

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00666 vom 1. Juni 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-06-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00666

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00666 du 1 juin 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00666 del 1 giugno 2011

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für eine Arealüberbauung. Arealüberbauungsqualität. Einordnung. Eine Arealüberbauung ist auch an einer Hanglage nicht von vornherein ausgeschlossen. Die Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung wurde von den Vorinstanzen eingehend gewürdigt und ist ohne Weiteres nachvollzieh- und vertretbar (E. 4.2 f.). Löschung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Juni 2011 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Robert Wolf, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsschreiberin Corina Schuppli. In Sachen 1. A,

E. 2

Stockwerkeigentümergeinschaft B-Strasse 01, 2.1 C, 2.2 D, 2.3.1 E, 2.3.2 F, 2.4. G, 2.5 H, 2.6 I, 2.7 J, 3. K,

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Da der massgebliche Sachverhalt, soweit prozessrelevant, aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich indessen ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichts (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). In der zu beurteilenden Streitigkeit hat die Vorinstanz am 29. Januar 2010 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 örtlichen Verhältnisse aus den Akten hinreichend ersichtlich sind und sich insbesondere die räumlichen und baulichen Beziehungen der geplanten Baukörper zur Umgebung sehr gut aufgrund der bei den Akten liegenden Fotografien und des Modells beurteilen lassen, erübrigt sich ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein. Das Umfeld und die Einordnung des Projekts lässt sich anhand des Modells und den eingereichten Fotografien auch dann hinreichend würdigen, wenn mit dem für das Modell gewählten Massstab nur ein beschränkter Ausschnitt des Quartiers dargestellt wird, wie dies die Beschwerdeführenden in der Stellungnahme vom 17. Mai 2011 vorbringen lassen.

E. 2.2

Weiter wird von den Beschwerdeführenden ein Gutachten der NHK beantragt. Gemäss § 2 Abs. 2 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und über kommunale Erholungsflächen vom 20. Juli 1977 (Natur- und Heimatschutzverordnung) ist bei

Vorhaben und Geschäften, die Objekte des Natur- und Heimatschutzes berühren, die örtlich und sachlich zuständige Stelle rechtzeitig zur Stellungnahme einzuladen. Vorliegend wird von den Beschwerdeführenden nicht dargetan und ist auch nicht ersichtlich, dass sich in der näheren Umgebung des Bauvorhabens Objekte befinden würden, die unter Schutz gestellt oder in einem Inventar aufgeführt sind. Ist kein Schutzobjekt vom Bauvorhaben berührt, ist es auch nicht notwendig, ein NHK-Gutachten einzuholen. 3. 3.1 Zur Begründung ihrer Beschwerde machen die Beschwerdeführenden geltend, die geplante Arealüberbauung genüge den Anforderungen von § 71 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht. Sie führen hierzu im Wesentlichen aus, dass durch die klotzigen Hochbauten der geplanten Arealüberbauung an einer städtebaulich empfindlichen Hanglage die Quartierstruktur empfindlich verändert werde, indem die sehr viel höheren Gebäude die Uferpartie der Limmat optisch egalisierten und abriegelten. Eine solche grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes sei denn auch auf erhebliche Kritik im Quartier gestossen. Es treffe nicht zu, dass das vorliegende Konzept als siegreiches Projekt aus einem Studienauftrag im Konkurrenzverfahren hervorgegangen sei, wie dies in der Baubewilligung behauptet werde. Die Gebäude müssten weit auseinanderstehen, um zu wirken. Hier jedoch sollten diese Klötze eng ineinander gestellt werden, was nicht nur die Wohnqualität durch gegenseitigen Einblick und Fassadenblick mindere, sondern insbesondere auch den Hang abriegle. Zwar behaupte die Bausektion, dass es durch die Zwischenräume einen „zickzackförmigen Binnenraum“ gebe, jedoch werde dieser nur gerade innerhalb der Siedlung so erlebbar. Die Hanglage des Limmatufers werde jedoch insbesondere aus der Distanz einfach mit einem grossen und hohen Riegel zugebaut, womit diese Hanglage egalisiert werde, zumal die heutigen Bäume an der B-Strasse den Klötzen weichen müssten. Eine gute Durchlässigkeit sei also nur gerade intern und nicht für das Stadtbild gegeben, zumal die Stadt selbst zugebe, dass die Durchlässigkeit parallel zum Hang aufgehoben werde. Es stehe ausser Frage, dass diese ineinander gestellten Klötze quartierfremd seien. Solche Baukörper gebe es in der Umgebung nicht, womit es schon an einer verträglichen Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung mangle. Genauso wenig komme die kubische Gliederung und ein solcher architektonischer Ausdruck bei anderen Gebäuden im Quartier vor. Wenn die „Lage“ in § 71 PBG ausdrücklich genannt werde, dann könne dies nur heissen, dass es eben gewisse Lagen geben könne, in welchen Arealüberbauungen nicht möglich seien. Dazu gehörten wegen ihrer Empfindlichkeit eben Hanglagen. Im Grundsatz ganz ähnlich werde diese Problematik der Erlebbarkeit der Flussläufe und Hanglagen in Kapitel 4.5 der Räumlichen Entwicklungsstrategie des Stadtrats (RES) geschildert. Flussläufe sollen in der Landschaft deutlich hervortreten und von Offenheit und Durchlässigkeit geprägt sein. Wenn der Fluss infolge überhoher Klötze von einer Seite nicht mehr sichtbar werde und auf der anderen Seite die Offenheit und Durchlässigkeit aufgehoben werde, dann seien selbst die Leitlinien der städtischen RES verletzt. Es sei unbestritten, dass es am R-Platz urbane und auch höhere Gebäude gebe. Das sei jedoch eine städtebaulich völlig andere Situation, weil dieser Verkehrsknotenpunkt mit der S-Strasse schon seit vielen Jahrzehnten eine völlig andere Bebauung aufweise, nicht aber das reine Wohnquartier, welches daran anschliesse. Hier würden öffentliche Gebäude als Rechtfertigung privater Häuser genommen, welche in einem intakten Quartier, welches bisher ohne Mietskasernen ausgekommen sei, entstehen sollten. Würde man so argumentieren, dann könnte man stets irgendwelche Hochhäuser, welche irgendwo in Sichtdistanz stünden, als Argument heranziehen, dass die Umgebung beziehungsweise das Ortsbild ohnehin schon verschandelt sei. Wenn der Gesetzgeber mit

§ 71 PBG klar über die ordentlichen Einordnungsvorschriften von § 238 Abs. 1 PBG hinausgehenden Kriterien geschaffen habe, dann habe er damit auch verhindern wollen, dass Arealüberbauungen an jeder Lage und in jeder Umgebung möglich seien. Das Instrument der Arealüberbauung gebe die Möglichkeit einer anderen Bebauungsstruktur in einer sonst klar definierten Zone. Das vorliegende Projekt entspreche keiner der umliegenden Typologien, werde selbst in Fachkreisen als Novum betrachtet und sprengte alle Massstäbe, sowohl mit den Einzelgebäuden als auch mit der gewollt zusammenhängenden Megastruktur. Hier werde das Instrument der Arealüberbauung lediglich dazu genutzt, um flächendeckend eine kompakte Struktur zu generieren, mit dem einzigen Ziel der Optimierung von Kuben, welche als krasser Gegensatz zum Quartier erschienen. Wenn die Vorinstanz meine, dass die Freiraumqualität in sich stimmig sei, dann werde damit eben auch gesagt, dass die in § 71 PBG geforderte Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung völlig ausgeblendet werde. Wenn etwas nur in sich stimmig sei, dann wirke es im Kontext eben als Fremdkörper. Wenn sogar die Vorinstanz erkenne, dass diese Arealüberbauung eine Zäsur zur benachbarten Wohnzone sei, dann verkenne sie, dass auch das potenzielle Baugelände selbst in dieser Wohnzone liege, also nicht bloss die benachbarte Zone. Wenn aber die Zäsur Oberhand gewinne, dann könne man mit Fug nicht mehr von einem Bezug zur baulichen und landschaftlichen Umgebung sprechen.

3.2 Hinsichtlich der strittigen Arealüberbauungsqualität des vorliegenden Projekts hat sich die örtliche Baubehörde in den Erwägungen zur angefochtenen Baubewilligung eingehend mit der Frage auseinandergesetzt, ob das Bauvorhaben den Anforderungen von § 71 PBG genüge. So führte sie unter anderem aus, dass das städtebauliche Umfeld geprägt sei von der gut durchgrüntem, spürbaren Hanglage, welche durch die P-Strasse markant gegliedert werde und an der B-Strasse in die Ebene zur Limmat auslaufe. Mit dem Kreisgebäude und dem Kirchgemeindehaus am R-Platz, der geschlossenen Zeilenbebauung mit Mansardendächern an der B-Strasse und den grösseren Mehrfamilienhäusern mit Hochparterre und markanten Dächern an der P-Strasse seien im unmittelbaren Umfeld vorhandene Akzente gegeben, die sich von der übrigen Bebauung abheben würden. Die geplante Arealbebauung zwischen B-Strasse und der Q-Strasse mit jeweils drei weitgehend identischen, dreiecksförmigen Gebäuden zu den Strassen und einem niedrigeren Kopfgebäude zur Strassengabelung bildeten das markante Gefüge der Gesamtplanung. Während das Kopfgebäude von Strasse zu Strasse reiche und so einen Abschluss mit vorgelagertem Plätzchen bilde, stünden die Dreiecksbauten alternierend jeweils mit einer Längsseite zur Strasse und spannten so einen zickzackförmigen Binnenraum auf. In Hangrichtung könne eine gute Durchlässigkeit erreicht und die Einbindung in die umgebende Grünraumstruktur gewahrt werden. Dagegen werde parallel zum Hang die Durchlässigkeit aufgehoben und stärker in halbprivate Raumkammern unterteilt, welche jeweils mit gemeinschaftlichen Nutzungen besetzt würden und in ein mäandrierendes Wegnetz eingebunden seien. Aufgrund der Hangsituation, welche im Wesentlichen beibehalten werde, und weil das Terrain in natürlicher Weise an die Gebäude direkt anschliesse, erhielten die Wohnungen die nötige Distanz zu diesem gemeinschaftlich genutzten Aussenraum. Insgesamt entstehe so eine Freiraumqualität, die in sich stimmig sei und die Einbindung in den Kontext sicherstelle sowie den erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG zu genügen vermöge. Die Gebäude A bis F würden trotz der markanten Verdichtung über dieses Freiraumgerüst geschickt in den Kontext eingebunden. Im Übergang zu der nachfolgenden Bebauung „Q-Strasse“ bleibe eine gewisse Kontrastwirkung bestehen, die mit der Grünraumanbindung aufgefangen

werde. Mit der um ein Geschoss niedrigeren Bebauung zum oberen Strassenzug und einer angemessenen Distanz der Volumen zu den Liegenschaften oberhalb der P-Strasse sowie in Bezug zu den erwähnten markanten Gebäuden in der Umgebung werde eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinn von § 71 PBG erzielt. Entsprechend der dreiecksförmigen Volumenausbildung seien die Gebäudevolumen stark kubisch gehalten und bildeten mit den horizontal durchgehenden Dachabschlüssen klare Silhouetten. Die Fassadengliederungen würden mit den horizontalen, durch grössere geschlossene Felder unterbrochenen Fensterbändern und den durchlaufenden Brüstungen in Anlehnung an den Bestand einen Wechsel zwischen horizontalen Schichtung und Lochfassade schaffen. Um die besonderes gute Gestaltung gemäss § 71 PBG hinsichtlich Einbindung in den Kontext und bezüglich einer differenzierten Wirkung der Gebäude insbesondere im Zusammenspiel mit den schräg gestellten Fassaden zu erreichen, sei die Materialisierung sorgfältig und zurückhaltend zu wählen. Das Umgebungskonzept um die Häuser A bis G bilde mit wenigen Elementen ein ruhiges, räumliches Pendant zu den markanten Baukörpern. Gruppen von Bäumen würden die Gebäude in die Umgebung einbinden. Das Terrain werde harmonisch zwischen der B-Strasse und der Q-Strasse geführt. Stützmauern bildeten in Analogie zur bestehenden Situation den räumlichen Abschluss zu den Strassenzügen. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche würden sinnvollerweise in einer ruhigen Mittelzone im Zentrum der Neuüberbauung angeordnet, was den Anforderungen von § 71 Abs. 1 PBG zu genügen vermöge. Die Gestaltung der Gebäude U bis Z lehne sich an die beschriebenen Prinzipien an und binde die Neuüberbauung zu einem Ganzen zusammen. Die Vorgartenöffnungen der Gebäude A bis G entlang der B-Strasse und der Q-Strasse seien auf die Fassadengliederungen bezogen. Damit würden klare Adressbildungen und einladende Zugangssituationen geschaffen. Neben den Haus- und Gartenzugängen fänden Flächenbefestigungen für Container- und Veloabstellplätze, Tiefgaragenzu- und -wegfahrten und Besucherparkplätze in den Vorgartenzonen statt. Um die geforderte besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG zu erreichen, seien die Vorgartenöffnungen um die Gebäude A bis G auf das funktional erforderliche Mindestmass zu beschränken und die angrenzenden Vegetationsflächen seien raumwirksam zu bepflanzen. In der Rekursvernehmlassung vom 29. September 2009 hat die Bausektion insbesondere ihre Überlegungen zur Einordnung in die bestehende Bebauungsstruktur und die Hanglage ergänzt. Sie führte aus, dass eine Arealüberbauung aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht a priori ausgeschlossen werden könne. Dies umso weniger, als im vorliegenden Fall der Arealbereich auf drei Seiten deutlich durch Strassenzüge begrenzt werde und so ein klarer stadträumlicher Rahmen gegeben sei, der sich für eine homogene Überbauung anbiete. Es könne auch nicht davon gesprochen werden, dass beim streitigen Projekt die Hanglage ausglichener werde; vielmehr schliesse die Topografie unmittelbar an die Gebäude an und der Hangverlauf werde nicht durch grössere Geländebefestigungen verunklärt. Dass mit der geplanten Verdichtung, insbesondere der grösseren Bauhöhe, eine Veränderung gegenüber dem Bestand erfolge, sei unbestritten. Trotzdem könnten gerade durch die Ausbildung und Anordnung der Neubauvolumen die Interessen des Aussichtsschutzes der hangaufwärts liegenden Nachbarschaften soweit möglich berücksichtigt werden. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper entstünden diagonale Freiraumbezüge, welche die Durchsicht in Hangrichtung gegenüber der heutigen Situation erhöhten. Dagegen werde die Durchlässigkeit parallel zum Hang eingeschränkt und in einzelne Bereiche unterteilt. Mit dieser Umdeutung der Freiraumbeziehung gegenüber dem heutigen Bestand könne die geforderte gute Durchlässigkeit und

Einbindung in die umgebende Grünraumstruktur erzielt werden. In der Summe der an die Strassen anstossenden Fassadenlängen stelle die projektierte Bebauung sowohl an der B-Strasse als auch Q-Strasse eine Reduktion gegenüber dem Bestand dar. Der Vorwurf der überlangen Fassadenfluchten sei daher nicht haltbar. Der Jurybericht habe das Wettbewerbsprojekt betroffen. Er sei im Zusammenhang mit der vorliegenden Beurteilung insofern nicht mehr zutreffend, als das Projekt zwischenzeitlich in einer überarbeiteten Form als Baugesuch eingegeben worden sei. Dabei seien gegenüber dem Wettbewerbsprojekt die Gebäude um das Attika- und ein Vollgeschoss reduziert und der Freiraum sowie der Umgang mit der Topografie verbessert worden. Die in das bewilligte Projekt eingeflossene Überarbeitung führe zu einer ortsbezogenen Neubebauung, die der städtebaulichen Situation nicht nur gerecht werde, sondern diese mit einem zeitgemässen architektonischen Akzent aufwerte. Mit der (Neu-)Positionierung der Tiefgarage im Vergleich zum Wettbewerbsprojekt werde auch die landschaftliche beziehungsweise topografische Umgebung gebührend berücksichtigt. Bei diesen Gegebenheiten würden sich die Dimensionen der streitigen Gebäude nicht als städtebaulich unverträgliche Zäsur zum bestehenden baulichen Umfeld auswirken. Zudem sei es eine vom Gesetzgeber vorgesehene Eigenheit von Arealüberbauungen, dass sie sich insofern von der baulichen Umgebung abheben würden. 3.3 Nach ausführlichen Erwägungen zur rekurrentischen Einrede der fehlenden Arealüberbauungsqualität und Einordnung des Projekts kam die Baurekurskommission zum Schluss, die Bausektion habe das ihr durch § 71 Abs. 2 PBG auferlegte Prüfprogramm ernsthaft und gründlich bearbeitet, und erachtete die Würdigung der Bausektion schliesslich als nachvollziehbar und vertretbar.

E. 4

L AG, alle vertreten durch RA M, Beschwerdeführende, gegen 1. Genossenschaft N, vertreten durch RA O, 2. Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Bauentscheid vom 7. Juli 2009 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der Genossenschaft N die Bewilligung zur Erstellung von zwölf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 173 Wohnungen in Zürich. Das Vorhaben besteht teilweise aus einer Arealüberbauung und schliesst den Abbruch bestehender Gebäude ein. II. Dagegen liessen A, die Stockwerkeigentümergeinschaft B-Strasse 01, K und die L AG mit Eingabe vom 14. August 2009 Rekurs bei der Baurekurskommission I erheben. Nach der Durchführung eines Augenscheins wies diese den Rekurs mit Entscheid vom 22. Oktober 2010 ab. III. Mit Eingabe vom 25. November 2010 liessen A, die Stockwerkeigentümergeinschaft B-Strasse 01, K und die L AG beim Verwaltungsgericht Beschwerde erheben und beantragen, die Baubewilligung sei zu verweigern und es seien die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen weiterhin bestehen zu lassen. Eventualiter seien die Gebäude nur in der zonenkonformen Regelbauweise, ohne die ausnutzungsrechtlichen Privilegien der Arealüberbauung, zu genehmigen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. In verfahrensrechtlicher Hinsicht wurde die Erstellung eines städtebaulichen beziehungsweise landschaftsschützerischen Gutachtens durch die Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) sowie die Durchführung eines Augenscheins beantragt. Die Vorinstanz beantragte am 3. Dezember 2010 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Am 24. Dezember 2010 beantragte die Genossenschaft N Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Zudem sei auf den Beizug eines Gutachtens und auf die Durchführung eines Augenscheins zu verzichten. Die Bausektion beantragte mit Schreiben vom 19. Januar 2011 ebenfalls die Abweisung der

Beschwerde. Am 3. Februar 2011 nahmen die Beschwerdeführenden Stellung zu den Beschwerdeantworten. Mit Präsidialverfügung vom 19. April 2011 wurde den Beschwerdeführenden Frist zu Stellungnahme zum Modell des Bauvorhabens angesetzt. Die Beschwerdeführenden äusserten sich mit Schreiben vom 17. und 18. Mai 2011 dazu. Die Kammer erwägt: 1. Das geplante Vorhaben umfasst den Abbruch von 25 bestehenden Liegenschaften und den Neubau von zwölf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 173 Wohnungen, einem Kindergarten, einem Kinderhort, einem Gemeinschaftsraum und Gewerbe sowie einer Unterniveaugarage. Die projektierte Überbauung ist in drei Baufelder aufgeteilt. Sieben Gebäude (Gebäude A bis G) sollen auf dem Baufeld 1 als Arealüberbauung realisiert werden, die andern beiden Baufelder sollen mit zwei bzw. drei Gebäuden in Regelbauweise bebaut werden (Gebäude U, V, X, Y, Z). Das Baufeld 1 umfasst rund 10'554 m² und stösst südlich an die B-Strasse, im Osten an die P-Strasse, im Norden an die Strasse Q-Strasse und im Westen an überbaute Grundstücke. Die Baufelder 2 und 3 befinden sich jeweils auf der gegenüberliegenden Strassenseite der P-Strasse bzw. der Strasse Q-Strasse. Unmittelbar südöstlich dieser Grundstücke liegt der R-Platz. Das Baugrundstück ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeteilt. Die Gebäude auf dem Baufeld 1 wurden von der Bausektion der Stadt Zürich als Arealüberbauung im Sinn von Art. 8 BZO bewilligt. Strittig ist vor Verwaltungsgericht die Arealüberbauungsqualität diese Teilprojekts, insbesondere die Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. 2.

E. 4.1

Bei Arealüberbauungen müssen gemäss § 71 PBG 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). Als Sondervorschrift für Arealüberbauungen geht § 71 PBG der allgemeinen Gestaltungsnorm von § 238 PBG vor. Abs. 1 des § 71 PBG umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, die der Baubehörde einen von der Rekursinstanz zu respektierenden Beurteilungsspielraum öffnen. Dieser wird durch Abs. 2 insoweit konkretisiert, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien genannt werden (VGr, 9. April 2003, VB.2003.00006 = BEZ 2003 Nr. 22; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 3-17 f.). Gemäss § 20 Abs. 1 lit. c des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ist die Baurekurskommission grundsätzlich zur Ermessenskontrolle befugt, weshalb sie neben der Rechtmässigkeit auch die Zweckmässigkeit eines kommunalen Entscheids überprüfen kann. Aufgrund der Gemeindeautonomie bestehen aber auch für die Rekursinstanzen Beschränkungen der Prüfungsbefugnis, und zwar unter anderem dort, wo das kantonale Recht den Gemeinden bei der Anwendung kantonaler Bestimmungen eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Eine solche anerkennt die Rechtsprechung bei der Anwendung von § 238 PBG über die Einordnung von Bauvorhaben in die bauliche und landschaftliche Umgebung (RB 1979 Nr. 10, RB 1970 Nr. 12; vgl. auch BGr, 21. Juni

2005, ZBl 107/2006, S. 430 ff., E. 3.2 und 4, mit Bemerkungen von Arnold Marti); sie ist aber auch bezüglich § 71 PBG betreffend Arealüberbauungen zu beachten, wo unter anderem ebenfalls Fragen der baulichen Gestaltung und der Einordnung in das vorhandene Ortsbild zu beurteilen sind und überdies das kantonale Recht der Gemeinde bezüglich der bei der Würdigung zu beachtenden Merkmale und ihrer Gewichtung ausdrücklich einen Beurteilungsspielraum öffnet (VGr, 9. April 2003, VB.2003.00006, E. 2b = BEZ 2003 Nr. 22; VGr, 22. Februar 2006, VB.2005.00583, E. 4.2). Ist – wie hier – die Einordnung einer Arealüberbauung strittig, so darf die Baurekurskommission mithin nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist. Dem Verwaltungsgericht kommt im Gegensatz zu den Vorinstanzen nur Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG). Es überprüft deshalb lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung durch die kommunale Baubehörde zu Recht für vertretbar halten durfte beziehungsweise wenn sie davon abweicht, ob dies ohne Verletzung der Gemeindeautonomie zulässig war. 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, ZBl 107/2006, S. 434 ff.).

E. 4.2

Gemäss § 318 PBG entscheidet die örtliche Baubehörde über Baugesuche, soweit durch Verordnung nichts anderes bestimmt ist. Sie hat nach objektiven und grundsätzlichen Kriterien zu beurteilen, ob ein Vorhaben den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Die Meinung des Quartiervereins oder einzelner – auch langjähriger – Quartierbewohner kann dabei entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht massgeblich sein. Ebenfalls unerheblich ist, aufgrund welcher Kriterien sich die Bauherrschaft schliesslich entschieden hat, für ein bestimmtes Projekt ein Baugesuch einzureichen. Auch wenn die Bauherrschaft im Vorfeld einen Wettbewerb durchgeführt hatte, steht es ihr frei, für welches Projekt sie schliesslich um eine Bewilligung ersucht beziehungsweise welches sie realisieren wird. Dass das vorliegende Konzept allenfalls von der Jury der Beschwerdegegnerin nicht als siegreiches Projekt ausgewählt sein mag, wie dies die Beschwerdeführenden geltend machen, ist insofern für das vorliegende Verfahren nicht von Belang. Zu beurteilen war von der Bausektion einzig die Bewilligungsfähigkeit des im Baugesuch beschriebenen Vorhabens. Art. 8 BZO bestimmt, dass Arealüberbauungen in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig sind (Abs. 1). Die Arealfläche muss mindestens 6'000 m² betragen (Abs. 2). Dabei darf die zonengemässe Vollgeschosszahl in den zweigeschossigen Wohnzonen auf drei und in den übrigen Zonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden (Abs. 4 Satz 1). Die maximale Gebäudehöhe beträgt in den zweigeschossigen Wohnzonen 11,5 m und in den übrigen Zonen 25 m (Abs. 4 Satz 2). Der Auffassung der Beschwerdeführenden, wonach mit der Arealüberbauung jede Zonenordnung ausgehebelt werde, die umliegenden, niedrigeren Bauten um drei oder mehr Geschosse höher „eingemauert“ würden, das geplante Projekt nicht in eine dreigeschossige, von bescheidenen Wohngebäuden geprägte Wohnzone passe und Arealüberbauungen an Hanglagen nicht möglich seien, kann nicht gefolgt werden. Es sind zwar durchaus Fälle denkbar, in welchen aufgrund der konkreten örtlichen Verhältnisse – zum Beispiel wegen der Nähe eines Schutzobjekts – aus ästhetisch-architektonischen Gründen etwa die gemäss Bauordnung zulässige Geschosszahl nicht ausgeschöpft werden kann (vgl. RB 1990 Nr. 78; VGr, 19. April 2002, VB.2001.00268/273 = BEZ 2002 Nr. 18; RB 1992 Nr. 66; VGr, 2. Juni 2004,

VB.2004.00148, 7. Oktober 2009, VB.2009.0089/90). Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Allein die Lage des Baugrundstücks an einem Hang schliesst eine Arealüberbauung jedenfalls nicht von vornherein aus. Indem der kommunale Gesetzgeber bei Arealüberbauungen in der zweigeschossigen Wohnzone die Vollgeschosszahl auf drei und in den übrigen Zonen auf sieben begrenzte, hat er bewusst in Kauf genommen, dass in der dreigeschossigen Wohnzone, wie sie vorliegend betroffen ist, Überbauungen mit bis zu sieben Vollgeschossen realisiert werden und dadurch die entsprechend klaren Zäsuren zur baulichen Umgebung entstehen. Dass durch die Realisierung einer Arealüberbauung die Zonenordnung durch Private „ausser Kraft gesetzt“ werde, kann deshalb nicht gesagt werden. Es würde denn auch dem Zweck des Instituts der Arealüberbauung und dem Willen des Gesetzgebers zuwiderlaufen, wenn generell in der dreigeschossigen Wohnzone keine Arealüberbauungen realisiert werden könnten oder die gemäss Art. 8 Abs. 5 BZO zulässige Vollgeschosszahl bei Arealüberbauungen nicht ausgeschöpft werden könnte. Dass Arealüberbauungen nur in „neuen städtebaulichen Siedlungen“ realisiert werden könnten, lässt sich dem Gesetz ebenfalls nicht entnehmen. Der durch eine Arealüberbauung zur Nachbarschaft geschaffene Kontrast, der auf die Erhöhung der Vollgeschosszahl, Gebäudehöhe und Ausnützung zurückzuführen ist, bedeutet für sich alleine noch keine ungenügende Einordnung (RB 1997 Nr. 79; VGr, 22. Februar 2006, VB.2005.00583, E. 4.3). Vorliegend ist ausserdem die Bebauung am oberen Strassenzug um ein Geschoss niedriger, womit jedenfalls sichergestellt ist, dass die geplanten Dreiecksbauten die nachbarlichen Gebäude nicht unvorteilhaft überragen. Dass die Nachbargebäude „eingemauert“ würden, wie dies die Beschwerdeführenden befürchten, trifft demnach nicht zu. Zudem hat die Vorinstanz zu Recht darauf hingewiesen, dass die Volumina der Arealüberbauung durch die geplanten Gebäude auf den Baufeldern 2 und 3 angemessen eingebunden werden, da diese die zulässige Gebäudehöhe der Regelbauweise teilweise ausschöpfen. Im Übrigen führte die Bausektion bereits in der angefochtenen Bewilligung zutreffend aus, dass im unmittelbaren Umfeld mit dem Kreisgebäude und dem Kirchgemeindehaus am R-Platz vorhandene Akzente gegeben seien, die sich ebenfalls von der übrigen Wohnbebauung im Quartier abheben würden. Dass es sich dabei um öffentliche Gebäude handelt, ist für die Frage der Einordnung in die bauliche Umgebung unerheblich. Die Arealüberbauung grenzt unmittelbar an den R-Platz. Von „irgendwelche[n] Hochhäuser[n] irgendwo in Sichtdistanz“, wie sie von den Beschwerdeführenden bezeichnet werden, kann daher keineswegs die Rede sein. Die Vorinstanzen haben die Dimensionen der umliegenden Gebäude und die entsprechende Zäsur zum geplanten Projekt – wie bereits erwähnt – keinesfalls ausser Acht gelassen. Insofern ist es für die Beurteilung der Einordnung nicht von entscheidender Bedeutung, ob die Liegenschaften B-Strasse 02 bis 03 im Modell verhältnismässig grösser dargestellt sein mögen, wie dies die Beschwerdeführenden in ihrer Stellungnahme vom 17. Mai 2011 geltend machen. Auch die von den Beschwerdeführenden wiederholt angeführte Hanglage und die befürchtete Abriegelung des Hangs wurde von den Vorinstanzen nicht verkannt. So führte die Bewilligungsbehörde in der Rekursvernehmlassung aus, dass durch die versetzte Anordnung der Baukörper diagonale Freiraumbezüge geschaffen würden, welche die Durchsicht in Hangrichtung gegenüber der heutigen Situation erhöhen würden. Dass durch die gewählte Anordnung der Gebäude indessen die Durchlässigkeit parallel zum Hang eingeschränkt und in einzelne halbprivate Bereiche unterteilt wird, wie von der Bewilligungsbehörde ausgeführt, ist ein gestalterisch vertretbarer Entscheid. Ein Ausgleich der Hanglage, wie es die Beschwerdeführenden befürchten, ist nicht zu

erkennen, vielmehr wird der Hanglage dadurch, dass die Topografie unmittelbar an die Gebäude anschliesst und der Hangverlauf nicht durch grössere Geländebefestigungen verwischt wird, genügend Rechnung getragen. Zudem hat die Vorinstanz zutreffend ausgeführt und ist dies sowohl auf den Plänen wie auch im Modell erkennbar, dass die Hanglage als Folge der alternierenden Lage der Dreiecksbauten einerseits zur höher gelegenen Strasse Q-Strasse und andererseits zur tiefer gelegenen B-Strasse trotz der um ein Geschoss niedrigeren Bebauung am oberen Strassenzug durchaus spürbar ist. Zudem ist anzunehmen, dass die diagonalen Freiraumbezüge gerade aus der Ferne deutlicher sichtbar sein werden und daher von einer Verriegelung des Hangs nicht die Rede sein kann. Die Befürchtung der Beschwerdeführenden, dass die „Flusslandschaft“ durch das streitige Projekt zugebaut werde und eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbilds mit sich bringen werde, ist unbegründet. Das Baugrundstück ist rund 100 m von Limmatufer entfernt, dazwischen befinden sich die stark frequentierte B-Strasse, eine mehrheitlich geschlossene Häuserzeile und die Anlage des Gemeinschaftszentrums Z. Eine spürbare Beeinträchtigung des Limmatraums durch das geplante Projekt konnte die Bewilligungsbehörde aufgrund der Entfernung, der bereits jetzt deutlichen Abhebung des Wohnquartiers von der Parkanlage am Limmatufer sowie der ohnehin sehr dicht bebauten Umgebung somit in vertretbarer Weise ausschliessen. Die Beschwerdeführenden bemängeln schliesslich die Wohnqualität der Überbauung, da die Gebäude zu eng ineinander platziert seien. Zwischen den Gebäuden A bis G ist ein Abstand von mindestens 19 m vorgesehen und an der Spitze der Dreiecksgebäude soll jeweils ein Freiraum entstehen, der ungefähr der Grundfläche eines einzelnen Gebäudes entsprechen wird. Dass die Gebäude damit ausgesprochen eng ineinander platziert und keine Freiflächen vorhanden seien, trifft somit augenfällig nicht zu. Die – im Rekursverfahren zudem nicht bemängelten – Abstände zwischen den Gebäuden stehen der Arealüberbauungsqualität jedenfalls nicht entgegen.

E. 4.3

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Baurekurskommission zu Recht den Entscheid der Bausektion der Stadt Zürich, das streitige Projekt erfülle die Arealüberbauungsqualitäten im Sinn von § 71 PBG, geschützt hat. Der Rekurskommission kann auf jeden Fall keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden. Es besteht insofern auch keine Handhabe, die Bauherrschaft dazu zu verpflichten, auf dem Baugrundstück Liegenschaften in Regelbauweise zu erstellen, wie dies die Beschwerdeführenden eventualiter beantragen.

E. 5.1

Schliesslich beantragen die Beschwerdeführenden, die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vom 16. Oktober 1928, die auf den Baufeldern 1 und 2 lasten und die bestehende Gesamtüberbauung betreffen, weiterhin bestehen zu lassen. Sie lassen hierzu ausführen, es würde sich erübrigen, grundbuchlich verdinglichte Baubeschränkungen eintragen zu lassen, wenn jeweils nur das gerade geltende Baurecht bei bestimmten Parzellen angewendet werde. Wenn also in den 20er-Jahren des letzten Jahrhunderts solche Beschränkungen im Grundbuch angemerkt worden seien, dann hätten diese mit dem Grundbucheintrag eine selbständige Bedeutung erlangt, auf welche sich auch die Nachbarn verlassen dürften. Inhalt der Anmerkung sei nämlich gewesen, dass diese Grundstücke nur nach dem von der Bausektion des Stadtrates am 3. August 1928 genehmigten Gesamtüberbauungsplan überbaut werden dürften und keine weiteren Gebäude zulässig

seien. Gerade durch den Grundbucheintrag hätten diese Baubeschränkungen eine über allfällige Novellen des Baurechts hinausgehende Perpetuierungswirkung erhalten. Eine solche Baubeschränkung habe für das Gemeinwesen und auch für die Anrainer einen ideellen und faktischen Wert, welcher nicht ohne Not und schon gar nicht ohne Entschädigung wieder aufgehoben werden dürfe. Die Beschwerdeführenden seien der Ansicht, dass ein solches Aktivum nicht ohne Votum des Gemeinderates entäussert werden dürfe. Es könne nicht mit Fug behauptet werden, dass diese Anmerkungen mit dem Abriss der Gebäude obsolet würden, weil diese damals eben gerade nicht an das PBG geknüpft worden seien, sondern mit dem Eintrag selbständige Bedeutung erlangt hätten.

E. 5.2

Aufgrund der Baubewilligung vom 3. August 1928, mit welcher zehn der bestehenden und nun abzurechnenden Liegenschaften auf dem Baugrundstück als Gesamtüberbauung bewilligt wurden, wurde im Grundbuch die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt, wonach die jeweiligen Eigentümer der betreffenden Grundstücke verpflichtet sind, diese nur nach dem von der Bausektion am 3. August 1928 genehmigten Gesamtbebauungsplan zu überbauen und ausser den in diesem Plan vorgesehen Bauten keine weiteren Gebäude auszuführen. Damit sollte sichergestellt werden, dass an der Überbauung, die den damals geltenden Normen offenbar nicht entsprach und für welche eine Ausnahmegewilligung erteilt wurde, keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden beziehungsweise dass keine zusätzlichen Gebäude auf den betreffenden Grundstücken errichtet werden. Hingegen stellt diese Anmerkung im Grundbuch keine Verpflichtung für die Eigentümerin dar, den Bestand der Liegenschaften an sich zu gewährleisten. Andernfalls dürften die Grundstücke auf unbestimmte Zeit nicht mehr neu bebaut werden. Nach dem Abbruch der bestehenden Gebäude verliert die entsprechende Eigentumsbeschränkung jegliche Bedeutung und kann demnach ohne Weiteres gelöscht werden. Inwiefern daraus Entschädigungsansprüche entstehen sollten, ist nicht ersichtlich.

E. 6

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu. Vielmehr ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG der privaten Beschwerdegegnerin zuzusprechen. Angemessen ist eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-.

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