

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00309 vom 26. November 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-11-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00309

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00309 du 26 novembre 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00309 del 26 novembre 2008

Regeste

Baubewilligung | Neubau von zwei Gebäudekomplexen im/beim Patumbah-Park in Zürich-Riesbach. Verzicht auf erneute Abklärung der Schutzwürdigkeit des nördlichen Teils des Patumbah Parks. Gestalterische Beurteilung des Bauvorhabens.

Baulinienüberstellung durch oberirdische Gebäudevorsprünge. In Frage steht nicht die Erhaltung und Überholung einer im Wesentlichen noch vorhandenen Parkanlage, sondern eine Rekonstruktion einer früheren, heute nur noch in Bruchstücken vorhandenen Anlage. Da die Gesamtanlage als Schutzobjekt nicht mehr vorhanden ist, kann die von den Beschwerdeführerinnen gestützt auf § 207 Abs. 1 PBG angestrebte umfassende Rekonstruktion nicht angeordnet werden (E. 2.2). Die von der örtlichen Baubehörde in Absprache mit dem Baukollegium, einer Fachkommission aus externen Fachleuten und Mitgliedern der Verwaltung, vorgenommene ästhetische Beurteilung beruht auf einer vollständigen und richtigen Berücksichtigung der massgeblichen Sachumstände und erweist sich in jeder Hinsicht als nachvollziehbar und vertretbar (E. 3.3). Anders als bei den "weitergehenden und andersartigen Beanspruchungen des Baulinienbereichs" im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG, wird von der Rechtsprechung bei den einzelnen oberirdischen Gebäudevorsprüngen im Sinn von § 100 Abs. 1 PBG nicht vorausgesetzt, dass sie nötigenfalls "ohne Weiteres", das heisst ohne angesichts der investierten Mittel unverhältnismässigen Aufwand beseitigt werden können (E. 4.). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2008.00309 Entscheidung der 1. Kammer vom 26. November 2008 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsssekretär Martin Knüsel. In Sachen 1. A,

E. 1.1

Da sich die Beschwerde als unbegründet erweist, braucht der Beschwerdegegnerschaft keine Frist zur Duplik angesetzt zu werden.

E. 1.2

In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführerinnen die Durchführung eines Augenscheins. Ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein erübrigt sich dann, wenn der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend ersichtlich ist (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A. Zürich 1999, § 7 N. 45). In der zu beurteilenden Streitigkeit hat die Baurekurskommission I am 31. Januar 2008 einen Augenschein durchgeführt. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse, die

im Protokoll des Rekursverfahrens festgehalten sind, darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1981 Nr. 2). Da die überblickbaren örtlichen Verhältnisse aus den Akten, insbesondere den fotografischen Dokumentationen, hinreichend ersichtlich sind, und sich insbesondere die räumlichen Beziehungen der geplanten Baukörper zur Villa Patumbah und den weiteren Schutzobjekten oberhalb der L-Strasse sehr gut auf Grund des dem Gericht zur Verfügung stehenden Modells beurteilen lassen, erübrigt sich ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein (RB 1995 Nr. 12 mit Hinweisen). Das gilt umso mehr, als das Verwaltungsgericht, was die Einordnung des Bauvorhabens in die bauliche und landschaftliche Umgebung im Sinn von § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) betrifft, keine eigene ästhetische Würdigung vorzunehmen, sondern lediglich zu überprüfen hat, ob insofern der Entscheid der örtlichen Baubehörde auf einer vertretbaren, alle wesentlichen Sachumstände berücksichtigenden Beurteilung beruht (vgl. nachfolgend Erw. 3.2). 2. Wie bereits im Rekursverfahren rügen die Beschwerdeführerinnen vorab, dass aufgrund neuerer Erkenntnisse der gartenhistorischen Forschung und der Gartendenkmalpflege die Schutzwürdigkeit des nördlichen Teils des Patumbah-Parks erneut abzuklären sei.

E. 2

F AG, beide vertreten durch RA G,

E. 2.1

Die Rekurskommission hat zu diesen Vorbringen erwogen, dass ein im Provokationsverfahren ergangener Verzicht auf Unterschutzstellung nach den Grundsätzen zurückgenommen werden könne, die allgemein für den Widerruf von Verfügungen entwickelt worden seien. Danach könne eine formell rechtskräftige Verfügung nicht ohne Weiteres aufgehoben werden, wenn sie dem geltenden Recht und dem öffentlichen Interesse nicht mehr entspreche, sondern es sei abzuwägen, ob dem Postulat an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts oder dem Interesse an der Wahrung der Rechtssicherheit, mithin dem Vertrauen des Grundeigentümers auf den Bestand der rechtskräftigen Inventarentlassung der Vorrang gebühre. Letzteres Interesse ginge im Allgemeinen vor, wenn durch die frühere Verwaltungsverfügung ein subjektives Recht begründet worden oder wenn die Verfügung in einem Verfahren ergangen sei, in dem die sich gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen waren, sowie wenn der Private von der ihm durch die Verfügung eingeräumten Befugnis bereits Gebrauch gemacht habe. Selbst in diesen Fällen könne aber ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse zum Widerruf der Verfügung führen, allerdings nur gegen angemessene Entschädigung. Hier seien die Voraussetzungen für einen Widerruf nicht gegeben, da die sich gegenüberstehenden Interessen im Provokationsverfahren, das mit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 16. Dezember 1994 seinen Abschluss gefunden habe, umfassend gegeneinander abgewogen worden seien. Sodann habe die Bauherrschaft im Vertrauen auf den rechtskräftigen Verzicht auf Unterschutzstellung bereits erhebliche Investitionen für die Planung des streitbetroffenen Projekts getätigt. Gegebenenfalls vermöchte auch die geltend gemachte Neubewertung der denkmalpflegerischen Bedeutung des Patumbah-Parks und das daraus abgeleitete öffentliche Interesse an der integralen Erhaltung des Parks gegen die Interessen an der Wahrung der Rechtssicherheit und der Überbauung des der Bauzone zugewiesenen Areals nicht aufzukommen. Die Beschwerdeführerinnen räumen ein, dass die Rekursinstanz bei ihrem Entscheid über die Zulässigkeit des Rückkommens auf den seinerzeitigen Verzicht

auf Unterschutzstellung von zutreffenden Grundsätzen ausgegangen sei, werfen ihr aber vor, das Vorliegen der Rückkommensvoraussetzungen überhaupt nicht abgeklärt zu haben. Mit der zentralen Frage, ob der bald 14 Jahre zurückliegende Verzicht auf die Unterschutzstellung sich aus heutiger Sicht und im Lichte der neuen bzw. veränderten denkmalpflegerischen Erkenntnisse weiterhin als richtig erweise, habe sie sich nicht auseinandergesetzt und sei auf die im Rekursverfahren vorgebrachten Argumente und angebotenen Beweismittel nicht eingegangen; damit habe sie ihre Untersuchungspflicht und das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerinnen verletzt. Wenn sie das Interesse an der Wahrung der Rechtssicherheit und der Überbaubarkeit des nördlichen Parkteils von vornherein und ohne nähere Prüfung als höher veranschlagt habe als das öffentliche Interesse an der integralen Erhaltung des Patumbah-Parks, stelle dies eine unhaltbare antizipierte Beweiswürdigung dar.

E. 2.2

Wie auch die Beschwerdeführerinnen einräumen, hat die Vorinstanz die beantragte Rücknahme des seinerzeitigen Verzichts auf Unterschutzstellung zulässigerweise nach den allgemeinen Grundsätzen über den Widerruf geprüft und diese zutreffend wiedergegeben. Auf diese Erwägungen kann gestützt auf § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG verwiesen werden. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerinnen ist im Rahmen des früheren Verfahrens die gartenbaukünstlerische Bedeutung des Patumbah-Parks durchaus erfasst worden und trifft es nicht zu, dass damals der denkmalpflegerische Wert des Gartens nur in einem eindrucklichen Bestand von Bäumen gesehen worden sei (vgl. VB 94/0019 + 0025 vom 16. Dezember 1994). Für die Rechtsmittelbehörden entscheidend war viel mehr, dass von der von Evariste Mertens geschaffenen Parkanlage nur noch Bruchstücke vorhanden waren, was als nicht ausreichend beurteilt wurde, um sie als Baudenkmal im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. a PBG zu qualifizieren. Auch wenn bei einem Park naturgemäss ein grösserer Erneuerungsbedarf bestehe als bei Gebäuden, gebe es auch bei Gartendenkmälern eine Grenze zwischen blosser Erneuerung der bestehenden und noch erhaltenen historischen Substanz und der Rekonstruktion eines früheren Zustands. Wie die von der Stadt in Auftrag gegebene Schutzabklärung ergeben habe, sei der Anteil an Originalsubstanz der von Mertens erstellten Parkanlage gering. Es stehe deshalb nicht die Erhaltung und Überholung einer im Wesentlichen noch vorhandenen Parkanlage in Frage, sondern, wie dies bereits auf der südlichen Parkhälfte geschehen sei, eine Rekonstruktion einer früheren, heute nur noch in Bruchstücken vorhandenen Anlage nach den Originalplänen ihres Schöpfers. Auch wenn im nördlichen Teil im Gegensatz zum bereits rekonstruierten südlichen keine Eingriffe ins Gelände und keine oder nur geringe Neukonstruktionen von früheren Kleinbauten oder Ausstattungen erforderlich seien, könne nicht mehr von blosser Renovation, Verjüngung und Anpassung des gegenwärtigen Bau- und Pflanzenbestands gesprochen werden. Ein Objekt, das nicht nur renoviert, sondern rekonstruiert werden müsse, sei kein wichtiger Zeuge im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Sodann gehöre die Anordnung einer derart weit reichenden Rekonstruktion nicht zu den gemäss § 207 Abs. 1 PBG zulässigen Massnahmen, weshalb sich die Unterschutzstellung als ungeeigneter Weg erweise, um das Ziel der Wiederherstellung der ursprünglichen Parkanlage zu erreichen. Auch wenn der Rekonstruktion im nördlichen Teil für sich und im Zusammenhang mit der Villa Patumbah und dem bereits rekonstruierten Parkteil ein denkmalpflegerischer Wert zugebilligt werde, sei der damit verbundene Eingriff in das Eigentum der Eigentümer nicht gerechtfertigt. Dass diese Beurteilung dem heute geltenden Recht und dem öffentlichen Interesse nicht mehr entspricht, könnte auch dann nicht gesagt

werden, wenn "aus heutiger Sicht und im Lichte der neuen bzw. veränderten denkmalpflegerischen Erkenntnisse" der denkmalpflegerische Wert des Werks von Evariste Mertens heute noch höher einzuschätzen und bereits die einzelnen noch vorhandenen Bruchstücke der ursprünglichen Parkanlage als wichtige Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren wären. Auch neue denkmalpflegerische Erkenntnisse oder Sichtweisen und – falls dem so ist – selbst ein gewachsenes öffentliches Interesse an der Erhaltung von historischen Parkanlagen können nichts daran ändern, dass die Gesamtanlage als Schutzobjekt nicht mehr vorhanden ist und gestützt auf § 207 Abs. 1 PBG die von den Beschwerdeführerinnen angestrebte umfassende Rekonstruktion nicht angeordnet werden kann. Der Verzicht auf Unterschutzstellung entspricht damit unabhängig von der aktuellen Einschätzung des denkmalpflegerischen Wertes auch dem heute geltenden Recht. Die Baurekurskommission hat deshalb zulässigerweise auf weitere Abklärungen zur gartendenkmalpflegerischen Bedeutung des Patumbah-Parks und insbesondere die Einholung eines Gutachtens verzichtet. Wie das Verwaltungsgericht bereits in seinem früheren Entscheid angemerkt hat, würde eine Rekonstruktion der Patumbah-Anlage in ihrer Gesamtheit voraussetzen, dass die Stadt auch den nördlichen Teil erwirbt, was jedoch unterblieben ist. Auch aus dieser Sicht kann nicht gesagt werden, dass heute ein qualifiziertes öffentliches Interesse ein Rückkommen auf die seinerzeitigen Entscheide verlangt. 3.

E. 3

Bausektion der Stadt Zürich,

E. 3.1

Die Beschwerdeführerinnen rügen, das Bauvorhaben nehme nicht die gemäss § 238 Abs. 2 PBG gebotene Rücksicht auf die Villa Patumbah als Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung. Die geplanten Bauten verstellten die vom Verwaltungsgericht im früheren Verfahren als wichtig bezeichneten Durchblicke aus der südlichen Parkhälfte auf die Villa, die sich wegen des geringen Abstands gleichsam als Abschluss der Neubauzeile entlang der L-Strasse präsentieren würde. Es würden falsche Prioritäten gesetzt, wenn der geringe Abstand zum Schutzobjekt damit gerechtfertigt werde, dass im Gegenzug der mittlere Parkteil von Überbauung freigehalten werde. Diese Beeinträchtigungen würden durch den Eingriff in den Baumbestand noch verstärkt. Bei einer zur Fällung vorgesehenen Blutbuche handle es sich um einen wichtigen Baum im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. f. PBG. Die ihr benachbarte Rotbuche vermöge wegen ihrer zurückgesetzten Lage die Trennfunktion zwischen Neubau und Villa nicht zu übernehmen; zudem dürfte dieser Baum die baulichen Eingriffe in seiner nächsten Umgebung nicht überleben. Ein grösserer Abstand sei auch aus dieser Sicht geboten. Der lange Baukörper entlang der L-Strasse stehe sodann auch in störendem Widerspruch zu den als Schutzobjekte zu qualifizierenden Villen mit ihren grosszügigen Umschwüngen, die bergseits der L-Strasse lägen. Mit diesem Einwand habe sich die Rekurskommission nicht hinreichend auseinandergesetzt.

E. 3.2

Ist zu prüfen, ob eine Baute dem Gestaltungsgebot von § 238 Abs. 2 PBG entspricht, steht der örtlichen Baubehörde eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit bzw. ein besonderer Beurteilungsspielraum zu (RB 1981 Nr. 20; VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55, E. 3.1; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Diesen hat die Rechtsmittelinstanz zu respektieren, wenn der Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände

beruht. Sie darf nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist (RB 1981 Nr. 20, 1986 Nr. 116; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19; vgl. auch BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430 ff., E. 3.2 und 4, mit Bemerkungen von Arnold Marti). Vor Verwaltungsgericht können neben der unrichtigen Feststellung des Sachverhalts (§ 51 VRG) in der Regel nur Rechtsverletzungen im Sinn von § 50 Abs. 2 VRG gerügt werden, wozu auch eine unrichtige Handhabung der Überprüfungsbefugnis durch die Vorinstanz gehört.

E. 3.3

Die Bausektion, hat sich in der angefochtenen Baubewilligung in zweiseitigen Erwägungen sehr eingehend mit der Gestaltung des Bauvorhabens und seiner Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung auseinandergesetzt, insbesondere mit seiner Einbettung in die Parklandschaft und dem Verhältnis der neuen Baukörper zur Villa Patumbah. Zuvor war das Projekt vom Baukollegium, einer Fachkommission aus externen Fachleuten und Mitgliedern der Verwaltung, welche die Bausektion in Fragen des Städtebaus und der Architektur berät, mehrfach geprüft worden. Die auf diese Weise zustande gekommene ästhetische Beurteilung der örtlichen Baubehörde beruht auf einer vollständigen und richtigen Berücksichtigung der massgeblichen Sachumstände und erweist sich in jeder Hinsicht als nachvollziehbar und vertretbar. Auch insofern kann in zustimmendem Sinn auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. Wie bereits das Modell deutlich macht, führt die Anordnung der neuen Baukörper keineswegs dazu, dass sich die Villa gleichsam als Abschluss der Neubauzeile an der L-Strasse präsentiert. Wie die Rekurskommission zudem zutreffend erwogen hat, beträgt wegen der Abwinklung der gegen das Schutzobjekt gerichteten Stirnfassade der Gebäudeabstand lediglich im Bereich des mittleren Gebäudevorsprungs bloss 15 m, während er an der südlichen Gebäudeecke bereits 23 m ausmacht. Dadurch und wegen der geringeren Höhe des Neubaus verhält es sich keineswegs so, dass dieser das Schutzobjekt konkurrenziert und damit seinen Situationswert beeinträchtigt. Sodann hat das Verwaltungsgericht in seinem früheren Entscheid nicht die Erhaltung sämtlicher wichtiger gartenarchitektonischer Durchblicke auf die Villa verlangt, sondern lediglich erwogen, dass bei einer Überbauung des nördlichen Parkteils diesem Aspekt unter dem Gesichtswinkel von § 238 Abs. 2 PBG Rechnung zu tragen sei. Dieser Forderung ist dadurch, dass der ganze mittlere Grundstücksteil nicht überbaut wird und sich zum rekonstruierten Parkteil und der Villa hin öffnet, in fast idealer Weise Rechnung getragen; die von den Beschwerdeführerinnen für falsch gehaltene Prioritätensetzung ist ohne Weiteres vertretbar und offenkundig nicht rechtsverletzend.

E. 3.4

Das Bauvorhaben erfordert die Fällung einer Blutbuche nördlich der Villa Patumbah. Wie die Rekurskommission zutreffend erwogen hat, ist sie zusammen mit dem nördlichen Parkteil aus dem vorläufigen Schutz entlassen worden und vermag für sich allein die Anforderungen an ein Schutzobjekt nicht zu erfüllen. Erhalten bleibt dagegen die näher zur Strasse und zur Villa gelegene Rotbuche auf der Villenliegenschaft, die zum geschützten Parkteil gehört und die Villa Patumbah gegen den geplanten Gebäudekomplex abschirmt. Die Bewilligungsbehörde ist sich der möglichen Gefährdung des Baumbestands auf dem geschützten Parkteil durch die Bauarbeiten offenkundig bewusst (Erw. E.m der Baubewilligung) und hat im Hinblick auf die Baustelleninstallationen die erforderlichen Anordnungen getroffen (Dispositiv Ziffern II.B. 111c und 115). Damit hat sie das für die Erhaltung des Schutzobjekts Notwendige vorgekehrt; eine Rechtsverletzung ist nicht

ersichtlich.

E. 3.5

Auch die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerinnen sind nicht geeignet, die ästhetische Beurteilung der Baubehörde als nicht nachvollziehbar und nicht mehr vertretbar erscheinen zu lassen. Die bergseits der L-Strasse gelegenen Villen mit ihren grossen Umschwüngen werden durch den deutlich tiefer liegenden Neubau nicht tangiert. Die relativ grossen Baukörper sind auf das Überbauungskonzept zurückzuführen, welches im Zentrum einen möglichst grossen Teil des bisherigen Parks erhalten und ihn unter weitgehender Rekonstruktion der historischen Wege mit dem bereits rekonstruierten südlichen Teil verbinden will. Dies ist, wie bereits ausgeführt wurde, ein durchaus vertretbarer Ansatz, der, wie das Modell bestens illustriert, die gebotene Rücksicht auf die umliegenden Schutzobjekte nimmt, von denen einige ebenfalls grosse Volumen aufweisen. Zudem wurde im Verlauf der Projektentwicklung insbesondere auch der Wirkung des Projektes gegenüber dem Raum der L-Strasse Rechnung getragen und durch eine sorgfältige Fassadengestaltung die besonderen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG berücksichtigt. Auch ein Widerspruch zu den Erwägungen der Baubewilligung vom 16. September 2008, mit welcher die Überbauung des Nachbargrundstücks Kat.Nr. 02 bewilligt wurde, ist entgegen den Ausführungen in der Replik nicht ersichtlich. Wegen der unter Einordnungsgesichtspunkten ebenfalls massgeblichen Freihaltung des zentralen Teils des Baugrundstücks konnte beim streitbetroffenen Projekt mit guten Gründen ein anderes Überbauungskonzept gewählt werden als auf dem wesentlich kleineren Nachbargrundstück Kat.Nr. 02. Die Tatsache, dass auf dem Nachbargrundstück eine andere Anordnung der Baukörper gewählt und bewilligt wurde, lässt die hier zu überprüfende ästhetische Würdigung des Bauvorhabens auf dem nördlichen Teil des früheren Patumbah-Parks nicht als rechtsverletzend erscheinen. Auch was den Zaun entlang der L-Strasse und den Parkzugang im Bereich der Südostecke des Baugrundstücks betrifft, vermögen die Beschwerdeführerinnen keine Rechtsverletzung darzutun. Ihre Einwände scheinen von der unzutreffenden Annahme auszugehen, dass der aus dem Schutz entlassene Parkteil in einzelnen Teilen gleichwohl unverändert erhalten werden müsse. Auch hier kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden.

E. 4

Der entlang der M-Strasse geplante Gebäudekörper soll im Bereich des ersten Obergeschosses mit fünf erkerartigen, zwischen 3 und 15 m langen Auskragungen bis zu 1,5 m in den Baulinienbereich hineinragen. Die Beschwerdeführerinnen sind der Auffassung, bei diesen Auskragungen könne aufgrund ihrer Ausdehnung und Integration in den Baukörper nicht mehr von "einzelnen oberirdischen Gebäudevorsprüngen" im Sinn von § 100 Abs. 1 PBG gesprochen werden. Sie könnten überdies, falls dies die Durchführung der Baulinie erfordere, nicht leicht und rasch beseitigt werden, wie dies das Gesetz voraussetze. Die Vorinstanz hat die von den Beschwerdeführerinnen vertretene Rechtsauffassung als zu einschränkend abgelehnt. Anders als § 260 Abs. 3 PBG betreffend die Zulässigkeit einzelner Vorsprünge in den Grenzabstandsbereich enthalte § 100 Abs. 1 PBG betreffend die Baulinien keine beispielhafte Aufzählung der zulässigen Vorsprünge, weshalb in der Lehre lediglich verlangt werde, dass die Auskragungen, um noch als "einzelne Vorsprünge" gelten zu können, im Verhältnis zur Fassade untergeordnet sein müssten, was hier zutrefte. Der von den Vorinstanzen vertretene Rechtsauffassung ist beizutreten; für die engere Auffassung der Beschwerdeführerinnen sprechen weder der

Wortlaut noch Sinn und Zweck der Bestimmung. Wenn das Gesetz solche Vorsprünge bei Verkehrsbaulinien sowie bei Baulinien für Versorgungsleitungen und Anschlussgeleise grundsätzlich erlaubt, so beruht dies auf der Überlegung, dass solche Vorsprünge in aller Regel mit dem Zweck dieser Baulinien nicht in Widerspruch geraten, sondern zur Verhinderung monotoner Fassaden durchaus erwünscht sein können. Das ergibt sich auch aus § 100 Abs. 2 PBG, wonach dann, wenn Baulinie und Grenze des für die Anlage benötigten Raumes zusammenfallen, derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten haben; es ist also durchaus möglich, dass solche Vorsprünge nicht nur das so genannte Vorgartengebiet, sondern sogar den öffentlichen Strassenraum überragen (vgl. beispielsweise den Erker der Liegenschaft Militärstrasse 36 in Zürich, in welcher das Verwaltungsgericht untergebracht ist). Falls ausnahmsweise ein solcher Vorsprung gleichwohl der Anlage oder dem Werk im Wege steht, zu dessen Sicherung die Baulinie festgesetzt wurde, sind solche Vorsprünge entschädigungslos zu beseitigen. Anders als bei den "weitergehenden und andersartigen Beanspruchungen des Baulinienbereichs" im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG, wird von der Rechtsprechung bei den einzelnen oberirdischen Gebäudevorsprüngen im Sinn von § 100 Abs. 1 PBG nicht vorausgesetzt, dass sie nötigenfalls "ohne Weiteres", das heisst ohne angesichts der investierten Mittel unverhältnismässigen Aufwand beseitigt werden können (vgl. VGr, 14. März 2007, VB.2006.00348, www.vgrzh.ch = RB 2007 Nr. 64 = BEZ 2007 Nr. 17).

E. 5

Auf die Rüge der Beschwerdeführerin 1, die Neubauten verletzten den gesetzlichen Minimalabstand von 3,5 m zum Weg, der nach der historischen Vorlage wiederhergestellt werden solle, ist die Vorinstanz mit der Begründung nicht eingetreten, die Beschwerdeführerin sei zu dieser Rüge nicht legitimiert, da ein allfälliger Mangel durch eine geringfügige Verlegung dieses Wegs geheilt werden könnte; damit führe die Rüge von vornherein nicht zur Aufhebung der Baubewilligung und damit nicht zur Abwendung der von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Betroffenheit. Diese Auffassung ist zutreffend. Die Beschwerdeführerin übersieht, dass für die Bauherrschaft keine gesetzliche Pflicht besteht, den historischen Wegverlauf wieder herzustellen. Einer Verlegung, welche die Abstandsunterschreitung beheben würde, steht damit nichts im Weg.

E. 6

Die Beschwerdeführerin A hat als Eigentümerin des Grundstücks M-Strasse 03 bereits im Rekursverfahren gerügt, dass die Baudirektion unzulässigerweise eine lärmrechtliche Ausnahmegewilligung hinsichtlich der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte an einigen Fenstern des Neubaus an der L-Strasse erteilt habe. Die Rekurskommission hat die Legitimation der Beschwerdeführerin auch zu dieser Rüge bejaht, den Einwand jedoch als unbegründet verworfen.

E. 6.1

Die (unbestrittene) Überschreitung der Lärmgrenzwerte betrifft die Fenster einiger zur L-Strasse hin orientierter Räume des längs dieser Strasse geplanten Gebäudekomplexes. Selbst wenn es zutreffen sollte, dass die Behebung dieses Mangels eine umfassende Neuprojektierung dieses Gebäudekomplexes erfordern und damit, wie die Baurekurskommission erwogen hat, insofern zu einer Aufhebung der Baubewilligung führen könnte, ist nicht ohne Weiteres ersichtlich, inwiefern dies der Beschwerdeführerin A

einen konkreten Nutzen verschaffen könnte. Ihre Betroffenheit durch die Baubewilligung ist nur insoweit offenkundig, als damit der ihrer eigenen Liegenschaft direkt gegenüberliegende Gebäudekomplex an der M-Strasse bewilligt wurde. Dieser wird zusammen mit dem Baubestand des Parks die Sicht von der M-Strasse her auf den Gebäudekomplex an der L-Strasse weit gehend verdecken, so dass jedenfalls nicht offenkundig ist, inwiefern die Beschwerdeführerin durch diesen Teil der Überbauung, der von ihrer Liegenschaft mehr als 70 m entfernt ist, in eigenen Interessen mehr als irgendwelche Dritte betroffen ist. Die Beschwerde erweist sich deshalb insofern schon mangels hinreichender Darlegung der legitimationsbegründenden Sachumstände als im Ergebnis unbegründet. Wenn sich sodann die Ausnahmegewilligung, wie die Beschwerdeführerin ausführt, dadurch beheben liesse, dass lediglich die Fassade des Neubaus entlang der L-Strasse geschlossen ausgebildet und zu dieser Strasse hin nur Abstellräume oder Nasszellen angeordnet würden, stelle sich ohnehin die Frage, welchen praktischen Nutzen sich die Beschwerdeführerin mit der Rüge der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu erstreiten vermöchte.

E. 6.2

Sodann ist die Rüge, wie die Vorinstanz zutreffend erkannt hat, auch in der Sache unbegründet. Auf diese Erwägungen ist in zustimmendem Sinn zu verweisen. Die teilweise Wiederherstellung des Patumbah-Parks in seiner ursprünglichen Ausdehnung und die Öffnung der zusätzlichen Parkfläche für das Publikum liegt offenkundig im öffentlichen Interesse, und zwar unabhängig davon, ob es sich bei den im nördlichen Parkbereich noch vorhandenen Park-Fragmenten um Schutzobjekte im Sinn des Gesetzes handelt. Die für diese Freihaltung des zentralen Grundstücksbereichs erforderliche Konzentration eines Teils der Baumasse längs der L-Strasse, ohne dass das Gebäude zu dieser Seite hin wie ein Riegel wirkt, lassen es entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht ohne Weiteres zu, dass "die Fassade des Neubaus entlang der L-Strasse geschlossen ausgebildet wird und gegen die Strasse hin nur Abstellräume oder Nasszellen angeordnet werden". Die Beschwerdeführerin übersieht an dieser Stelle, dass, wie sie in anderem Zusammenhang zu Recht geltend macht, auch längs der L-Strasse die Fassadengestaltung den besonderen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zu genügen hat, was eine allein unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes konzipierte Fassadengestaltung verbietet. Zusätzlich ist zu beachten, dass es angesichts der Tiefe des Baukörpers ohne Weiteres einleuchtet, dass Erschliessungsflächen sowie Küchen-, Sanitär- und Abstellräume im Zentrum, die Wohnräume im Interesse einer guten Belichtung dagegen längs der Fassaden angeordnet wurden. Die Vorinstanz durfte deshalb die Ausnahmegewilligung für die unbestrittenermassen marginalen Überschreitungen der Lärmgrenzwerte ohne Rechtsverletzung als durch öffentliche Interessen gerechtfertigt würdigen.

E. 7

Die Beschwerdeführerin A erneuert sodann ihren Einwand, die Neubauzeile an der L-Strasse sei ungenügend erschlossen, weil das Trottoir an der L-Strasse statt normaliengemäss eine Breite von 2 – 2,5 m nur eine solche von 1,8 m aufweise und weil die projektierte Erschliessung der Tiefgarage mit 41 Abstellplätzen durch einen Autolift zu umständlich sei, was auf der L-Strasse zu Rückstaus führen werde; schliesslich seien die Sichtweiten bei dieser Ausfahrt ungenügend, was sich entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht auflageweise beheben liesse, da dafür der schützenswerte Zaun noch weiter geöffnet werden müsste.

E. 7.1

Da wie dargelegt das besondere Interesse der Beschwerdeführerin an der Aufhebung der Baubewilligung für den Gebäudekomplex an der L-Strasse jedenfalls nicht offensichtlich ist und sie die Sachumstände, aus denen sie ihre besondere Betroffenheit herleitet, nicht näher dargelegt hat, hätte die Vorinstanz auch auf diese Rügen, die nicht das gesamte Bauvorhaben, sondern lediglich die Zeile längs der L-Strasse betreffen, mangels Legitimation der Beschwerdeführerin nicht einzutreten brauchen. Bezüglich der Sichtweiten hat die Vorinstanz zudem zutreffend darauf hingewiesen, dass insofern der Mangel ohnehin mittels für die Beschwerdeführerin bedeutungslosen Auflagen hätte behoben werden können; die Beschwerdeführerin verkennt auch insofern, dass mit dem Verzicht auf Unterschutzstellung des nördlichen Parkteils eine Grundlage für die Erhaltung des Zauns nur insoweit besteht, als auf die Fortsetzung beim unter Schutz gestellten südlichen Parkteil Rücksicht zu nehmen ist. Eine Verpflichtung zur integralen Erhaltung lässt sich daraus jedenfalls nicht für den Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage ableiten, welche ca. 80 m vom geschützten Parkteil entfernt liegt. Die Beschwerde erweist sich damit in diesem Punkt schon mangels Legitimation als unbegründet.

E. 7.2

Wie die Vorinstanz unwidersprochen festgestellt hat, handelt es sich bei der L-Strasse um eine verkehrsberuhigte, kommunal klassierte Erschliessungsstrasse, auf welcher stadtauswärts ab dem Gebäude Nr. 140 bis Zollikon Tempo 30 signalisiert ist; sie weist eine Fahrbahnbreite von 5,2 m und beidseitig ein je ca. 1,8 m breites Trottoir auf. Mit diesem Ausbau entspricht die L-Strasse den Anforderungen der Zugangsnormen vom 9. Dezember 1987 (LS 700.5) ohne Weiteres. Wenn diese ein einseitiges, 2 bis 2,5 m breites Trottoir verlangen, sind die Anforderungen offenkundig auch erfüllt, wenn stattdessen beidseitig ein je 1,8 m breites Trottoir vorhanden ist. Sodann ist auch die Erschliessung der Tiefgarage durch einen Autolift nicht rechtsverletzend. Durch den einem Fahrzeug Platz bietenden Warteraum vor dem Autolift ist hinreichend sichergestellt, dass es nur gelegentlich zu Rückstaus auf der L-Strasse kommen wird. Damit wird im Innerortsbereich die Anforderung von § 237 Abs. 2 PBG, wonach Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein sollen, nicht verletzt. Die Auffassung der Beschwerdeführerin, dass jede Zufahrt, die in irgendeiner Form Verkehrsbehinderungen auslöse, nicht hinreichend im Sinn von § 237 PBG sei, ist lebensfremd und findet im Gesetz keine Grundlage. Entscheidend ist vielmehr, dass selbst bei den während der Hauptverkehrszeiten auftretenden hohen Fahrzeugfrequenzen im Innerortsbereich die Verkehrssicherheit durch gelegentliche Rückstaus nicht beeinträchtigt ist. Was die beanstandeten Sichtweiten anbelangt, so trifft es zu, dass der ordnungskonforme Sichtbereich nur durch eine teilweise Beseitigung des Zauns und eine niedrigere Bepflanzung des Vorgartens sichergestellt werden kann. Die mit guten Gründen angestrebte weitgehende Erhaltung des den Strassenraum prägenden Zauns rechtfertigt es jedoch ohne Weiteres, gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG insofern vom Richtmass der Verordnung abzuweichen (vgl. RB 1999 Nr. 128). Wegen dieses Zauns liegen auch andere Verhältnisse vor als beim Nachbargrundstück Kat.Nr. 02, wo, wie die Beschwerdeführenden in der Replik geltend machen, in der Baubewilligung vom 16. September 2008 die Einhaltung der ordnungskonformen Sichtbereiche verlangt worden ist. Bezüglich der Richtung stadteinwärts soll zudem die Zufahrt gemeinsam mit derjenigen für das Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück gelöst werden; die entsprechende Vereinbarung liegt mittlerweile vor (vgl. Erw. F.f der Baubewilligung vom

16. September 2008). Dadurch ergibt sich auch für die Liegenschaft der Beschwerdegegnerschaft eine Verbesserung des Sichtbereichs stadteinwärts.

E. 8

Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführenden die Regelung der Nebenfolgen durch die Rekursinstanz. Mit Fr. 16'000.- übersteige die Spruchgebühr den durch den Aufwand und die Bedeutung der Streitsache gerechtfertigten Betrag bei Weitem und entspreche nicht dem in anderen Fällen angewandten Massstab. Auch die Parteientschädigung sei mit Fr. 6'000.- ungerechtfertigt hoch.

E. 8.1

Gemäss § 13 VRG können die Verwaltungsbehörden für ihre Amtshandlungen Gebühren und Kosten auferlegen (Abs. 1); mehrere am Verfahren Beteiligte tragen die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen (Abs. 2). Laut § 34 der Verordnung über die Organisation und den Geschäftsgang der Baurekurskommissionen vom 20. Juli 1977 (OV BRK) gehören zu den Verfahrenskosten die Spruchgebühr sowie die Schreibgebühren, Barauslagen und Zustellungskosten. Laut § 35 OV BRK beträgt die Spruchgebühr je nach dem Zeitaufwand und der finanziellen und rechtlichen Tragweite, die dem Entscheid im Einzelfall zukommt, Fr. 100.- bis Fr. 12'000.- (Abs. 1). In besonders aufwändigen Verfahren kann die Gebühr unter Angabe der Gründe bis auf das Doppelte dieses Ansatzes erhöht werden (Abs. 2). Bei der Gebührenbemessung verfügen die Behörden über einen weiten Ermessensspielraum (Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 8 und N. 37). Hier erweist sich die Höhe der Spruchgebühr nicht als rechtsverletzend. Die Rekurskommission hat in ihren Erwägungen zur Bemessung der Spruchgebühr das Verfahren als besonders aufwändig gewürdigt, was nicht nur angesichts der zahlreichen erhobenen Rügen und des Augenscheins als gerechtfertigt erscheint, sondern auch, weil der Entscheid insgesamt vier Rekurse betraf (vgl. vorn Ziffer II.). Damit reichte der Gebührenrahmen bis Fr. 24'000.-. Mit Fr. 16'000.- wurde er nicht ausgeschöpft, womit Raum bleibt für die Berücksichtigung von Verfahren mit noch grösserer wirtschaftlicher Bedeutung. Mit dem von der Beschwerdeführerin erwähnten Rekursverfahren "Privater Gestaltungsplan Stadtraum HB Zürich mit Umweltverträglichkeitsprüfung" lässt sich das vorliegende Verfahren schon deshalb nicht vergleichen, weil dort nur ein einziger Rekurs zu beurteilen war. Die vom Verwaltungsgericht auf Fr. 16'000.- herabgesetzte Spruchgebühr des Regierungsrats im Rekursverfahren "Stadion Zürich" (VGr, 29. Juni 2007, VB.2006.00354, E. 10.1, www.vgrzh.ch) beruhte auf § 5 der Gebührenordnung für die Verwaltungsbehörden vom 30. Juni 1966 (GebührenO; LS 682) und damit auf einer anderen Rechtsgrundlage; die Herabsetzung wurde zudem damit begründet, dass für mehr als eine Verdoppelung der in jenem Verfahren geltenden maximalen Grundgebühr von Fr. 4'000.- keine hinreichend bestimmte Grundlage bestehe. Der sich so ergebende Maximalansatz von Fr. 8'000.- wurde verdoppelt, weil der Rekursentscheid zwei Rekurseingaben betraf. Die von der Baurekurskommission festgesetzte Spruchgebühr von Fr. 16'000.- im vorliegenden Fall steht überdies in einem durchaus vertretbaren Verhältnis zu den Gebühren von 3 – 5'000 Franken, wie sie die Rekurskommissionen regelmässig bei einem einzelnen Rekurs mit wenigen Rügen gegen ein kleineres Bauvorhaben festsetzen.

E. 8.2

Nach § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen

Entschädigung für die Umtriebe ihres Gegners verpflichtet werden, namentlich wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistands rechtfertigte. Dass die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Parteientschädigung für das Rekursverfahren zulasten der heutigen Beschwerdeführerinnen erfüllt waren, ist unbestritten. Streitig ist einzig die Höhe der zuzusprechenden Parteientschädigung.

E. 8.2.1

Das Gesetz verlangt die Zusprechung einer "angemessenen", nicht also einer "vollen" Entschädigung (RB 1998 Nr. 8 = ZBl 99/1998, S. 524, mit Hinweisen). § 17 Abs. 2 VRG widerspiegelt den Grundsatzentscheid des Gesetzgebers, auch in Fällen, in denen eine Parteientschädigung gewährt wird, keine kostendeckende Parteientschädigung auszurichten (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 36). Von vornherein ist lediglich der notwendige Rechtsverfolgungsaufwand zu ersetzen (RB 1998 Nr. 8 = ZBl 99/1998, S. 524). Sodann ist bei der Festsetzung der Entschädigung von der Bedeutung des Rechtsstreits und vom Mass an Verantwortung bei dessen Führung auszugehen, welche Umstände in der Höhe des Streitwerts zum Ausdruck gelangen können und sind die tatsächlichen und/oder rechtlichen Schwierigkeiten des Falls und dessen Umfang sowie Gründe der Billigkeit zu berücksichtigen (vgl. RB 1992 Nr. 34). Weil die Bemessung der Parteientschädigung einen Ermessensentscheid darstellt, ist die Befugnis des Verwaltungsgerichts, über deren Höhe zu befinden, eingeschränkt. Dem Gericht steht keine freie Ermessensüberprüfung zu; es kann nur bei rechtsverletzenden Ermessensfehlern eingreifen.

E. 8.2.2

Die von der nämlichen Anwältin vertretenen privaten Beschwerdegegnerinnen hatten zu zwei je mehr als 20 Seiten umfassenden Rechtsschriften mit einer Vielzahl von Einwänden Stellung zu nehmen. Sodann wurde auf Antrag der Beschwerdeführerinnen ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt und fand am 30. Januar 2008 ein über anderthalb Stunden dauernder Augenschein statt. Der Vertretungsaufwand umfasste deshalb neben Instruktion und Teilnahme am Augenschein insbesondere das Verfassen von Rekursantwort und Duplik zu zwei Rekursen und zwei Repliken je unterschiedlichen Inhalts. Auch ohne Einholung einer Kostennote kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der effektive Vertretungsaufwand mindestens im Bereich von 10'000 Franken liegt. Wenn die Baurekurskommission unter diesen Umständen die Parteientschädigung auf Fr. 6'000.- festsetzte, hat sie der Bedeutung und den rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten des Falles in angemessener Weise Rechnung getragen. Eine Rechtsverletzung ist ihr nicht vorzuwerfen.

E. 9

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten, darunter eine Gerichtsgebühr von Fr. 12'000.-, den Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftung je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Sodann sind die Beschwerdeführerinnen in nämlicher Weise zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'000.- an die privaten Beschwerdegegnerinnen zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Die Zusprechung einer Parteientschädigung an die Baudirektion ist dagegen mangels eines nennenswerten Aufwands nicht gerechtfertigt. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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