

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00308 vom 7. Dezember 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-12-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00308

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00308 du 7 décembre 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00308 del 7 dicembre 2011

Regeste

Baubewilligung | Einbezug eines mit einer inventarisierten Trotte überbauten Grundstücks in eine Arealüberbauung. § 71 Abs. 3 PBG enthält keine zusätzlichen Anforderungen an die Arealüberbauung, sondern stellt lediglich fest, dass für das ganze Areal - unter Einbezug des bereits überbauten Grundstücks - die Voraussetzungen gemäss § 71 Abs. 1 und 2 PBG gelten. Gestaltung, Ausstattung und Ausrüstung des Areals gemäss den Anforderungen von Abs. 1 und 2 müssen allerdings auch dem überbauten Grundstück zugute kommen. Wird dieses lediglich einbezogen, um seine zusätzliche Nutzung für das Areal zu gewinnen, ohne dass die Arealüberbauung ihm einen Vorteil bringt, lässt sich der Einbezug nicht rechtfertigen. Umso mehr muss dies gelten, wenn auf dem überbauten Grundstück wie hier ein Objekt des Denkmalschutzes liegt, gegenüber welchem die Arealüberbauung schon nach § 238 Abs. 2 PBG zu besonderer Rücksichtnahme verpflichtet ist (E. 4.2). Entgegen der Auffassung der Vorinstanz ist nicht von vornherein ausgeschlossen, dass die besondere Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt, auch nur über die Umgebungsgestaltung erreicht werden kann (E. 4.3). Teilweise Gutheissung und Rückweisung an die Vorinstanz.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2011.00308 Urteil der 1. Kammer vom 7. Dezember 2011 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Robert Wolf, Gerichtsschreiber Martin Knüsel. In Sachen Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich, Beschwerdeführerin, gegen

E. 1.1

A,

E. 1.2

B,

E. 2

C,

E. 3

D,

E. 3.1

Gemäss § 71 PBG müssen Bauten und Anlagen einer Arealüberbauung sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein

(Abs. 1). Gemäss Abs. 2 der genannten Bestimmung sind bei der Beurteilung 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. Nach § 71 Abs. 3 PBG können Arealüberbauungen auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt. Als Sondervorschrift für Arealüberbauungen geht § 71 PBG der allgemeinen Gestaltungsnorm von § 238 PBG vor.

E. 3.2

§ 71 Abs. 1 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).

E. 3.3

Gemäss § 20 Abs. 1 lit. c des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ist das Baurekursgericht grundsätzlich zur Ermessenskontrolle befugt, weshalb es 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, ZBI 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 die Einordnung einer Arealüberbauung strittig, so darf das Baurekursgericht 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, ZBI 107/2006, S. 434 ff.).

E. 3.4

Auf ihren besonderen Beurteilungsspielraum kann sich die kommunale Baubehörde indessen nur berufen, wenn sie spätestens in der Rekursantwort die geforderte nachvollziehbare Begründung für ihren Entscheid vorbringt (RB 1991 Nr. 2). Zwar hat die Beschwerdeführerin in der Begründung der Baubewilligung lediglich rudimentär ausgeführt, inwiefern sich der geplante Neubau unter Einbezug der inventarisierten Trotte im Sinn von § 71 Abs. 3 PBG in die Arealüberbauung einordne. Die geforderte Begründung hat sie jedoch mit ihren Rekursvernehmlassungen vom 5. und 29. Oktober 2010 nachgeliefert, was nach dem Gesagten nicht zu beanstanden ist. 4. Das Umfeld des fraglichen Areals ist gekennzeichnet durch eine Hanglage (Südhang) und eine kleinteilige, heterogene Siedlungsstruktur. Das Grundstück mit dem bestehenden Altersheim wird im Norden von der Nord-, im Süden von der Trottenstrasse und im Westen von den Grundstücken Nordstrasse 357 bzw. Trottenstrasse 36 und 84 begrenzt. Östlich schliesst das Grundstück mit dem Trottengebäude an. Das Trottengrundstück grenzt mit seiner Nordseite ebenfalls an die Nordstrasse. Südlich grenzen die Liegenschaften Trottenstrasse 56–62 an. Bei der Trotte handelt es sich um ein vor 1812 erstelltes, zweigeschossiges, teils verputztes und verbrettertes, langrechteckiges Wohnhaus mit Satteldach und bäuerlichem Charakter. Es ist im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Zürich verzeichnet und wird heute zu Wohnzwecken genutzt.

E. 4

E, vertreten durch F, 5. G, 6. H, alle vertreten durch I, 7. J, 8. K, 7–8 vertreten durch L, Beschwerdegegnerschaft, und Bausektion der Stadt Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 13. Juli 2010 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der Sektion Immobilienbewirtschaftung der Stadt Zürich die baurechtliche Bewilligung für den Neubau des Altersheims Trotte (Arealüberbauung) auf den Grundstücken Kat.-Nrn. WP5113 und WP4499 an der Nordstrasse 331, 349 sowie der Trottenstrasse 74 und 76 in Zürich 10 – Wipkingen. II. Hiergegen wandten sich A und B, C, D, E, M, G und H mit Eingabe vom 20. August 2010 innert Frist an die Baurekurskommission I und beantragten die Aufhebung der Baubewilligung vom 13. Juli 2010. Am 23. August 2010 reichten auch J und K Rekurs gegen den Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich ein und beantragten ebenfalls dessen Aufhebung. M zog am 24. März 2011 ihren Rekurs zurück. Mit Entscheid vom 1. April 2011 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Rekursverfahren und hiess die Rekurse gut, soweit sie nicht infolge Rückzugs erledigt abgeschlossen wurden. Demgemäss wurde der Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 13. Juli 2010 aufgehoben. III. Gegen diesen Entscheid wandte sich die Immobilienbewirtschaftung der Stadt Zürich mit Beschwerde vom 17. Mai 2011 an das Verwaltungsgericht und beantragte, der Entscheid des Baurekursgerichts vom 1. April 2011 sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft aufzuheben. Die Vorinstanz beantragte am 27. Mai 2011 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die mitbeteiligte Bausektion der Stadt Zürich schloss am 15. Juni 2010 auf Gutheissung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerschaft 1–6 beantragte mit Beschwerdeantwort vom 22. August 2010 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Die Beschwerdegegnerschaft

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin plant die Errichtung eines siebengeschossigen Altersheim-Neubaus im Rahmen einer Arealüberbauung, welche das inventarisierte

Trottengebäude auf dem Nachbargrundstück miteinbeziehen soll. Zwischen dem Altersheim und der Trotte soll ein Park entstehen. Der Einbezug der Parzelle mit dem Trottengebäude in den Arealperimeter soll dabei über die Gestaltung der Gartenanlage und nicht durch eine bauliche Einbindung der Trotte in das Gesamtkonzept erfolgen. Die Vorinstanz hat diesbezüglich festgehalten, dass der Einbezug der bestehenden Gebäude im Sinn von § 71 Abs. 3 PBG einen baulichen Beitrag des Neubaus erfordere und eine "verbindende" Umgebungsgestaltung keinesfalls genüge (E. 4.5 des vorinstanzlichen Entscheids).

E. 4.2

§ 71 Abs. 3 PBG enthält keine zusätzlichen Anforderungen an die Arealüberbauung, sondern stellt lediglich fest, dass für das ganze Areal – unter Einbezug des bereits überbauten Grundstücks – die Voraussetzungen gemäss § 71 Abs. 1 und 2 PBG gelten. Aus Abs. 3 der Bestimmung kann daher nicht abgeleitet werden, dass das überbaute Grundstück durch eine bestimmte Art der Gestaltung einzubeziehen sei. Massgeblich bleibt vielmehr, ob für das Areal insgesamt eine besonders gute Gestaltung im Sinn von § 71 Abs. 1 und 2 PBG erreicht wird. Gestaltung, Ausstattung und Ausrüstung des Areals gemäss den Anforderungen von Abs. 1 und 2 müssen allerdings auch dem überbauten Grundstück zugutekommen. Wird dieses lediglich einbezogen, um seine zusätzliche Nutzung für das Areal zu gewinnen, ohne dass die Arealüberbauung ihm einen Vorteil bringt, lässt sich der Einbezug nicht rechtfertigen. Umso mehr muss dies gelten, wenn auf dem überbauten Grundstück wie hier ein Objekt des Denkmalschutzes liegt, gegenüber welchem die Arealüberbauung schon nach § 238 Abs. 2 PBG zu besonderer Rücksichtnahme verpflichtet ist. Aus dieser Anforderung ergibt sich indessen nicht, dass das ganze Areal einheitlich zu gestalten sei, und ebenso wenig, dass die Gestaltung eine enge Verbindung mit dem überbauten Grundstück auszudrücken habe. Bei entsprechender Ausgangslage ist durchaus auch denkbar, dass zum Beispiel eine Lösung, welche Gegensätze schafft und dem bestehenden Objekt einen grosszügigen Freiraum sichert, als besonders gute Gestaltung anerkannt werden kann.

E. 4.3

Vorliegend weist der geplante Neubau unbestrittenermassen keine bauliche Bezugnahme zur inventarisierten Trotte auf. Diese soll vielmehr über die Umgebungsgestaltung mittels der neu zu schaffenden Parkanlage in die Arealüberbauung integriert werden. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz ist nicht von vornherein ausgeschlossen, dass die besondere Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt auch nur über die Umgebungsgestaltung erreicht werden kann. Hierzu müsste diese aber als verbindendes Element zwischen Schutzobjekt und neuem Gebäude dienen.

E. 4.4

Dass diese Einbindung vorliegend nicht gelungen ist, ergibt sich bereits daraus, dass die geplante Parkanlage in zwei Teile unterteilt ist. Der eine Teil gehört zur Trotte und ist nicht öffentlich zugänglich. Der öffentlich zugängliche Teil gehört zum Altersheim. Dazwischen liegt ein aus mehreren Bäumen bestehender "Sichtschutz" zu der als Wohngebäude genutzten Trotte. Aufgrund des "Sichtschutzes" zwischen Neubau und Schutzobjekt wird die Trotte durch die Parkgestaltung nicht ins Areal eingebettet, sondern vom übrigen Park getrennt. Die geforderte verbindende Funktion vermag die Parkgestaltung in der projektierten Form daher nicht wahrzunehmen. Die Beschwerdeführerin macht

diesbezüglich geltend, die Vorinstanz habe sich bei der Beurteilung der Parkanlage auf den Umgebungsplan in der Dokumentation abgestützt. Zur Beurteilung sei aber einzig und allein der zusammen mit dem Baugesuch eingereichte Umgebungsplan massgebend. Hierzu ist festzuhalten, dass auch auf dem als massgeblich erachteten Plan ein aus mehreren Bäumen bestehender "Sichtschutz" zu der als Wohngebäude genutzten Trotte vorgesehen ist. Zwar mag zutreffen, dass die Bäume dem Schutz der Privatsphäre der Bewohner der Trotte dienen. Dies ändert aber nichts daran, dass die als Sichtschutz geplanten Bäume entlang des Handlaufs einen Respektsabstand zur inventarisierten Trotte schaffen und diese damit optisch vom restlichen Park abtrennen. Die besondere Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt lediglich über die Umgebungsgestaltung lässt sich daher mit der vorgesehenen Ausgestaltung der Parkanlage nicht erreichen.

E. 4.5

Indessen erscheint vorliegend nicht ausgeschlossen, dass die geforderte besondere Rücksichtnahme durch eine verbesserte Umgebungsgestaltung gelingen kann. Diese müsste so angelegt sein, dass sie die Trotte nicht wie bisher von der Arealüberbauung abtrennt, sondern über die Parkanlage miteinbezieht. Da somit die Anforderungen von Art. 71 Abs. 1 und 2 PBG auch nur über eine verbesserte Umgebungsgestaltung erreicht werden können, ist noch von einem lediglich untergeordneten Mangel auszugehen, der sich über eine Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG heilen lässt. Die Beschwerdeführerin ist daher zu verpflichten, einen neuen Umgebungsplan einzureichen. Dieser ist von der Bausektion im Sinn der vorstehenden Erwägungen zu prüfen. Der Entscheid ist in Form einer anfechtbaren Verfügung zu eröffnen. 5. Der angefochtene Entscheid spricht dem streitigen Bauvorhaben sodann nicht nur gegenüber der inventarisierten Trotte, sondern generell die gemäss § 71 Abs. 1 und 2 PBG erforderliche besonders gute Gestaltung ab. 5.1 Bezüglich der Frage der Einordnung des strittigen Bauvorhabens ist vorab festzuhalten, dass ein verwaltungsgerichtlicher Lokaltermin nicht erforderlich ist, da bereits die Vorinstanz einen Augenschein durchgeführt hat und ihr Protokoll im Zusammenhang mit den übrigen Akten hinreichend Aufschluss über die zu würdigenden tatsächlichen Verhältnisse gibt, zumal kein Parteiantrag auf Durchführung eines Augenscheins gestellt wurde (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 45). 5.2 Die Vorinstanz führt bezüglich der ästhetischen Würdigung der Bausektion aus, es treffe zwar zu, dass das Projekt aus einem Wettbewerbsverfahren als Sieger hervorgegangen sei. Es zeichne sich aber vor allem durch sein dominantes und wuchtiges Volumen aus. Es stehe sowohl im Norden wie im Süden auf bzw. hart an der Verkehrsbaulinie und dränge gleichsam in den Strassenraum. Die strassenseitige nördliche Fassade wirke wegen ihrer überwiegend geschlossenen Mauerfront, ihrer schieren Grösse und Position überdimensioniert, schluchtartig, abweisend und bedrohlich. Die Auffächerung der Ost- und Westfassaden nütze da nur wenig. Indem das Altersheimgebäude – zwecks der grundsätzlich lobenswerten Schaffung eines öffentlichen Parkbereichs – ganz an den westlichen Rand des Areals verschoben werde, die angestrebte Verdichtung mithin nicht inmitten bzw. nicht eingebettet in das Arealgebiet erfolge, werde die wuchtige Wirkung der Baute noch verschärft. Auch sei die Hanglage in die Würdigung mit einzubeziehen, da sie die wuchtige Wirkung der Baute – und zwar ausschliesslich im negativen Sinn – akzentuiere. 5.3 Zur Würdigung der Vorinstanz ist zunächst festzuhalten, dass auch eine sehr ungewöhnliche Architektur qualifizierten ästhetischen Ansprüchen genügen kann (RB 1996 Nr. 77). Wenn eine Arealüberbauung eine klare Zäsur zur Nachbarschaft schafft,

darf dies nicht dazu führen, dass ihr deswegen die geforderte besonders gute Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung von vornherein abgesprochen wird (RB 1997 Nr. 79). Zwar trifft zu, dass die umstrittene Arealüberbauung im Quartier einen kräftigen neuen Akzent setzt. Allein aufgrund der markanten Erscheinung – insbesondere der Nordfassade – lässt indessen nach dem Gesagten noch nicht der Schluss ziehen, dass sich das angefochtene Projekt deswegen nicht in die bauliche Umgebung einordne. Die überaus positive ästhetische Beurteilung der gut besetzten Wettbewerbsjury lässt sich damit – wie nachfolgend ausgeführt – jedenfalls nicht infrage stellen: Die Wettbewerbsjury hielt in ihrer Beurteilung fest, beim Projekt "Lila" sei ein kompakter, grosser Kubus azentrisch in das langgezogene Grundstück gesetzt worden, sodass gegenüber der feinkörnigen Struktur der Einfamilienhäuser im Osten ein angemessener Freiraum bleibe. Die eigenwillig schmetterlingsähnliche Grundrissform reagiere differenziert auf die angrenzende Bebauung und werde in der Bearbeitung des Dachs als eigentliche fünfte Fassade fortgesetzt. Diese geschickte Modellierung des Baukörpers bewirke, dass die an sich grosse Masse nie in ihrer vollen Grösse wahrgenommen werde. Eine Ausnahme bilde die Ansicht von der Nordstrasse her; hier wäre eine weitergehende Modulierung insbesondere der Gebäudehöhe wünschenswert. Insgesamt entstehe mit dem prägnanten, klar als öffentlich erkennbaren Bau und dem grosszügigen, attraktiv nutzbaren Aussenraum eine überzeugende städtebauliche Gesamtanlage. Die von der Wettbewerbsjury hervorgehobenen Vorzüge des Bauprojekts sind gestützt auf die bei den Akten liegenden Pläne nachvollziehbar. Insbesondere wird die von der Vorinstanz gerügte wuchtige Erscheinung durch die Einschätzung der Wettbewerbsjury stark relativiert. Zwar hält auch die Jury fest, dass aufgrund der Ansicht von der Nordstrasse her eine Modellierung insbesondere der Gebäudehöhe wünschenswert wäre. Wie die Bausektion indessen in ihrer Einordnungsbegründung ausführt, sind die Nord- und Südfassaden im Vergleich zur Ost- und Westseite ruhiger ausgebildet. Insbesondere die Fassade zur Nordstrasse übe eine gewisse Zurückhaltung, welche die geforderte Gesamtwirkung im Kontext unterstütze. Diese Würdigung der Einordnungssituation auf der Nordseite erweist sich als nachvollziehbar, zumal die Nordfassade direkt an den wenig empfindlichen Strassenraum der Nordstrasse mit im Vergleich zu den Einfamilienhäusern im Osten eher grosskubigen Bauten angrenzt. Wie die Wettbewerbsjury zutreffend festgehalten hat, erlaubt die Volumenkonzentration zur Nordstrasse hin die Schaffung eines angemessenen Freiraums gegenüber den Einfamilienhäusern im Osten. Diese Begründung erweist sich unter Berücksichtigung der von der Bausektion angeführten ruhigeren Fassadengestaltung zur Nordstrasse hin als vertretbar. Wenn die kommunale Baubehörde zum Schluss gekommen ist, dass das Projekt im Zusammenspiel mit der Parksituation die Anforderungen von § 71 Abs. 1 und 2 PBG erfülle, hat sie ihren Ermessenspielraum nicht überschritten und liegt in dieser Auffassung keine Rechtsverletzung im Sinn von § 50 VRG. 5.4 Anzufügen bleibt, dass die Textur und Farbigkeit der Materialien mit der Baubewilligung noch nicht definitiv festgelegt wurde, weshalb die Farb- und Materialwahl nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet. Der Entscheid über die Farb- und Materialwahl kann jedoch für die äussere Erscheinung des Neubaus von erheblicher Bedeutung sein, weshalb die in Dispositiv-Ziffer 21 der Baubewilligung vorgesehene "Bestimmung" im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau allein nicht ausreicht. Gemäss § 316 Abs. 2 sind alle baurechtlichen Entscheide unter anderem jenen Personen zu eröffnen, die den baurechtlichen Entscheid rechtzeitig verlangt haben; dies betrifft mithin auch vorbehaltene Bewilligungen von Nebenpunkten. Der Klarheit halber ist daher

nebenbestimmungsweise anzuordnen, dass der noch zu fällende Entscheid betreffend die definitiven Farben und die Textur in Form einer anfechtbaren Verfügung zu eröffnen ist. 6. 6.1 Damit ist die Beschwerde im Sinn der Erwägungen teilweise gutzuheissen. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 1. April 2011 ist aufzuheben, und die Sache ist zur Prüfung der übrigen im Rekursverfahren erhobenen Rügen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Bestätigt sie die Baubewilligung im zweiten Rechtsgang, so hat sie den Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 13. Juli 2010 mit folgenden Nebenbestimmungen zu ergänzen: - Die Bauherrschaft hat vor Baubeginn einen im Sinn der Erwägungen des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 7. Dezember 2011 verbesserten Umgebungsplan einzureichen. Der Entscheid über die Genehmigung des Umgebungsplans ist in Form einer anfechtbaren Verfügung zu eröffnen. - Der Entscheid über die definitiven Farben und die Textur gemäss Dispositiv-Ziffer 21 ist in Form einer anfechtbaren Verfügung zu eröffnen. 6.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens je unter solidarischer Haftung der Beschwerdegegnerschaft 1–6 und der Beschwerdegegnerschaft 7■8 je zu 1/4 sowie der Beschwerdeführerin und der Mitbeteiligten, welche die Gutheissung der Beschwerde beantragt hat, je zu 1/4 aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des Rekursverfahrens hat die Vorinstanz im Neuentscheid zu befinden. 6.3 Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2).

E. 7

und 8 stellte mit separater Eingabe – ebenfalls datierend vom 22. August 2011 – denselben Antrag. Mit Schreiben vom 16. September 2011 teilte die Beschwerdeführerin mit, dass sie auf Stellungnahme zu den Beschwerdeantworten verzichte. Mit Präsidialverfügung vom 7. Oktober 2011 wurde der Beschwerdegegnerschaft Gelegenheit zur Stellungnahme zur Vernehmlassung der mitbeteiligten Bausektion der Stadt Zürich gegeben. Die Beschwerdegegnerschaften reichten ihre Stellungnahmen am 17. und 20. Oktober 2011 ein. Die Kammer erwägt: 1. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) befinden sich die Baugrundstücke in der Wohnzone W3. Geplant ist der Neubau des bestehenden Altersheims Trotte im Rahmen einer Arealüberbauung auf den beiden aneinander grenzenden Grundstücken Kat.-Nrn. WP5113 und WP4499. Das bestehende, im Jahr 1958 mittels Ausnahmegenehmigung genehmigte, achtgeschossige Altersheim sowie das dreigeschossige Personal- und Verwalterhaus stehen auf dem Grundstück Kat.-Nr. WP5113. Das östlich daran anschliessende Grundstück Kat.-Nr. WP4499 ist mit einem inventarisierten Wohnhaus – einer ehemaligen Trotte von vor 1812 – überbaut. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die geplante Arealüberbauung aufgrund der fehlenden baulichen Einbindung der Trotte in das Gesamtkonzept den Anforderungen von § 71 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht genüge, weshalb der Einbezug der Parzelle WP4499 in die Arealüberbauungsfläche nicht zulässig sei und folglich die erforderliche Arealüberbauungsfläche von 6'000 m² nicht erreicht werde. 2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die städtebauliche Qualität des Projekts liege darin, dass durch die Einbettung der potenziell schutzwürdigen Trotte in die öffentliche Parkanlage eine Situation geschaffen werde, die ein ausgleichendes Pendant zum Neubau schaffe und so eine stadträumliche Qualität erziele, die den erhöhten

Anforderungen an eine Arealüberbauung entspreche. Gerade durch die Volumenkonzentration könne ein Zustand geschaffen werden, der mit einer respektvollen Distanz die Integrität des potenziellen Schutzobjekts zu wahren vermöge, und zwar unter gleichzeitiger Realisierung eines dringend notwendigen altersgerechten Neubaus. Weil Rücksicht auf ein bestehendes Schutzobjekt genommen werden müsse, könne der relevante Verbindungsbogen zwischen den beiden Grundstücken gar nicht über die bauliche Einheit geschlagen werden. Würde die Haltung der Vorinstanz geschützt, wonach eine baulich einheitliche Gestaltung nur dann als qualitativ hochstehend eingestuft werden könne, wenn alle Objekte gleich aussehen würden, werde ein Einbezug älterer Schutzobjekte in Arealüberbauungen in Zukunft nicht mehr möglich sein. Der eingereichte Umgebungsplan zeige deutlich, dass das Trottengebäude in die Umgebungsgestaltung einbezogen worden sei. Dies unter dem Gesichtspunkt, möglichst nahe an der historischen Gartengestaltung, wie sie früher um das Gebäude angelegt gewesen sei, zu bleiben. Die Umgebungsgestaltung sei im Hinblick auf das gesamte Areal geplant worden. Es gebe keine Unterscheidung zwischen den beiden Grundstücken. Der von der Vorinstanz geforderte bauliche Beitrag würde einen Einbezug des architektonischen Flairs aus dem 18. Jahrhundert in einen Neubau nach höchstem Baustandard (hier: Minergie-P-Eco) bedeuten. Dies könne unmöglich ernsthaft verlangt werden und würde ausserdem nicht dem Schutzgedanken entsprechen. Der Beschluss der Bausektion beruhe auf einer vollständigen Würdigung des massgebenden Sachverhalts und einer angemessenen Ermessensausübung und sei in jeder Hinsicht rechtmässig. Der Entscheid der Vorinstanz sei deshalb aufzuheben. 3. Bei der Arealüberbauung handelt es sich um eine Überbauung von Grundstücken mit einer bestimmten Mindestfläche aufgrund einer einheitlichen, die gesamte Überbauung umfassenden Baueingabe (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, N. 312, auch zum Folgenden). Der Arealüberbauung liegt das planerische Motiv zugrunde, den Baubehörden die rechtliche Handhabe zu bieten, eine von der normalen abweichende, differenziertere Bauweise zuzulassen und gleichzeitig an die bauliche Gestaltung, die Einordnung in die Umgebung und die Wohnqualität in verschiedener Beziehung erhöhte Anforderungen zu stellen (VGr, 20. August 1974, ZBl 1975, 204 E. 3b).

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