

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00531 vom 22. Februar 2012**

ZH Verwaltungsgericht, 2012-02-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2011.00531](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00531)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00531 du 22 février 2012

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00531 del 22 febbraio 2012

## **Regeste**

Baubewilligung | Baubewilligung für den Ersatzneubau einer Kindertagesstätte in einer Wohnzone mit 90 % Wohnanteil. Ausnahmbewilligung für Unterschreitung des Wohnanteils (E. 4). Aus § 238 Abs. 3 PBG kann keine Pflicht zur Erhaltung der Bäume auf den Baugrundstücken abgeleitet werden (E. 5.3). Gutheissung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Beschwerden VB.2011.00531 und VB.2011.00541 betreffen den gleichen Entscheid des Baurekursgerichts vom 8. Juli 2011 sowie das nämliche Bauvorhaben und werfen dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich somit, die Verfahren zu vereinigen.

### **E. 2.1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerden gegen den Entscheid der Vorinstanz zuständig.

### **E. 2.2**

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 VRG ist eine Gemeinde zur Beschwerde berechtigt, wenn sie durch die Anordnung wie eine Privatperson berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (lit. a), die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt (lit. b), oder bei der Erfüllung von gesetzlichen Aufgaben in ihren schutzwürdigen Interessen anderweitig verletzt wird, insbesondere bei einem wesentlichen Eingriff in ihr Finanz- oder Verwaltungsvermögen (lit. c).

#### **E. 2.2.1**

Als Bauherrin ist die Stadt Zürich, vertreten durch das Hochbauamt, durch den vorinstanzlichen Entscheid gemäss § 21 Abs. 2 lit. a VRG wie eine Privatperson berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Sie ist somit ohne Weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert.

#### **E. 2.2.2**

Damit bleibt zu prüfen, ob auch die Bausektion der Stadt Zürich zur Beschwerdeerhebung berechtigt ist. Nach der Praxis liegt die Beschwerdeberechtigung gemäss § 21 Abs. 2 lit. b und c VRG insbesondere dann vor, wenn sich die Gemeinde für die Durchsetzung und richtige Anwendung ihres kommunalen Rechts wehrt oder wenn sie einen Eingriff in ihre qualifizierte Entscheidungs- oder Ermessensfreiheit geltend macht (VGr, 22. September

2010, VB.2010.00330, E. 1; 24. September 1985, BEZ 1985 Nr. 44 = ZBl 87/1986, S. 40; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 62; vgl. auch Martin Bertschi, Die Beschwerdebefugnis der Gemeinde im Zürcher Verwaltungsprozess, in: Peter Breitschmid et al. [Hrsg.], Grundfragen der juristischen Person, Bern 2007, S. 16 ff.). Die Stadt Zürich hat im vorliegenden Fall bezüglich der in der Bau- und Zonenordnung vorgesehenen Vorschriften über den Wohnanteil eine Ausnahmegewilligung erteilt. Bei der Anwendung von § 220 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) kommt ihr ein Beurteilungsspielraum zu. Ob besondere Verhältnisse im Sinn von § 220 Abs. 1 PBG vorliegen, hängt in erheblichem Masse von der Würdigung der örtlichen Verhältnisse ab. Somit ist auch die Bausektion der Stadt Zürich zur Beschwerdeerhebung legitimiert.

### **E. 2.3**

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

### **E. 3**

Das zur Hauptsache betroffene Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich in der Wohnzone W3 mit einem vorgeschriebenen Mindestwohnanteil von 90 %, während sich das lediglich im Grenzbereich im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung betroffene Baugrundstück Kat.-Nr. 02 in der Zone für öffentliche Bauten befindet. Auf dem in der Zone für öffentliche Bauten liegenden Grundstück stehen die Schulhäuser D und E sowie eine Turnhalle. Um die Bewilligungen für den Umbau dieser Gebäude und die veränderte Umgebungsgestaltung wurde in einem separaten Baubewilligungsverfahren ersucht. Auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 01 stehen zurzeit ein Gebäude, in dem ein Kindergarten untergebracht ist, sowie eine Holzbaracke, in welcher ein Kinderhort betrieben wird. Die Holzbaracke soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, in welchem ein zentraler Kinderhort betrieben wird, der mittelfristig 140 Kindern Platz bietet. Heute werden die Kinder in verschiedenen Gebäuden des Primarschulareals und seiner Umgebung betreut.

### **E. 4**

Das Baurekursgericht hob die Baubewilligung der Bausektion der Stadt Zürich vom 30. November 2010 mit der Begründung auf, die erteilte Ausnahmegewilligung, mit welcher von der Einhaltung der Vorschriften über den Wohnanteil befreit wurde, erweise sich als unzulässig. Dass mit dem streitbetreffenen Bauvorhaben die Wohnanteilsvorschriften der Stadt Zürich nicht eingehalten werden, wird von den Beschwerdeführerinnen im Beschwerdeverfahren nicht mehr infrage gestellt. Es bleibt somit zu prüfen, ob sich die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gestützt auf § 220 Abs. 1 PBG als zulässig erweist.

#### **E. 4.1**

Gemäss § 220 Abs. 1 PBG ist von Bauvorschriften zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint. Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert (§ 220 Abs. 2 PBG). Schliesslich darf ein Nachbar durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht

unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden (§ 220 Abs. 3 PBG). Mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung sollen im Einzelfall Härten und Unbilligkeiten beseitigt werden, die sich daraus ergeben, dass die Anwendung der Allgemeinordnung aussergewöhnlichen Gegebenheiten nicht Rechnung trägt. Es geht mithin um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Vorschrift. Drängt sich eine grundsätzliche Abweichung vom ordentlichen Recht auf, so hat eine Änderung über die planungsrechtlichen Institute zu erfolgen (Änderung der Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne). Das auf einen möglichst umfassenden Ausgleich der beteiligten Interessen gerichtete Verfahren der Nutzungsplanänderung darf nicht durch eine large Dispenspraxis umgangen werden (vgl. dazu RB 1985 Nr. 103 = BEZ 1986 Nr. 4). Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin ist jedoch nicht massgeblich, ob es sich beim konkreten Sachverhalt um einen Einzelfall handelt oder ob entsprechende tatsächliche Verhältnisse ihrem Wesen nach in weiteren Fällen gegeben sind oder sein könnten (RB 1981 Nr. 126). So können in der Steilheit eines Geländes besondere Verhältnisse liegen, auch wenn noch andere Parzellen in einer Gemeinde ebenso betroffen sind (VGr, 19. Dezember 2007, VB.2007.00358, E. 1.2; 22. März 2006, VB.2005.00519, E. 5). Sind jedoch die von einer Bauherrschaft reklamierten "besonderen Verhältnisse" in einer Vielzahl von Fällen anzutreffen, ist eine Ausnahmesituation zu verneinen (vgl. dazu VGr, 3. Juni 2009, VB.2008.00553, E. 4.3). Eine Ausnahmegewilligung darf somit nur unter der Voraussetzung "besonderer Verhältnisse" erteilt werden, die – neben der Eigenart des Bauwerks, der Architektur oder der Zweckbestimmung des Gebäudes – insbesondere in der Topografie, Form oder Lage des Baugrundstücks begründet sind (vgl. VGr, 23. März 2011, VB.2011.00041, E. 3.3; Charlotte Good-Weinberger, Die Ausnahmegewilligung im Baurecht, insbesondere nach § 220 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, Zürich 1990, S. 102 ff.; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 1127 ff.). Ob eine Ausnahmesituation im erwähnten Sinn vorliegt, ist vorwiegend eine Rechtsfrage, die das Verwaltungsgericht frei überprüft, doch wird der Baubehörde bei der Einräumung der Ausnahmegewilligung ein erheblicher Beurteilungsspielraum eingeräumt. Durch welche Abweichungen von den Bauvorschriften und durch welche besonderen Anordnungen der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist, ist überwiegend Ermessensfrage. Das Verwaltungsgericht greift hierbei nur ein, wenn dieses pflichtgemässe Ermessen überschritten oder missbraucht wird (vgl. RB 1964 Nr. 28 = ZBl 66/1965, S. 176 = ZR 64 Nr. 185; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 1999, N. 676 f.).

#### **E. 4.2**

Wie bereits von den Vorinstanzen festgehalten, besteht ein grosses öffentliches Interesse an der Bereitstellung von zusätzlichen Betreuungsangeboten für Kinder im Vorschul- und Schulalter. Die besonderen Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall daraus, dass aufgrund der Zweckbestimmung der Kindertagesstätte eine Lage neben dem städtischen Kindergarten und der Volksschule erforderlich ist. Wie von der Stadt Zürich im Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung festgehalten, befindet sich der Betreuungsbereich derzeit im Umbruch. Künftig soll in jeder Schuleinheit eine Tagesstruktur für alle Kinder mit Bedarf geschaffen werden. Die besonderen Verhältnisse liegen somit im vorliegenden Fall in der Zweckbestimmung der Kindertagesstätte begründet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Vorliegen besonderer Verhältnisse in jedem Fall erfordert, dass Kindertagesstätten und ähnliche Einrichtungen aufgrund ihrer Zweckbestimmung auf

einen bestimmten Standort angewiesen sind. Die Trägerschaft ist dabei nicht ausschlaggebend. Wenn für eine Vielzahl vergleichbarer Fälle stets eine Ausnahmegewilligung gemäss § 220 Abs. 1 PBG erteilt wird, stellt sich die Frage nach einer faktischen Missachtung der gesetzlichen Ordnung. Indessen führt die Stadt aus, es gebe kaum andere Volksschulanlagen, welche nicht vollständig in einer Zone für öffentliche Bauten lägen. Offenbar geht sie davon aus, dass sich weitere städtische Kindergärten/-tagesstätten in der Zone für öffentliche Bauten realisieren lassen. Aufgrund dieser Sachdarstellung ist somit nicht mit einer Vielzahl künftiger Ausnahmegewilligungen für städtische Kindergärten/-tagesstätten zu rechnen. Zudem weist die Stadt Zürich zutreffend darauf hin, dass kleinere Kindertagesstätten und ähnliche Einrichtungen in vielen Fällen gestützt auf Art. 6 Abs. 4 der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) bewilligt werden können. Sollte sich jedoch herausstellen, dass inskünftig dennoch in erheblichem Ausmass Ausnahmegewilligungen für Kindertagesstätten und ähnliche Einrichtungen erforderlich werden, so hätte eine Änderung über die planungsrechtlichen Institute – im vorliegenden Fall eine Anpassung der BZO – zu erfolgen. Insoweit ist der Auffassung des Baurekursgerichts beizupflichten. Die zu Art. 53a Abs. 2 der stadtzürcherischen Bauordnung vom 12. Juni 1963 (BauO 1963) entwickelte Praxis – nach jener Bestimmung durften für öffentliche Bauten Ausnahmen von den Vorschriften über den Wohnflächenanteil bewilligt werden, wenn die zweckmässige Erfüllung der öffentlichen Aufgaben dies erforderte – lässt sich somit nicht unbesehen im Anwendungsbereich von § 220 PBG weiterführen. Bereits aufgrund des Wortlauts von Art. 53a BauO 1963 ist klar, dass sich die Anwendungsbereiche von Art. 53a BauO 1963 und § 220 PBG unterscheiden. Soll die zu Art. 53a Abs. 2 BauO entwickelte Praxis weitergeführt werden, erweist sich eine Anpassung der BZO als unerlässlich.

#### **E. 4.3**

Da das Baurekursgericht die weiteren Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung sowie die weiteren von der Rekurrentin bzw. heutigen Beschwerdegegnerin erhobenen Rügen in ihrem Entscheid nicht beurteilt hat, stellt sich die Frage, ob das Verwaltungsgericht im Sinn von § 63 Abs. 1 VRG selbst entscheiden oder die Sache im Sinn von § 64 Abs. 1 VRG zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückweisen soll (VGr, 9. September 2004, VB.2004.00281, E. 3). Die Rechtsmittelinstanz verfügt über einen weiten Ermessensspielraum, ob sie einen reformatorischen Entscheid fällen oder eine Rückweisung vornehmen will (BGE 131 V 407 E. 2.1.1). Vorliegend sprechen sowohl prozessökonomische Gründe als auch die Tatsache, dass es sich um Rechtsfragen handelt, für einen reformatorischen Entscheid des Verwaltungsgerichts (Kölz/Bosshart/Röhl, § 63 N. 11, § 64 N. 5).

#### **E. 4.4**

Zunächst ist somit zu prüfen, ob die weiteren Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im vorliegenden Fall erfüllt sind.

##### **E. 4.4.1**

Durch Wohnanteilsvorschriften soll die Verödung der Innenstadt bekämpft sowie die Durchmischung von Arbeits- und Wohnplätzen und die Erhaltung von günstigem Wohnraum gefördert werden (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 777). Diesen öffentlichen Interessen läuft die Errichtung einer Kindertagesstätte in einer Wohnzone mit einem Wohnanteil von 90 % offenkundig nicht zuwider, sondern unterstützt im Gegenteil deren

Verwirklichung. Auch ein Verstoss gegen andere öffentliche Interessen ist nicht ersichtlich.

#### **E. 4.4.2**

Damit bleibt zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin als Nachbarin durch die Erteilung der Ausnahmegewilligung unzumutbar benachteiligt wird. Dabei ist eine Interessenabwägung zwischen dem Ruhebedürfnis der Beschwerdegegnerin sowie dem öffentlichen Interesse an der Errichtung der Kindertagesstätte vorzunehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich auf dem in der Zone für öffentliche Bauten liegenden Baugrundstück die Schulhäuser D und E sowie eine Turnhalle befinden. Auf dem in der Wohnzone liegenden Baugrundstück stehen zurzeit ein Gebäude, in dem ein Kindergarten untergebracht ist, sowie eine Holzbaracke, in welcher ein Kinderhort betrieben wird. Der Kindergarten soll bestehen bleiben. Lediglich die Holzbaracke soll abgerissen und durch die geplante Kindertagesstätte ersetzt werden, die mittelfristig 140 Kindern Platz bietet. Nach den Ausführungen der Stadt Zürich werden die Kinder heute in verschiedenen Gebäuden des Primarschulareals und seiner Umgebung betreut. Die Zusammenfassung der Standorte kann zwar zu einer erhöhten Lärmbelastung führen. Diese bleibt jedoch in dem Rahmen, welcher in der Nähe eines Schulhauses – z. B. von Nachbarn, die an den Pausenplatz angrenzen – zu tolerieren ist. Soweit die Beschwerdegegnerin ein Interesse an der Erhaltung der bestehenden Bäume, insbesondere einer amerikanischen Linde sowie einer Eibengruppe, geltend macht, ist darauf hinzuweisen, dass keine Pflicht zur Erhaltung dieser Bäume auf den Baugrundstücken besteht (vgl. dazu E. 5). Unter Berücksichtigung dieser Umstände erscheint die höhere Gewichtung des öffentlichen Interesses und damit die Erteilung der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Wohnanteils im vorliegenden Fall vertretbar. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gestützt auf § 220 Abs. 1 PBG erweist sich somit als zulässig.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdegegnerin macht zudem geltend, die Fällung einiger ortsbildprägender Bäume sei – entgegen den Ausführungen im Bauentscheid in Erwägung D. lit. i – gar nicht notwendig. Der Baumbestand könne erhalten werden, indem der geplante Kinderhort nach Südosten verschoben werde. Soweit nicht zwingende Gründe vorhanden seien, stehe § 238 Abs. 3 PBG einer Fällung dieser Bäume entgegen. Das Projekt scheitere demgemäss auch an § 238 Abs. 3 PBG.

#### **E. 5.2**

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei den Bäumen auf den Baugrundstücken nicht um Schutzobjekte im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. f PBG handelt. Zudem gibt es in der Stadt Zürich keine Baumschutzverordnung bzw. in der BZO für dieses Gebiet vorgesehene Baumschutzbestimmungen, welche den Schutz der Bäume um ihrer selbst willen vorsehen.

#### **E. 5.3**

Damit bleibt zu prüfen, ob aus § 238 Abs. 3 PBG eine Pflicht zur Erhaltung der Bäume auf den Baugrundstücken abgeleitet werden kann. In Erwägung D. lit. i des Bauentscheids wird zunächst § 238 Abs. 3 PGB wiedergegeben. Gemäss dieser Bestimmung kann – wo die Verhältnisse es zulassen – mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden. Anschliessend wird festgehalten, dass durch die notwendigen Terrainveränderungen für das Erscheinungsbild wichtige Bäume (mehrere Gehölze entlang

der C-Strasse sowie im Inneren des Areals) auf dem Bauareal gefällt werden müssten. Es seien angemessene Ersatzpflanzungen ausgewiesen. § 238 Abs. 3 PBG bezweckt – anders als eine Schutzmassnahme im Sinn von §§ 203 ff. PBG – nicht die ungeschmälerter oder möglichst wenig beeinträchtigte Erhaltung bestimmter schützenswerter Objekte. Vielmehr hat die Bestimmung zum Ziel, eine den ästhetischen Anforderungen entsprechende Umgebung und unter Umständen die gestalterische Kontinuität des Siedlungsgebiets zu gewährleisten. Unter diesem Gesichtspunkt bietet § 238 Abs. 3 PBG zwar eine hinreichende Grundlage, um im Rahmen einer baurechtlichen Bewilligung die Erhaltung eines bestimmten Baums anzuordnen, sofern dadurch die Baumöglichkeiten nicht unverhältnismässig eingeschränkt werden (VGr, 14. März 1997, VB.1996.00148, E. 4c [nicht publiziert]). Es handelt sich jedoch um eine "kann"-Vorschrift, aus welcher entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin keine Verpflichtung zur Erhaltung vorhandener Bäume abgeleitet werden kann, wenn eine solche – wie im vorliegenden Fall – nicht im baurechtlichen Entscheid angeordnet wurde (VGr, 6. Juli 2000, VB.2000.00124, E. 5c). Dass ohne Anordnung im baurechtlichen Entscheid keine Verpflichtung zur Erhaltung der bestehenden Bäume besteht, ergibt sich auch daraus, dass ein Grundeigentümer ohne weiterreichende Baumschutzvorschriften die Möglichkeit hat, den vorhandenen Baumbestand zu entfernen, bevor er ein Baugesuch einreicht (VGr, 15. Juni 1994, VB 1994.00031 [nicht publiziert]). Auf eine Anordnung gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG, mit welcher die Bauherrschaft zur Erhaltung der bestehenden Bäume verpflichtet wird, konnte im vorliegenden Fall verzichtet werden. Es erfolgte eine sorgfältige Abklärung des Sachverhalts (vgl. dazu das Gutachten zum Zustand und der Erhaltungsfähigkeit der Bäume unter Berücksichtigung der Baumassnahmen der F vom 12. Oktober 2009 [VB.2011.00531], die Stellungnahme zum Zustand einer Linde der G vom 6. Februar 2006 [VB.2011.00531] sowie die Stabilitätsbegutachtung einer Linde der H AG vom 21. November 2009 [VB.2011.00531]). Zudem basiert das streitbetroffene Bauvorhaben auf einem Projektwettbewerb mit dem Ziel, einen städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvollen und zeitgemässen Ersatzneubau zu erstellen (vgl. Bericht des Preisgerichts, VB.2011.00531). Die Bausektion konnte ihren Entscheid somit auf eine breite, fachlich abgestützte Entscheidungsgrundlage stützen. In der Rekursvernehmlassung führte sie aus, dass beim Gewinnerprojekt die Jury die Platzierung des Gebäudes im nördlichen Bereich der Parzelle als gute Grundlage für die städtebauliche Einordnung gewürdigt habe. In der weiteren Bearbeitung sei das vorliegende Projekt dahingehend optimiert worden, dass es weiter in südliche Richtung verschoben worden sei, um die besonders erhaltenswerte Baumgruppe nördlich des Gebäudes bewahren zu können. Diese Verschiebung sei auf der Grundlage eines baumpflegerischen Gutachtens und Sondierungsgrabungen vor Ort vorgenommen worden. Auf dem Baugrundstück sei mit dem Erhalt eines grossen Teils der bestehenden Bäume und Ersatzpflanzungen ein prägnanter Baumbestand vorgesehen. Im baumpflegerischen Gutachten sei zudem dargelegt worden, dass die als fortbestehend gekennzeichneten Bäume tatsächlich erhalten werden könnten. Die Bauarbeiten würden von einer Fachperson begleitet, um die notwendigen Schutzmassnahmen während der Bauzeit sicherzustellen. Dafür, dass im Gutachten vom 12. Oktober 2009 Bäume als fortbestehend bezeichnet werden, deren Fortbestand – wie von der Beschwerdegegnerin geltend gemacht – äusserst fraglich sei, ergeben sich aufgrund der Akten keine Hinweise. Vielmehr ist vorgesehen, dass die Bauarbeiten von einer Fachperson begleitet werden, um die notwendigen Schutzmassnahmen während der Bauzeit sicherzustellen (bezüglich in Gutachten festgehaltener Erkenntnisse und Wertungen vgl.

auch Kölz/Bosshart/Röhl, § 60 N. 18, mit weiteren Hinweisen). Die Bausektion hat damit gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG eine sachgerechte Interessenabwägung vorgenommen. Diese wird durch die Einwände der Beschwerdegegnerin nicht substantiiert infrage gestellt. § 238 Abs. 3 PBG steht somit dem Bauvorhaben nicht entgegen.

#### **E. 5.4**

Weitere Mängel werden von der Rekurrentin bzw. Beschwerdegegnerin nicht geltend gemacht und bilden somit nicht Gegenstand des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens.

#### **E. 6**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Beschwerden als begründet erweisen. Die von der Bausektion der Stadt Zürich mit Beschluss vom 30. November 2010 erteilte baurechtliche Bewilligung wurde vom Baurekursgericht zu Unrecht aufgehoben und ist wiederherzustellen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Parteienschädigungen sind nicht zuzusprechen. Der obsiegenden Stadt Zürich, von welcher eine Parteienschädigung beantragt wird, ist im Rekurs- und im Beschwerdeverfahren kein besonderer Aufwand im Sinn von § 17 Abs. 2 lit. a VRG entstanden.

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