

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00730 vom 29. Mai 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-05-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00730

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00730 du 29 mai 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00730 del 29 maggio 2013

Regeste

Baubewilligung | Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in der Altstadt von Zürich. Frage der Einhaltung der BZO-Vorschriften betreffend Neu- und Ersatzbauten in der Altstadt. Einordnung. Parkplatzzahl in der Tiefgarage. Die Gebäudehöhe und die Vollgeschosszahl von Neubauten in der Altstadt haben sich an der bestehenden Bebauung und an den Strukturmerkmalen des Strassenzugs zu orientieren. Vorliegend wird die Gesamthöhe des Neubaus durch die sehr markant in Erscheinung tretende nachbarliche Villa deutlich überragt. Unter diesen Umständen hat die Baubewilligungsbehörde hinsichtlich der Gebäudehöhe den ihr zustehenden Ermessensspielraum nicht überschritten, wenn sie Art. 45 Abs. 1 BZO als eingehalten erachtete (E. 5.3.2). Das oberste Geschoss des Neubaus wird wegen seines gegenüber den unteren Geschossen teilweise zurückspringenden und deutlich kleineren Grundrisses optisch als Attikageschoss wahrgenommen, auch wenn es rechtlich als Vollgeschoss zu qualifizieren ist. Die Einschätzung der Bausektion, das Neubauvorhaben "orientiere" sich hinsichtlich der (Voll-)Geschosszahl an der bestehenden Überbauung, liegt eher an der Grenze des ihr bei dieser Frage zustehenden Ermessensspielraums, doch erachtet das Verwaltungsgericht diese Auffassung vorliegend noch als vertretbar und nicht rechtsverletzend (E. 5.3.2). Zwar wird mit dem Projekt gestalterisch ein erheblicher Gegensatz zu den bestehenden Gebäuden geschaffen. Die Anforderungen an eine gute Gestaltung erfordern indessen keine baustilistische Angleichung. Das umstrittene Bauvorhaben ist als Siegerprojekt aus einem Wettbewerb hervorgegangen. Die Durchführung eines Wettbewerbs erhöht generell die Qualität des Bauprojekts und erlaubt der Bewilligungsbehörde, ihren Entscheid auf eine breite fachlich abgestützte Entscheidungsgrundlage zu stellen (E. 6.4 f.). Aus wichtigen Gründen, namentlich bei Vorliegen "sehr grosse Wohneinheiten", darf von den ermittelten Abstellplatzzahlen abweichen werden. Die beiden Wohnungen im Neubau weisen eine Geschossfläche auf, welche rund fünf grosszügigen Wohnungen entspricht. Es liegen damit "sehr grosse Wohneinheiten" vor, weshalb die Bausektion zur Bewilligung von vier Abstellplätzen befugt war (E. 7.3.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

I, vertreten durch RA J

E. 1.1

Die beiden Beschwerden VB.2012.00730 und VB.2012.00731 richten sich gegen die gleiche baurechtliche Bewilligung der Bausektion des Stadtrats Zürich vom 13. März 2012

und werfen teilweise die gleichen Rechtsfragen auf. Sie sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen (die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf das Verfahren VB.2012.00730).

E. 1.2

Die beiden vorliegenden Beschwerdeverfahren weisen sachverhaltliche Zusammenhänge mit den beiden Beschwerdeverfahren VB.2012.00733 und VB.2012.00736 auf, welche sich gegen die Schutzanordnung des Stadtrats Zürich vom 18. Mai 2011 hinsichtlich des streitbetroffenen Grundstücks 01 richten. Die beiden Urteile sind somit gleichzeitig zu eröffnen. 2.

E. 2

Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 13. März 2012 erteilte die Bausektion des Stadtrats Zürich I, Baurechtsnehmer auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des auf diesem Grundstück stehenden Wohnhauses Winkelwiese 10 in Zürich 1-Altstadt und für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung anstelle der abzubrechenden Baute. II. Hiergegen erhoben B und A, D und C, E und F mit gemeinsamer Eingabe vom 19. April 2012 Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich (R1S.2012.05044). Sie beantragten, den angefochtenen Baurechtsentscheid aufzuheben, eventuell diesen mit – namentlich genannten – Auflagen hinsichtlich des obersten Geschosses (5. Vollgeschoss) und der Untereingebäudegarage zu ergänzen. Gegen die baurechtliche Bewilligung vom 13. März 2012 erhob mit Eingabe vom 25. April 2012 auch die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZVH) Rekurs (R1S.2012.05049) und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Mit Rekursentscheid vom 5. Oktober 2012 vereinigte das Baurekursgericht die Rekursverfahren und wies die beiden Rekurse ab (Disp.-Ziffer II Abs. 1). III. Mit Beschwerde vom 12. November 2012 (VB.2012. 00 730) beantragten B und A, D und C, E und F dem Verwaltungsgericht, Disp.-Ziffer II aufzuheben, soweit damit ihr Rekurs abgewiesen wurde, eventuell das Verfahren an die Bausektion der Stadt Zürich zurückzuweisen mit der Auflage, auf das 5. Geschoss zu verzichten und mit baulichen Massnahmen die UN-Garage so zu verkleinern, dass nicht mehr als drei, eventuell vier Autos parkiert werden könnten, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren. Gleichentags erhob auch die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZVH) Beschwerde an das Verwaltungsgericht (VB.2012. 00 731) und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In prozessualer Hinsicht beantragte der ZVH den Beizug einer Vorstudie von K AG sowie die Einholung eines Gutachtens der Kantonalen Denkmalpflegekommission. Das Baurekursgericht schloss ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerden. Die Bausektion des Stadtrats Zürich sowie der private Beschwerdegegner beantragten ebenfalls die vollumfängliche Abweisung der Beschwerden; letzterer verlangte zudem die Zusprechung einer Parteientschädigung. Im Verfahren VB.2012. 00 730 hielten die Parteien in Replik, Duplik und Triplik an ihren Anträgen fest. Im Verfahren VB.2012. 00 731 verzichtete die Beschwerdeführerin

E. 2.1

Wie schon im Rekursverfahren stellt die Beschwerdeführerin 5 auch vor Verwaltungsgericht vorab den prozessualen Antrag, es sei die Beschwerdegegnerin anzuweisen, "die vollständige Vorstudie von K AG im Rahmen des Wettbewerbs- und

Studienauftragsverfahrens des Amts für Hochbauten zu edieren". Zur Begründung dieses Antrags bringt sie vor, sie habe im Rahmen eines Parallelrekurses (R1S.2011.005084) erfahren, dass diese Vorstudie Grundlage zur Definierung eines "an dieser städtebaulich und landschaftlich einzigartigen Lage inmitten der Zürcher Altstadt angemessenen Bauvolumens" gelten solle (Studienauftrag vom Juni 2004). Ebenso gehe aus der Abstimmungszeitung zur Gemeindeabstimmung vom 28. September 2008 hervor, dass diese Vorstudie die Grundlage des Studienauftragsverfahrens gebildet habe, mit welchem die Qualität des Neubaus und dessen Einpassung in den städtebaulichen Kontext sichergestellt werden sollte. § 8 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) gewähre den Parteien eines verwaltungsrechtlichen Verfahrens ein umfassendes Akteneinsichtsrecht. Dieses Recht beziehe sich nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auf sämtliche verfahrensbezogenen Akten, die geeignet seien, Grundlage des Entscheids zu bilden (BGE 132 V 387 E. 3.2). Die Vorinstanz habe ihr das rechtliche Gehör verletzt. Der angefochtene Entscheid sei daher aufzuheben. Diesen Einwänden hält die Beschwerdegegnerin 2 entgegen, die Vorstudie von K AG scheine seinerzeit mit Blick auf die Baurechtsvergabe im Auftrag der städtischen Liegenschaftenverwaltung, die von der Baubehörde organisatorisch und funktional unabhängig sei, von einem privaten Architekturbüro erarbeitet worden zu sein. Die Baubehörde habe diese Vorstudie nicht als Grundlage der Baubewilligung angesehen. Die Unterlagen zum Wettbewerbsverfahren, auf welches in Erwägung lit. E/g des Bauentscheids hingewiesen werde, seien dem Baurekursgericht im Parallelverfahren vollständig eingereicht worden. Der private Beschwerdegegner weist in seiner Beschwerdeantwort (VB.2012.00731) ebenfalls darauf hin, dass die Baubehörde im vorinstanzlichen Verfahren den Studienauftrag vom Juni 2004 und den Bericht des Beurteilungsgremiums vom Dezember 2006 ins Recht gelegt habe; die Vorstudie von K AG sei nicht für das Baubewilligungsverfahren erstellt worden und habe nicht ins Verfahren beigezogen werden müssen.

E. 2.2

Gemäss Erwägung E lit. g der angefochtenen Baubewilligung vom 13. März 2012 ist das streitbezogene Neubauprojekt aus einem 2-stufigen Wettbewerb als Sieger hervorgegangen. Den Studienauftrag der Stadt Zürich, vertreten durch die Liegenschaftenverwaltung, vom Juni 2004 hat die Beschwerdeführerin 5 im Rekursverfahren eingereicht (VB.2012.00731). Die in diesem Studienauftrag (S. 15) erwähnte Vorstudie des Architekturbüros K AG bildete nicht Grundlage der Beurteilung der Baubewilligung und musste daher nicht ins Baubewilligungsverfahren miteinbezogen werden. Der Antrag der Beschwerdeführerin 5 auf Beizug dieser Vorstudie ist abzulehnen. 3. Die Beschwerdeführerin 5 beantragt vor Verwaltungsgericht weiter die Einholung eines Gutachtens der Kantonalen Denkmalpflegekommission oder ein anderes geeignetes Gutachten zur Frage der Einordnung des Neubaus in das umliegende Gebiet und zur Rücksichtnahme auf umliegende Inventar- und Schutzobjekte. Dieser prozessuale Antrag ist neu und wurde von der Beschwerdeführerin im Rekursverfahren nicht erhoben. Ob dieses Begehren als neues Beweismittel zulässig ist oder – da es die Geltendmachung eines Verfahrensfehlers im Baubewilligungsverfahren impliziert – unzulässigerweise einen neuen Bauhinderungsgrund geltend macht (§ 52 in Verbindung mit § 20a VRG; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 52 N. 4), kann offenbleiben. Denn die Beschwerdeführerin begründet mit keinem Wort, weshalb ein solches Gutachten beizu ziehen sei. Dem Antrag ist deshalb mangels Begründung nicht stattzugeben. Inhaltlich ist anzufügen, dass es sich

nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts beim Baurekursgericht um ein Fachgericht handelt (VGr, 7. November 2007, VB.2007.00236 E. 7.2, 23. Januar 2003, VB.2002.00299 E. 2) und keine allgemeine Verpflichtung zur Einholung eines Gutachtens im Rekursverfahren (VGr, 9. Februar 2005, BEZ 2005 Nr. 2) besteht. Zudem ist das Haus Winkelwiese 10 kein Schutzobjekt. Für das Rekursgericht bestand kein Anlass, ein Gutachten der Kantonalen Denkmalpflege Zürich oder eines anderen Experten einzuholen.

4. Die angefochtene Baubewilligung der Bausektion des Stadtrats der Stadt Zürich vom 13. März 2012 umfasst den Neubau eines Einfamilienhauses samt Einliegerwohnung mit zwei Untergeschossen und vier Obergeschossen einschliesslich Umgebungsgestaltung an Stelle des abzubrechenden Wohnhauses Winkelwiese 10. Dieses wird nach seinem früheren Bewohner, dem ehemaligen Stadtpräsidenten Emil Landolt, "Villa Landolt" genannt. Das Baugrundstück mit einer Fläche von 2'792 m² ist nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) der Kernzone Altstadt zugeteilt mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 %. Erschlossen wird es über die vom Hirschengraben abzweigende Stichstrasse Winkelwiese. Das Baugrundstück ist das hinterste der an dieser Strasse liegenden Grundstücke.

4.1 Die geltende Bauordnung der Stadt Zürich enthält in den Art. 26–43 allgemeine Vorschriften, welche für alle Kernzonen gelten, soweit in den Zusatzvorschriften für die einzelnen Gebiete nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist (Art. 26 BZO). Laut Art. 27 BZO mit der Überschrift "überbaubare Flächen" dürfen Hauptgebäude nur innerhalb von Baubereichen oder Baubegrenzungslinien sowie anstelle von mit Profilerhaltung oder Profilangleichung gekennzeichneten Gebäuden neu erstellt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Quartiercharakters oder der hygienischen Verhältnisse liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden. In Übereinstimmung mit der allgemeinen Kernzonenvorschrift von Art. 27 BZO sind in den für die einzelnen Kernzonen geltenden Kernzonenplänen Baubereiche, Baubegrenzungslinien, Profilerhaltungslinien und Profilangleichungslinien eingetragen; dies mit Ausnahme der Kernzone Altstadt, wo der Plangeber auf jegliche Einträge verzichtet hat. Der Einwand der Beschwerdeführenden 1–4, im Kernzonenplan Altstadt sei das ganze Gebiet der Altstadt mit einer schwarzen Linie umfasst, welche die doppelte Bedeutung der Kernzonenabgrenzung und der Profilerhaltungslinie habe, ist klar falsch. Die Profilerhaltungslinie ist gemäss Legende zu den Kernzonenplänen nur halb so breit wie die Kernzonengrenzen. Der Vergleich mit den übrigen Kernzonenplänen zeigt, dass die Profilerhaltungslinien so dargestellt werden, dass sie sich von den Kernzonengrenzen unterscheiden und nicht mit dieser überdecken. Die Vorinstanz hat somit richtig festgehalten, dass in der Kernzone Altstadt auf Einträge (Baubereiche, Baubegrenzungslinien, Profilerhaltungslinien und Profilangleichungslinien) verzichtet wurde.

4.2 Die Zusatzvorschriften für die Kernzone Altstadt enthalten keine gegenüber Art. 27 BZO abweichende Bestimmung, aus welcher sich ergeben würde, welche Flächen mit Hauptgebäuden überbaut werden dürfen. Laut Art. 26 BZO würde damit an sich Art. 27 BZO auch für die Kernzone Altstadt gelten mit der Folge, dass keine Hauptgebäude mehr realisiert werden dürften, sei dies nun als Neubauten oder Ersatzbauten. Dies kann, wie das Baurekursgericht richtig festgehalten hat, gesetzgeberisch offensichtlich nicht gewollt sein, umso mehr als die Zusatzvorschriften Altstadt die Neubauten (Art. 45 BZO) und die Ersatzbauten (Art. 46 BZO) regeln. Strittig ist, welche dieser beiden Bestimmungen auf das Bauvorhaben anzuwenden ist.

4.3 4.3.1 Art. 45 und 46 BZO lauten wie folgt: Art. 45 Zusatzvorschriften Altstadt: Neubauten Die Gebäudehöhe und die Vollgeschosszahl von Neubauten hat sich an der bestehenden Bebauung sowie an

den Strukturmerkmalen des Strassenzugs zu orientieren. Die folgenden Vorschriften dürfen jedoch nicht überschritten werden: Vollgeschosse max. 5

Anrechenbare Geschosse (inkl. Dach- und Untergeschoss) max. 6

Grundgrenzabstand min. (m) 5 ... Art. 46 Zusatzvorschriften Altstadt:

Ersatzbauten Ersatzbauten sind Neubauten, die ganz oder teilweise im bisherigen Gebäudeumfang neu erstellt werden. Zur Erhaltung der Quartier-, Strassen- und Platzbilder können Ersatzbauten vorgeschrieben werden. Abweichungen von Absatz 1 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Quartiercharakters oder der hygienischen Verhältnisse liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Die Bausektion hat das streitige Bauprojekt nach Art. 45 BZO beurteilt. Dies hat die Vorinstanz (Rekursentscheid E. 3.2 ff.) geschützt und einleitend (Rekursentscheid E. 3.3) auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts RB 2008 Nr. 66 (= BEZ 2008 Nr. 21) hingewiesen. Darin hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass aufgrund der Vorschriften von Art. 45 und 46 BZO nicht ohne Weiteres klar sei, welche Baumöglichkeiten in der Kernzone Altstadt bzw. auf dem Baugrundstück bestünden. Nach einlässlicher Begründung kam das Gericht zum Schluss, Art. 46 Abs. 1 Satz 1 BZO sei offensichtlich nicht mit der erforderlichen Sorgfalt redigiert worden. Der Einschub "ganz oder teilweise" beziehe sich nicht auf den bisherigen Gebäudeumfang, sondern auf den Satzteil "neu erstellt". Ersatzbauten seien demgemäss Neubauten, die im bisherigen Gebäudeumfang ganz oder teilweise neu erstellt würden. Das Baurekursgericht hat weiter ausgeführt (Rekursentscheid E. 3.5.3), die Neuüberbauung überbauter Landflächen, also die Ersetzung eines bestehenden durch ein neues Gebäude, richte sich in der Kernzone Altstadt nach Art. 46 BZO, allerdings nur im Sinn eines Grundsatzes. Dies ergebe sich schon aus dem Fehlen jeder Festsetzung im Kernzonenplan Altstadt und dem hieraus resultierenden erheblichen Ermessensspielraum der Baubehörde. Namentlich aber folge dies aus Art. 46 Abs. 1 Satz 2 BZO, wonach zur Erhaltung von Quartier-, Strassen- oder Platzbildern Ersatzbauten vorgeschrieben werden könnten. Könnte die Baubehörde eine Ersatzbaute vorschreiben, so könne sie auch hierauf verzichten. Den Ausführungen des Baurekursgerichts hält die Beschwerdeführenden 1 – 4 entgegen, die Bausektion habe sich im Rekursverfahren nie auf Art. 46 Abs. 1 Satz 2 BZO berufen. Es gehe daher nicht um einen geschützten Beurteilungsbereich der örtlichen Baubehörde für kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, sondern um eine Rechtsanwendung des Baurekursgerichts. Die Profilerhaltung müsse nach § 50 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) in der Bau- und Zonenordnung vorgesehen sein, und könne nicht in das Ermessen der Baubehörde gestellt werden. Auch im Licht von Art. 36 in Verbindung mit Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) bedürfe die Profilerhaltungspflicht einer gesetzlichen Grundlage. Wenn der Entscheid über die Profilerhaltung im Ermessen der Behörde stünde, wäre es zudem offensichtlich widersinnig, Voraussetzungen zu umschreiben, unter denen gemäss Art. 46 Abs. 2 BZO auf die Anordnung als Ersatzbau (mit Profilerhaltung) verzichtet werden könne. Art. 46 Abs. 1 Satz 2 BZO habe eine andere Bedeutung; sie verleihe der Baubehörde die Befugnis, zu verhindern, dass im Gebiet der Altstadt Gebäude ersatzlos abgebrochen werden können und somit städtebaulich eine ungewollte Lücke entstehe. Die Behörde habe damit die Kompetenz, im Interesse der Ortsbilder Baulücken zu vermeiden, indem sie dem Grundeigentümer den Wiederaufbau eines abgebrochenen Gebäudes als Ersatzbau vorschreibe. Das Verwaltungsgericht habe im Entscheid RB 2008 Nr. 66 für Neubauten von bestehenden Gebäuden eine grundsätzliche Profilerhaltungspflicht erkannt. Die

Profilhaltung gelte für alle Grundstücke in der Altstadt; eine Ausnahme sei lediglich nach dessen Absatz 2 möglich, wobei die dort aufgeführten Ausnahmegründe jedoch klarerweise nicht erfüllt seien.

4.3.2 Das Verwaltungsgericht hatte sich in seinem Entscheid RB 2008 Nr. 66 (= BEZ 2008 Nr. 21) über den Sinngehalt und Anwendungsbereich von Art. 45 und 46 BZO auszusprechen. Es hat dabei festgehalten, dass – aus den in diesem Entscheid näher dargelegten Gründen – Art. 46 Abs. 1 BZO offensichtlich nicht mit der erforderlichen Sorgfalt redigiert wurde und der Einschub "ganz oder teilweise" sich nicht auf den bisherigen Gebäudeumfang, sondern auf den Satzteil "neu erstellt" beziehe. Ersatzbauten seien demgemäss Neubauten, die im bisherigen Gebäudeumfang ganz oder teilweise neu erstellt werden. Diese Bestimmung statuiere somit bei Neu- und Umbauten von bestehenden Gebäuden, dass das bisherige Gebäudeprofil grundsätzlich einzuhalten sei, wobei unter den in Art. 46 Abs. 1 BZO statuierten Voraussetzungen davon abgewichen werden könne. Nur diese Auslegung behebe die Widersprüchlichkeiten der von der Beschwerdeführerin vertretenen Interpretation und gebe Sinn und Zweck von Art. 46 Abs. 1 und 2 BZO korrekt wieder. Beim Entscheid RB 2008 Nr. 66 ging es um die baurechtliche Bewilligung für den Umbau der bestehenden Wohnungen und die Aufstockung um ein Geschoss des Wohn- und Geschäftshauses "L" am M-P latz 02 in Zürich 1-Altstadt. Die Bauherrschaft verneinte eine grundsätzliche Profilerhaltungspflicht gemäss Art. 46 Abs. 1 BZO, weil sich aus dem Wortlaut "ganz oder teilweise im bisherigen Gebäudeumfang" gerade keine Profilerhaltung herleiten lasse. Bei Umbauvorhaben, welche nicht die bauliche Intensität einer neubauähnlichen Umgestaltung erreichten, seien weder Art. 45 noch Art. 46 BZO, sondern nur die allgemeinen Bauvorschriften für die Kernzonen und die Gestaltungsvorschriften von Art. 48 BZO anwendbar. Die Ausführungen des Verwaltungsgerichts, insbesondere der Hinweis, dass bei Neu- oder Umbauten von bestehenden Gebäuden das bisherige Gebäudeprofil grundsätzlich einzuhalten sei, ist vor dieser Streitfrage und hinsichtlich eines Umbauprojekts inmitten der Altstadt von Zürich, welches dort genau dem in Art. 44 BZO umschriebenen Gebietscharakter bzw. Baustruktur entsprach (vgl. nachfolgend Erw. 4.3.3), zu sehen. Dem zweiten Satz von Art. 46 Abs. 1 BZO wurde in jenem Streitfall keine entscheidrelevante Bedeutung zugemessen. Denn bei einem typischen kleinmassstäblichen Altstadtgebäude mit einer Grundstücksfläche von 132 m² am Predigerplatz stand ausser Frage, dass zur Erhaltung des Gebietscharakters sowie des Quartier-, Strassen- und Platzbildes die Bewahrung des Profils erforderlich war.

4.3.3 Gemäss Art. 44 BZO umfasst die Altstadt "den Bereich innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauern. Hohes Alter und kleinmassstäbliche Baustruktur kennzeichnen die Architektur und prägen das Gassenbild. Die einzelnen Bauetappen einer kontinuierlichen Entwicklung vom Wohnturm zum Bürgerhaus sind in vielen Bauten ablesbar. Brandmauern trennen parzellenweise die Gebäudeeinheiten". Gegenüber dem Sachverhalt, welcher dem Entscheid RB 2008 Nr. 66 zugrunde lag, verhält es sich im vorliegenden Fall grundlegend anders. Das Baugrundstück mit der Villa Landolt ist in eine weite Gartenlandschaft eingebettet. Das Baugrundstück weist eine Fläche von 2'792 m² auf. Ohne Schutzanordnung wäre (auch) der bisher unüberbaute Teil des Grundstücks nach Art. 45 BZO überbaubar. Die freistehende Villa Landolt, erbaut im Jahr 1932, hat weder ein hohes Alter noch eine kleinmassstäbliche Baustruktur, ist kein Schutzobjekt und darf grundsätzlich abgerissen werden. Die Bebauung mit der Villa Landolt ist völlig atypisch zur Gebietscharakterumschreibung von Art. 44 BZO. Städtebaulich stellt diese Situation genau das Gegenteil dessen dar, was in der übrigen Altstadt festzustellen und als altstadttypisch zu bezeichnen ist, nämlich eine kleinräumige, geschlossene Bauweise mit an die Strassen-,

Gassen- oder Platzgrenze gestellten schmalen Gebäuden, die im Profil und in der Regel auch in der Substanz zu erhalten sind. Wenn die Vorinstanz unter diesen Voraussetzungen zum Schluss kam, der Baubehörde stehe es unter diesen Umständen zu, auf die Anwendung von Art. 46 BZO (Ersatzbau) und damit auf die Profilerhaltung zu verzichten, denn wenn nach Art. 46 Abs. 1 Satz 2 BZO zur Erhaltung von Quartier-, Strassen- oder Platzbildern Ersatzbauten vorgeschrieben werden könnten, könne sie auch darauf verzichten, ist dies nicht rechtsverletzend. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden 1 – 4 handelt es sich dabei durchaus um die Anwendung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts, nämlich der Kernzonenvorschriften, durch eine kommunale Behörde, welche nach ständiger Rechtsprechung dann zu schützen ist, wenn sie vertretbar und nicht rechtsverletzend ist (RB 1981 Nr. 20; VGr, 13. Februar 2008, BEZ 2008 Nr. 21 E. 2.2); dies auch wenn die Baubewilligungsbehörde Art. 46 Abs. 1 Satz 2 BZO nicht explizit angerufen haben. Dieser Auslegung steht Art. 36 BV, wonach Einschränkungen von Grundrechten einer gesetzlichen Grundlage bedürfen, nicht entgegen, denn ein solche liegt hier vor (§ 50 PBG; Art. 45 und 46 BZO). Entgegen dem Einwand der Beschwerdeführenden 1–4 steht diese Auslegung auch nicht in Widerspruch zu Art. 46 Abs. 2 BZO, weil – nach der Auffassung der Beschwerdeführenden – diese Vorschrift keinen Sinn mache, wenn es im Ermessen der Behörde liege, überhaupt eine Profilerhaltung anzuordnen oder darauf zu verzichten. Art. 46 Abs. 2 BZO regelt Abweichungen bei Ersatzbauten/Profilerhaltungspflicht, während Art. 46 Abs. 1 PBG die Frage berührt, ob überhaupt eine solche eingreift. Das Bauprojekt ist somit nach Art. 45 BZO zu beurteilen.

E. 5

und 6 bildeten eine Abfolge von Solitärbauten. Daran ändere auch das mit dem Eckgebäude Kirchgasse 50 zusammengebaute Haus Winkelwiese 2 nichts. Dass die genannten Gebäude allesamt über dieselbe Strasse erschlossen seien, ergebe noch keinen "Strassenzug". Aus der Bezugnahme auf die "Strukturmerkmale des Strassenzugs" in Art. 45 Abs. 1 BZO könne somit nichts gegen das Bauvorhaben abgeleitet werden. Soweit die Rekurrierenden der Auffassung seien, zur bestehenden Bebauung gehöre auch die abzubrechende Villa Landolt, könne ihnen nicht gefolgt werden. Art. 45 Abs. 1 BZO stelle keine Ersatzbauvorschrift dar, die verlangen würde, an der zur Beseitigung vorgesehenen Altbaute Mass zu nehmen, sondern sei als eine baubeschränkende Einordnungsvorschrift zu qualifizieren. Diese könne nur die Orientierung an Gebäuden verlangen, welche nach der Erstellung der Neubaute noch vorhanden seien. Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl der Villa Landolt bildeten demnach keine Referenzwerte. Als solche seien vor allem die zum Bauvorhaben am nächsten gelegenen Gebäude Winkelwiese 5 und 6 sowie die Villa Tobler an der Winkelwiese 4, welche wegen der exponierten Lage sowie ihrer Grösse und Markanz ihres Turms in erheblichem Mass ortsbildprägend sei. Nach den Vorbringen der Beschwerdeführenden 1–4 werde die Strasse Winkelwiese als strukturprägender Strassenzug durch die Vorinstanz zu Unrecht infrage gestellt. Zwar sei diese Strasse nicht gleich geschlossen wie die Trittligasse oder Frankengasse, jedoch gesäumt mit den Bürgerhäusern 5 und 6 und der Villa Winkelwiese 10 sowie den grosszügigen Gärten. Nicht haltbar sei auch die Anschauung der Vorinstanz, die bestehende Villa Landolt habe bei der Ermittlung der bestehenden Baustruktur ausser Betracht zu bleiben. Wenn der Zweck der Kernzone die Erhaltung und Erweiterung der Eigenart schutzwürdiger Ortsbilder beinhalte, komme bei der Ermittlung der bestehenden Baustruktur der heutigen Villa Landolt vorrangige Bedeutung zu.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden 1–4 rügen weiter als Eventualstandpunkt eine Verletzung von Art. 45 Abs. 1 BZO, wonach sich die Gebäudehöhe und die Vollgeschosszahl von Neubauten an der bestehenden Bebauung sowie an den Strukturmerkmalen des Strassenzuges zu orientieren haben. Zu Recht weist die Vorinstanz darauf hin, dass der Baubewilligungsbehörde bei der Auslegung dieser kommunalen Kernzonenvorschrift ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt, welchen die Rechtsmittelbehörden zu respektieren haben, wenn die Auslegung vertretbar und nicht rechtsverletzend ist (RB 1981 Nr. 20; VGr, 13. Februar 2008, BEZ 2008 Nr. 21 E. 2.2). Zudem verlangt Art. 45 Abs. 1 BZO, dass sich Neubauten hinsichtlich Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl an der bestehenden Bebauung zu "orientieren" haben. Auch mit dieser Wortwahl statuierte der Gesetzgeber einen Beurteilungsspielraum der Baubewilligungsbehörde und verlangt insbesondere nicht, dass Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl jene der bestehenden Bebauung nicht überschreiten dürfe.

E. 5.2.1

Das Baurekursgericht hat in seiner Entscheidung vom 5. Oktober 2012 zur Frage des "Strukturmerkmals des Strassenzugs" ausgeführt (Rekursentscheid E. 4.2.1 ff.), als eine speziell für die Kernzone Altstadt geltende Bauvorschrift anvisiere Art. 45 Abs. 1 BZO die für die Altstadt typischen geschlossen überbauten Strassenzüge. Ein derartiger Strassenzug liege an der Winkelwiese nicht vor. Die Gebäude Winkelwiese 4,

E. 5.2.2

Gemäss der Umschreibung des Gebietscharakters Altstadt kennzeichnen hohes Alter und kleinmassstäbliche Baustruktur die Architektur und prägen das Gassenbild. Die Auffassung der Vorinstanz, Art. 45 Abs. 1 BZO anvisiere diese für die Altstadt typischen geschlossen überbauten Strassenzüge und ein solches Gassenbild liege hier an der Winkelwiese mit der Abfolge von Solitärbauten nicht vor, ist nicht zu beanstanden. Zudem ändert das streitbezogene Projekt an dem von den Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang genannten strukturprägenden Strassenzug Winkelwiese (Beschwerdeschrift Rz. 42), der "gesäumt mit den Bürgerhäusern Winkelwiese 5 und 6 und der Villa Winkelwiese 10 sowie den grosszügigen Gärten" sei, nichts; denn das Neubauprojekt übernimmt in etwa die Grundrisse der abzubrechenden Baute und der grosszügige Garten der Villa Landolt, welcher grösstenteils unter Schutz gestellt wurde, bleibt erhalten (Zur Geschosszahl und Gebäudehöhe vgl. nachfolgend E. 5.3).

E. 5.3.1

Das projektierte Gebäude besteht aus fünf über dem gewachsenen Boden in Erscheinung tretenden Geschossen, wobei das Erdgeschoss geringfügig in den Boden hineinragt und damit rechtlich an sich ein Untergeschoss bildet (§ 275 Abs. 3 PBG). Das oberste Geschoss ist rechtlich als Vollgeschoss zu qualifizieren. Es tritt indessen aufgrund seiner deutlich kleineren Grundfläche und der gegenüber den darunterliegenden Geschossen abweichenden Gestaltung einem Attikageschoss vergleichbar in Erscheinung. Die Gebäudehöhe, welche mangels eines eigentlichen Attikageschosses zugleich die grösste Höhe darstellt, liegt bei 16,15 m. Die Referenzobjekte Winkelwiese 5, Winkelwiese 6 und Winkelwiese 4 (Villa Tobler) werden im Rekursentscheid näher beschrieben (Erw. 4.2.2). Auf diese Erwägungen ist zu verweisen (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Die Höhen betragen beim Haus Winkelwiese 5 11 m (Gebäudehöhe) bzw. 16 m (Gesamthöhe), beim Haus

Winkelwiese 6 11,5 m (Gebäudehöhe) bzw. 16 m (Gesamthöhe) und bei der Villa Tobler (Winkelwiese 4) 14,3 m (Gebäudehöhe) bzw. 18,1 m (Gesamthöhe) und 26,1 m (Gesamthöhe Turm). Die Gebäude Winkelwiese 5, 6 und 4 weisen je ein Kellergeschoss, drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf, die Villa Tobler im Turmbereich fünf Vollgeschosse.

E. 5.3.2

Gemäss Art. 45 Abs. 1 BZO hat sich die Gebäudehöhe und die Vollgeschosshöhe des streitbetroffenen Neubaus an der bestehenden Bebauung sowie an den Strukturmerkmalen des Strassenzugs zu orientieren. Was die Gebäudehöhe betrifft, hat das Baurekursgericht zu Recht Art. 45 Abs. 1 BZO als nicht verletzt erachtet. Da das oberste Geschoss des Neubaus wegen dessen Ausgestaltung rechtlich ein Vollgeschoss darstellt, entspricht die Gebäudehöhe der Gesamthöhe. Diese beträgt hier 16,15 m. Die Gebäudehöhe des Neubaus ist damit um rund 5 m höher als die Bauten Winkelwiese 5 und 6, während die Gesamthöhe in etwa den Nachbarbauten entspricht. Wäre das oberste Geschoss nicht nur optisch, sondern auch rechtlich als Attikageschoss ausgestaltet, würde der Neubau eine Gebäudehöhe von 12,75 m aufweisen und in dieser Hinsicht die Gebäude Winkelwiese 5 und 6 um weniger als 2 m überragen. Die Gesamthöhe des Neubaus wird indessen durch die sehr markant in Erscheinung tretende Villa Tobler deutlich überragt, und zwar sowohl durch den Hauptbaukörper (18,1 m) wie auch durch den Turm mit einer Gesamthöhe von rund 25 m. Unter diesen Umständen hat die Baubewilligungsbehörde auch hinsichtlich der Gebäudehöhe den ihr zustehenden Ermessensspielraum (vgl. vorn E. 5.1) nicht überschritten, wenn sie Art. 45 Abs. 1 BZO als eingehalten erachtete. Hinsichtlich der Vollgeschosshöhe weist das Neubauprojekt gegenüber den Gebäuden Winkelwiese 5, 6 und 4 ein Vollgeschoss mehr auf. Die Vorinstanzen haben aber richtigerweise auch auf die Geschossigkeit als solche abgestellt, also unter Einbezug aller sichtbaren Geschosse, wird doch das Erscheinungsbild einer Baute nicht allein durch die Anzahl Vollgeschosse, sondern auch durch Dachgeschosse und sichtbare Untergeschosse bestimmt. Dabei wird das oberste Geschoss des Neubaus wegen seines gegenüber den unteren Geschossen teilweise zurückspringenden und deutlich kleineren Grundrisses optisch als Attikageschoss wahrgenommen, auch wenn es rechtlich als Vollgeschoss zu qualifizieren ist. Vom Erscheinungsbild her kann mit dem Baurekursgericht von einer um ein Viertel erhöhten Geschossigkeit des projektierten Gebäudes gegenüber den genannten Bauten gesprochen werden. Die Einschätzung der Bausektion des Stadtrats von Zürich, das Neubauprojekt "orientiere" sich hinsichtlich (Voll-)Geschosshöhe im Sinn von Art. 45 Abs. 1 BZO an der bestehenden Überbauung, liegt eher an der Grenze des ihr bei dieser Frage zustehenden Ermessensspielraums, doch erachtet das Verwaltungsgericht mit der Vorinstanz diese Auffassung vorliegend noch als vertretbar und nicht rechtsverletzend. Die Beschwerde ist daher auch hinsichtlich der Rüge, Art. 45 Abs. 1 BZO sei verletzt, abzuweisen.

E. 6

Der Neubau dränge sich mit 7,5 m Abstand und mit 5 Vollgeschossen an das bloss 3 Vollgeschosse aufweisende Schutzobjekt Winkelwiese 5 heran. Im Verhältnis zum minimalen Gebäudeabstand von 7,5 m sei die Nord- und Ostfassade mit 16,2 m übermässig hoch. Auch gegenüber dem Haus Winkelwiese 6 samt dem unter Schutz gestellten Garten und der geschützten Blutbuche übe das Projekt nicht die gesetzlich verlangte besondere Rücksichtnahme aus. Die Verletzung von § 238 Abs. 2 PBG liege im Zusammentreffen zwischen dem zu geringen Gebäudeabstand zwischen der Nordostkante und den

Schutzobjekten 5 und 6. Die Auffassung der Vorinstanz, aus der Vorschrift von § 238 Abs. 2 PBG könnten keine weiteren Anforderungen bezüglich Gebäudehöhe und Geschosshöhe abgeleitet werden, als sich aus Art. 45 Abs. 1 BZO ergebe, überzeuge nicht; eine kommunale Vorschrift könne nicht den Schutzzumfang der kantonalen Bestimmung von § 238 Abs. 2 PBG einschränken. Das klassizistische Schutzobjekt Winkelwiese 5 habe einen eigenen einzelfallweisen Anspruch auf Rücksichtnahme, unabhängig von der Architektursprache des projektierten Gebäudes. Nach der Begründung der Beschwerdeführerin 5 in ihrer Beschwerdeschrift ignorierten die Vorinstanzen den typischen Gebietscharakter. Sie würden diesen auf Solitärbauten mit Umschwung reduzieren und damit Art. 43 Abs. 1 BZO vollständig seines Gehalts entleeren. Der Neubau werde schon aufgrund seiner Ausgestaltung als unregelmässiges Flachdachgebäude weit massiger und markant unruhiger erscheinen als die umliegenden Bauten, welche vor allem aus der Mitte des 19. Jahrhunderts stammten und sich durch eine ruhige, zurückhaltende und harmonische Erscheinung auszeichneten. Auf die Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG bzw. auf die Qualität der bestehenden Schutzobjekte gehe die Beschwerdegegnerin gar nicht und die Vorinstanz kaum ein. Diese erwäge lediglich, dass der neue Baukörper dem Schutzobjekt Winkelwiese 5 nicht allzu nahekomme. Damit sei noch nichts über die inhaltliche Bezugnahme zu diesem und den weiteren Inventar- und Schutzobjekten gesagt.

E. 6.1

Strittig ist weiter die Einordnung des Bauvorhabens und damit die Einhaltung der Vorschriften von Art. 43 Abs. 1 BZO und § 238 PBG. Gemäss der allgemeinen Gestaltungsvorschrift für Kernzonen von Art. 43 Abs. 1 BZO sind Bauten Anlagen und Umschwung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Laut § 238 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 (Abs. 1); auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2, erster Halbsatz). Die Vorinstanz hat zu Recht erwogen, dass der örtlichen Baubewilligungsbehörde bezüglich der Einordnungsfrage eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zusteht und sich die Rekursbehörde bei der Überprüfung solcher Entscheide Zurückhaltung auferlegt. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Auch das Baurekursgericht darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist, und sie kann eine vertretbare ästhetische Würdigung nicht einfach durch ihre eigene ersetzen (vgl. BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 3.2 = ZBl 107/2006, S. 430 ff.; VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen). Dem Verwaltungsgericht kommt im Gegensatz zu den Vorinstanzen nur Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG). Es überprüft deshalb lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung durch die kommunale Baubehörde zu Recht für vertretbar halten durfte bzw. , 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, 1P.678/2004, E. 4.3 = ZBl 107/2006, S. 430 ff.).

E. 6.2

Das Baurekursgericht hat in seinem Rekursentscheid das streitige Neubauprojekt unter dem Gesichtspunkt der Anwendung von Art. 43 Abs. 1 BZO und § 238 PBG umfassend gewürdigt (Rekursentscheid E. 5.3 ff.). Es hat vorab auf die Ausführungen im baurechtlichen Entscheid hingewiesen. Die Bausektion habe ausgeführt, dass der Ersatzneubau in der Kernzone liege, von zahlreichen denkmalpflegerisch wertvollen Objekten umgeben sei und der Eingriff in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht hohen Ansprüchen genügen müsse. Das Projekt sei aus einem zweistufigen Wettbewerb als Siegerprojekt hervorgegangen. Es gliedere sich bezüglich Körnung in die bestehende Bebauung ein und könne sich in den grundlegenden Abmessungen in den Kontext der Altstadt gut einordnen. Das Volumen verfüge über zwei sehr unterschiedliche Ausprägungen zur Stadt und zum Park. Während die Kubatur auf der Nordwestseite eher kubisch und weitgehend orthogonal gestaltet sei, finde die freie geometrische Gestaltung an der Südseite eine Vermittlungsposition zum Park. Die vorgelagerten Terrassen und Treppenverbindungen bildeten eine eigene Aussenraum-Landschaft. Eine Beruhigung der Erscheinung könne sowohl die Innenräumlichkeiten als auch die aussenräumlichen Qualitäten stärken. Die Lage des Gebäudes am Ende einer Sackgasse und der grössere "Fussabdruck" im Vergleich zum Bestand schränke die Zugänglichkeit ein. Dank eines Autolifts könne auf eine Garageneinfahrt verzichtet werden. Die topographischen Übergänge seien sorgfältig gestaltet. Der alte Baumbestand bleibe erhalten. Die vorgesehene Fassadengestaltung sei im Grundprinzip verwandt mit den quartiertypischen Fassaden. Ergänzend wies das Baurekursgericht darauf hin, dass jedes Geschoss einen polygonalen und zudem unterschiedlichen Grundriss aufweise, wobei sich der Gebäudekörper nach oben stark verjünge, namentlich auf der Süd- und der Westseite, also gegen die unüberbauten Flächen hin, während Stufung und Polygonalität nach Norden und Osten weniger ausgeprägt seien. Die Längsseiten des Gebäudes seien nach Westen, Osten und Süden ausgerichtet, die Schmalseite nach Norden. Die Terrassen bildenden einzelnen Geschosse seien insbesondere im südwestlichen Bereich mit Treppen untereinander verbunden, was den Eindruck des Kaskadenhaften noch verstärke. Besagte Elemente in jenem Bereich – Verzicht auf Orthogonalität, Stufung und Treppen – gäben dem Gebäude zusammen mit den unregelmässig gesetzten Fenstern mit ausgeprägt breiten Einfassungen, mit unterschiedlichen Grössen und mit unterschiedlichen Proportionen sein markantes, bewegtes Gepräge.

E. 6.3

Zur Frage der Einordnung bringen die Beschwerdeführenden 1–4 vor Verwaltungsgericht vor, das Bauprojekt nehme keine besondere Rücksichtnahme auf die unter Denkmalschutz gestellten Häuser Winkelwiese 5 und

E. 6.4

Die Ausführungen im Rekursentscheid legen in überzeugender Weise dar, dass die Bausektion des Stadtrats Zürich sein Ermessen bei der Beurteilung der Einordnung rechtmässig ausgeübt hat. Auf die entsprechenden Ausführungen kann vorab verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Das Baurekursgericht hält auch richtig fest, dass mit dem Projekt gestalterisch ein ganz erheblicher Gegensatz zu den Gebäuden Winkelwiese 4 und insbesondere 5 und 6 geschaffen werden, die Anforderungen an eine gute Gestaltung indessen keineswegs zwingend eine baustilistische Angleichung verlangten, auch wenn die Beschwerdeführerin 5 diesen "harten Gegensatz" zu den

bestehenden Bauten rügt. Die Vorinstanz nennt als Beispiel den Bühle-Trakt des Kunsthouses, der mit der Gestaltung des Haupthauses kaum etwas gemein habe, dafür aber umso markanter in den Vorplatz des Kunsthouses hinausrage. Als weitere Beispiele von Neu- oder Anbauten mit moderner Formensprache neben Schutzobjekten könnten der Erweiterungsbau des Schweizerischen Landesmuseums sowie der Neubau neben der Villa Patumbah (vgl. VGr, 26. November 2008, VB.2008.00309, E. 3) genannt werden. Das projektierte Gebäude weist zum Gebäude Winkelwiese 5 einen Abstand von 7,5 m auf. Es ist in etwa am gleichen Standort wie die bestehende Villa geplant. Wie die abzubrechende Baute sind indessen die beiden Gebäude zueinander verschoben. Beim besagten Abstand handelt es sich mithin um die Distanz zwischen der Nordostecke des geplanten Neubaus und der Südwestecke des Gebäudes Winkelwiese 5 und nicht etwa um den Abstand zweier Fassaden, die sich gegenüberstehen. Die Nähe der beiden Bauten wird daher – wie die Vorinstanz richtig festgehalten hat – wesentlich entschärft. Der Abstand des Neubaus zum Gebäude Winkelwiese 6 beträgt bereits rund 30 m. Wenn die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz in dieser Situierung des Neubaus keine Verletzung der anzuwendenden Einordnungsvorschriften erblickten, haben sie nicht rechtsverletzend entschieden. Was die Beanstandung der Gebäudehöhe und der Geschoszahl im Verhältnis zum Haus Winkelwiese 5 betrifft, so kann auf das vorn zu Art. 45 Abs. 1 BZO (E. 5.3) Gesagte hingewiesen werden. Der Vergleich allein der Gebäudehöhen wird der tatsächlichen Situation nicht gerecht, weil das oberste Geschoss des Neubaus wegen dessen Ausgestaltung rechtlich ein Vollgeschoss darstellt und damit dessen Gebäudehöhe der Gesamthöhe entspricht. Die Gesamthöhe als solche ist (nur) rund 2 m höher als jene des Gebäudes Winkelwiese 5. Das oberste Geschoss ist zwar rechtlich ein Vollgeschoss, vermittelt aber optisch infolge der konkreten Ausgestaltung den Eindruck eines Attikageschosses, weshalb die Vorinstanzen ohne Rechtsverletzung auch hinsichtlich der Anzahl Geschosse eine Verletzung der Einordnungsvorschriften verneinen konnten.

E. 6.5

Das umstrittene Projekt ist, wie in Erwägung E lit. g der angefochtenen Baubewilligung vom 13. März 2012 festgehalten ist, als Siegerprojekt aus einem zweistufigen Wettbewerb hervorgegangen. Die Durchführung eines Wettbewerbs erhöht generell die Qualität des Bauprojekts 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). Die Beschwerdeführerin 5 brachte hierzu im Rekursverfahren vor (VB.2012.00731), das Bauprojekt weiche von den Wettbewerbskriterien ab. Hierauf muss nicht näher eingegangen werden. Unbestritten ist, dass das angefochtene Bauprojekt als Siegerprojekt aus dem Wettbewerb hervorging. Weiter ist festzuhalten, dass die Überlegungen der Bausektion der Stadt Zürich zur Einordnung und Gestaltung des streitigen Bauprojekts in der Baubewilligung vom 13. März 2012 auf jeden Fall nachvollziehbar sind und überzeugen. Zu Recht hat das Baurekursgericht den Entscheid der Bausektion der Stadt Zürich, das streitige Projekt erfülle die Voraussetzungen der einschlägigen Einordnungsvorschriften, geschützt. Eine Rechtsverletzung liegt nicht vor.

E. 7

PPV, sondern auch von der nach Art. 8 Abs. 2 PPV zulässigen Parkplatzzahl abgewichen werde, ändere hieran nichts, da sich die Abweichung auf § 220 PBG abstütze und damit nicht an die Vorgaben von Art. 8 PPV gebunden sei. Die Befreiung von Art. 7 PPV verstosse weder gegen Sinn und Zweck der Parkplatzverordnung noch verletze sie sonst

öffentliche Interessen. Die Lufthygiene werde insgesamt nicht in höherem Mass tangiert, wenn Parkplätze statt in einer Gemeinschaftsanlage auf dem Baugrundstück benutzt werden. Heute seien auf dem Baugrundstück zwei Parkplätze vorhanden, künftig würden es vier sein. Durch die damit verbundene Verkehrssteigerung würden die Bewohner der Gebäude Winkelwiese 5 und 6 nicht unzumutbar benachteiligt.

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden 1–4 beantragen eventualiter, es sei mit baulichen Massnahmen die UN-Parkgarage so zu verkleinern, dass nicht mehr als 3, subeventuell 4 Autos parkiert werden könnten. Sie begründen diesen Antrag damit, der Bauherrschaft hätten nach Art. 8 Abs. 2 der Parkplatzverordnung vom 11. Dezember 1996 (PPV) statt vier nur zwei Parkplätze bewilligt werden dürfen. Auf den dritten Parkplatz für das Gästehaus bestehe kein Anspruch. Der vierte Parkplatz sei vollends unhaltbar. Besondere Verhältnisse für eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG lägen nicht vor. Zudem weise die Tiefgarage Platz für sieben Parkplätze auf.

E. 7.2

Für die Ermittlung der gemäss der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV) vorliegend zulässigen Anzahl Parkplätze kann auf die Berechnung der Vorinstanz verwiesen werden (Rekursentscheid E. 7.5). Der Normalbedarf an Parkplätzen wird nach Art. 4–7 PPV ermittelt. Unter dem Titel "Abweichungen" bestimmt Art. 8 Abs. 2 PPV, dass für die Nutzweise Wohnen die Zahl der insgesamt zulässigen Abstellplätze bis auf 0,9 pro Wohnung einschliesslich Besucherparkplätze erhöht werden darf. Die Zahl von drei Parkplätzen wäre vorliegend dann zulässig, wenn – mit der Bausektion – von drei Wohnungen ausgegangen wird (Villa, Einliegerwohnung und Gästehaus). Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden 1–4 kann das Gästehaus mit einem Erdgeschossgrundriss von 8 m x 8,08 m, auch wenn dessen Aufstockung zwischenzeitlich durch das Baurekursgericht verweigert wurde, zwanglos der "Nutzweise Wohnen" im Sinn von Art. 8 Abs. 2 PPV zugerechnet werden. Diese Auslegung ihres kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts durch die kommunale Baubehörde ist korrekt. Weshalb die Nutzung einer Wohnung durch Gäste nicht als Wohnnutzung verstanden werden darf, vermögen die Beschwerdeführenden nicht einmal ansatzweise darzulegen.

E. 7.3.1

Die Bausektion des Stadtrats Zürich hat mit der Baubewilligung einen vierten Parkplatz im Sinn einer Ausnahmegewilligung (§ 220 PBG) bewilligt. Das Baurekursgericht hat die von der Rechtsprechung und Lehre zu § 220 PBG entwickelten Grundsätze umfassend und zutreffend dargelegt (Rekursentscheid E. 7.6.1). Auf diese Ausführungen ist zu verweisen (§ 70 VRG in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Zur konkreten Situation hat die Vorinstanz ausgeführt (Rekursentscheid E. 7.6.2), die strenge Parkplatzregelung in der Altstadt bezwecke vom allem den Schutz des Ortsbilds und überdies auch die Reduktion von Fahrten aus Gründen des Immissionsschutzes. Oberirdische Parkplätze könnten das Ortsbild massiv stören. Die Erstellung von oberirdischen Garagen oder Tiefgaragen falle in weitesten Teilen der Altstadt ausser Betracht, weil sehr viele Grundstücke mit inventarisierten oder unter Schutz gestellten Gebäuden überstellt seien und zumeist beengende Verhältnisse vorlägen. Zudem dürften Garagengebäude, Tiefgarageneinfahren und Autolifte in der Regel mit dem schutzwürdigen Ortsbild der Altstadt nur schwer zu vereinbaren sein. Insoweit lägen besondere Verhältnisse vor. Das grosse Baugrundstück

könne neu überbaut werden und der Autolift sei mit dem Erscheinungsbild des Neubaus vereinbar. Beengende Altstadtverhältnisse lägen auch mit Blick auf die Zufahrt über die Winkelwiese nicht vor; diese sei keine typische, schmale Altstadtgasse wie etwa die Trittligasse oder Frankengasse im Umfeld des Baugrundstücks. Die Grundstücke Winkelwiese 4, 5 und 6 seien zwar auch gross, doch falle dort aufgrund der Schutzwürdigkeit die Erstellung von Parkplätzen in jeder Form, auch solche in Tiefgaragen, ausser Betracht, was beim Baugrundstück mangels Schutzwürdigkeit der Villa und des Umschwungs im Zufahrtsbereich gerade nicht der Fall sei. Beim strittigen Projekt kämen somit mehrere ins Gewicht fallende Umstände zusammen, die in ihrer Gesamtheit in der Altstadt wie auch im unmittelbaren Umfeld des Baugrundstücks ausnahmhafte seien. Der kommunale Gesetzgeber hätte die Erstellung von Parkplätzen auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nicht ausgeschlossen, wenn er einzig Verhältnisse vor Augen gehabt hätte, wie sie sich auf dem Baugrundstück präsentierten. Nach Art. 8 Abs. 3 PPV könne die zuständige Baubehörde aus wichtigen Gründen Abweichungen von den in Art. 4 –

E. 7.3.2

Diese Ausführungen überzeugen und es kann auf sie verwiesen werden (§ 70 VRG in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die Vorbringen der Beschwerdeführenden 1–4 vermögen die Begründung der Vorinstanzen nicht zu erschüttern. Diese gehen insbesondere mit keinem Wort darauf ein, dass nach Art. 8 Abs. 2 PPV die Baubehörde aus wichtigen Gründen, worunter namentlich "sehr grosse Wohneinheiten" genannt werden, von den in Art. 4–7 ermittelten Abstellplatzzahlen abweichen darf. Gemäss dem Zusatzformular 1 "Fahrzeugabstellplätze" weisen die beiden Wohnungen im Neubau eine Geschossfläche von insgesamt 1'152 m² auf, was – wie das Baurekursgericht richtig ausführt – rund fünf grosszügigen Wohnungen entspricht. Es liegen damit "sehr grosse Wohneinheiten" im Sinn von Art. 8 Abs. 3 PPV vor, weshalb die Bausektion zur Bewilligung von vier Abstellplätzen befugt war. Art. 8 Abs. 3 PPV bildet nach Auffassung des Verwaltungsgerichts vorliegend eine selbständige rechtliche Grundlage für die Bewilligung der vier Abstellplätze. Diese ist aber auch – wie die Vorinstanz korrekt aufgezeigt hat – durch die Ausnahmbewilligung von § 220 PBG gedeckt. Gestützt auf diese Bestimmung war es auch zulässig, die Erstellung der vier Abstellplätze in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück selber zu bewilligen. Die Gründe, welche den kommunalen Gesetzgeber bewogen haben, im Gebiet A Abstellplätze grundsätzlich nur in Gemeinschaftsanlagen zuzulassen, sind hier aus den im Rekursentscheid genannten Gründen nicht gegeben. Die Bewilligung von vier Abstellplätzen ist nicht rechtsverletzend.

E. 7.4

Geplant ist eine Tiefgarage mit einer Bruttogeschossfläche von 225 m². Die Garage wird durch einen auf der Ostseite des Neubaus geplanten Autolift erschlossen. Vom Lift aus wird hallenintern zu einer Drehscheibe gefahren, welche im Zentrum der Autoeinstellhalle angeordnet ist. Diese Drehscheibe soll das problemlose Rückwärtsfahren in die einzelnen halbkreisförmig um die Drehscheibe angeordneten Parkplätze ermöglichen. Getrennt und begrenzt werden diese Plätze durch Pfosten und eine Innenwand.

E. 7.4.1

Mit ihrem Antrag Ziffer 1 lit. b verlangen die Beschwerdeführenden 1–4 schliesslich, es sei mit baulichen Massnahmen die geplante Unterniveaugarage so zu verkleinern, dass nicht mehr als drei, eventuell vier Autos parkiert werden können. Das Baurekursgericht hat

hierzu ausgeführt (Rekursentscheid E. 7.3), dass nicht eine unerlaubte Nutzung der Einstellhalle anzunehmen sei. Aufgrund der inneren Einteilung sei sie offenkundig nicht für das Einstellen von mehr als vier Autos angelegt. Zwischen den Pfosten lägen vier Plätze, deren Doppelbelegung zumindest sehr eng und unkomfortabel wäre. Eine eigentliche Raumreserve bestehe nicht. Eine missbräuchliche Nutzung sei umso weniger anzunehmen, als wohl eher vom Einstellen geräumiger Fahrzeuge auszugehen sei. Überdies lasse gerade auch die nicht geringe Anzahl von vier bewilligten Parkplätzen eine illegale Nutzung letztlich obsolet erscheinen.

E. 7.4.2

Gemäss § 321 Abs. 1 PBG können Nebenbestimmungen mit einer Baubewilligung verknüpft werden, wenn sie inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten beheben oder wenn sie zur (Schaffung oder) Erhaltung des rechtmässigen Zustands nötig sind. Nebenbestimmungen sind demnach nur zulässig, wenn entweder das zu bewilligende Bauvorhaben mit einem Mangel behaftet ist, der durch sie behoben werden kann, oder wenn sie eine wahrscheinliche künftige Störung des rechtmässigen Zustands vermeiden helfen, also künftig zu erwartenden Rechtsverletzungen vorbeugen. Die entfernte Möglichkeit künftiger Verstösse oder Missstände ist nicht geeignet, eine entsprechende Auflage zu rechtfertigen. Das Verhältnismässigkeitsprinzip erlaubt eine solche Belastung nur dort, wo Störungen wahrscheinlich sind (RB 1969 Nr. 62; RB 1982 Nr. 155 = BEZ 1983 Nr. 6 E. 3). Wie das Baurekursgericht zutreffend festhält, bestehen keine Anhaltspunkte für eine künftige unrechtmässige Nutzung der Garage. Der Umstand allein, dass zwischen den Stützsäulen 1 und 2 bzw. 2 und 3 zwei Fahrzeuge abgestellt werden könnten, lässt eine unzulässige Überbelegung der Garage nicht als wahrscheinlich erscheinen. Eine Doppelbelegung der Plätze wäre sehr eng und unkomfortabel. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass die Parkplätze nicht wie in den Plänen eingezeichnet mit je einem Platz zwischen den Säulen genutzt werden. Der Antrag, die Parkgarage mit baulichen Massnahmen zu verkleinern, ist abzulehnen.

E. 7.5

Bei baurechtlichen Nachbarbeschwerden kann der Beschwerdeführer nach dem Kriterium des schutzwürdigen Interesses nur die Überprüfung des Bauvorhabens im Lichte jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich auf seine Stellung auswirken. Dieses Erfordernis trifft beispielsweise nicht zu bei Normen über die innere Ausgestaltung der Baute auf dem Nachbargrundstück, die keinerlei Auswirkungen auf die Situation des Beschwerdeführers haben. Beschwerdegründe Privater, mit denen ein bloss allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht, sind demgemäss unzulässig (BGE 133 II 249, E. 1.3.2, S. 253, VGr, 10. Juli 2008, VB.2008.00051, E. 7). Da die Rüge betreffend der beantragten Verkleinerung der Unterniveau-Parkgarage – wie vorstehend ausgeführt – materiell abzuweisen ist, kann offenbleiben, ob die Beschwerdeführenden hierzu überhaupt legitimiert sind.

E. 8

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerden abzuweisen sind. Bei diesem Ausgang des Verfahrens und in Berücksichtigung der gestellten Anträge und erhobenen Rügen sind die Gerichtskosten zu 2/3 den Beschwerdeführenden 1 – 4 und zu 1/3 der Beschwerdeführerin 5 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG).

Eine Parteientschädigung steht den unterliegenden Beschwerdeführenden von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG) . Hingegen ist eine solche dem privaten Beschwerdegegner zuzusprechen. Angemessen ist für die beiden vereinigten Verfahren eine Parteientschädigungen von Fr. 3'000.-, welche die Beschwerdeführenden im gleichen Verhältnis wie die Gerichtskosten zu tragen haben.

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