

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0100-0101/2025 vom 6. Juni 2025

ZH Baurekursgericht, 2025-06-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE I Nrn. 0100-0101_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_I_Nrn.0100-0101_2025)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0100-0101/2025 du 6 juin 2025

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0100-0101/2025 del 6 giugno 2025

Regeste

Die Baubewilligung für eine Arealüberbauung mit 149 Wohnungen wurde von einem Verband und von Personen aus der Nachbarschaft angefochten. Es wurde geltend gemacht, zahlreiche der zur Fällung vorgesehenen Bäume auf dem Bauareal seien schützenswert. Die Bäume waren nicht inventarisiert. Zudem ergaben sich weder aus den Baugesuchsunterlagen, welche die Bäume genau dokumentierten, noch aus den rekurrentischen Fachberichten Anhaltspunkte für Eigenschaften, die für die Annahme von Schutzobjekten im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG nötig wären, wie beispielsweise eine besonders seltene Gattung oder ein biotopischer Lebensraum. Der Kühleffekt von alten grosskronigen Bäume für das Stadtklima allein begründet keine Schutzwürdigkeitsvermutung. Die Baubehörde durfte davon ausgehen, dass es sich bei den Bäumen nicht um potenzielle Schutzobjekte handelte. Einzig in Bezug auf eine benachbarte Hainbuche war die Baubewilligung mit einer Auflage zum Schutze deren Wurzelbereichs zu ergänzen. Im Übrigen entsprach das Bauprojekt den qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS war ferner nicht zu erblicken. Das Baurekursgericht ergänzte die Baubewilligung mit der genannten Auflage und wies beide Rekurse im Übrigen ab, soweit es darauf eintrat.

Erwägungen

E. 1

B

E. 2

Das Baugesuch der D AG, aufgelegt vom 5. - 25. April 2024, sei abzuweisen.

E. 2.1

Die Rekurrentin 1 ist gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) in Verbindung mit der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Personen (VBO) zum Rekurs legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf ihren Rekurs einzutreten. Soweit dies bei einzelnen Anträgen nicht der Fall ist, wird dies nachfolgend noch darzulegen sein.

E. 2.2

Gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist sodann zum Rekurs berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Ein Nachbar eines Bauvorhabens ist dann zum Rekurs berechtigt, wenn er über eine hinreichend nahe räumliche Beziehung zum Baugrundstück

verfügt und wenn er darüber hinaus durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als die Allgemeinheit in eigenen Interessen berührt ist (BGE 103 Ib 144, E. 4; 104 Ib 245, E. 7 d). Bei den Rekurrierenden 2 handelt es sich um (Unter-) Mieter oder Mieterinnen von Wohnungen, die in der unmittelbaren Nachbarschaft der Baugrundstücke liegen. Die Nachweise der bestehenden, dauerhaften Mietverhältnisse wurden auf Aufforderung hin erbracht. Entgegen der in der Rekursantwort geäusserten Auffassung der privaten Rekursgegnerin ist der Nachweis des Mietverhältnisses nicht zwingend bereits in der Rekurschrift zu erbringen, was vorliegend aufgrund der grossen Zahl an Rekurrierenden erst recht gilt (vgl. Martin Bertschi in: Kommentar VRG, 3. Aufl., X/Basel/Genf 2014, § 21 Rz. 68). Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und der – noch darzulegenden – vorgebrachten Rügen sind die Rekurrierenden 2 zur Rekurerhebung legitimiert. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf ihren Rekurs ebenfalls einzutreten. 3. Die Baugrundstücke liegen in der Wohnzone W4b gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt X (BZO). Sie sind derzeit mit insgesamt zwölf Mehrfamilienhäusern überstellt, welche stirnseitig verbunden sind und daher als sechs Zeilen in drei parallelen Reihen in Erscheinung treten. Geplant ist R1S.2024.05132 Seite 5

der Abbruch der Bestandesbauten und der Neubau einer Arealüberbauung, bestehend aus zwei grossen, gestaffelten Zeilenbauten mit total 149 Wohnungen samt gemeinsamer Tiefgarage mit 49 Abstellplätzen.

E. 3

Es sei ein gemeinsames Gutachten der EDK und ENHK in Auftrag zu geben.

E. 4

Die Beilagen der Rekursvernehmlassung der Bausektion der Stadt X vom 9. Dezember 2024 und die Beilage der Vernehmlassung der D AG vom 6. Dezember 2024 seien der Rekurrentin zuzustellen, unter Gewährung einer Frist von 30 Tagen zur Abänderung oder Ergänzung der vorliegenden Replik.

E. 4.1

Die Rekurrierenden 2 rügen in erster Linie, das Bauprojekt erfülle die Anforderungen an eine Arealüberbauung nicht. Insbesondere werde die geforderte besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG nicht erreicht. Das Quartier zeichne sich gemäss ISOS durch eine offene Bebauungsstruktur mit weiteren Grünzügen aus, v.a. dreigeschossige, zu Zeilen verbundene Mehrfamilienhäuser mit flachem Satteldach, giebel- bzw. traufständig entlang der schmalen Strassen. Die markante Gliederung der beiden geplanten Häuserzeilen verwische die bisher klare Struktur im Quartier. Die geplanten versetzten Attikageschosse verstärkten diese Gliederung zusätzlich. Die klare Struktur mit den Häuserzeilen im Quartier werde mit dem Bauvorhaben klar gebrochen. Die vorgenommene starke Gliederung der Gebäude erfolge denn auch nur, um die Vorgaben zur Wohnhygiene im Sinne von § 301 Abs. 1 PBG zu erreichen. Die Ausrichtung diverser Wohnungen sei vorliegend teils stark nach Nordost/Nordwest orientiert, was bereits im Lichte von § 301 PBG kritisch zu betrachten sei. Dies gelte erst recht bei einer Arealüberbauung. Die starke Gliederung ändere nichts daran, dass die Ausrichtung vieler Wohnungen die erforderliche gute Wohnhygiene vermissen lasse.

E. 4.2

Die Rekurrentin 1 führt zudem aus, es sei angesichts des Verlusts der alten Bäume auf dem Bauareal nicht nachvollziehbar, wie das Bauvorhaben als "besonders gut gestaltet" und mit "positiver Baumbilanz" beurteilt worden sei. Auch die Rekurrierenden 2 führen aus, die vorgesehene Baumbepflanzung sei vor dem Hintergrund, dass diese in keinem Verhältnis zum jetzigen Potenzial der vorhandenen Biomasse und deren Leistung für das Stadtklima stünde, nicht arealüberbauungswürdig.

E. 4.3

Im angefochtenen Beschluss wird hinsichtlich der gestalterischen Anforderungen für Arealüberbauungen u.a. ausgeführt, die besonders gute Einordnung gemäss § 71 PBG liege mit diesem Projekt vor. Das R1S.2024.05132 Seite 6

Bauvorhaben sei Teil einer heute noch intakten Zeilenstruktur aus den 40er- Jahren, die sich jedoch aufgrund der veränderten baurechtlichen Grundlagen oder Besitzverhältnissen bereits in Veränderung befinde. Sechs Zeilen würden durch zwei Zeilen mit gleicher Ausrichtung, die sich über die gesamte Parzelle von Y bis Im C erstreckten, ersetzt. Dabei knüpfe der Entwurf morphologisch an die Bestandesbauten im nahen Umfeld der 1970er Jahre an und verweise über seine Massstäblichkeit auf das für das Quartier bedeutende Bauwerk der Sport- und Freizeitanlage des C, welches als wichtiger Kristallisationspunkt des gegenwärtigen und künftigen Wandels gelte. Die langen Zeilen seien dabei vielfach gegliedert und mit einzelnen Abschnitten diagonal rhythmisiert, um die Ausrichtung der Wohnungen zu optimieren und um die Massstäblichkeit des Kontextes aufzunehmen. Diese Setzung und Reduktion auf nur zwei Zeilen ermöglichten einen weiträumigen qualitativ hochstehenden Freiraum. Die fünfgeschossigen Baukörper schlossen mit einem Attikageschoss ab. Die mehrfach hervor- und zurückspringenden Gebäudeabschnitte folgten zudem in der Höhe der Topografie. Die Aussenräume der Wohnungen würden durch Balkone erzeugt, die sich jeweils im Gebäudeversatz befänden. Mit dieser Typologie werde eine sehr gute Einordnung erzeugt. In ihrer Vernehmlassung ergänzt die Vorinstanz, im Quartier habe bereits eine Transformation begonnen und das Bauvorhaben stelle nicht das einzige resp. das erste Projekt mit modernen architektonischen Formen dar. Hinzu komme, dass das Bauvorhaben die in der Umgebung vorherrschende Ausrichtung aufnehme. Die geplanten Häuserzeilen würden jeweils zwei Durchgänge auf der Ost-West-Achse aufweisen, welche den ungehinderten Zugang zum geplanten Innenhof ermöglichen. Mit diesen Zugängen werde die heutige Querungsmöglichkeit zwischen den bestehenden Häuserzeilen aufgegriffen und fortgeführt. Auch die heute bestehenden grosszügigen zusammenhängenden Freiräume, welche ein charakteristisches Merkmal des Quartiers bildeten, würden aufgenommen und fortgeführt. Die vorherrschenden Strukturelemente, die Ausrichtung der Gebäude auf der Nord-Süd-Achse und die grosszügigen zusammenhängenden Freiräume würden durch die Gliederung der geplanten Häuserzeilen gerade nicht in Frage gestellt, sondern übernommen. Die starke Gliederung sei denn auch kein Novum im Quartier, sondern sei auf dem Grundstück Kat.-Nr. 19 bereits heute vorhanden. R1S.2024.05132 Seite 7

Zur Ausrichtung der Wohnungen wird von der Vorinstanz ausgeführt, diese seien grundsätzlich nach Süden resp. nach Süd-Ost und Süd-West ausgerichtet. Eine Ausrichtung der Wohnungen nach Norden bestehe nicht. Dass einzelne Räume nach Norden ausgerichtet seien, lasse sich bei Bauten nicht vermeiden und sei auch nicht unzulässig.

E. 4.4

Die private Rekursgegnerin argumentiert entsprechend und verweist überdies auf den Umstand, dass das Projekt siegreich aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen sei sowie auf den entsprechenden Jurybericht.

E. 4.5

Die Rekurrierenden 2 führen in der Replik aus, es könne keine Rede davon sein, dass sich das in der Zone W4b befindliche Quartier in einem erheblichen Wandel befinde, was insbesondere die Fussabdrücke der Gebäude betreffe. Die von den Rekursgegnerinnen erwähnten Neubauten im Quartier lägen praktisch alle in der Zone W4 und nicht in der W4b.

E. 4.6

Die private Rekursgegnerin erklärt schliesslich in ihrer Duplik u.a., dass die Bestandesbauten wegen des Mehrlängenzuschlags nicht in der heutigen Form ersetzt werden könnten. 4.7.1. Die Gemeinden können in ihren Bau- und Zonenordnungen in den Bauzonen allgemein, aber auch zonen- oder gebietsweise Arealüberbauungen zulassen. Zu diesem Zweck haben sie Mindestarealflächen festzulegen (§ 69 PBG). Mit dem Instrument der Arealüberbauung verfügen die Baubehörden über eine rechtliche Handhabe, um eine von der Grundordnung abweichende Überbauung zu gestatten. Die Bau- und Zonenordnung kann deshalb Bauvorschriften enthalten, die von den Bestimmungen für die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen (§ 72 Abs. 1 PBG). In der Regel sehen die Bau- und Zonenordnungen einen sogenannten Arealüberbauungs- bzw. Ausnützungsbonus vor. R1S.2024.05132 Seite 8

Im Gegenzug für diese Privilegierung gelten erhöhte Anforderungen in Bezug auf die Gestaltung, Einordnung, Umgebung und Wohnqualität. Gemäss § 71 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 gültigen Fassung) müssen die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (Abs. 1). Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung (Abs. 2). 4.7.2. Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts als Ausfluss der Gemeindeautonomie eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, überprüft das Baurekursgericht entsprechende Entscheide mit Zurückhaltung. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Baubehörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen). Ob eine Bestimmung des kantonalen Rechts den Gemeinden einen autonomen Entscheidungsspielraum einräumt, ist durch Auslegung zu ermitteln (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., X/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 62). Nach ständiger Praxis der kantonalen Instanzen betrifft dies insbesondere § 238 PBG, ferner aber auch etwa § 71 PBG

betreffend die bauliche Gestaltung und Einordnung von Arealüberbauungen, § 237 PBG betreffend die Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Zufahrt und § 357 Abs. 1 PBG betreffend die Beurteilung zulässiger Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten (Donatsch, § 20 Rz. 72). R1S.2024.05132 Seite 9

4.7.3. Am Augenschein zeigte sich ein in architektonischer Hinsicht relativ homogenes Quartierbild. Die Baugrundstücke sind umringt von geradlinig gezeichneten Mehrfamilienhäusern, erbaut in den 1940er-Jahren. Zwischen den Strassen C und Y sind die bestehenden Baukörper in Zeilen von Norden nach Süden geordnet. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 20, das nur durch eine Zeilenbaute von den Baugrundstücken getrennt wird, wurde vor Kurzem ein Mehrfamilienhaus neu erstellt, das ebenfalls eine Nord-Süd-Ausrichtung aufweist, aber im Unterschied zu den umliegenden Zeilen gegliedert ist. Die Bauten nördlich und südlich davon sind von Osten nach West ausgerichtet. Östlich der Baugrundstücke prägt ferner die grossvolumige Wohnsiedlung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 19 das Ortsbild (vgl. zum Ganzen die Fotodokumentation im Augenscheinprotokoll). 4.7.4. Hinsichtlich der Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und in Bezug auf die kubische Gliederung wird das Bauprojekt im angefochtenen Beschluss nachvollziehbar positiv dargestellt. Es ist aus ortsbaulicher Sicht zu begrüßen, dass die Zeilen die bestehende Nord-Süd-Ausrichtung übernehmen. Der rekurrentischerseits erwähnte Bruch mit der Quartierstruktur ist nicht auszumachen, insbesondere nicht in Bezug auf die Anordnung der geplanten Baukörper. Die durchfliessenden Aussenräume durch die parallel zueinander stehenden Zeilen bleiben erhalten und werden durch die Reduktion von drei auf zwei Reihen sogar noch vergrössert. Die seitliche Staffelung der beiden neuen Zeilen bringt entgegen der rekurrentischen Auffassung ebenfalls keine neuen Strukturen in das Quartier. Es sind auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 19 und 20 bereits derart gegliederte Bauten vorzufinden. Auch wenn Ersteres in einer anderen Wohnzone (W4) liegt, besteht dennoch ein Sichtbezug zum Bauvorhaben und damit ein ortsbaulicher Zusammenhang. Zudem entspricht der gestaffelte Fussabdruck – zusammen mit dem auf das Flachdach gesetzten Attikageschoss – einer modernen, zeitgenössischen Architektursprache, was dem Bauvorhaben nicht zur Last gelegt werden kann. Dass der Durchblick zwischen den Zeilen hindurch von Osten nach Westen sodann künftig nur noch eingeschränkt möglich sein würde, vermag an der rechtsgenügenden Einordnung im Sinne von § 71 PBG nichts zu ändern. Die Vorinstanz weist zudem zu Recht darauf hin, dass im Erdgeschoss der geplanten Bauten je zwei grosse Durchgänge vorgesehen R1S.2024.05132 Seite 10

sind, was dazu führt, dass die Bauten nicht wie Riegel im Quartier erscheinen, sondern Querungsmöglichkeiten entstehen werden (vgl. Plan Erdgeschoss). 4.7.5. Hinsichtlich der wohnhygienischen Verhältnisse ist Folgendes festzuhalten: Gemäss § 301 Abs. 1 PBG dürfen Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein. Abweichungen sind zulässig in Kern- und Zentrumszonen oder in Hotels sowie bei besonderen Verhältnissen, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen (Abs. 2). Darüber hinaus gelten wie bereits erwähnt die besonderen Anforderungen an die Wohnlichkeit und Wohnhygiene gemäss § 71 PBG. Die Rekurrierenden 2 legen nicht dar, welche der 149 Wohnungen nach Norden ausgerichtet wären. Daher wäre aufgrund der ungenügenden Substantiierung gar nicht auf diese Rüge einzugehen. Gleichwohl ist festzuhalten, dass sämtliche Wohnungen über grosse, raumhohe

Fensteröffnungen verfügen, die – dank der Gliederung des Baukörpers – in jeweils verschiedene Himmelsrichtungen ausgerichtet sind, was selbstredend der Besonnung, Belichtung und Belüftung zugute kommt. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang auch die für urbane Verhältnisse grosszügigen Gebäudeabstände, was sich ebenfalls positiv auf die Wohnhygiene auswirkt. Vereinzelt sind Schlafräume nach Norden ausgerichtet, was praxismässig nicht ausschlaggebend ist, zumal sich die Bestimmung von § 301 Abs. 1 PBG nur auf Wohnräume, nicht aber auf Schlafräume bezieht (vgl. Christian Berz / Markus Lanter, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, Hrsg. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Bd. 2, S. 1508). Lediglich bei einer Wohnung im Attikageschoss kann eine Ausrichtung erkannt werden, die primär nach Nordosten zeigt (Wohnung Nr. 01.0503 im Nordosten von Haus West, vgl. Plan "Grundriss Attikageschoss"). Die wohnhygienischen Verhältnisse in dieser Wohnung können dennoch klar als überdurchschnittlich hoch beurteilt werden, zumal auch hier sehr grosszügige Fensterflächen aufzufinden sind, sie im obersten Geschoss R1S.2024.05132 Seite 11

liegt, was per se zu einer sehr guten Belichtung führt, und die Wohnung im Übrigen von einer eigenen grossen, besonnten Terrasse profitieren kann. Dass diese eine Wohnung der Grossüberbauung nach Nordosten ausgerichtet ist, vermag im Rahmen einer Gesamtbetrachtung im Sinn von § 71 Abs. 1 PBG an der besonders guten Gestaltung der Überbauung nichts zu ändern (vgl. auch VB.2018.00380 vom 13. Juni 2019, E. 6.). Selbst wenn bei dieser einen Wohnung tatsächlich ein baurechtlich relevanter Projektmangel zu erkennen wäre, hätte dieser nicht die Aufhebung der Baubewilligung zur Folge, sondern bloss eine ergänzende Auflage. Die Grundrisse der Wohnungen im betroffenen Attikageschoss könnten ohne Weiteres geändert werden. Beispielsweise könnte die betroffene Wohnung mit der angrenzenden Wohnung (Nr. 01.0502) zu einer grossen Wohnung verbunden werden. Auch der Einbau von zusätzlichen Fensterflächen im Bereich der offenen Küche wäre denkbar. Für die Rekurrierenden 2 wäre eine solche Nebenbestimmung bedeutungslos. Die Rüge kann daher von Vornherein nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führen, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist. 4.7.6. Hinsichtlich der Kritik der Rekurrierenden 1 und 2 an der geplanten Umgebungsbepflanzung ist festzuhalten, dass diese sehr pauschal erfolgt (soweit sie sich auf gestalterische Kriterien bezieht). Die Rekurrierenden können sich nicht damit begnügen, die Baumfällungen zu beanstanden und die positive Baumbilanz in Frage zu stellen. Sie hätten konkret darlegen müssen, inwiefern die Umgebungsgestaltung nicht den Anforderungen von § 71 PBG entspricht. Sie setzen sich jedoch weder mit dem Umgebungsplan noch mit dem sehr umfangreichen Dossier zur Umgebungsgestaltung auseinander. Auch in der Replik wurden diese Rügen nicht substantiiert. Es ist nicht Sache der Rechtsmittelbehörden, alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese im Rechtsmittelverfahren nicht vorgetragen werden (vgl. VB.2016.00510 vom 23. März 2017, E. 4.2). Den Rügen ist daher nicht näher nachzugehen, soweit sie sich auf die gestalterischen Anforderungen an Arealüberbauungen beziehen. 4.7.7. Zusammengefasst verfangen die rekurrentischen Rügen nicht. Die Vorinstanz hat mit ihrer entsprechenden Beurteilung das ihr hinsichtlich den R1S.2024.05132 Seite 12

Anforderungen gemäss § 71 PBG zustehende Ermessen nicht überschritten. Aus den dargelegten Gründen ist dem Bauvorhaben die Arealüberbauungsqualität nicht abzusprechen; sie kann als besonders gut gestaltet qualifiziert werden.

Die Akten des Verfahrens BVV 24 -0673 (Gesamtverfügung vom 23. April 2024) seien durch die Baudirektion des Kantons Zürich zu edieren und der Rekurrentin zur Einsicht zuzustellen, unter Gewährung einer Frist von 30 Tagen zur Stellungnahme.

E. 5.1

Im Rekurs der Rekurrierenden 2 wird weiter geltend gemacht, der Bauentscheid missachte das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS). Vorliegend würden immerhin 3 Häuserzeilen mit je zwei Mehrfamilienhäusern mit je 18 Wohnungen abgebrochen. Die umliegenden Häuserzeilen seien alle noch im alten Charakter erhalten. Mit den nun geplanten beiden durchgehenden und deutlich höheren und voluminöseren Häuserzeilen mit starker Gliederung werde der bestehende Charakter des Quartiers erheblich verändert, womit entgegen der Einschätzung des ARE nicht mehr von einer leichten Beeinträchtigung ausgegangen werden könne. Die Fachstelle hätte erkennen müssen, dass der Abbruch der drei Häuserzeilen und der Neubau von 2 langgezogenen und stark gegliederten Wohngebäuden einen wesentlichen Verlust des Quartiercharakters bedeuten würden. Aber auch im Falle einer lediglich leichten Beeinträchtigung – was bestritten werde – wäre seitens des ARE eine korrekte Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV vorzunehmen gewesen. Bei einer solchen Interessenabwägung seien zuerst sämtliche Interessen zu ermitteln. In einem weiteren Schritt seien die ermittelten Interessen zu bewerten und danach sei eine Abwägung vorzunehmen. Dass diese Schritte vorliegend korrekt vorgenommen worden wären, sei nicht im Ansatz ersichtlich. Einzig pauschal auf private Interessen, energetische Optimierung sowie Verdichtung zu verweisen, reiche nicht aus. Auch mit nicht allzu stark gegliederten Häuserzeilen und mehreren Häusern mit offener Überbauung hätte diese Zielsetzung erreicht werden können.

E. 5.2

Die private Rekursgegnerin hält dem zusammengefasst entgegen, dass die Einbauten in den Grundwasserträger nicht geeignet seien, das ISOS Objekt 14 zu tangieren und einen Einfluss auf die bauliche Erscheinung des Gevierts zu zeitigen, welches im ISOS beschrieben sei. Vor diesem Hintergrund hätte das ARE gar nicht begrüsst werden müssen. Hinzu R1S.2024.05132 Seite 13

komme, dass die Rekurrierenden und letztlich auch das ARE in seiner Stellungnahme Inhalt und Tragweite eines ISOS-Gebietes mit dem Erhaltungsziel C verkennen würden. Aus dem Konzept des ISOS folge ohne weiteres, dass ein Erhalt des Charakters, wie ihn die Rekurrierenden verstehen sowie beschreiben würden, nicht dem Erhaltungsziel C gemäss ISOS entspräche. Das ISOS Erhaltungsziel C mache zur konkreten Ausgestaltung von Gebäuden und zu deren Situierung gerade keinerlei Angaben bzw. Vorgaben. Dafür bzw. für eine solche Forderung sei ein Erhaltungsziel B oder gar ein Erhaltungsziel A nötig. Beurteile man das Projekt im Lichte des Erhaltungsziels C, stehe ausser Frage, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS ausgeschlossen werden könne: Die für den Charakter des Quartiers wesentlichen Elemente (offene Bebauungsstruktur mit weiten Grünzügen) würden im Projekt übernommen. Es würden sogar wieder zeilenartige Bauten in Nord-Süd-Ausrichtung mit grosszügigen Grünflächen dazwischen vorgesehen. 5.3.1. Unbestrittenermassen wird das Baugrundstück vom Perimeter des ISOS erfasst. Es liegt im Gebiet Nr. 14 des Ortsbildes X, welches wie folgt umschrieben wird: "C: einheitlich geplantes und gestaltetes Wohnquartier am leicht abfallenden Hangfuss; offene Bebauungsstruktur mit weiten Grünzügen, v. a. dreigeschossige, zu Zeilen verbundene

Mehrfamilienhäuser mit flachem Satteldach, giebel- bzw. traufständig entlang der schmalen Strassen, v. a. um 1940; z. T. eingreifende Renovationen, Ersatzneubauten, ab E. 20. Jh.; ehem. Areal der Ziegelei C" Das Gebiet Nr. 14 weist die Aufnahmekategorie BC auf, verfügt über besondere räumliche sowie über gewisse architekturhistorische Qualitäten und weist eine gewisse Bedeutung auf. Es ist mit dem Erhaltungsziel C versehen. Für ein Gebiet mit Erhaltungsziel C gilt es, den Charakter zu erhalten, was bedeutet, das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten. 5.3.2. Gemäss Art. 3 Abs. 1 NHG haben die Kantone bei der Erfüllung von Bundesaufgaben dafür zu sorgen, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont
R1S.2024.05132 Seite 14

werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Kann bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) oder die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten. Die Kommission gibt darin an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist (Art. 7 Abs. 2 und Art. 25 Abs. 1 NHG i.V.m. Art. 23 Abs. 4 der dazugehörigen Verordnung [NHV]). Soweit für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Kanton zuständig ist, beurteilt die kantonale Fachstelle nach Art. 25 Abs. 2 NHG, ob ein Gutachten der ENHK oder EKD erforderlich ist (Art. 7 Abs. 1 NHG). Die kantonalen Fachstellen nehmen diese Beurteilung im Rahmen ihrer Mitwirkung wahr (Art. 2 Abs. 4 NHV). Die Kantone sorgen für deren Mitwirkung (Art. 2 Abs. 3 NHV). Art. 7 NHG stellt keine blosse Ordnungsvorschrift dar. Sind die Vor- aussetzungen erfüllt, ist eine Begutachtung durch die ENHK bzw. EKD vorgeschrieben. Durch Art. 7 NHG verpflichtet sind dabei nicht nur die eidgenössischen Kommissionen, sondern auch die Fachstellen, die über die Erforderlichkeit eines Gutachtens entscheiden und die Entscheidbehörden, die ein Gutachten einholen müssen. Erachtet die Fachstelle ein Gutachten für erforderlich, so sind die kantonalen Entscheidbehörden verpflichtet, dieses einzuholen. Davon kann nur abgewichen werden, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 7 Abs. 2 NHG klarerweise nicht vorliegen (zum Ganzen BGr 1C_50/2023 vom 19. März 2024, E. 2.1, mit diversen Hinweisen). 5.3.3. Das für die Beurteilung der Notwendigkeit eines Gutachtens der ENHK oder EKD zuständige und im vorliegenden Verfahren beigezogene Amt für Raumentwicklung (ARE; Art. 25 Abs. 2 NHG, Art. 26 Abs. 1 NHV, § 2 und R1S.2024.05132 Seite 15

§ 2a der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung [KNHV]) kommt zum Schluss, dass vorliegend eine Begutachtung nicht erforderlich ist. Das ARE hielt in seiner Stellungnahme vom 19. August 2024 wörtlich fest, dass das geplante Vorhaben die im ISOS beschriebenen wesentlichen Merkmale nur geringfügig übernehme. Durch die zwei langen Zeilen werde der Grünraum in der Ost-West Richtung durchbrochen und dadurch gehe die offene Bebauungsstruktur mit den weiten Grünzügen verloren. Zudem sei die Geometrie der geplanten Gebäudezeilen im Bebauungsmuster fremd. Der Charakter bleibe

somit nicht bewahrt. Das Erhaltungsziel C werde nicht berücksichtigt und die einheitlich geplante und gestaltete Bebauung gehe verloren. Auch das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bleibe nicht gewahrt. Im Gebiet 14 seien neben dem vorliegenden Bauvorhaben weitere Vorhaben geplant. Da dieses Gebiet für das Ortsbild von X einen geringeren Stellenwert aufweise als andere einheitlich geplante Siedlungen in der Umgebung, könne eine erhebliche Beeinträchtigung jedoch ausgeschlossen werden. In der angefochtenen Baubewilligung hielt die Vorinstanz ergänzend Folgendes fest: Ergehe die Bewilligung wie vorliegend in Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 Bundesverfassung (BV), sei das gemäss ISOS geltende Erhaltungsziel C direkt anwendbar und zu beachten. Dies erfordere eine Beurteilung des Bauprojektes durch das ARE. Mit Schreiben vom 19. August 2024 habe das ARE festgestellt, dass von einer lediglich leichten Beeinträchtigung des ISOS auszugehen sei, resp. eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden könne und darum keine Begutachtung durch eine eidgenössische Kommission notwendig sei. Diese leichte Beeinträchtigung könne infolge des privaten Interesses an der Umsetzung des Bauprojektes und infolge der energetischen Optimierung hingenommen werden. Ebenso sei auf das übergeordnete Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen hinzuweisen. 5.3.4. Die von der privaten Rekursgegnerin aufgeworfene Frage, ob mit der Bewilligung für einen Einbau in den Grundwasserträger eine Bundesaufgabe erfüllt wird, kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben. Denn selbst wenn eine Bundesaufgabe vorläge, verfangen die rekurrentischen Rügen nicht: R1S.2024.05132 Seite 16

Entgegen der rekurrentischen Auffassung hatte das ARE keine Interessenabwägung durchzuführen. Das ARE wird wie gesagt als kantonale Fachstelle zur Beurteilung der Eingriffsintensität des geplanten Vorhabens auf die Ortsbildqualitäten beigezogen (E. 5.3.2. vorstehend). Diese Beurteilung bildet die Grundlage für die nachgelagerte Interessenabwägung, die von den kommunalen Baubehörde vorzunehmen ist (vgl. zum Ganzen das Schema im ISOS-Leitfaden, Ortsbildschutz und Innenentwicklung, S. 14 und S. 22 ff.). Dies ergibt sich auch aus dem von den Rekurrierenden 2 erwähnten Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV), wonach Behörden eine Interessenabwägung durchzuführen haben, wenn ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen. Das ARE als Fachstelle nahm keine raumwirksame Aufgabe wahr. Es hatte aufgrund seiner eigenen Analyse nur (aber immerhin) zu entscheiden, ob eine Begutachtung durch die ENHK bzw. EKD angezeigt ist. Dass der vorliegende Entscheid des ARE, es sei kein Gutachten einzuholen, falsch wäre, machen die Rekurrierenden 2 nicht geltend. 5.3.5. In Übereinstimmung mit der Beurteilung des ARE ergab der Augenschein, dass das Bauvorhaben zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des ISOS Gebiets Nr. 14 führt. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die geplante Baute den Charakter dieses weitläufigen Gebiets zwischen der E-Strasse und dem Friesenbergbach in Frage stellen wird. Mehrgeschossige Zeilenbauten charakterisieren das Quartier, wobei die Zeilen im gesamten Objektperimeter sehr unterschiedliche Gebäudelängen aufweisen und auch die Zwischenräume keinem klaren Muster folgen. Die Zeilenform und die offene Bebauungsstruktur mit weiten Grünzügen werden beim Bauprojekt beibehalten, wie ebenfalls bereits dargelegt wurde. Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten wird offensichtlich ebenfalls gewahrt, bzw. bilden Altbauten im fraglichen ISOS Gebiet Nr. 14 auch dann noch die klar überwiegende Mehrheit, wenn die strittige Überbauung realisiert würde (vgl. Karte Gebäudealter im Geoportal Kanton Zürich [www.geo.ktzh.ch]). Im Übrigen wird im ISOS explizit das Vorhandensein von

Ersatzneubauten erwähnt, weshalb diese gewissermassen ebenfalls den Charakter des ISOS- Gebiets ausmachen. Vor diesem Hintergrund ist naheliegend, wenn das ARE zum Schluss gelangt, eine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS Objekts sei R1S.2024.05132 Seite 17

ausgeschlossen. Dem angefochtenen Entscheid, wonach die leichte Beeinträchtigung hingenommen werden könne, vermögen die Rekurrierenden 2 nichts Stichhaltiges entgegenzusetzen. Soweit sie bei einem Ersatzneubau den Erhalt der bestehenden geradlinigen Gebäudestrukturen fordern, verkennen sie, dass einer derartigen Neubebauung die Vorschriften über den Mehrlängenzuschlag (vgl. Art. 14 BZO) entgegenstünden, wie die private Rekursgegnerin zu Recht erwähnt. Im Übrigen überzeugt die vorinstanzliche Interessenabwägung, gemäss welcher die privaten Interessen der Bauherrin sowie die öffentlichen Interessen an der energetischen Optimierung und an der Innenverdichtung die leichte Beeinträchtigung des ISOS Gebiets überwiegen würden. 5.3.6. Zusammengefasst erweisen sich die rekurrentischen Rügen betreffend das ISOS als nicht stichhaltig.

E. 6

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft und / oder der Stadt X." Mit Präsidialverfügung vom 14. Januar 2025 wurden die rekurrentischen Anträge auf Aktenzustellung, Aktenbeizug und Gewährung einer Frist zur Abänderung oder Ergänzung der Replik bzw. zur Stellungnahme abgewiesen. In ihrer Duplik vom 5. Februar 2025 hielt die private Rekursgegnerin an ihren gestellten Anträgen fest. Die Vorinstanz erklärte am 5. Februar 2025 unter Aufrechterhaltung des gestellten Antrags ihren Verzicht auf Duplik. E. Im Verfahren G.-Nr. R1S.2024.05137 stellte die Vorinstanz mit Rekursantwort vom 11. Dezember 2025 ebenfalls den Antrag, der Rekurs sei abzuweisen. Die private Rekursgegnerin beantragte mit Vernehmlassung vom 13. Dezember 2024 die Abweisung des Rekurses, soweit darauf R1S.2024.05132 Seite 3

einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrierenden. In ihrer Replik vom 17. Januar 2025 hielten die Rekurrierenden an ihren Anträgen fest. Auch die Rekursgegnerinnen blieben in ihren Dupliken vom

E. 6.1

Die Rekurrierenden 2 machen überdies geltend, auf dem Bauareal sowie auf dem Nachbargrundstück würden teils schützenswerte Bäume gefällt. Ohne nähere Abklärung lasse die Baubehörde dies zu, was auf eine ungenügende Sachverhaltsabklärung zurückzuführen sei. Mit den zwei Gutachten in den Baugesuchsunterlagen hätten genügend Anhaltspunkte bestanden, dass potenziell schützenswerte Objekte auf dem Baugrundstück vorhanden seien und mit dem Bauvorhaben zumindest gefährdet würden. Die Rekurrierenden 2 verweisen auf das Urteil VB.2022.00662 und bringen vor, die Vorinstanz wäre aufgrund dieser Angaben und Unterlagen verpflichtet gewesen, den Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären und eine Schutzabklärung zu veranlassen, was sie in unzulässiger Weise unterlassen habe. Sofern die Bäume schutzwürdig seien, hätte auch eine Interessenabwägung erfolgen müssen. Auch ein von der Rekurrentenschaft 2 in Auftrag gegebenes Gutachten bestätige, dass es sich um schützenswerte Bäume handle, die aufgrund des Bauvorhabens gefällt werden sollen bzw. zumindest durch das Bauvorhaben gefährdet würden (Gutachten H). Die meisten Bäume der 28 im Gutachten aufgenommenen Bäume seien auf ein Alter von etwa 70 Jahre zu schätzen und gehörten damit zum ursprünglichen Baumbestand der Wohnanlage. Der Schutzwert ergebe sich vor allem aus

dem Alter der meisten Bäume. Der Bestand sei geprägt von vielen alten R1S.2024.05132
Seite 18

Bäumen, die noch sehr vital, in gutem statischem Zustand und erhaltensfähig seien. Darüber hinaus prägten sie den Strassenraum und das Quartierbild. Aufgrund der Lage der Wohnsiedlung habe der Bestand für beide Strassenzüge eine hohe gestalterische Bedeutung und wirke zudem wie eine grüne Lunge im bebauten nachbarlichen Umfeld. Auch für die Biodiversität seien die Bäume enorm wichtig und wertvoll. Sie hätten gezeigt, dass sie sich auch bei den sich stark veränderten Bedingungen der letzten 30 bis 50 Jahre hätten behaupten können. Dies sei ein wichtiger Grund für ihre Erhaltenswürdigkeit. Die Zukunftsprognose sei entsprechend gut. Mit dem geplanten Bauvorhaben werde der gesamte Baumbestand der Wohnsiedlung vernichtet. Nur eine Nordmannstanne soll erhalten werden, wobei diese aber nur mehr kurz erhaltensfähig sei. Auch die angrenzenden Altbäume auf den ostseitigen Nachbargrundstücken, die erhalten werden sollen, würden durch das Bauvorhaben trotz Wurzelschutzmassnahme nachhaltig geschädigt. Die Birken auf den westseitigen Nachbargrundstücken würden die Baumassnahmen nicht überstehen, weil sie sich bereits in einem geschädigten Zustand befänden. Auch im nahen Umfeld der grossen Hainbuche werde abgegraben, weshalb auch bei dieser von einer verkürzten Reststandzeit auszugehen sei. Im Ergebnis sollen unzählige potenziell schützenswerte Bäume ohne hinreichende Abklärung gefällt oder gefährdet werden, was nicht zulässig sei und mithin die Aufhebung der Baubewilligung erfordere. Sofern die Bäume schutzwürdig seien, hätte auch eine Interessenabwägung erfolgen müssen. Auch die nicht erfolgte Interessenabwägung müsse zur Aufhebung der Baubewilligung führen.

E. 6.2

Die Rekurrentin 1 kritisiert ebenfalls den vorgesehenen Verlust der bestehenden Bäume. Dieser sei nicht zeitgemäss in einer Zeit, in der Klimaschutz eine sehr hohe Priorität haben sollte. Es sei hinlänglich bekannt, dass grosse Bäume Schattenspender, Sauerstofflieferanten, Klimaanlage, Luftfilter und Lebensraum seien. Insbesondere alte Bäume seien wahre Biotop. 100 junge Bäume würden nie ausreichen, um einen einzigen alten Baum mit seiner Biodiversität und den übrigen genannten Eigenschaften zu ersetzen. Es sei möglich, die alten Bäume auf dem Areal sowie auf der Nachbarparzelle nicht zu beeinträchtigen. Das Projekt liesse sich anders realisieren, ohne so viele Bäume zu fällen. Eine Überprüfung und Anpassung R1S.2024.05132 Seite 19

des Projektes sei nötig. Die Rekurrentin 1 würde Erhaltungsmassnahmen im Sinne von Baumschutzmassnahmen mit einem Baumpfleagespezialisten empfehlen, die es ermöglichten, möglichst viele Bäume zu erhalten. Auch Umpflanzungen seien zu prüfen.

E. 6.3

Die Vorinstanz entgegnet zusammengefasst, für das Fällen der streitgegenständlichen Bäume sei keine Bewilligung notwendig, da die Parzellen nicht im Baumschutzgebiet lägen. Die Bestandesbäume seien auch nicht im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von kommunaler Bedeutung oder in einem Schutzinventar verzeichnet. Sodann bestünden auch keine Schutzverfügungen oder Schutzverträge. Entsprechend seien die Bestandsbäume auf den infragestehenden Parzellen nicht geschützt. Es stelle sich somit die Frage, ob die Bestandsbäume zu Unrecht nicht unter Schutz gestellt worden seien. Vorliegend seien keine Gründe dafür ersichtlich, dass die bestehenden Bäume besonders schutzwürdig wären. Es sei nicht Sinn und Zweck von § 203 Abs. 1 lit. f.

PBG, "schöne und grosse Bäume pauschal unter Schutz zu stellen" oder eine einzig an Alter und Grösse anknüpfende Seltenheit als Grund für eine Unterschutzstellung zu qualifizieren. Im Übrigen sei gemäss Art. 11a Abs. 5 BZO im Baumschutzgebiet die Bewilligung für das Fällen von Bäumen zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse bestehe. Dies müsse umso mehr auch für Parzellen gelten, die nicht im Baumschutzgebiet lägen, wie dies vorliegend der Fall sei. Entsprechend sei eine Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse am Erhalt der Bestandsbäume und den entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen vorzunehmen. Geplant sei eine Rodungs-/Neupflanzungsbilanz von +11 Bäumen und +129 Sträuchern. Die Umgebung solle sodann mit einem Mix aus Bäumen, Sträuchern, Rasen- und Wiesenflächen sowie Steinhäufen, Insektenhotels und Vogelhäuser ökologisch wertvoll gestaltet werden. Vor dem Hintergrund, dass das geplante Bauvorhaben eine positive Ökobilanz vorweise, würden das öffentliche Interesse an der baulichen Verdichtung und das private Interesse an einer möglichst hohen baulichen Nutzung der infragestehenden Parzellen das Interesse am Erhalt der Bestandsbäume deutlich überwiegen. Daraus folge, dass die Bestandsbäume auf den infragestehenden Parzellen nicht R1S.2024.05132 Seite 20

unter Schutz zu stellen seien und entsprechend auch kein Schutzobjekt darstellten. Ferner seien die Bestandsbäume nicht wegen ihrem gestalterisch-ästhetischen Wert zu schützen. Sie würden zwischen den Mehrfamilienhäusern verschwinden, sodass sie einzig von der Y und Im C wahrgenommen werden könnten. Dabei wirkten die Bäume aber wie jede andere Gartengestaltung, wie sie in der Stadt X hundertfach anzutreffen sei. Die Bestandsbäume auf den infragestehenden Parzellen setzten aufgrund ihres Standorts und ihrer Erscheinung nicht in markanter Weise einen dominierenden, aussergewöhnlichen Akzent und prägten entsprechend das Quartier- oder Strassenbild auch nicht wesentlich mit.

E. 6.4

Die private Rekursgegnerin macht sinngemäss identische Ausführungen. Hinsichtlich der Kritik der Rekurrentin 1 führt sie ergänzend aus, dass ein Erhalt der Bäume faktisch auf einen Erhalt der Gebäude hinausliefe, zufolge der Situierung der Bäume zwischen den schmalen Bauten und teils sehr nahe an den Gebäuden stehend.

E. 6.5

In ihrer Replik entgegnen die Rekurrierenden 2, Art. 11a BZO sei nicht einschlägig, wenn sich ausserhalb des Baumschutzgebietes potenziell schutzwürdige Bäume befänden. Ohnehin könne eine korrekte Interessenabwägung nur dann vorgenommen werden, wenn auch bekannt sei, welchen Schutzgrad gefährdete, potenziell schützenswerte Bäume aufweisen würden. Die Vorinstanz habe dazu nichts abgeklärt, weshalb auch keine korrekte Interessenabwägung habe vorgenommen werden können. Im Rahmen des Gutachtens von F, welches ebenfalls im Auftrag der Bauherrschaft erstellt worden sei, würden insgesamt 10 Bäume als schützenswert und schutzfähig eingestuft. Der von den Rekurrierenden 2 beigezogene Gutachter sei ebenfalls zum Schluss gekommen, dass diese Bäume einen hohen, teils einen sehr hohen Schutzgrad aufweisen würden. Diese Bäume würden allesamt dem Bauvorhaben zum Opfer fallen. Im Gutachten von G sei in keiner Weise nachvollziehbar, anhand welcher Kriterien die Beurteilung vorgenommen worden sei. Auffallend sei, dass entgegen dem ersten Gutachten von F in der Mitte der Baugrundstücke überhaupt kein Baum mehr als erhaltenswert eingestuft worden sei. Dem R1S.2024.05132 Seite 21

Baum Nr. B19 (Föhre) würden alle drei Gutachter einhellig einen hohen Schutzgrad zuweisen. F und der Gutachter der Rekurrierenden 2 würden sodann übereinstimmend zum Schluss kommen, dass die Bäume B36, B37, B07, B06, B04, B30, B29, B27, B20 und B19 einen hohen bzw. sehr hohen Schutzgrad aufweisen würden. Eine Begründung, weshalb insbesondere vom Gutachten F abgewichen werde, lasse sich im Bauentscheid nicht finden.

E. 6.6

Die private Rekursgegnerin setzt dem entgegen, sie habe die Bäume durch die F AG auf ihren Zustand abklären lassen, um sich ein Bild davon zu machen, welche Bäume nach Möglichkeit erhalten werden könnten, bzw. bei welchen Bäumen ein freiwilliger Erhalt Sinn machen könnte. Die Aussagen im Gutachten seien dahingehend zu verstehen. Die F AG habe keinen Auftrag erhalten, die Schutzwürdigkeit der Bäume im Sinne von § 203 PBG zu klären. Die private Rekursgegnerin habe durch die F AG eine Kurzstellungnahme zu den unterschiedlichen Inhalten der Gutachten erstellen lassen. Sie stelle darin klar, dass ihr Gutachten einen Hinweis auf potenzielle Schutzobjekte nach § 203 PBG enthalten würde, hätte die Begutachtung der Bäume aus fachtechnischer Sicht das Vorliegen solcher Objekte zu Tage gefördert. Daran fehle es. Weil die F AG keine Baumpflege vornehme, habe die private Rekursgegnerin für die Auswahl der nach Möglichkeit effektiv zu erhaltenden Bäume die darauf spezialisierte Firma G beigezogen. 6.7.1. Nachbarn sind zur Rüge befugt, der Neu- oder Umbau sei deshalb unzulässig, weil er ein Schutzobjekt beeinträchtige. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Schutzobjekt inventarisiert ist oder bei pflichtgemäßem Handeln der zuständigen Behörden inventarisiert sein müsste. Ein Nachbar darf sich in diesem Zusammenhang allerdings nicht damit begnügen, die Schutzwürdigkeit bloss zu behaupten. Vielmehr muss er diese anhand konkreter Anhaltspunkte aufzeigen (VB.2019.00748 vom 20. August 2020, E. 12.1.2.; VB.2015.00554 vom 21. April 2016, E. 3.1.). Diese für Heimatschutzobjekte entwickelte Rechtsprechung hat aufgrund der identischen Rechtsgrundlagen auch für Naturschutzobjekte zu gelten (VB.2023.00009 vom 5. Oktober 2023, E. 5.1).
R1S.2024.05132 Seite 22

6.7.2. Mangels Inventareintrag lagen vorgängig keine Hinweise vor, dass es sich bei den bestehenden Bäume um Schutzobjekte im Sinn von § 203 Abs. 1 PBG handeln könnte. Gleichwohl ist fraglich, ob die Vorinstanz sich im Bewilligungsverfahren mit der Frage des Vorliegens von Schutzobjekten hätte befassen und dazu ein fachkundiges Gutachten einholen müssen (vgl. VB.2022.00662 vom 5. Oktober 2023, E. 3; VB.2020.00864 vom 19. Mai 2021, E. 3.5). 6.7.3. Zu den Naturschutzobjekten zählen unter anderem wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken (§ 203 Abs. 1 lit. f PBG) sowie die für die Erhaltung seltener oder vom Aussterben bedrohter Tiere und Pflanzen nötigen Lebensräume, namentlich Feuchtgebiete, Ufervegetationen, Trockenstandorte, Magerwiesen, wertvolle Bäume und Baumbestände, Hecken, Feldgehölze sowie Öd- und Waldflächen (§ 13 Abs. 1 KNHV in Verbindung mit § 203 Abs. 1 lit. g PBG). Der Begriff "wertvoll" wie er im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. f PBG verwendet wird, umfasst einerseits den biologischen oder ökologischen Wert (als besonders seltene Gattung oder als biotopischer Lebensraum), andererseits auch den gestalterisch-ästhetischen Wert, welcher einem Baum in überbautem Gebiet im Hinblick auf seine Umgebung, also für das Quartier- und Strassenbild, zukommt (zum Ganzen: VB.2022.00662 vom 5. Oktober 2023, E. 4, auch zum Folgenden). Eine Unterschützstellung setzt voraus, dass es sich um ein schutzwürdiges Objekt im Sinn von §

203 Abs. 1 PBG handelt und die angeordneten Schutzmassnahmen aufgrund einer umfassenden Abwägung aller infrage stehenden Interessen gerechtfertigt sind. Bei der Beantwortung der Frage, was unter einem biologisch oder ökologisch wertvollen Baum bzw. Baumbestand zu verstehen ist, steht den kommunalen Behörden kein besonderer Beurteilungsspielraum zu; insofern hat das Baurekursgericht volle Kognition. Bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen demgegenüber in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind. R1S.2024.05132 Seite 23

6.7.4. Die private Rekursgegnerin hat ihren eigenen Angaben zufolge mit zwei Gutachten ihren Baumbestand untersuchen lassen. Aufgrund der Ausführungen der Parteien ist davon auszugehen, dass diese Gutachten dem Baugesuch beilagen bzw. die Baubehörde im Bewilligungsverfahren Kenntnis von diesen Gutachten hatte. Im Gutachten der F AG vom 8. Februar 2021 wird u.a. Folgendes ausgeführt: Am 2. Februar 2021 hätten sie die 55 Bäume abgesprochen. 7 Bäume befänden sich auf Nachbarparzellen. Ihr Zustand sei ebenfalls beurteilt worden. Das Ziel der unabhängigen Zustandsbeurteilung sei, die Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit jedes einzelnen Baumes aus dendrologischer Sicht zu prüfen und zu beurteilen. Definitionen der Beurteilungskriterien Schutzfähigkeit Schutzfähigkeit bedeute, dass ein Baum aufgrund einer umfassenden fachlichen Zustandsprüfung voraussichtlich in der Lage sein werde, die Schutzanforderungen nachhaltig zu erfüllen. Ein Baum/Gehölz gelte als schutzfähig, wenn aus ihrer fachlichen Sicht die nachfolgend aufgeführten Kriterien kumulativ erfüllt seien: 1. Einhaltung der Verkehrssicherheit, beurteilt nach der Visual Tree Assessment Methode (VTA) 2. Gute physiologische Aktivität und Vitalität 3. Keine langfristig vitalitätsmindernde Pathogene 4. Einer nachhaltigen Weiterexistenz zum Beurteilungszeitpunkt voraussichtlich nichts entgegenstehe oder eine solche mit zumutbarer und verhältnismässiger Baumpflege erreicht werden könne. Zukünftige Arealentwicklungen würden bei der Beurteilung der Schutzfähigkeit nicht berücksichtigt. Bedingte Schutzfähigkeit Ein Baum/Gehölz gelte als bloss bedingt schutzfähig, wenn nicht alle Beurteilungskriterien der Schutzfähigkeit erfüllt seien, jedoch mit aufwändigeren Baumpflegemassnahmen die Chance bestehe, eine uneingeschränkte wiederherzustellen. Schutzwürdigkeit Als schutzwürdig würden Bäume klassifiziert, wenn sie eines oder mehrere der nachfolgenden Kriterien erfüllen würden. Im Gegensatz zur Beurteilung der Schutzfähigkeit sei bei der Schutzwürdigkeit kein kumulatives Erfüllen aller Kriterien erforderlich. Sei ein Baum schutzwürdig, ohne dass er die Kriterien der Schutzfähigkeit kumulativ erfülle, werde die Schutzwürdigkeit an sicherheitsrelevanten Standorten zumindest in Frage gestellt und es müssten u.U. noch weitere Abklärungen gemacht werden. 1. Baum mit besonderer Raumwirkung Baumobjekte, welche besonders raumprägend seien. R1S.2024.05132 Seite 24

2. Ökologisch schutzwürdig / Habitat-Baum Baumobjekte, welche für das lokale Ökosystem eine besonders wichtige Funktion übernehmen würden (auch Habitat-Bäume genannt). 3. Weitere Ökosystemdienstleistungen Kühlung und Beschattung, Kohlenstoffbindung etc. 4. Historisch schutzwürdig Baumobjekte, die in einem wichtigen historischen Kontext stehen. 5. Dendrologische Rarität Seltene Baumarten oder Baumobjekte, welche durch ihr Volumen und Alter eine Besonderheit darstellten. [...] Diskussion Der Gehölzbestand setze sich aus grosskronigen Solitäräumen und strauchartigen Kleingehölzen zusammen. Insgesamt würden 10 Gehölze als schutzfähig wie auch als schutzwürdig klassifiziert. 4 Gehölze seien schutzwürdig, jedoch nur bedingt

schutzfähig. Die restlichen Gehölze würden teilweise als schutzfähig gewertet, jedoch nicht als schutzwürdig oder erfüllten keine Kriterien der beiden Kategorien. Eine Liste mit den vitalen, schutzfähigen wie auch schutzwürdigen Gehölzen sei im Kapitel Empfehlungen enthalten. Grosskronige Solitärgehölze Eine Vielzahl der grosskronigen Solitärgehölze könne die Kriterien für das Erlangen der Schutzfähigkeit nicht erfüllen. Dies oft aufgrund von negativen Langzeitfolgen der einst durchgeführten Pflegeeingriffe. Viele der untersuchten Gehölze würden grosse Kappstellen aufweisen, oft in Verbindung mit hoch gewachsenen Ständertrieben und sogenannten Unglücksbalken. Häufig sei eine beginnende oder bereits ausgedehnte Fäulnis an den Kappstellen festgestellt worden. In einer weiterführenden internen Laboranalyse seien bei den Nadelproben verschiedene, bereits stark fortgeschrittene Pathogene erkannt worden. Dadurch werde die Schutzfähigkeit raumprägender Gehölze B15, B26, B55 (alle *Pinus nigra*) in Frage gestellt. Strauchartige und Kleingehölze Die Mehrheit der vorhandenen strauchartigen Pflanzen und Kleingehölze werde als nicht schutzwürdig angesehen, da diese oftmals zu den typischen Gärtnergehölzen zählten und somit meist gleichwertig oder mindestens bedingt gleichwertig ersetzbar seien. Die Gesamtsumme respektive das Gesamtvolumen der vorhandenen Kleingehölze sei jedoch beachtlich und ersatzwürdig. Ersatzpflanzungen böten zudem die Möglichkeit und Chance, das Volumen, die Artenanzahl sowie die Artenverteilung zu optimieren und gleichzeitig den ökologischen Wert zu verbessern. Ökosystemdienstleistungen / Kühleffekt Bäume würden wichtige Ökosystemdienstleistungen übernehmen, deren Wert besonders im Siedlungsgebiet nicht zu unterschätzen sei. Zum einen fungierten sie als gestalterisches Element für ein angenehmes Wohlbefinden, würden aber auch einen effektiv messbaren Wert zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas leisten. Durch die Photosyntheseleistung und der dadurch verbundenen Transpiration von Wasser erfolge nebst dem Schattenwurf des Baumes zugleich eine wohltuende Abkühlung der Umgebungstemperatur. Als Faustregel gelte, je grösser die Blätter und das R1S.2024.05132 Seite 25

Kronenvolumen, desto grösser der Kühleffekt. Besonders im bebauten Raum, wo viele versiegelte Flächen und Gebäudefassaden die Wärme speicherten und abstrahlten, sei die Integration bzw. Neupflanzung von Bäumen besonders wertvoll. Aufgrund des Kronenvolumens leisteten folglich alte Bäume ein Vielfaches an Kühlleistung verglichen mit jungen Bäumen, weshalb der Erhalt von bestehenden Bäumen eine besondere Bedeutung erlange. Empfehlungen Aufgrund des vor Ort durchgeführten Untersuchungs empfehle die F AG, folgende Gehölze in das geplante Projekt zu integrieren: B04 *Picea omorika* B06 *Picea omorika* B07 *Picea omorika* B19 *Pinus sylvestris* B20 *Picea omorika* B27 *Prunus* sp. B29 *Betula pendula* B30 *Betula pendula* B35 *Betula pendula* B36 *Betula pendula* Im zweiten von der Bauherrschaft eingeholten Gutachten der G AG vom

E. 10

Mai 2023 wurden 12 Bäume auf dem Bauareal und der Nachbarparzellen näher untersucht. Aufgenommen wurden die Grunddaten sowie Schäden und andere Eigenschaften an Wurzel, Stamm und Krone. Alle Bäume wurden mit einer Bewertung in Bezug auf Bruchsicherheit, Erhaltungsfähigkeit, Erhaltungswürdigkeit und Standsicherheit versehen. Insgesamt wurden fünf Bäume als untergeordnet erhaltungswürdig, sechs Bäume als erhaltenswert und ein Baum als besonders erhaltenswert qualifiziert. Bei diesem einen Baum handle es sich um die Gemeine Hain- oder Weissbuche (*Carpinus betulus*) auf dem Nachbargrundstück Kat.- Nr. 21, östlich der geplanten Überbauung. Als Bemerkung hält

das Gutachten diesbezüglich fest, die Krone des Baumes sei kompakt und einmalig gut erhalten. Es sei ein Naturdenkmal. Es handle sich um eine der grösseren Hainbuchen im urbanen Raum. 6.7.5. Anhand welcher Kriterien das Gutachten der G AG die Erhaltenswürdigkeit der Bäume beurteilte, ist unklar. Es macht keine Aussagen zum biologischen oder ökologischen Wert der Bäume und liefert daher auch keine Anhaltspunkte für eine Schutzwürdigkeit unter biologischen oder ökologischen Gesichtspunkten. Ausnahme bildet die besonders erwähnte Hainbuche auf dem Nachbargrundstück, welche indes nicht zur Rodung R1S.2024.05132 Seite 26

vorgesehen ist. Gleichwohl ist andernorts noch auf diesen Baum im Besonderen einzugehen (E. 6.7.8. nachstehend). Das Gutachten der F AG trägt zwar den Titel Schutzwürdigkeitsgutachten und lässt in die Beurteilung der Schutzwürdigkeit – unter anderem – auch die vorgenannten Kriterien der ästhetischen Wirkung sowie des biologischen oder ökologischen Werts einfließen. Letztlich wird die Schutzwürdigkeit der vorliegend streitgegenständlichen Bäume aber nicht mit biologischen oder ökologischen Werten begründet, sondern mit dem Kühleffekt der alten grosskronigen Bäume, was gemäss diesem Gutachten ebenfalls eine Schutzwürdigkeit zu begründen vermöge. Wie die Rekursgegnerschaft zutreffend ausführt, wird damit kein biologischer oder ökologischer Wert der zu fällenden Bäume dargetan. Eigenschaften, die für die Annahme von Schutzobjekten im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG nötig wären, wie beispielsweise eine besonders seltene Gattung oder ein biotopischer Lebensraum werden auch im Gutachten der F AG keine aufgeführt. Weder ein hohes Alter eines Baumes noch ein längerfristig möglicher Fortbestand eines Baumes oder seine Ökosystemleistungen für das Stadtklima begründen eine Schutzwürdigkeitsvermutung im rechtlichen Sinne (vgl. VB.2019.00388 vom 8. April 2020, E. 6.9). Ohnehin ist zu bemerken, dass ein Gutachten das Objekt so weit zu beschreiben hat, dass die Frage der Schutzwürdigkeit – vorliegend der Bäume auf dem Baugrundstück – beantwortet werden kann. Die rechtliche Würdigung des Sachverhaltes obliegt demgegenüber den rechtsanwendenden Behörden (VB.2022.00662 vom 5. Oktober 2023, E. 4.6). Daraus folgt, dass die rechtlichen Schlussfolgerungen der Gutachterinnen zur Schutzwürdigkeitsfrage von der Vorinstanz ausgeblendet werden durften. Wie gesagt, wurde in den Gutachten im Übrigen kein Sachverhalt beschrieben, der die Vorinstanz zwingend zu einer Schutzabklärung hätte veranlassen müssen. Vielmehr bestand für die Vorinstanz Anlass für die Vermutung, dass das Bauvorhaben in ökologischer Hinsicht eine Verbesserung der Gesamtsituation in Vergleich zum Bestand führt. Dies geht aus dem Dossier Umgebungsgestaltung vom 2. Februar 2024 hervor, wonach die vorgesehenen Rodungen durch die geplanten Neupflanzungen sowohl in der Anzahl wie auch in der Summe des Biodiversitätsindexes deutlich R1S.2024.05132 Seite 27

kompensiert würden und wesentlich zu einer erhöhten ökologischen Vielfalt und Wertigkeit im Quartier beitragen (S. 43). 6.7.6. Auch im Rechtsmittelverfahren sind keine Anhaltspunkte hinzugekommen, die auf eine Schutzwürdigkeit der bestehenden Bäume deuten würden. Das von den Rekurrierenden 2 eingeholte Gutachten der H vom 5. November 2024 hält fest, dass mit dem Zuwachs des Kronenvolumens eines Baums die Ökosystemleistungen des Baums zunehmen. Er verdunste mehr Wasser oder produziere mehr Sauerstoff. Auch die Bedeutung für die Biodiversität nehme mit dem Volumen der Baumkrone zu. So nehme beispielsweise die Anzahl Blüten eines Baums oder die Anzahl Früchte oder Zapfen, die er trage, zu oder die potenziellen Brutplätze oder Ruheplätze würden zahlreicher. Diese Potenziale seien vorliegend vor allem in den einheimischen

Altbäumen (Birken, Hainbuchen, Kirschen) zu finden aber auch bei Kleingehölzen wie Sanddorn, Flieder und Wildbirne seien Spuren von Nistplätzen ersichtlich. Ein weiterer Hinweis zur Benennung des wertvollen Baumbestandes sei der Einfluss der Blattmassenproduktion. Einerseits zur Beschattung damit zur Hitzeminderung des Stadtklimas, andererseits als Mass für das Angebot an Lebensraum und Nahrung, die die Bäume zur Verfügung stellten. Hier seien die Birken, Kirschen und die besonders wertvollen Hainbuchen zu nennen. Der Wert des Bestandes sei vor allem entsprechend seines Alters von Bedeutung, was die Biodiversität massgeblich beeinflusse. Der Wert nehme mit zunehmenden Alter zu. Folglich seien Strukturen, die auf einem jungen Baum noch nicht zu finden seien, etwa Hohlräume, abgebrochene Äste und Totholz für viele Tier- und Pflanzenarten enorm wertvoll. Diese Schichtungen seien heutzutage im städtischen Raum selten anzutreffen. Im vorliegenden Bestand seien einige diese Strukturen vorhanden. Auch dieses Gutachten begründet keine Schutzwürdigkeit der vorhandenen Bäume auf den Baugrundstücken. Es wird pauschal mit dem Alter der Bäume argumentiert, was nach der Rechtsprechung nicht per se zu einer Schutzwürdigkeit führt: Alte, grosse Solitäre sind im baulich verdichteten Stadtgebiet generell etwas Besonderes bzw. Seltenes, ohne dass sie deshalb allesamt schutzwürdig wären. Selbst wenn ein Baum die maximale Wuchshöhe erreicht hat, qualifiziert ihn das zudem nicht automatisch als R1S.2024.05132 Seite 28

schutzwürdiges, weil stattliches Exemplar seiner Art (zum Ganzen VB.2012.00372 vom 27. Februar 2012, E. 4.1.1). Insbesondere wird auch mit diesem Gutachten nicht dargelegt, dass die fraglichen Bäume seltenen oder bedrohten Tierarten als Futterquelle oder Lebensraum dienen würden; dass die Bäume beliebigen einheimischen Vogel- und Insektenarten als Lebensraum dienen können, reicht nicht aus (zum Ganzen: VB.2019.00388 vom 8. April 2020, E. 6.9 mit zahlreichen Hinweisen, auch zum Folgenden). Auch die erwähnten (Ökosystem-)Leistungen der grossen Baumkronen für das Stadtklima (Verarbeiten von Kohlendioxid, Filtern und Anfeuchten der Luft und Bilden von Sauerstoff durch Photosynthese) gelten für nahezu alle Bäume dieses Alters respektive dieser Grösse, ohne dass sie deshalb allesamt schutzwürdig wären. Schliesslich ist festzuhalten, dass auch am Augenschein keine potenzielle Schutzwürdigkeit der bestehenden Bäume auf dem Bauareal erkannt werden konnte. Insbesondere waren zahlreiche standortfremde Bäume vorzufinden (z.B. Pinus nigra, Picea omorika, Prunus serrulata), denen hierzulande kein besonderer ökologischer Wert zukommen kann. Folglich fällt auch eine potenzielle Schutzwürdigkeit des Baumbestands in seiner Gesamtheit aufgrund seines ökologischen Werts ausser Betracht, was aber ohnehin nicht geltend gemacht wurde. Am Augenschein wurde sodann rekurrentischerseits erwähnt, dass ein Eichelhäher in einem zur Fällung vorgesehenen Baum niste. Nach dem Gesagten ändert auch dieser Umstand nichts an der fehlenden Schutzwürdigkeit des betroffenen Baumes, zumal es sich beim Eichelhäher um keine seltene oder bedrohte Tierart handelt (Kategorie LC – nicht gefährdet, vgl. BAFU und von der Schweizerischen Vogelwarte, Rote Liste der Brutvögel, Gefährdete Arten der Schweiz, Bern 2021, S. 21). Dafür, dass gefährdete Arten auf dem Bauareal oder in der Umgebung vorkommen, fehlen jegliche Hinweise. 6.7.7. In Bezug auf die von den Rekurrierenden 2 ebenfalls geltend gemachte gestalterisch-ästhetische Bedeutung der bestehenden Bäume gilt was folgt: Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts können Bäume und Baumgruppen unter Umständen wegen ihrer prägenden Wirkung für ein Quartier- oder Strassenbild gestützt auf § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter Schutz gestellt werden. Dabei sind allerdings strenge Massstäbe anzulegen, da R1S.2024.05132 Seite 29

Bäume und Baumgruppen in dicht besiedelten Gebieten nicht generell besonderen Schutz geniessen. Eine Baumgruppe ist nur dann schutzwürdig, wenn sie aufgrund des Standortes und ihrer Erscheinung in markanter Weise einen dominierenden, aussergewöhnlichen Akzent setzt und damit das Quartier- oder Strassenbild wesentlich mitprägt. Diesbezüglich verfügen die zuständigen Gemeindebehörden, insbesondere bei der vorzunehmenden Würdigung örtlicher Verhältnisse, über einen von den Rekursinstanzen zu respektierenden Ermessensspielraum (zum Ganzen: VB.2012.00333 vom 26. September 2012, E. 5.2 und E. 6.2.2). Die Rekurrierenden 2 substantiieren nicht, weshalb den streitbetroffenen Bäumen eine quartierbildprägende Wirkung zukommen sollte. In der Replik wird zwar noch ausgeführt, die Bäume würden die bestehenden Bauten überragen, sofort auffallen und eine massgebliche Dominanz aufweisen. Die Rekurrierenden 2 unterlassen allerdings darzutun, bei welchen der insgesamt 48 auf dem grossen Bauareal verteilten Solitäräume dies der Fall sein sollte. Auch am Augenschein vor Ort wurde ihr Standpunkt nicht aufgezeigt oder spezifiziert. Demgegenüber nahm die Vorinstanz ihren Ermessensspielraum wahr und legte diesen nachvollziehbar in ihrer Rekursantwort dar (vgl. E. 6.3 vorstehend). Ihre Auffassung, wonach die Bäume zwischen den Mehrfamilienhäusern verschwinden würden und einzig von der Y und Im C wahrgenommen werden könnten, liess sich am Augenschein bestätigen (vgl. dazu die Fotodokumentation im Protokoll). Aussergewöhnliche gestalterische Akzente werden von den bestehenden Bäume klar keine gesetzt. 6.7.8. Schliesslich ist auf die Hainbuche (*Carpinus betulus*) auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 21 einzugehen. Gemäss dem Gutachten der F AG weist dieser Baum eine Höhe von 19 m, einen Kronendurchmesser von

E. 15

m und eine Vitalitätsstufe 1 (geringfügig verminderte Vitalität) auf. Das Gutachten der G AG qualifizierte die Hainbuche wie erwähnt (als einzigen Baum) als besonders erhaltenswürdig und als Naturdenkmal. Auch in den Stellungnahmen der von den Rekurrierenden beigezogenen Fachpersonen (Gutachten H und Ausführungen Herren Dietrich und Staffa am Augenschein) fand dieser Baum besondere Erwähnung. Das in diesen Stellungnahmen gezeichnete Bild einer sehr grossen und gleichzeitig sehr gut erhaltenen einheimischen Baumart liess sich am Augenschein R1S.2024.05132 Seite 30

bestätigen. Die Hainbuche ist vom Strassenraum gut einsehbar und weist mit ihrer üppigen, beinahe kreisrunden Krone eine auffällige Wuchsform auf, die das Quartierbild wesentlich mitprägt (vgl. Prot. Fotos Nrn. 1, 2 und 4). Es handelt sich diesbezüglich zumindest aus gestalterisch-ästhetischer Sicht um ein potenzielles Schutzobjekt. Womöglich kommt dem Baum auch in biologischer und ökologischer Hinsicht ein besonderer Wert zu, wofür aber weitere Abklärungen nötig wären. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Beschluss fest, dass durch das Bauvorhaben für das Erscheinungsbild wichtige Bäume (diverse Laubbäume) auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 21 gefährdet würden. Sollte deren Erhaltung nicht möglich sein, seien – gegebenenfalls auf dem Bauareal – angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Rekurrierenden weisen zu Recht darauf hin, dass damit ein Erhalt der Hainbuche nicht sichergestellt wird, zumal ihr Kronen- und Wurzelbereich in das Bauareal hineinragt. Im Baubewilligungsverfahren können keine definitiven Schutzmassnahmen angeordnet, aber die der Behörde aufgrund des Bauvorhabens notwendig erscheinenden natur- und heimatschutzrechtlichen Massnahmen erlassen werden (vgl. VB.2019.00813 vom 14. Mai 2020, E. 3.3). Gemäss § 321 PBG sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen, d. h. Auflagen, Bedingungen und

Befristungen, zu verknüpfen, sofern inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können. Ein Vorgehen nach § 321 PBG kommt nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens von untergeordneter Natur sind; führen diese dagegen zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Auch wenn die Schutzwürdigkeit des Baumes noch nicht geklärt ist, kann die Baubewilligung mit Auflagen erteilt werden, die den Schutz des Baumes sicherstellen, bis ein Schutzentscheid vorliegt (vgl. VB.2018.00314 vom 17. Januar 2019, E. 3). Die private Rekursgegnerin führt diesbezüglich aus, dass sie Massnahmen zum Schutze dieses Baumes plane, und reicht einen Vorabzug eines Baugrubenplans vom 15. März 2024 ins Recht. Daraus geht hervor, dass ein grossflächiger Wurzelschutzbereich um diesen Baum möglich und auch vorgesehen ist, zumal der Baukörper der neuen Überbauung weiter von der R1S.2024.05132 Seite 31

Hainbuche abrückt, als das bestehende Gebäude Y 5. Die Umsetzung der Schutzmassnahmen zugunsten dieser Hainbuche ist aber verbindlich festzuhalten und der angefochtene Beschluss um eine entsprechende Nebenbestimmung zu ergänzen, da andernfalls eine Schädigung des Wurzelbereichs droht – sei es durch Bodenverdichtungen im Wurzelbereich oder infolge Grabarbeiten. Dementsprechend hat die Bauherrschaft vor Baubeginn nachzuweisen, dass die Hainbuche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 21 durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt wird bzw. während den Bauarbeiten fachgerecht geschützt wird. Mit der Überwachung der Schutzmassnahmen ist nach Absprache mit der Baubehörde eine hierfür ausgewiesene Person zu beauftragen. 6.7.9. Zusammenfassend durfte die Vorinstanz ohne Rechtsverletzung darauf schliessen, dass es sich bei den Bäumen auf dem Bauareal nicht um potenzielle Schutzobjekte handelte. Es bestanden im Bewilligungsverfahren keine Hinweise für einen besonderen biologischen, ökologischen oder gestalterisch-ästhetischen Wert. Auch im Rechtsmittelverfahren sind keine Indizien auszumachen, die auf einen entsprechenden Wert hinweisen würden. Der angefochtene Entscheid ist somit nicht zu beanstanden. Einzig in Bezug auf die Hainbuche auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 21 ist der vorinstanzliche Beschluss in teilweiser Gutheissung der Rekurse mit einer Auflage zum Schutze dieses Baumes zu ergänzen (§ 321 Abs. 1 PBG). 7.1. Die Rekurrierenden 2 rügen schliesslich eine unrechtmässige Ausgestaltung der Attikageschosse. Die Drittelsregelung gemäss § 292 PBG sei grösstenteils korrekt angewandt worden, indem die einzelnen Fassadenabschnitte jeweils für sich betrachtet werden. An den Gebäuderändern der beiden Häuserzeilen seien diese Grundsätze aber nicht mehr korrekt angewandt worden, weshalb dort Gebäudeteile der hypothetischen Trauffassade auf der ganzen Länge mit dem Obergeschoss bündig seien und dort nicht zurückspringen würden, was nicht zulässig sei. Das Verschieben von zulässigen Dritteln sei im Übrigen ebenfalls nicht R1S.2024.05132 Seite 32

zulässig. Mit über 3 und 4 m könnten diese Rücksprünge auch nicht als untergeordnet betrachtet werden. 7.2. Im angefochtenen Beschluss wurde einzig festgehalten, dass das Bauprojekt die Vorgaben von § 292 lit. a PBG einhalte. In der Rekursantwort ergänzt die Vorinstanz unter Verweis auf VB.2008.00286, E. 5.2, bei gestaffelten Fassaden sei die Drittelsregel nach der Rechtsprechung nicht immer in den einzelnen Abschnitten einzuhalten. Bei gestaffelten Fassaden mit mehreren hypothetischen Dachprofilen im Einzelfall müsse untersucht werden, ob die verschiedenen Fassadenabschnitte zusammen eine optisch-architektonische Einheit bildeten oder nicht (VB.2017.00337, E. 3.5). Vorliegend bildeten die beiden Häuserzeilen – trotz der gestaffelten Fassaden – jeweils

optisch eine Einheit. Entsprechend sei die Drittelregelung von § 292 PBG jeweils auf eine Seite einer Häuserzeile anwendbar und nicht auf jedes "Staffelsegment" separat. Wie aus dem Attikanachweis hervorgehe, sei die Drittelsregelung bei jeder "Traufseite" der beiden Häuserzeilen eingehalten. Das Attikageschoss sei damit zulässig. 7.3.1. Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie a. bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen, b. bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (§ 292 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 gültigen Fassung). Die Bestimmung von § 292 PBG ist bauästhetisch motiviert und will das Entstehen überdimensionierter Dachaufbauten verhindern. Als massgebend sind daher diejenigen Fassadenteile anzusehen, die als zur fraglichen Dachfläche zugehörig erscheinen bzw. mit dieser eine optische Einheit bilden. Hierbei kann die Fassade geradlinig verlaufen oder aber kleinere Rück- oder Vorsprünge aufweisen. Mit Blick auf die ästhetische Motivation der Regelung sind letztlich die konkreten Verhältnisse im Einzelfall entscheidend. Dach und Dachaufbauten sollen in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Es gilt überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende R1S.2024.05132 Seite 33

Aufbauten zu verhindern. Zwar sollen Dachgeschosse noch als solche erkennbar sein und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln. Dies schliesst indes nicht aus, dass etwa die Dachaufbauten von Attikageschossen auf einer der beiden Giebelseiten konzentriert werden und diesfalls die Dachgeschossqualität zumindest dort nicht mehr ohne weiteres erkennbar ist (VB.2018.00240 vom 30. August 2018, E. 6.1). Der in § 292 PBG verwendete Begriff der "betreffenden Fassadenlänge" ist nicht ohne weiteres im gleichen Sinn zu verstehen wie in den Bestimmungen über die Abstände, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite (vgl. dazu § 260 PBG und §§ 23 ff. der Allgemeinen Bauverordnung [ABV]). Als massgebend sind vielmehr diejenigen Fassadenteile anzusehen, die als zur fraglichen Dachfläche zugehörig erscheinen bzw. mit dieser eine optische Einheit bilden. Hierbei kann die Fassade geradlinig verlaufen oder auch kleinere Rücksprünge aufweisen. Eine optische Einheit kann auch dann noch gegeben sein, wenn zwei Fassadenelemente schiefwinklig aneinanderstossen oder die Fassade seitlich gegliedert ist. Entscheidend sind – mit Blick auf die ästhetische Motivation der Regelung – letztlich die konkreten Verhältnisse im Einzelfall (BRGE I Nrn. 0155/2017 und 0156/2017 vom 27. Oktober 2017 in BEZ 2020 Nr. 7, E. 7.4.1). Das Verwaltungsgericht hat denn auch wiederholt festgehalten, die Anwendung von § 292 PBG dürfe nicht dazu führen, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Gestaltung nicht mehr optimal erfüllt werden können bzw. dürfe nicht zu einer diesbezüglichen Verschlechterung führen (vgl. VB.2017.00337 vom 31. August 2017, E. 3.6, m.w.H.). 7.3.2. Im vorliegenden Fall weisen die beiden Baukörper je eine gestaffelte Grundrissform auf. Die hypothetische Firstrichtung der beiden zeilenförmigen Bauten mit Flachdach zeigt von Norden nach Süden, dementsprechend bilden die Ost- und Westfassaden die hypothetischen Traufseiten. Aus dem Plan "Nachweis Attika Baurecht" vom 2. Februar 2024 (act. 31.1) ergibt sich, dass die Bauherrschaft für jedes "Staffelsegment" eine separate Fassadenlänge und ein Attikadrittel mass. Für die Segmente ganz im Norden und im Süden sieht das Bauprojekt keine Dachaufbauten vor, dafür sollen die dadurch nicht ausgeschöpften "Reserven" jeweils in das Staffelsegment im Giebelbereich transferiert werden. Die Vorinstanz wandte demgegenüber eine andere

Beurteilung der Attikadrittel die Traufseiten als Ganzes und nicht bei jedem Staffelsegment separat. 7.3.3. Es braucht vorliegend nicht entschieden zu werden, ob die Drittelsregelung für die Traufseiten als Ganzes gilt oder bei jedem Staffelsegment separat einzuhalten ist. Denn auch eine separate Betrachtung der einzelnen Fassadenstücke führt nicht zu einer rechtsverletzenden Positionierung der das Profil durchstossenden Dachaufbauten. Es liegt auf der Hand, dass vorliegend eine sinnvolle Gliederung des gesamten Attikavolumens resultiert, die insgesamt ausgewogen erscheint. Der Umstand, dass die Profildurchstossungen in den Kopfbereichen der beiden Zeilen anzahlmässig beschränkt werden, wirkt sich hinsichtlich der ruhig zu haltenden Dachfläche positiv aus und trägt bei den vorliegend streitbetroffenen Gebäuden mit stark unregelmässigem Grundriss massgeblich zur Verhinderung der verpönten Zerstückelung des Dachgeschosses bei. Dadurch wird erlaubt, auf den hypothetischen Traufseiten längere zusammenhängende Fassadenabschnitte "freizuhalten", was die Ablesbarkeit des Dachgeschosses deutlich verbessert. Eine andere Aufteilung und Positionierung der Dachaufbauten wäre zwar ebenfalls denkbar, jedoch würde dadurch in gestalterischer Hinsicht nichts gewonnen, wie sich aus den von der privaten Rekursgegnerin eingereichten alternativen Plänen samt Visualisierung ergibt (act. 25.4). So ist nicht einzusehen, inwiefern vorliegend die Verkleinerung einer der Dachaufbauten die Ablesbarkeit des Dachgeschosses insgesamt verbessern sollte, wenn im Gegenzug eine zusätzliche, das Profil an anderer Stelle durchstossende Dachaufbaute geschaffen würde. Vorliegend sollen im Ergebnis Attikavolumina von den äusseren Bereichen der Traufseiten in die Kopfbereiche transferiert werden, was der Form eines klassischen Giebeldachs näher kommt, bei dem sich das Dachvolumen auf die Stirnseiten und in den mittigen Firstbereich konzentriert. Mit den vorliegenden Transfers der Attikadrittel wird gerade verhindert, dass dem Dachbereich ein Übergewicht verliehen wird. Aufgrund der aussergewöhnlichen Grundrisse der streitbetroffenen Gebäude trägt die projektierte Ausgestaltung der Attikageschosse der ratio legis von § 292 PBG besser Rechnung als dies bei einer Drittelung jedes noch so kleinen, gestaffelten Fassadenabschnitts der Fall wäre (vgl. zum Ganzen BRGE I R1S.2024.05132 Seite 35

Nrn. 0155/2017 und 0156/2017 vom 27. Oktober 2017 in BEZ 2020 Nr. 7, E. 7.4.2). Die Rüge der Rekurrenden 2 erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet. 8.1. Die Rekurrentin 1 erhebt in ihrer Replik zahlreiche Rügen zu Themen, die in ihrer Rekursschrift nicht angesprochen wurden. Gleichzeitig stellt sie (nebst formalen) neue materielle Anträge. Neu wird geltend gemacht, die ganze Siedlung stelle ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG dar. Sodann seien die räumlichen Auswirkungen des Bauvorhabens derart bedeutend, dass sie nur in einem Planungsverfahren gemäss Art. 1, 2, 3 und 6 RPG angemessen erfasst werden könnten. Der Neubau werde nämlich am falschen Standort geplant. Weiter habe die kantonale Baudirektion eine ernsthafte Beachtung des ISOS Schutzes unterlassen. In diesem Zusammenhang werde die Einholung einer Expertise der EDK/ENHK beantragt, welche nach Art. 7 NHG obligatorisch sei. Ferner werde mit der Baubewilligung schwer in ein Biotop eingegriffen, da der Boden versiegelt und tief in das Hang- und Grundwasser hinabzementiert werde. Dies sei unrechtmässig. Die Baubewilligung dürfe auch mangels eines gültigen Nutzungsplans nicht erteilt werden. Kritisiert wird letztlich die gewässer- schutzrechtliche Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich vom 23. April 2024. Es sei dort keine Interessenabwägung erfolgt und es sei

unklar, ob ein hydrogeologisches Gutachten vorliege. 8.2. Weil die Rekursfrist von § 22 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) eine gesetzliche Verwirkungsfrist ist, entfalten nach Fristablauf vorgenommene Prozesshandlungen grundsätzlich keine Rechtswirkungen mehr. Dies jedenfalls dann, wenn die angefochtene Anordnung rechtsgenügend eröffnet wurde. Änderungen oder Ergänzungen von mit der Rekuserhebung gestellten Anträgen sind somit lediglich innerhalb der Rekursfrist möglich. Nach Fristablauf können die gestellten Anträge nur noch im Sinne eines Teilrückzugs reduziert werden. Auch die Ausübung des Replikrechts führt nicht dazu, dass nach Ablauf der Rekursfrist Rekursanträge geändert oder ergänzt werden können. RIS.2024.05132 Seite 36

Wie der Antrag kann auch die Begründung des Rekurses nach Ablauf der Rekursfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden. Im Rahmen des Replikrechts darf die Rekursbegründung nur hinsichtlich des von der Rekursgegnerschaft (einschliesslich allfälliger Mitbeteiligter) neu Vorgebrachten erweitert werden, und im Übrigen auch mit Bezug auf Akten, die innert der Rekursfrist aus objektiven Gründen nicht eingesehen werden konnten. Als Folge der behördlichen Untersuchungspflicht (§ 7 Abs. 1 VRG) steht es indes im Ermessen der Rekursinstanz, auch verspätete Parteivorbringen zu berücksichtigen (RB 1994 Nr. 16; zum Ganzen Alain Griffel, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., X/Basel/Genf 2014, § 23 Rz. 16 und 23). Dieser Spielraum lässt sich auch daran erkennen, dass die Rekursinstanz auch nicht gerügte Aspekte in die Beurteilung einer angefochtenen Anordnung mit einbeziehen kann; dies vor allem dann, wenn offensichtliche Rechtsmängel vorliegen oder wenn nicht gerügte Rechtsmängel in einem (engen) Zusammenhang mit den Parteivorbringen stehen (VB.2014.00245 vom 4. Dezember 2014, E. 3.3, und dort zitierte Lehre). 8.3. Vor diesem Hintergrund ist auf die zahlreichen, erstmals in der Replik und damit nach Ablauf der Rekursfrist vorgebrachten Rügen nicht einzugehen bzw. auf die neuen Anträge nicht einzutreten. Was das ISOS anbelangt, wurde ohnehin bereits aufgezeigt, dass dieses dem Bauvorhaben nicht im Wege steht (vgl. E. 5 vorstehend), worauf verwiesen werden kann. Im Übrigen wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 23. April 2024 nicht mittels Rekurs angefochten und bildet daher nicht Verfahrensgegenstand, wie bereits in der Präsidialverfügung vom 14. Januar 2025 ausgeführt wurde. 9. Zusammengefasst sind die Rekurse teilweise gutzuheissen. Im Sinne der Erwägungen ist der angefochtene Beschluss der Bausektion der Stadt X vom 1. Oktober 2024 mit der Auflage zu ergänzen, dass vor Baubeginn nachzuweisen ist, dass die Hainbuche (*Carpinus betulus*) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 21 durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt wird bzw. während den Bauarbeiten fachgerecht geschützt wird. Mit der Überwachung RIS.2024.05132 Seite 37

der Schutzmassnahmen ist nach Absprache mit der Baubehörde eine hierfür ausgewiesene Person zu beauftragen. Im Übrigen sind die Rekurse abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. 10. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten wie folgt aufzuerlegen (§ 13 VRG): - zu 1/20 der Bausektion der Stadt X - zu 1/20 der D AG - zu 9/20 der A - zu je 1/80 den 36 Parteien der Rekurrentenschaft 2, welche für ihren Kostenanteil von gesamthaft 9/20 solidarisch haften 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 bestimmaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der

Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., X/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.). Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (finanzielle Bedeutung des Bauvorhabens im streitgegenständlichen Umfang, Baubewilligung für ganze Arealüberbauung mit 149 Wohnungen, Bausumme Fr. 49,7 Mio.), des getätigten Verfahrensaufwandes (Vereinigung zweier Rekursverfahren, jeweils zweiter Schriftenwechsel, Durchführung eines Abteilungsangenscheins), des Umfangs des vorliegenden Urteils ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 10'000.-- festzusetzen. 11. Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren R1S.2024.05132 Seite 38

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 anwaltlich vertretenen privaten Rekursgegnerin zulasten der Rekurrierenden 1 und 2 eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein durch die Rekurrierenden 1 und 2 je zu bezahlender Betrag von Fr. 2'000.-- (gesamthaft Fr. 4'000.-- zugunsten der privaten Rekursgegnerin). Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56). Den weitestgehend unterliegenden Rekurrierenden 1 und 2 steht mangels eines Obsiegensüberschusses keine Umtriebsentschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). R1S.2024.05132 Seite 39

R1S.2024.05132 und R1S.2024.05137 / Protokoll Seite 25

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