

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00390 vom 7. Oktober 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-10-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00390

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00390 du 7 octobre 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00390 del 7 ottobre 2009

Regeste

Baubewilligung | Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern: Rügeprinzip und Streitgegenstand; Einordnung; Überstellung der Baulinien; Verkehrssicherheit. Der Nachbar, der als Rekurrent vor der Baurekurskommission aufgrund einzelner Rügen - erfolglos - die Aufhebung der Baubewilligung verlangt hat, kann sich vor Verwaltungsgericht nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (E. 3.1). Die Durchführung eines Studienauftrags mit Beizug externer Juroren vermag zwar keine rechtsgenügende Einordnung zu "garantieren", erhöht aber generell die Qualität der Bauprojekte und erlaubt der Bewilligungsbehörde, ihren Entscheid auf eine breite fachlich abgestützte Entscheidungsgrundlage zu stellen (E. 4.4.2). Das streitige Bauprojekt setzt bewusst einen Kontrast zur bestehenden baulichen Umgebung, erreicht aber - wie die Bausektion zu Recht ausgeführt hat - aufgrund seiner Körnigkeit, seiner Stellung mit dem sorgfältigen Einfügen in die Topographie und mit ihrem architektonischen Ausdruck auch in Bezug auf die hochwertige bauliche und landschaftliche Umgebung eine gute Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG (E. 4.4.4). Die Behörde hat im Einzelfall zwischen den mit der Baulinienfestsetzung verfolgten öffentlichen Interessen einerseits und den privaten Interessen der Grundeigentümer an einer zweckmässigen Grundstücknutzung andererseits sowie den Interessen allfälliger Drittbetroffenen abzuwägen. Nicht bewilligungsfähig sind dabei von vornherein solche Bauten und Anlagen, welche bei der Verwirklichung des durch die Baulinie gesicherten Zwecks nicht ohne weiteres beseitigt werden könnten, sei es aus technischen oder rechtlichen Gründen oder weil die Beseitigung angesichts der investierten Mittel unverhältnismässig wäre (E. 5.2). Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung steht der Gemeinde ein von der Rekursinstanz zu beachtender Ermessensspielraum zu. Dies gilt auch bei der Prüfung der Frage der Verkehrssicherheit. Wenn die Vorinstanzen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Sinn von § 6 Abs. 2 VSV Abweichungen von den im Anhang zur VSV festgehaltenen technischen Anforderungen gewährten, ist dies nicht rechtsverletzend (E. 6.3 f.). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C AG, vertreten durch RA D ,

E. 1.1

Die Beschwerdeführenden beantragen vorab die Durchführung eines Augenscheins. Die Baurekurskommission I hat am 2. April 2009 einen Referentenaugenschein durchgeführt und hierüber ein Protokoll mit einer Vielzahl von Fotos erstellt. Die auf diesem

Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz dokumentieren die örtlichen Verhältnisse in rechtsgenügender Weise und können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden. Zusammen mit den weiteren Akten ist der massgebliche Sachverhalt, soweit prozessrelevant, hinreichend erstellt und erübrigt sich ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichts (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

E. 1.2

In prozessualer Hinsicht stellen die Beschwerdeführenden weiter den Antrag, es sei ein Fachgutachten einer kantonalen Sachverständigenkommission (Kantonale Denkmalpflegekommission oder kantonale Natur- und Heimatschutzkommission) einzuholen, da andernfalls die massgebenden Verhältnisse, insbesondere die befürchtete Beeinträchtigung der benachbarten Schutzobjekte, durch das Bauvorhaben möglicherweise nicht schlüssig beurteilt werden könne. Als Fachgericht vermag die Baurekurskommission die Frage der rechtsgenügenden Einordnung indessen gestützt auf eigene Sachkunde ausreichend zu würdigen. Gleiches trifft für das Verwaltungsgericht zu. Spezielle Verhältnisse, welche im vorliegenden Fall den Beizug eines Fachgutachtens nahelegen würden, liegen nicht vor (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Auflage, Zürich 1999, § 8 N. 34, mit Hinweisen). Damit erübrigt sich die Einholung eines Gutachtens über die Frage der rechtsgenügenden Einordnung des streitigen Bauvorhabens. 2. Der Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens bestimmt sich durch die angefochtene Anordnung einerseits und durch den (erstmaligen) Rekursantrag andererseits (RB 1983 Nrn. 5 und 23; Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 86 f.; Fritz Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. A., Bern 1983, S. 42 ff., 211 ff.). Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens gegen eine Baubewilligung kann mithin von vornherein nur sein, was auch Gegenstand der baurechtlichen Bewilligung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen (Kölz/Bosshart/Röhl, §§ 19–28 N. 86). Die von der Bausektion der Stadt Zürich am 21. Oktober 2008 bewilligten Baupläne weisen im 1. Untergeschoss/Erdgeschoss im Haus A eine 6 1/2-Zimmer-Maisonettewohnung und im Haus B zwei 5 1/2-Zimmer-Maisonettewohnungen auf. Eine gewerbliche Nutzung des 1. Untergeschosses wurde nicht bewilligt und kann daher nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein. Eine derartige Nutzungsänderung bedürfte – entgegen den rechtsirrtümlichen Ausführungen der Beschwerdeführenden – gemäss § 309 Abs. 1 lit. b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) einer baurechtlichen Bewilligung. Auf die Ausführungen der Beschwerdeführenden, welche im Rekursverfahren eine Grundbuchanmerkung der bewilligten Nutzung des Sockelgeschosses als Privatwohnraum "in Form einer öffentlichrechtlichen Dienstbarkeit zugunsten der Nachbarn" beantragten und nunmehr im Beschwerdeverfahren "erhöhte Anforderungen bei gewerblicher Nutzung" verlangen, ist nicht weiter einzugehen. Es kann angemerkt werden, dass eine gewerbliche Nutzung des Sockelgeschosses keineswegs "wahrscheinlich" ist. Die Ausgestaltung der Wohnungen als Maisonette mit innen liegender Erschliessung lassen im Gegenteil den Schluss zu, dass die Möglichkeit einer späteren gewerblichen Nutzung des 1. Untergeschosses von der Bauherrschaft nicht ernsthaft in Erwägung gezogen wird. 3. 3.1 Im baurechtlichen Verfahren gilt weitgehend das Rügeprinzip (RB 1997 Nr. 7). Innerhalb des im Baurecht häufig sehr weit gefassten Streitgegenstandes wird gleichsam ein engeres Prozessthema durch die von der Behörde oder dem Nachbarn geltend gemachten Bauverweigerungsgründe abgesteckt. Der Nachbar, der als Rekurrent vor der

Baurekurskommission aufgrund einzelner Rügen – erfolglos – die Aufhebung der Baubewilligung verlangt hat, kann sich vor Verwaltungsgericht nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 5, § 52 N. 4; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, N. 301). Die Beschwerdeführenden machen vor Verwaltungsgericht neu verschiedene Verfahrensfehler geltend bezüglich Verletzung des Grundsatzes der "Einheit der Baubewilligung", des fehlenden Umgebungsplanes, des fehlenden Konzeptes bezüglich Farbgebung, Materialien und Putzstruktur, bezüglich unklarer Pläne und einer unzulässigen Projektänderung im laufenden Verfahren. Diese neuen Rügen sind nicht durch den Rekursentscheid "veranlasst" worden, sondern hätten bereits im Rekursverfahren geltend gemacht werden müssen. Auf die im Beschwerdeverfahren neu erhobenen Rügen ist daher nicht einzutreten. 3.2 Es kann angemerkt werden, dass diese Rügen allesamt auch inhaltlich unbegründet wären: 3.2.1 Der Austausch von Bauplänen während des Baubewilligungsverfahrens entspricht gängiger Praxis; oft aufgrund von Einwänden der Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Vorprüfung (§ 313 PBG). Eine erneute Ausschreibung und Planaufgabe ist nicht erforderlich, solange die Rechte von rekursberechtigten Personen und Verbänden gewahrt bleiben. Vorliegend hat die Baubewilligungsbehörde in den Erwägungen des angefochtenen Entscheides darauf hingewiesen, dass die Pläne während der Dauer des Baubewilligungsverfahrens zweimal ausgetauscht wurden und welche Änderungen hiervon betroffen waren (Erwägungen A./c). Zudem wurden die bewilligten Pläne im angefochtenen baurechtlichen Entscheid mit Plannummern und (Revisions-)Datum genau individualisiert. Eine Rechtsunsicherheit besteht nicht und die Rechte der Beschwerdeführenden wurden nicht beeinträchtigt. 3.2.2 Im Beschwerdeverfahren rügen die Beschwerdeführenden neu formellrechtlich eine unzulässige Aufspaltung des Baubewilligungsverfahrens, weil in der Baubewilligung die Nachreichung und Genehmigung verschiedener Pläne vorbehalten wurde, so unter anderem ein Umgebungsplan mit Angaben über die bestehende und die geplante Bepflanzung (Disp.-Ziffer I./A. lit. c) sowie die Materialien für Fassaden und Dach, die Farben und die Oberflächenbeschaffenheit (Disp.-Ziffer I./A.e). Nach ständiger Praxis darf die Regelung von Nebenpunkten, die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, in ein späteres Verfahren verwiesen werden (RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14; Mäder, Rz. 465). Die nachzureichenden Pläne bzw. Unterlagen vermögen die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts als solches nicht infrage zu stellen. Der Umgebungsplan wird auch allfällige Unklarheiten über die Grenzsituation zur Nachbarliegenschaft F-Strasse 6 zu bereinigen haben. Was die Situation bei der Garagenein-/ausfahrt betrifft, so halten die Erwägungen zum baurechtlichen Entscheid (C. lit. e) fest, inwiefern diese abzuändern ist (Anpassung Einlenkerradius talseitig und Verschiebung der Besucherparkplätze um ca. 1 m). Die Baubewilligungsbehörde hat korrekt entsprechend § 321 Abs. 1 PBG zur Behebung dieser untergeordneten Mängel die Nachreichung entsprechend korrigierter Pläne verlangt (Disp.-Ziffer I./A. lit. d). Die Beschwerde erweist sich auch unter diesen Gesichtspunkten als unbegründet. 3.2.3 Die Beschwerdeführer monieren schliesslich neu die Unklarheit der bewilligten Austauschpläne. Aus diesen gehe nicht genau hervor, was nun eigentlich genau bewilligt worden sei. Verschiedene Pläne enthielten handschriftliche Einträge in gelber und blauer Farbe, deren Aussage nicht nachvollziehbar sei. Weder aus dem Bausektionsentscheid noch aus dem Rekursentscheid gehe verbindlich hervor, ob das Sockelgeschoss im Bereich des Hauses A (F-Strasse 4) zwingend zurückversetzt werden müsse. In den bei den

Gerichtsakten befindlichen bewilligten und von der Bausektion abgestempelten Bauplänen sind keine "handschriftlichen Einträge in gelber oder blauer Farbe" vorhanden. Die Ausführungen der Beschwerdeführer betreffen offenbar die ursprünglichen Pläne, welche nie bewilligt wurden. Die Lage des Sockelgeschosses ist aus den bewilligten Bauplänen, insbesondere aus dem Plan 1:100/1. UG und aus den Fassadenplänen klar ersichtlich. Irgendwelche Unklarheiten bestehen nicht und eine andere Ausgestaltung des Sockelgeschosses bedürfte selbstverständlich einer baurechtlichen Bewilligung.

E. 2

Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Bausektion der Stadt Zürich erteilte am 21. Oktober 2008 der C AG mit Sitz in E die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02, F-Strasse 03,

E. 04

und 05/G-Strasse in Zürich. II. Hiergegen erhoben A sowie 33 weitere Rekurrierende am 27. November 2008 Rekurs an die Baurekurskommission I und beantragten zur Hauptsache die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung. Mit Rekursentscheid vom 5. Juni 2009 wies die Baurekurskommission I den Rekurs ab, soweit sie darauf eintrat. III. Mit Beschwerde vom 9. Juli 2009 beantragten A sowie 26 weitere der unterlegenen Rekurrierenden dem Verwaltungsgericht, den Rekursentscheid vom 5. Juni 2009 und die baurechtliche Bewilligung vom 21. Oktober 2008 aufzuheben, eventuell die Sache an die Vorinstanz zur Neuurteilung zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerinnen. Die Baurekurskommission I und die Beschwerdegegnerinnen beantragten Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die private Beschwerdegegnerin schloss zudem auf die Zusprechung einer Parteientschädigung zulasten der Beschwerdeführenden. Die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1.

E. 4.1

Wie schon im Rekursverfahren rügen die Beschwerdeführenden eine ungenügende Einordnung des Bauvorhabens. Sie bringen hierzu vor, die Stadt Zürich habe wiederholt ihre städtebaulichen Zielsetzungen betreffend I ausformuliert, so etwa im Zusammenhang mit einem vergleichbaren Bauprojekt an der J-Strasse 06/07 in Zürich, lasse diese im vorliegenden Fall aber unberücksichtigt. Die Durchführung eines Architekturwettbewerbes vermöge für sich allein noch keine genügende Einordnung, geschweige denn eine besondere Rücksichtnahme zu garantieren. Das streitbetreffene Bauprojekt setzte sich in verschiedener Hinsicht markant von der bisherigen Bebauungsstruktur ab. Es weise zahlreiche Vor- und Rücksprünge auf und wirke infolgedessen ausgesprochen unruhig. Dieser Eindruck werde durch die Aufteilung auf zwei Baukörper sowie durch das Sockelgeschoss, die Stützmauern, die Loggia-Öffnungen und Erker verstärkt. Die grossflächigen Verglasungen wirkten ausgesprochen quartierfremd. Im Umfeld der Bauparzellen seien keinerlei Flachdächer auszumachen. Diese würden sich insbesondere nicht mit den Schutzobjekten von K und mit den verbliebenen Bauzeugnissen kleinbäuerlicher Siedlung an der G-Strasse vertragen. Das Projekt komme mit der doppelten Hangneigung nach Süden und Westen nicht zurecht und nehme auf die topografischen Verhältnisse keinerlei Rücksicht. Zusammen mit dem Sockelgeschoss, den

zwei Vollgeschossen und dem Attikageschoss trete der Bau – von Südwesten her betrachtet – mit einer Höhe von ca. 16 m in Erscheinung, obwohl die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich bloss eine Höhe von max. 11,5 m erlaube. In der Nachbarschaft seien zahlreiche inventarisierte Schutzobjekte, auf welche nach § 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht zu nehmen sei. Das abzubrechende Doppeleinfamilienhaus F-Strasse 08/G-Strasse 09 gehöre zu einer schützenswerten Gruppe von Wohnhäusern aus den 1930er-Jahren; den Kern würden vier Häuser von K bilden (L-Strasse 2, F-Strasse 10, M-Strasse 11 und 12). Das abzubrechende Haus grenze ausserdem an eine weitere schützenswerte Gebäudegruppe aus dem 17., 18. und 19. Jahrhundert und zähle zu den ältesten Siedlungskernen in H. Das streitige Bauvorhaben trete selbstbewusst und dominant in Erscheinung, unterteile das maximal zulässige Bauvolumen auf zwei Baukörper und drehe diese erst noch um 90°. Es grenze sich ab durch ein hier bisher unbekanntes Flachdach, durch grossflächige Fenster, eine unruhige verschachtelte Fassade sowie durch ein Sockelgeschoss, welches bisher im Quartier ebenfalls unbekannt war. Zusammenfassend trete das Bauvorhaben aufgrund seiner maximalen Ausnützung sowie angesichts der doppelten Hangneigung ausgesprochen wuchtig und voluminös in Erscheinung. Ein Bezug zu den Schutzobjekten der Nachbarschaft fehle völlig.

E. 4.2

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen.

E. 4.2.1

Der Beurteilung, ob ein Bauvorhaben die Gestaltungsanforderungen erfüllt, ist eine objektive Betrachtungsweise zugrunde zu legen (VGr, 18. Juni 1997, BEZ 1997 Nr. 23 E. 4b/aa; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2, www.bger.ch). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 17. Februar 2000, BEZ 2000 Nr. 17 E. 5 und 6b; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, Rz. 654).

E. 4.2.2

Der Gemeinde steht bei der Anwendung des kantonalrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu (RB 1979 Nr. 10; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.4, www.bger.ch), was auch mit einer relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (RB 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Gemäss § 20 Abs. 1 VRG ist die Baurekurskommission grundsätzlich zur Ermessenskontrolle befugt, weshalb sie neben der Rechtmässigkeit auch die Zweckmässigkeit eines kommunalen Entscheids überprüfen kann. Soweit es jedoch um die Überprüfung eines kommunalen Einordnungsentscheids geht, darf die Rechtsmittelinstanz wegen des qualifizierten Ermessensspielraums der Gemeinde ihre eigene Ermessensausübung nicht an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen, wenn deren 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 (vgl. BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430, E. 3.2, mit Bemerkungen von Arnold Marti; RB 1981 Nr. 20,

1986 Nr. 116; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Die kommunale Behörde kann sich allerdings nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie spätestens in der Rekursvernehmlassung die geforderte nachvollziehbare Begründung vorbringt (RB 1991 Nr. 2; VGr, 1. November 2006, VB.2006.0026, E. 3.1, www.vgrzh.ch). Dem Verwaltungsgericht kommt im Gegensatz zu den Vorinstanzen nur Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 VRG). Es überprüft deshalb lediglich, ob eine Rekursinstanz die ästhetische Würdigung durch die kommunale Baubehörde zu Recht für vertretbar halten durfte. Dagegen ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vorzunehmen; damit würde es seine eigene Kognition überschreiten (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4, ZBl 107/2006, S. 434 ff.).

E. 4.3

Vorliegend hat die Bausektion im baurechtlichen Entscheid vom 21. Oktober 2008 darauf hingewiesen, dass sich das Bauareal in einem städtebaulich sensiblen Gebiet befinde. Das Gebiet süd-südwestlich mit den vier eleganten, grosszügigen Mehrfamilienhäusern, die einen gemeinsamen Park umschliessen, sowie weiteren Gebäuden entlang der G-Strasse seien denkmalpflegerisch wertvoll. Das Baugrundstück sei Bestandteil eines grösseren, städtebaulich empfindlichen Kontextes, der besondere Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG verlange. Der Entscheid, die geplante Nutzfläche auf zwei Baukörper zu verteilen, sei eine städtebaulich begrüssenswerte Geste, zumal sich zwei kleinere Baukörper sanfter in den bestehenden, städtebaulich empfindlichen Kontext einordnen würden. Die zwei Neubauten stünden leicht versetzt am Hang. Haus Nr. 04 stehe auf einem sockelartigen Baukörper, der an die Westfassade des Hauses Nr. 03 andocke. Dieser sockelartige Verbindungsbau sei in der Strassenfront als zurückhaltender Baukörper artikuliert. In ihrer Rekursvernehmlassung führte die Bausektion ergänzend aus, die modernen Baukörper mit wohlproportionierten Teilvolumina integrierten sich gut in das gewachsene Terrain. Durch die Verwendung grösserer Fensterflächen entstünden zusammen mit den ungleichen Leibungstiefen zusätzlich Spannung erzeugende Strukturierungen der Baukörper und eine Grosszügigkeit, die mit den umgebenden, z.T. massigen Gebäuden in einem guten Kontext stehe. Auch wenn bewusst ein Kontrast in der architektonischen Gestaltung gesetzt worden sei, vermöchten die geplanten Neubauten aufgrund ihrer Körnigkeit, ihrer Stellung mit dem sorgfältigen Einfügen in die Topografie und mit ihrem architektonischen Ausdruck auch in Bezug auf die hochwertige bauliche und landschaftliche Umgebung eine gute Gesamtwirkung zu erreichen. Die Vorinstanz bestätigte in ihren Erwägungen im Wesentlichen die Feststellungen der Baubehörde.

E. 4.4

Das Verwaltungsgericht hat nach dem Gesagten nur zu prüfen, ob die Vorinstanz die ästhetische Würdigung der kommunalen Baubehörde zu Recht für vertretbar gehalten hat.

E. 4.4.1

Mit Beschluss vom 13. April 2005 hat der Stadtrat Zürich verfügt, dass das Doppelmehrfamilienhaus auf dem Baugrundstück nicht unter Denkmalschutz gestellt wird. Dieser Beschluss ist rechtskräftig. Wie die Vorinstanz im Rekursentscheid zu Recht festgehalten hat (E. 4), besteht kein Grund, auf diesen Entlassungsbeschluss zurückzukommen. Das Doppelmehrfamilienhaus auf den Baugrundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02, kann mithin abgebrochen und das Bauareal neu überbaut werden. Dieses ist gemäss

der am 24. November 1999 vom Gemeinderat der Stadt Zürich verabschiedeten Bau- und Zonenordnung (BZO) der Wohnzone W3 zugeteilt, in welcher neben drei Vollgeschossen die Errichtung je eines anrechenbaren Dach- und Untergeschosses erlaubt ist. Wie die Vorinstanz weiter unwidersprochen festgehalten hat, ist das Quartier mehrheitlich mit grossräumigen, voluminösen dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Sattel- oder Mansardenwalmdächern überbaut. Daneben finden sich zwei (klein-)teilige Gebäudegruppen aus dem 17. bis 19. Jahrhundert sowie ein neueres Mehrfamilienhaus. Im Nahbereich stehe der Klinikkomplex "N". Der Quartiercharakter lasse sich nicht einseitig an den beiden historischen Ensembles G-Strasse 09 bzw. 13, 14 und 15 ablesen, welche Zeugnis einer kleinbäuerlichen Siedlung seien. Vielmehr sei das ganze Spektrum der vorhandenen Bausubstanz zu betrachten, die mehrheitlich nicht hinter dem Zulässigen zurückliege und durchaus als urban bezeichnet werden dürfe. Diesen Ausführungen, welche auch durch die Ergebnisse des Augenscheins der Baurekurskommission I belegt werden, ist zuzustimmen (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG).

E. 4.4.2

Die Beschwerdeführenden kritisieren im Zusammenhang mit der gerügten fehlenden Rücksichtnahme auf Schutzobjekte in der Nachbarschaft verschiedentlich, das Bauprojekt sei wuchtig und voluminös. Grundsätzlich ist es jedoch einer Bauherrschaft nicht verwehrt, die ihr gemäss Bau- und Zonenordnung zustehende Baumasse auszuschöpfen (RB 1992 Nr. 66). Der dadurch zur baulichen Nachbarschaft entstehende Kontrast, weil diese entweder nicht voll ausgenützt oder einer Zone mit geringerer Ausnützung zugeteilt ist, kann nicht einfach einer ungenügenden Einordnung gleichgesetzt werden (RB 1997 Nr. 79; VGr, 22. Februar 2006, VB.2005.00583, E. 4, www.vgrzh.ch). Wenn die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang zudem einwenden, der Neubau trete von Südwesten her mit einer Höhe von ca. 16 m in Erscheinung, obwohl Art. 13 BZO bloss eine Höhe von maximal 11,5 m erlaube, so verkennen sie, dass diese Bestimmung die Gebäudehöhe und nicht die Gesamthöhe regelt, welche sich aus der zulässigen Gebäudehöhe (§§ 278–280 ff. PBG) und der zulässigen Firsthöhe (§ 281 PBG) ergibt.

E. 4.4.3

Die private Beschwerdegegnerin hat im Jahr 2007 im Hinblick auf die Überbauung der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 einen Studienauftrag ausgeschrieben und vier Architekturbüros zur Einreichung einer Überbauungsstudie eingeladen. Als Präsident des Beurteilungsgremiums amtierte Prof. O, Zürich. Die Durchführung eines derartigen Studienauftrags mit Beizug externer Juroren "garantiert" keine rechtsgenügende Einordnung, erhöht aber generell die Qualität der Bauprojekte und erlaubt der Bewilligungsbehörde, ihren Entscheid auf eine breite fachlich abgestützte Entscheidungsgrundlage zu stellen (VGr, 14. Januar 2009, VB.2008.00428, E. 4.2.2, www.vgrzh.ch). Das Beurteilungsgremium empfahl in seinem Bericht vom 10. Mai 2007 einstimmig, dass das – nunmehr streitige – Projekt der P AG, Zürich, aufgrund der städtebaulichen Situation, der Ausformulierung der Wohneinheiten und der Ökonomie weiterbearbeitet werden soll. Es bescheinigte dem Projekt bezüglich Architektur und Städtebau, dass durch die Anordnung der zwei senkrecht zum Hang stehenden Baukörper eine "willkommene" Massstäblichkeit entstehe, die der Körnigkeit des Quartiers entspreche. Die vorgelagerte Sockelzone sei eine interessante Lösung, um für die Gebäude eine Grosszügigkeit zu vermitteln. Der architektonische Ausdruck sei differenziert und vermeide jede Monumentalität. Die Eingangssituation liege am richtigen Ort und sei grosszügig und

hell. Diese Beurteilung deckt sich mit der bereits erwähnten (E. 4.3) nachvollziehbaren Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden ist die Topografie keineswegs "unbewältigt", sondern ist dem Projekt vielmehr mit der Bausektion durchaus ein "sorgfältiges Einfügen in die Topographie" zu attestieren, indem die beiden Baukörper entsprechend dem abfallenden Gelände gegeneinander leicht verschoben und abgewinkelt werden (vgl. auch Bericht des Beurteilungsgremiums S. 6). Durch die Anordnung der beiden Baukörper, wobei das östliche Haus nochmals aufgeteilt und in sich leicht verschoben ist, wird das Projekt auch dem städtebaulichen Kontext gerecht, welcher sich durch grossmassstäbliche Wohnblöcke auf der West- und Südseite und durch kleinteilige ältere Bauten zur Ost- und Nordseite auszeichnet. Indem das Projekt dieses Spannungsfeld der unterschiedlichen Körnigkeit der Nachbarschaft aufzunehmen vermag, liegt eine besondere Rücksichtnahme im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG. Von einer "unruhigen" Fassade kann im Weiteren keine Rede sein. Dem Projekt ist vielmehr mit der Vorinstanz zu bescheinigen, dass es ein "klares, ruhiges und schnörkelloses Konzept" aufweist. Die Ausgestaltung der Fenster und des Daches (Flachdach) ist nach den Ausführungen der Bausektion die logische Konsequenz aus der verfolgten gestalterischen Absicht. Dass diese Ausbildungen im betreffenden Quartier nach Auffassung der Beschwerdeführenden "bisher nicht bekannt" seien, steht einer rechtsgenügenden Einordnung nicht entgegen. Die Einordnungs- und Gestaltungsanforderungen von § 238 PBG verlangen nicht, dass Neubauten im Stil der benachbarten Gebäude gehalten werden. Es ist der Bauherrschaft durchaus zu gestatten, auch zeitgemässe Architekturelemente und eine moderne Formensprache zu verwenden und damit neue Akzente zu setzen. Das streitige Bauprojekt setzt bewusst einen Kontrast zur bestehenden baulichen Umgebung, erreicht aber – wie die Bausektion zu Recht ausgeführt hat – aufgrund seiner Körnigkeit, seiner Stellung mit dem sorgfältigen Einfügen in die Topografie und mit ihrem architektonischen Ausdruck auch in Bezug auf die hochwertige bauliche und landschaftliche Umgebung eine gute Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG.

E. 4.4.4

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Überlegungen der Bausektion der Stadt Zürich zur Einordnung und Gestaltung des streitigen Bauprojekts nachvollziehbar sind und überzeugen. Zu Recht hat die Baurekurskommission den Entscheid der Bausektion der Stadt Zürich, das streitige Projekt erfülle die Voraussetzungen von § 238 PBG, geschützt. Eine Rechtsverletzung liegt nicht vor.

E. 5.1

Streitig ist weiter die Überstellung der Baulinien. Gemäss den Erwägungen zum baurechtlichen Entscheid (C.) kommen die Garageneinfahrt, der Hauszugang, Stützmauern und zwei Besucherparkplätze in den Baulinienbereich der F-Strasse bzw. der G-Strasse zu liegen. Diese untergeordnete Beeinträchtigung des Baulinienbereichs könne unter Anmerkung eines Anpassungs- bzw. Beseitigungsreverses (Disp.-Ziffer I./B. 1a und I./B2) hingenommen werden. Die Vorinstanz hat diese Rechtsauffassung geschützt. Gegen die Überstellung der Baulinien wenden die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerdeschrift ein, gemäss dem Beseitigungs- und Anpassungsrevers sei die jeweilige Eigentümerschaft der Baulinien verpflichtet, bei einem allfälligen Ausbau der F-Strasse die im Baulinienbereich bewilligte Garagenzufahrt auf eigene Kosten zu beseitigen bzw. den veränderten Verhältnissen anzupassen. Wenn die Stadt Zürich von ihrem Revers Gebrauch

made, müsste die Garagenzufahrt entsprechend verkürzt werden und würde die Rampe viel zu steil. Diese weiche schon heute von der Verkehrssicherheitsverordnung ab und sei auf eine Ausnahmegewilligung angewiesen; eine um drei Meter zurückversetzte Rampe wäre erst recht nicht mehr verkehrssicher. Da die Rücknahme der Zufahrtsrampe jedoch unüberwindbare Schwierigkeiten mit sich bringe, verstosse die Überstellung der Baulinien gegen Sinn und Zweck des damit zusammenhängenden Bauverbotes. Eine verkehrssichere Anpassung der Garagenzufahrt wäre bei einer Strassenverbreiterung verunmöglicht. Eine Verweigerung der Beanspruchung des Baulinienbereichs würde zwingend zu einer Verlagerung der Garagenzufahrt führen. Das Projekt müsse konzeptionell überarbeitet werden, und eine Heilung mittels Nebenbestimmung falle ausser Betracht. Ausserdem würden die vorgesehenen Stützmauern das städtebauliche Ziel der Freihaltung eines Vorgartenbereichs vereiteln. Für eine abschliessende Beurteilung fehle es an zuverlässigen Planunterlagen, zumal die Aussenraumgestaltung und die Höhe der Stützmauern samt Absturzsicherung noch nicht feststünden. Die Vorinstanzen hätten einerseits gegen § 99 PBG verstossen wie auch den Sachverhalt ungenügend festgestellt.

E. 5.2

Nach § 100 Abs. 3 PBG können "weitergehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs" (als die gemäss Abs. 1 erlaubten) mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden. Das Verwaltungsgericht hat in seinem Entscheid RB 2007 Nr. 64 (= BEZ 2007 Nr. 17) hierzu ausgeführt, § 100 Abs. 3 PBG betreffe ungeachtet der Marginalie keine "Ausnahmegewilligung" im Sinn von § 220 PBG, sondern stelle als "Kann-Vorschrift" die Bewilligung in das Ermessen der Behörde. Diese habe im Einzelfall abzuwägen zwischen den mit der Baulinienfestsetzung verfolgten öffentlichen Interessen einerseits und den privaten Interessen der Grundeigentümer an einer zweckmässigen Grundstücknutzung andererseits sowie den Interessen allfälliger Drittbetroffener. Nicht bewilligungsfähig seien dabei von vornherein solche Bauten und Anlagen, welche bei der Verwirklichung des durch die Baulinie gesicherten Zwecks nicht ohne Weiteres beseitigt werden könnten, sei es aus technischen oder rechtlichen Gründen oder weil die Beseitigung angesichts der investierten Mittel unverhältnismässig wäre. Als Beispiele für die in der Praxis häufige Beanspruchung des Baulinienbereichs in Anwendung von § 100 Abs. 3 PBG werden in der Literatur Mauern und Einfriedigungen, Reklamen, Schwimmbassins, offene und gedeckte Fahrzeugabstellplätze, Einzelgaragen, Terrainaufschüttungen, Ein- und Ausfahrten, Pergolas, Gartensitzplätze, Gartenhäuser und Schöpfe genannt (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, 12-23). Wenn die Bausektion die Beanspruchung des Baulinienbereiches durch das streitige Bauprojekt für die Garageneinfahrt, den Hauszugang, die Stützmauern und die beiden Besucherparkplätze bewilligt hat, hat sie das ihr zustehende Ermessen keineswegs überschritten. Der von der Vorinstanz erwähnte "Nebenzweck" der Baulinien, nämlich die Schaffung eines Vorgartens, d.h. eines unüberbauten Landstreifens entlang der Strasse, wird keineswegs vereitelt, sind doch die Gebäude einschliesslich der Garagen hinter der Baulinie angeordnet. Stützmauern als Mittel der Terraingestaltung bei abfallendem Gelände wie hier sind üblich. Eine Notwendigkeit, dass die Vorgärten von Passanten eingesehen werden können, besteht nicht, unabhängig davon, wie die Stützmauern gemäss dem noch einzureichenden detaillierten Umgebungsplan letztlich ausgestaltet sind. Veränderungen der Strassensituation sind zurzeit keine in Planung. Bei einem allfälligen künftigen Ausbau der F-Strasse bzw. G-Strasse hätte – wie in der angefochtenen Baubewilligung verfügt – die

jeweilige Grundeigentümerschaft die betreffenden Bauteile "auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Minderwertsentschädigung" (Disp.-Ziffer I./B. 1.a und I./B. 2) den veränderten Verhältnissen anzupassen. Eine verkehrssichere Anpassung der Garagenzufahrt wäre technisch keineswegs unmöglich. Wie die Anpassung konkret vorgenommen werden müsste, hängt massgeblich von der Art der Strassenänderung ab; möglich wäre beispielsweise auch der Ersatz der Rampe durch einen Autolift. Der Einwand, der Baulinienbereich werde in unzulässiger Weise überstellt, ist unbegründet.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden rügen weiter die ungenügende Verkehrssicherheit. In der Baubewilligung werde zwar der ungenügende Einlenkradius festgestellt, doch begnüge sich die Bausektion mit einer Nebenbestimmung, wonach abgeänderte Pläne nachträglich bewilligt werden müssten. Sodann müsse im Bereich von 6 m ab der Strassengrenze die Neigung der Garagenzufahrt max. 5 % betragen. Die Besucherparkplätze müssten zwar gemäss einer Nebenbestimmung ca. 1 m in das Baugrundstück hinein verschoben werden, würden jedoch dadurch nicht sicherer. Weiterhin müsse von diesen Plätzen rückwärts in die F-Strasse eingebogen werden, was aufgrund der Stützmauern und Brüstungen sehr gefährlich sei. Zudem bleibe die 3 m breite Fahrbahn aus denkmalpflegerischen Gründen gepflastert und gewölbt. Die Vorinstanz erwähne auch nicht, dass es sich bei der F-Strasse nicht wirklich um eine Einbahnstrasse handle, sondern dass der Veloverkehr auch in der Gegenrichtung bergwärts erlaubt sei.

E. 6.2

Die Vorinstanz hat zur Frage der Verkehrssicherheit zusammengefasst festgehalten, die Zufahrt F-Strasse weise eine vermarktete Breite von 5 m auf, die sich wegen einseitig angeordneter öffentlicher Parkplätze auf eine Fahrbahnbreite von rund 3 m verenge. Sie liege zudem im Tempo-30-Bereich und weise entlang der Südseite ein 2 m breites Trottoir auf. Mit diesem Ausbaustandard genüge der Strassenzug den verkehrssicherheitsrechtlichen technischen Anforderungen. Die durch die markierten Parkfelder bewirkte Verengung der Fahrbahn zwingt die Fahrzeuglenker zu einer zurückhaltenden Fahrweise und trage zur Verkehrssicherheit bei. Die Tiefgaragenzufahrt habe die Mindestanforderungen des Ausfahrt-Typs A zu erfüllen. Die Baubehörde habe diesbezüglich verschiedene Mängel festgestellt, so die maximal zulässige Neigung von 5 % innerhalb 6 m ab Strassengrenze und der Einlenkerradien; halte jedoch dafür, dass die Ausgestaltung der Zufahrtsrampe und des bergseitigen Einlenkerradius bei den gegebenen Verhältnissen hingenommen werden könne. Hinsichtlich der weiteren Beanstandungen seien abgeänderte Pläne und die Installation einer Lichtsignalanlage verlangt worden. Die Raumverhältnisse liessen die Behebung des mangelnden talseitigen Einlenkerradius ohne wesentliche Projektänderung zu. Den Befürchtungen bezüglich Sicherheit beim Manövrieren im Zusammenhang mit den Besucherparkplätzen werde durch die Verlegung der Abstellplätze um 1 m ins Bauarealinnere begegnet. Auch hierbei dürfe berücksichtigt werden, dass die F-Strasse im temporeduzierten Einbahnregime geführt werde und praktisch nur den Anstösserverkehr bzw. einen gewissen Parkplatz-Suchverkehr aufzunehmen habe. Angesichts der Topografie der Baugrundstücke und der Verkehrsbedeutung der Quartierstrasse liessen sich auch die im Sinn von § 6 der Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) gewährten Abweichungen halten.

E. 6.3

Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung steht der Gemeinde ein von der Rekursinstanz zu beachtender Ermessensspielraum zu (RB 1986 Nr. 13). Dies gilt auch bei der Prüfung der Frage der Verkehrssicherheit (VGr, 18. Dezember 2001, VB.2001.00205). Bei den im Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung geregelten technischen Anforderungen handelt es sich um Normalien, von denen gestützt auf den in § 6 Abs. 2 VSV genannten – nicht abschliessenden – Katalog zulässiger Abweichungen sowie allgemein auf § 360 Abs. 3 PBG abgewichen werden kann (VGr, 27. September 1988, VB 88/0078; zu § 11 Zugangsnormalien vgl. RB 1988 Nr. 74).

E. 6.4

Den Ausführungen der Rekurskommission ist vollumfänglich zuzustimmen und es kann auf sie verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Die Beurteilung der Verkehrssicherheit durch die Bausektion der Stadt Zürich und die Rekurskommission ist nicht rechtsverletzend; daran ändert nichts, dass die Einbahnstrasse F-Strasse, welche in einer Tempo-30-Zone liegt, in der Gegenrichtung (G-Strasse – L-Strasse) von Velos befahren werden darf. Wenn die Vorinstanzen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Sinn von § 6 Abs. 2 VSV Abweichungen von den im Anhang zur VSV festgehaltenen technischen Anforderungen gewährten, ist dies nicht rechtsverletzend.

E. 7

Die Beschwerdeführenden machen schliesslich eine "unzulässige Ungleichbehandlung" geltend. Die Stadt Zürich habe mit Beschluss vom 2. Dezember 2008 im gleichen Quartier, an der J-Strasse 07, einem sehr ähnlichen Bauvorhaben die Bewilligung verweigert und dabei insbesondere das geplante Sockelgeschoss beanstandet. Unter anderem wurden die verschiedenen Abstufungen, Erker und Kerbungen beanstandet, alles architektonische Elemente, die sich auch beim streitbetroffenen Projekt wieder fänden. Ferner sei auch die Aufteilung auf drei Baukörper kritisiert worden, entgegen dem vorliegenden Projekt. Bei einer konsequenten Beurteilung durch die Vorinstanzen hätte die Bewilligung verweigert werden müssen. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist allein zu prüfen, ob das Bauvorhaben den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und den ausführenden Verfügungen entspricht und die baurechtliche Bewilligung zu Recht erteilt wurde (§ 320 PBG). Aus dem aus Art. 8 BV fliessenden Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung kann ein Nachbar von vornherein keinen Anspruch auf die Verweigerung eines baurechtskonformen benachbarten Bauvorhabens ableiten, weil bei einem analogen Bauprojekt zwei Monate später eine Bauverweigerung ausgesprochen worden sei. Die Einwände der Beschwerdeführenden sind von vornherein unbehelflich. Zudem ergibt sich aus dem Beschluss der Bausektion vom 2. Dezember 2008, dass bei jenem Projekt u.a. die städtebauliche Lösung und topografische Einordnung zur Bauverweigerung führten; es liegt somit ein anderer Sachverhalt vor, da das vorliegende Projekt die Aspekte des Städtebaus und der Einbettung in die Topografie – wie gesehen (Erw. 4) – gut löst.

E. 8

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht diesen von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Vielmehr haben sie in Anwendung von § 17 Abs. 2 VRG die private Beschwerdegegnerin für deren Umtriebe im Beschwerdeverfahren zu entschädigen. Angesichts der Vielzahl der – teilweise im Beschwerdeverfahren neu –

geltend gemachten Einwände gegen das Bauprojekt erweist sich eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- als angemessen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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