bedürfnis danach, die Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien für verschiedene Altersgruppen zu differenzieren und – beispielsweise – auch Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Menschen zu schaffen. Die blosser Anordnung von Sitzgelegenheiten vermag diesem Postulat R1S.2018.05115 Seite 72

unter den Gesichtspunkten von § 71 PBG i.V.m. § 248 PBG nicht zu genügen. Die Auflage der Bausektion ist gerechtfertigt; ein Eingriff in ihr Ermessen fällt ausser Betracht. 23.6. Was die Frage der Vorgartenöffnung (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erwägung lit. F.l) angeht, sind in erster Linie § 238 Abs. 1 PBG und § 238 Abs. 3 PBG zu berücksichtigen. Gemäss § 238 Abs. 3 PBG kann – wie vorstehend erwähnt –, wo die Verhältnisse es zulassen, mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden. Im Sinne einer Leitlinie für die Ermessensausübung ist es dabei nicht zu beanstanden, wenn die Bausektion der Stadt Zürich praxisgemäss die sogenannte Drittelsregel anwendet: In der Regel lässt sie eine Öffnung der Vorgärten nur bis zu einem Drittel der Strassen- bzw. Weganstosslänge zu. Die Öffnung soll damit grundsätzlich einen Drittel dieser Länge nicht überschreiten. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang nicht allein das Ausmass der begrüneten Fläche, sondern insbesondere die Durchbrechung der unmittelbar an den öffentlichen Grund anstossenden Begrünung. Davon hängt es massgeblich ab, ob der Vorgartenbereich noch als solcher erkannt wird (VB.2016.00535 vom 29. März 2017, E. 5.1.2, mit Hinweisen). Die Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erw. lit. F.l des angefochtenen Entscheids erfolgt in Anwendung der genannten Praxis bzw. der sog. Drittelsregel. Eine besondere bzw. positive – unter Ausnahme eines allgemein gehaltenen Hinweises auf die behördliche Praxis – Begründung für deren Anwendung ist den Ausführungen der Bausektion der Stadt Zürich im angefochtenen Entscheid sowie im vorliegenden Verfahren nicht zu entnehmen. Der Bausektion der Stadt Zürich ist sodann beizupflichten, dass vorliegend keine besonderen – etwa erschliessungstechnischen – Gründe eine Abweichung rechtfertigen würden. Entscheidend ist indes das Folgende: Der vorliegend im "Vorgartenbereich" vorgesehene Pflanzkörper weist eine Tiefe von lediglich 2 m auf. Von einem eigentlichen, substantiellen "Vorgartenbereich" kann damit nicht gesprochen werden. Das Festhalten der Bausektion der Stadt Zürich an einer Gestaltung unter Beachtung der sog. Drittelsregel wäre den Umständen offensichtlich nicht angemessen: Im Entscheid mit Bezug auf die Arealüberbauung (Erwägung lit. F.a-d) betont die R1S.2018.05115 Seite 73

Bausektion der Stadt Zürich die Adressbildung mit Bezug auf die einzelnen erschlossenen Teile der Überbauung, die Vervollständigung des Strassenraums der B.-Strasse, den dezidiert urbanen architektonischen Ausdruck des Gebäudes und den öffentlichen Charakter

des projektierten Erdgeschosses. Zu diesen Zielsetzungen stünde es in offenem Widerspruch, von der Bauherrschafft die ungeschmälernte Einhaltung der sog. Drittelsregel einzufordern. Eine typische Vorgartengestaltung liefere dem im Strassenraum zur B-Strasse angestrebten Erscheinungsbild der projektierten Überbauung nachgerade zuwider. Die Bausektion der Stadt Zürich bescheinigt der im Umgebungsplan dargestellten Gestaltung der Vorzone ein schlüssiges Konzept. Insofern ist – in Nachachtung des schlüssig dargelegten Konzepts einer modernen, publikumsorientierten Gestaltung des Strassenraums – in das in der Sache nicht nachvollziehbar ausgeübte Ermessen der Bausektion der Stadt Zürich einzugreifen. Der Rekurs erweist sich insofern als begründet. Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erwägung lit. F.l sind aufzuheben. 23.7. Im Ergebnis ist die Rüge betreffend die Anordnung der Notausstiegschächte (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Teilen der Erwägung lit. F.h) sowie betreffend die Vorgartengestaltung (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erwägung lit. F.l) begründet und sind die besagten Auflagen demgemäss zu streichen. Im Übrigen ist die Rüge betreffend die Umgebungsgestaltung unbegründet. Weiter betreffend die Umgebungsgestaltung gemachte Auflagen gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.h wurden von der S. Stiftung inhaltlich nicht in Frage gestellt, was der Vollständigkeit halber festzuhalten ist. Dies betrifft die Auflagen betreffend Darstellung der an den öffentlichen Fe.-Weg angrenzenden Böschung bzw. Erläuterung der pflanzlichen Einbindung (Teile der Erwägung lit. F.h), die Präzisierung des Umgebungsplans betreffend Terraingestaltung sowie die separate baurechtliche Bewilligung von Terrainanpassungen auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 (Erwägung lit. F.i) sowie betreffend Bepflanzung (Erwägung lit. F.j). 24.1. Die S. Stiftung wendet sich sodann gegen die Auflage zur Überarbeitung des Projekts gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erw. lit. F.n (Fäl-R1S.2018.05115 Seite 74

lung und Ersatzbepflanzung). Die besagte Erwägung statuiert, dass die beiden geschützten Bäume Nr. 7 und 8 (Eiche und Eibe) direkt an der Grenze des Baugrundstücks zum F.-Weg zu erhalten seien. 24.2. Begründet wird dies insoweit, als die fraglichen Bäume Nr. 7 und 8 in den direkten Baubereich hineinragen würden und insbesondere sehr nahe an der geplanten Nagelwand (Baugrubensicherung) gelegen seien. In Abweichung zum Plan Baumbestand würden die Baumkronen der Bäume direkt in den Baubereich hineinragen, weshalb beim Absehen von einer Fällung die ordentliche Grundstücksnutzung nicht nur übermässig, sondern sehr erheblich erschwert wäre. Es sei nahezu unmöglich, das geplante Bauprojekt umzusetzen, ohne diese Bäume zu fällen oder jedenfalls so stark zurückzuschneiden, dass dies einer Fällung gleichkommen würde. Unter Berücksichtigung der Verwurzelung der Eibe und der Eiche werde klar, dass auch deren Wurzeln in den Baubereich – insbesondere den Baugrubenbereich bzw. den Bereich der Baugrubenverbauung – hineinragten, weshalb eine Beschädigung des Wurzelwerks der Bäume während der Bauarbeiten unvermeidbar sei. In Ermangelung einer Bewilligung zur Fällung der Bäume entstünden der Beklagten immense Kosten, Aufwand und Zeit- bzw. Bauverzögerungen. Die S. Stiftung verweist auf die vorgesehene Ersatzbepflanzung mit 13 neuen Hochstammobstbäumen, womit dem Schutz und Erhalt eines wertvollen Baumbestands auf der Bauparzelle genügend Rechnung getragen werde. Die Bäume würden sodann nicht in das vorgesehene Bepflanzungskonzept passen. 24.3. Die Bausektion der Stadt Zürich verweist auf den Schutz der fraglichen Bäume gemäss Art. 11a BZO. Am Erhalt der Bäume als raumwirksam flankierende Begrünung des F.-Wegs als Quartierweg bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse. Wie durch den Erhalt der Bäume, welche vor der Baulinie und mit dem Stamm direkt an der Grenze der Bauparzelle

stunden, die ordentliche Grundstücksnutzung eingeschränkt werde, sei nicht ersichtlich. Der von den fraglichen Bäumen belegte Bereich sei im Verhältnis zur gesamten Bauparzelle klein. Mit entsprechend fachgerechten Massnahmen für den Kronen- und Wurzelbereich könne der Schutz der Bäume im Rahmen R1S.2018.05115 Seite 75

der Bauausführung gewährleistet werden. Sofern einzelne Äste in das projektierte Gebäude hineinragen würden, sei ein fachgerechter Rückschnitt der Krone möglich. 24.4. Der Bestimmung zum Baumschutz gemäss Art. 11a BZO (Inkrafttreten am 1. November 2018) kommt – wie bereits erwähnt – negative Vorwirkung zu Sie ist daher für das vorliegende Verfahren bzw. die Beurteilung des angefochtenen Entscheids der Bausektion uneingeschränkt anwendbar (vgl. im Detail vorstehende Erw. 11.2). 24.5. Die Bauparzelle befindet sich gemäss BZO im Baumschutzgebiet. Eine Beseitigung der fraglichen Bäume Nr. 7 und 8 kommt damit vorliegend einzig unter dem Titel von Art. 11a Abs. 5 lit. d BZO (übermässige Erschwerung der Grundstücksnutzung) in Betracht. Nach den Ergebnissen des Augenscheins handelt es sich weder um alte noch um kranke Bäume, für welche eine Fällung anderweitig angezeigt wäre (vgl. Fotos 16 und 17 gemäss Protokoll). Die Lage und die raumwirksame Funktion der Bäume unmittelbar am F.-Weg sprechen klar für deren Erhaltung. Dennoch kann das Interesse an der Erhaltung der Bäume – im Gegensatz zu demjenigen an der Erhaltung der bereits erwähnten Platane auf der Parzelle Kat.-Nr. 4 – nicht als besonders gewichtig gelten. Es handelt sich nicht um besonders alte, besonders seltene oder schön gewachsene Exemplare. Angesichts der weiteren Sachumstände kommt eine Fällung in Anwendung von Art. 11a Abs. 5 lit. d BZO dennoch nicht in Betracht. Die Bäume nehmen im Verhältnis zur Grösse der gesamten Bauparzelle einen nur sehr beschränkten Platz in Anspruch und liegen zudem direkt auf bzw. an der Grundstücksgrenze zum F.-Weg. Das Erfordernis eines überwiegenden öffentlichen Interesses an der Erhaltung ist damit erfüllt. Eine Beseitigung wäre nicht vertretbar, da eine solche die Geltung der Schutzbestimmung von Art. 11a BZO grundsätzlich infrage stellen würde. Angesichts der Dimensionierung des rekursgegenständlichen Bauprojekts (voraussichtliche Gesamtbaukosten von ca. Fr. 50 Mio.) kann keine Rede von einer übermässigen Erschwerung der Grundstücksnutzung oder unverhältnismässigen Kosten zur Erhaltung der Bäume sein. Freilich ist zu konzedieren, dass angesichts der Lage der Bäume an der Grundstücksgrenze eine Umprojektierung nicht zielführend und auch nicht verhältnismässig – R1S.2018.05115 Seite 76

sig wäre. Die Einholung eines besonderen Gutachtens ist – jedenfalls im vorliegenden Verfahren – nicht erforderlich. Mit der Bausektion der Stadt Zürich ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Bauausführung die notwendigen Massnahmen zum Schutz von Wurzelwerk und Krone zu ergreifen sind; letzteres unter Beizug von Sachverständigen und – soweit erforderlich – nach Erstellung eines baumpflegerischen Gutachtens. Ein Absterben der Bäume trotz Ergreifung der möglichen Schutzmassnahmen liegt ausserhalb der Disposition gerichtlicher Instanzen. 24.6. Der Rekurs betreffend die Schutzmassnahmen für die Bäume Nr. 7 und 8 erweist sich als unbegründet. 25.1. Die S. Stiftung wendet sich sodann gegen die in Dispositiv-Ziffer II.B.1.t und Dispositiv-Ziffer II.B.22 (in Verbindung mit Erw. lit. I.f) statuierten Auflagen betreffend die Berücksichtigung der Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung. Diesbezüglich verlangt die Bausektion der Stadt Zürich die behindertengerechte Ausgestaltung der Terrassenausgänge betreffend drei Wohnungen im 5. Obergeschoss (Niveaudifferenzen auf die Terrassen von jeweils 0,17 m). 25.2. Im Einzelnen führt die Bauherrschaft

diesbezüglich an, es stehe ausser Frage, dass im rekursgegenständlichen Projekt der Zugang für Behinderte zum Wohngebäude und zu den Stockwerken im Sinne der Minimalanforderungen von Art. 3 lit. c des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) gewährleistet sei. Die fraglichen Terrassenausgänge betreffen nicht den Zugang zum Wohngebäude oder zu den Stockwerken, sondern gehörten vielmehr zum Wohnungsinnern. Eine behindertengerechte Ausgestaltung des Wohnungsinnern könne gestützt auf das BehiG nicht verlangt werden. Bei den gestützt auf § 34 Abs. 2 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) anwendbaren Bestimmungen der SIA-Norm 500 (2009) handle es sich bloss um Richtlinien bzw. um Normalien, von welchen im Einzelfall aus wichtigen Gründen abgewichen werden könne (§ 360 Abs. 3 PBG). Die allgemeine Verhältnismässigkeitsprüfung und die Güterabwägung zwischen konkurrierenden Anforderungen bleibe vorbehalten. Die Projektleiterin des Umwelt- R1S.2018.05115 Seite 77

und Gesundheitsschutzes Zürich (UGZ) habe den projektierenden Architekten eine behördliche Auskunft erteilt, wonach bei den drei Terrassenausgängen ausnahmsweise von den Normalien abgewichen werden dürfe. Damit mangle es bereits an der Erforderlichkeit der entsprechenden Nebenbestimmung. Sodann würden die Anforderungen bei lediglich drei von insgesamt 124 Wohnungen nicht eingehalten. Die Kosten für die normalisierte Ausgestaltung von (total) mindestens Fr. 60'000.– seien angesichts des bloss geringfügigen Nutzens nicht mehr verhältnismässig. Der Umstand, dass die Bausektion der Stadt Zürich das ihr zustehende Ermessen nicht ausgeübt habe, sei als Rechtsverletzung in Form einer Ermessensunterschreitung zu qualifizieren. In Anbetracht der erteilten Auskunft des UGZ verstiesse eine Aufrechterhaltung der angefochtenen Auflagen gegen den Grundsatz von Treu und Glauben bzw. das Willkürverbot. 25.3. Das BehiG und die dazugehörige Verordnung (BehiV) haben zum Zweck, Benachteiligungen zu verhindern, zu verringern oder zu beseitigen, denen Menschen mit Behinderungen ausgesetzt sind (Art. 1 Abs. 1 BehiG). Hierbei handelt es sich um eine Rahmengesetzgebung, die gesamtschweizerische Mindeststandards formuliert. Es obliegt somit den Kantonen, die Gleichstellungsmassnahmen zu konkretisieren. Eine zentrale Bedeutung nehmen dabei die materiellen Bauvorschriften über das behindertengerechte Bauen ein. Die kantonale Norm gemäss § 239a PBG unterteilt Bauten und Anlagen in drei Kategorien, nämlich in öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Wohngebäude sowie Gebäude mit Arbeitsplätzen, welche aufgrund ihrer verschiedenen Erschliessungskonzepte und Nutzbarkeit unterschiedlich strengen Anforderungen zu genügen haben. § 239a PBG sieht für Wohngebäude (Neu- und Umbauten) mit mehr als acht Wohneinheiten insbesondere vor, dass alle Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein müssen. Sodann muss das Innere der einzelnen Wohneinheiten an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein (Abs. 2). Das Nähere zu den nach §§ 239a und 239b PBG erforderlichen baulichen Massnahmen bestimmt sich nach den anerkannten Regeln der Baukunde; der Regierungsrat bezeichnet die massgebenden Regelwerke (§ 239c Abs. 1 PBG). Das BehiG bleibt im Übrigen anwendbar (§ 239c Abs. 2 PBG). Gemäss der Ausführungsbestimmung in § 34 Abs. 1 BBV I richtet sich das behindertengerechte Bauen nach dem BehiG und dessen R1S.2018.05115 Seite 78

Ausführungsvorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts. Im Einzelnen sind die Richtlinien und Normalien gemäss Anhang 2.5 BBV I zu beachten,

gemäss ausdrücklichem Wortlaut der Verordnung (§ 34 Abs. 2 BBV I) insbesondere auch für das Innere der Gebäude. Die Anhänge 2.5.1 und 2.5.2 BBV I verweisen auf die SIA-Norm 500 (2009) Hindernisfreie Bauten sowie auf die Empfehlung Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (1992). Nach der nunmehr ausdrücklichen gesetzlichen Vorschrift von § 239c Abs. 3 PBG müssen bauliche Massnahmen gemäss den §§ 239a und 239b PBG verhältnismässig sein. Die Verhältnismässigkeit beurteilt sich dabei in einer Prüfung nach den Kriterien von Art. 11 und Art. 12 BehiG. Eine Abweichung von Richtlinien und Normalien kann aus wichtigen Gründen im Sinne von § 360 Abs. 3 PBG erfolgen (Fritzsche/Bösch/Wipf, Bd. 2, S. 993 f.). 25.4. Nach Massgabe der erläuterten kantonalrechtlichen Regelung kann unter dem geltenden Recht kein grundsätzlicher Unterschied zwischen den Anforderungen an die allgemeine Zugänglichkeit des Wohngebäudes einerseits und des Wohnungsinners andererseits gemacht werden. Die SIA-Norm 500 (2009) ist, wie § 34 Abs. 2 BBV verdeutlicht, auch auf das Wohnungsinne und damit die vorliegend streitgegenständlichen Terrassenausgänge ohne weiteres anwendbar. Ein Unterschied besteht lediglich darin, als das Wohnungsinne gemäss § 239a Abs. 2 Satz 2 PBG an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein muss. Letztere Vorschrift orientiert sich am zweistufigen Konzept der SIA-Norm 500 (Ziffer 9), welche als minimale bauliche Grundvoraussetzungen vorsieht: keine Stufen (stufenloser Zugang zum Haus und zu möglichst vielen Wohnungen, Schwellenlosigkeit in den Wohnungen), ausreichende Durchgangsbreiten (ausreichende Raum-, Tür- und Korridorbreiten im Treppenhaus und in den Wohnungen), ausreichende Bewegungsfläche (ausreichende räumliche Dimensionierung z.B. von Lift, Küchen, Sanitärräumen) sowie rollstuhlgerechter Parkplatz. Im Bedarfsfall sieht das Konzept sodann individuelle Anpassungen vor. Werden Bewohnerinnen oder Bewohner behindert oder ziehen neu behinderte Personen ein, so sind die nötigen individuellen Anpassungen vorzunehmen (z.B. Treppenlift, Anpassung von Küche und Bad). Grundgedanke dieses Konzepts der Anpassbarkeit ist es, dass nicht gewissermassen auf Vorrat spezielle Behindertenwohnungen mit Sondereinrichtungen geschaffen werden. R1S.2018.05115 Seite 79

Nach dem Prinzip der Anpassbarkeit gebaute Wohnhäuser und Wohnungen können vielmehr im Bedarfsfall mit geringem Aufwand an die individuellen Bedürfnisse adaptiert werden (Nadja Herz, Die neuen Vorschriften für das behindertengerechte Bauen im Kanton Zürich, PBG aktuell 2/2013, S. 7 ff.). 25.5. Zwingende Gründe gemäss § 360 Abs. 3 PBG, weshalb im Fall der vorliegenden Terrassenausgänge von den Vorgaben der SIA-Norm 500 abzuweichen wäre, sind aus den Ausführungen der S. Stiftung nicht ersichtlich. Namentlich stehen, da es sich um Ausgänge im 5. Obergeschoss eines Neubaus handelt, der Anwendung der Normvorgaben keine topographischen Randbedingungen oder Gegebenheiten einer bestehenden Bausubstanz entgegen. Bereits die vor dem Inkrafttreten der §§ 239a-c PBG geltende Rechtsprechung zu Neubauten sah die grundsätzlich uneingeschränkte Anwendbarkeit der SIA-Norm 500 für das Wohnungsinne vor, und zwar auch dann, wenn diese eine besondere architektonische Gestaltung (Raumhöhen) verunmöglicht (BRKE I Nr. 0365/2005 vom 16. Dezember 2005, E. 5.3). Aus den – nicht weiter substantiierten – Mehrkosten von schätzungsweise Fr. 60'000.– (für sämtliche drei Wohnungen) kann die Bauherrschaft zu ihren Gunsten nichts ableiten. Nur für einen Teil der Wohnungen eine Ausgestaltung nach dem Konzept der SIA-Norm 500 zu verlangen, widerspräche dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Vorschriften. Die Schwellenlosigkeit in den Wohnungen – und demzufolge auch der Terrassenausgänge – gehört gemäss dem

zweistufigen Konzept zu den Grundanforderungen und ist damit unverzichtbar. Eine behindertengerechte Gestaltung als Auflage im Rahmen der Baubewilligung zu verlangen, entspricht ohne weiteres dem Verhältnis- mässigkeitsprinzip, zumal in diesem Zeitpunkt die Projektierung noch auf eine solche Anordnung reagieren kann. Die notwendigen Vorkehrungen im Hinblick einen behindertengerechten Ausbau einer Wohnung sind im aktuellen Zeitpunkt noch mit einem viel geringeren Aufwand verbunden als zu einem späteren Zeitpunkt bzw. im Bedarfsfall. Die Beurteilung der Verhältnis- mässigkeit ist in Art. 11 f. BehiG klar geregelt; als massgeblich gilt bei Neubauten ein Wert von 5 % des Gebäudeversicherungswertes. Ob diese Vorschrift mit Bezug auf den Gesamtgebäudeversicherungswert des zu beurteilenden Projekts oder – bei kleineren Anpassungen im Wohnungsinnern – auf deren jeweiligen Gebäudeversicherungswert zu beziehen sind, kann vorlie-

R1S.2018.05115 Seite 80  
gend offen bleiben. Für die Wohneinheiten im rekursgegenständlichen Projekt dürfte angesichts ihrer zentralen Lage, ihrer Grösse und ihrer Ausstattung ein objektiver Wert von durchwegs über Fr. 800'000.– (für die kleinsten Wohnungen) anzusetzen sein. Anpassungskosten in der Höhe von Fr. 20'000.– pro Einheit erweisen sich damit ohne weiteres als verhältnis- mässig. 25.6. Informelle Zusagen des UGZ vermögen kein schützenswertes Vertrauen der Bauherrschaft zu begründen. Die Projektleiterin des UGZ C. H. wies die Architekten der Bauherrschaft mit E-Mail vom 31. Oktober 2017 klar darauf hin, dass bei Neubauten grundsätzlich die Schwellenlosigkeit in allen Wohnungen zu verlangen sei und dass – auch bei Terrassenausgängen – nur im Einzelfall auf die Schwellenlosigkeit verzichtet werden könne. Dass dieselbe Projektleiterin am 7. Dezember 2017 auf Darlegung weiterer Gründe hin ausnahmsweise akzeptierte, dass bei drei Terrassenzugängen eine höhere Schwelle als 0,025 m projektiert wurde, vermag in diesem Kontext kein schützenswertes Vertrauen zu begründen und die Beurteilung der Baubehörde oder der Rechtsmittelinstanz nicht zu ersetzen. 25.7. Der Rekurs betreffend die behindertengerechte Ausgestaltung der Terrassenausgänge ist unbegründet. 26. Zusammenfassend sind die Rekurse der Rekurrierenden R. et al. und der Rekurrentin E. H. abzuweisen. Der Rekurs der S. Stiftung ist mit Bezug auf die Auflagen betreffend die Zufahrt zum Schopfgebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 (Dispositiv-Ziffern II.B.1.f in Verbindung mit II.B.12) sowie die Anordnung der Notausstiegsschächte (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Teilen der Erwägung lit. F.h) und die Vorgartengestaltung (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erwägung lit. F.l) gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist insoweit aufzuheben. Im Übrigen ist der Rekurs der S. Stiftung abzuweisen. R1S.2018.05115 Seite 81

27. Ausgangsgemäss sowie nach Massgabe der erhobenen Rügen und des Umfangs der Rechtsschriften sind die Verfahrenskosten den sechs Rekursparteien im Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05115 unter Solidarhaftung für zwei Drittel zu je einem Neuntel, der Rekurrentin E. H. zu einem Zwölftel, der S. Stiftung zu einem Sechstel und der kommunalen Vorinstanz zu einem Zwölftel aufzuerlegen (§ 13 VRG). Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmten Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 1'000.– bis Fr. 50'000.– (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 3 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser

Ermessensspielraum zu (Plüss, § 13 Rz. 25 ff.). Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (Bausumme von ca. Fr. 50 Mio.), aber vor allem angesichts des aussergewöhnlich grossen Verfahrensaufwands (drei vereinigte Verfahren mit je doppeltem Schriftenwechsel, Abteilungsangewandten, zahlreiche erhobene Rügen, weit überdurchschnittlicher Umfang des vorliegenden Urteils) ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 24'000.– festzusetzen. Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr. Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1). Demnach ist vorliegend der S. Stiftung zulasten der Rekurrierenden R. et al. eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 800.-- (insgesamt Fr. 4'800.--). Sodann ist der S. Stiftung auch zulasten der Rekurrentin E. H. – in Anbetracht R1S.2018.05115 Seite 82

des geringeren Aufwands zur Beantwortung dieses Rekurses – eine Umtriebsentschädigung von Fr. 1'000.– zuzuerkennen. Da die Umtriebsentschädigungen pauschal festgelegt werden, entfällt die Zusprechung von Mehrwertsteuerzusätzen von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56). Die Bausektion der Stadt Zürich beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzig im Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05122. Vorliegend handelt es sich beim Rekurs der S. Stiftung zwar nicht um einen einfachen Fall. Dessen ungeachtet hatte die bereits fachkundige Behörde des grössten Gemeinwesens im Kanton Zürich (hierzu Plüss, § 17 Rz. 53) im Rechtsmittelverfahren keinen besonderen, über die Bearbeitung im Bewilligungsverfahren im Allgemeinen erheblich hinausgehenden Zusatzaufwand zu treiben. Die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG sind daher nicht erfüllt, sodass von der Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an die Bausektion der Stadt Zürich abzusehen ist. Angesichts ihres mehrheitlichen Unterliegens im Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05122 ist der S. Stiftung diesbezüglich keine zusätzliche Umtriebsentschädigung zuzuerkennen. [...]

R1S.2018.05115 Seite 83

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