

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00650 vom 17. April 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-04-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2013.00650](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00650)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00650 du 17 avril 2014

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00650 del 17 aprile 2014

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein Wohn- und Geschäftshaus: Einordnung, Kognition, Gemeindeautonomie. Angesichts der unzulänglichen Begründung des Bauentscheids (allgemein gehaltene Gestaltungsgrundsätze, keine Auseinandersetzung mit der gedrehten Firstrichtung) ist das Baurekursgericht seiner Pflicht zur Auseinandersetzung mit den Kriterien der Baubehörde gerade noch nachgekommen. Eine Verletzung der allgemeinen behördlichen Begründungspflicht bzw. der spezifischen Pflicht zur gebührenden Berücksichtigung der kommunalen Entscheidungsgründe ist somit zu verneinen (E. 4.4.4). Das Baurekursgericht hat dem Bauvorhaben eine gute Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG – auch unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe – zu Recht abgesprochen. Keine unzulässige Erweiterung der Kognition und kein unzulässiges Eingreifen in die Gemeindeautonomie (E. 4.6). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Die Verfahren VB.2013.00650 und VB.2013.00657 betreffen das gleiche Bauvorhaben und werfen dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich somit, die Verfahren zu vereinigen.

### E. 2

Die kommunale Beschwerdeführerin aus VB.2013.00650 macht geltend, der Entscheid der Vorinstanz greife in unzulässiger Weise in ihren qualifizierten Ermessensspielraum ein und verletze ihre Gemeindeautonomie. Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ist eine Gemeinde rechtmittellegitimiert, wenn sie die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt (§ 21 Abs. 2 lit. b VRG). Die Beschwerdeführerin aus VB.2013.00650 beruft sich auf ihre durch Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) und Art. 85 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 (KV) garantierte Gemeindeautonomie, weshalb ihre Legitimation zur Beschwerdeerhebung zu bejahen ist. Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (vgl. BGr, 22. November 2012, 8C\_500/2012, E. 2.2.2; BGE 135 I 43 E. 1.2). Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist somit einzutreten.

### E. 3.1

Die Beschwerdegegnerin plant, das mit Stadtratsbeschluss vom 14. September 2010 inzwischen rechtskräftig auf dem Inventar entlassene Wohn- und Geschäftshaus auf den Parzellen Kat.-Nrn. B2618 und B6429 in der Kernzone K3 gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster vom 1. April 1999 (BZO) abzubrechen und ein neues Wohn- und

Geschäftshaus zu errichten. Die Baugrundstücke befinden sich im Perimeter des inventarisierten Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung "Kirchcluster / Industrie Hinterwiesen - Insel". Ausserdem ist die Bebauung an der Zentralstrasse als Teil des Ortsbildes von Uster im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten.

### **E. 3.2**

Mit Rekursentscheid vom 21. August 2013 hob das Baurekursgericht die Baubewilligung vom 14. September 2010 wegen Verstosses gegen § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) auf. Das gut einsehbare Bauvorhaben befindet sich an sensibler Lage und sei für das Ortsbild von Uster sehr wichtig. Dabei trage der geplante Neubau hinsichtlich seines Volumens und seiner Ausgestaltung dem Übergang von den handwerklich-kleingewerblichen Bauten aus dem 17. und 18. Jahrhundert zu den jüngeren Industriebauten zu wenig Rechnung. Vielmehr orientiere er sich ausschliesslich an der Grossmassstäblichkeit der industriellen Gebäude entlang des Aabachs, was zu einer einseitigen gestalterischen Betonung der Achse Aabach führe. Die ortsbauliche Situation verlange indes eine ebenbürtige Begegnung der Achsen Aabach und Zentralstrasse mit ihren unterschiedlichen Bebauungsstrukturen. Das geplante grossvolumige, langgestreckte und in seiner Typologie an einen alten Industriebau angelehnte Gebäude, welches sich entlang der Achse des Baches bis in die Häuserfront der Zentralstrasse vorschiebe, werde dem nicht gerecht und lasse eine Scharnierfunktion vermissen, wie sie ein Gebäude an diesem Ort wahrnehmen müsste. Insofern führe insbesondere der von den Vorinstanzen befürwortete Massstabswechsel zu einem nicht mehr vertretbaren Ergebnis. Unbefriedigend sei auch die gedrehte Firstrichtung. Sie bewirke, dass die strassenseitigen Giebelfassaden des Neubaus und des gegenüber liegenden Gebäudes Zentralstrasse 19 einander gegenüberstünden. Dadurch entstehe eine übermässig betonte Torsituation, was es durch eine strassenseitige Trauffassade zu verhindern gelte. Die Baubehörde habe das ihr bei der Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG zustehende Ermessen in nicht mehr vertretbarer Weise ausgeübt.

### **E. 4**

Die Beschwerdeführerinnen rügen eine Verletzung der Gemeindeautonomie bzw. einen unrechtmässigen Eingriff in die aus ihrer Sicht qualifizierte Entscheidungs- und Ermessensfreiheit der Stadt Uster. Nach der Rechtsprechung stehe der Gemeinde bei der Anwendung von § 238 PBG eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu, weshalb sich die Rechtsmittelinstanzen sowohl im Rahmen der Angemessenheits- als auch der Rechtskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen hätten. Wenn der Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruhe, habe die Rekursinstanz ihn zu respektieren und dürfe nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen, wie es die Vorinstanz vorliegend getan habe.

#### **E. 4.1**

Nach § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu

erfolgen (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2; VGr, 18. Juni 1997, BEZ 1997 Nr. 23 E. 4b/aa). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 2. März 2000, BEZ 2000 Nr. 17 E. 5 und 6b). An die Einordnung der Baute sind in gestalterischer Hinsicht höhere Anforderungen zu stellen und eine gute Gesamtwirkung zu verlangen, wenn sich ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes in ihrer Nähe befindet (§ 238 Abs. 2 PBG). Der Schutz greift allerdings nur so weit ein, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet (VGr, 26. September 2012, VB.2012.00374, E. 8 mit Hinweisen; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 664).

#### **E. 4.2**

Nach der langjährigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Gemeinde aufgrund der ihr durch Art. 85 Abs. 1 KV eingeräumten Autonomie bei der Anwendung des kantonalrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende (bzw. gute) Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu, was auch mit relativ erheblicher Entscheidungsfreiheit umschrieben wurde (VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.2 mit Hinweisen; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Die Entwicklung von Grundsätzen, wie dieser Handlungsspielraum zu füllen ist, fällt jedenfalls grundsätzlich in die Kompetenz der kantonalen (Rechtsmittel-)Instanzen: Im Zusammenhang mit der Anwendung von § 238 PBG ist dabei von einer "allgemeinen Konkretisierung" der ästhetischen Generalklausel die Rede (vgl. Arnold Marti, Bemerkungen zum Entscheid des Bundesgerichts vom 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 437 ff.). Darunter werden die von der Rechtsprechung entwickelten Regeln verstanden, wie diejenige, dass mit der Einordnungsbestimmung in der Regel nicht die Übernahme von in der baulichen Umgebung bereits vorhandenen Bauformen verlangt werden kann oder dass § 238 PBG grundsätzlich keine Handhabe bietet, die Ausschöpfung der nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Baumöglichkeiten zu untersagen, wenn die in der Umgebung bestehenden Bauten diese nicht voll ausschöpfen (vgl. hinten E. 5.2 und Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 652 ff.). Demgegenüber obliegt es den Gemeinden, § 238 PBG und die darin verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen zu konkretisieren (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2.2, auch zum Folgenden). Mit der Begründung ihres Entscheids berücksichtigt die kommunale Baubehörde die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung und führt die Gesichtspunkte an, an denen sie die Einordnung des Bauprojekts misst.

#### **E. 4.3.1**

Aufgrund des Wortlauts von § 20 Abs. 1 VRG ist das Baurekursgericht nicht nur zur Überprüfung der Rechtmässigkeit, sondern auch der Angemessenheit kommunaler Entscheide befugt. Nach der früheren Rechtsprechung hatte sich die Rekursinstanz bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide aufgrund der verfassungsrechtlichen garantierten Gemeindeautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen (vgl. VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.2). Das Baurekursgericht schritt praxisgemäss erst ein, wenn die ästhetische Würdigung der Baubehörde sachlich nicht mehr vertretbar war bzw. wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erwies.

#### **E. 4.3.2**

Mit dem Urteil VB.2013.00468 vom 17. Dezember 2013 leitete das Verwaltungsgericht eine Praxisänderung ein, wonach zwischen der Gemeindeautonomie und dem verfassungsmässigen Anspruch auf Ausschöpfung der Überprüfungsbefugnis im Sinn eines möglichst schonenden Ausgleichs der verschiedenen Verfassungs- und Grundrechtsinteressen praktische Konkordanz herzustellen sei. Eine im Baurekursverfahren generell erhöhte gerichtliche Eingriffsschwelle bzw. eine blossige Überprüfung der Vertretbarkeit des Einordnungsentscheids vermag diesen Voraussetzungen nicht zu genügen. Denn das Baurekursgericht ist, wie jede Rechtsmittelinstanz, nicht nur berechtigt, sondern grundsätzlich auch verpflichtet, seine gesetzlich festgelegte Überprüfungsbefugnis voll auszuschöpfen (VGr, 8. Februar 2006, VB.2005.00515, E. 2). Das Baurekursgericht muss den Einordnungsentscheid demnach rechtlich wie faktisch wirksam überprüfen. Es ist in seiner Angemessenheitskontrolle jedoch insofern beschränkt, als es die Einordnung des Bauvorhabens nicht völlig frei und unbesehen des angefochtenen Bauentscheids würdigen darf. Vielmehr muss die Überprüfung unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe erfolgen. Das Baurekursgericht hat sich dabei mit den Kriterien auseinanderzusetzen, wie sie von der Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Einordnungsvorschrift entwickelt wurden.

#### **E. 4.4.1**

Das Baurekursgericht führte in E. 2.5.1 Abs. 6 des Rekursentscheids zu seiner eigenen Kognition aus, dass es eine noch vertretbare Wertung der Gemeinde nicht durch eine eigene andere Wertung ersetze. Hingegen greife es dann ein, wenn die Unhaltbarkeit des vorinstanzlichen Entscheids offensichtlich sei. Zu prüfen ist im Nachfolgenden, ob die Vorinstanz im Rahmen dieser inzwischen überholten Kognitionspraxis (vgl. vorn E. 4.3.2) die Überprüfung des Bauentscheids unter gebührender Berücksichtigung der kommunalen Entscheidungsgründe vornahm.

#### **E. 4.4.2**

Wie in den Erwägungen auf S. 6 f. des angefochtenen Beschlusses vom 14. September 2010 und im Sitzungsprotokoll der Stadtbildkommission vom 20. November 2008 dargelegt, basiert der Bauentscheid auf den Gestaltungsgrundsätzen "Aabach Uster", welche ihrerseits auf die Masterplanung "Aabach Uster" zurückgehen. Als strategisches Ziel der Stadt Uster sehen die besagten Grundsätze vor, den Charakter des für die frühere industrielle Produktion bedeutsamen Aabachs als städtebaulich und landschaftlich prägendes Element zu stärken und seine atmosphärischen und gestalterischen Differenzierungen hervorzuheben. Dies soll im streitbetroffenen Abschnitt des Aabachs (Interventionsgebiet 6) zur Förderung des urbanen Charakters unter anderem mittels einer qualitativ vollen baulichen Verdichtung erfolgen. Mit dem Erlass der Gestaltungsgrundsätze hat die Stadt Uster die Einordnungsvorschrift zwar mit Bezug auf den Aabach insofern konkretisiert und im angefochtenen Bauentscheid dessen Uferbebauung als die nach § 238 PBG relevante bauliche Umgebung erachtet (vgl. vorn E. 4.2 Abs. 2). Eine hinreichende Begründung, wie sich diese ortsbauliche Zielsetzung bzw. das konkrete Bauvorhaben mit der kleinräumlichen Bauweise an der Schnittstelle zur Zentralstrasse in Einklang bringen lasse, enthalten aber weder die Gestaltungsgrundsätze noch der Bauentscheid vom 14. September 2010. Aus dessen Erwägung auf S. 7, wonach ein Ersatz mit Privileg nicht als zwingende Vorgabe erachtet werde, folgt nicht als logische Konsequenz, dass die Erhaltung der kleinräumlichen Bauweise an dieser Lage als unverhältnismässig einzustufen wäre (vgl. Rekursvernehmlassung vom 22. Dezember 2010, ad Ziff. III.B.15 und 16).

Vielmehr gelten ohne Privileg nach Art. 5 BZO die Anforderungen des Planungs- und Baugesetzes uneingeschränkt (Art. 6 BZO). Die Schlussfolgerung der Beschwerdeführerin greift ohne Auseinandersetzung mit den optischen Auswirkungen des geplanten Gebäudevolumens auf die Bauten an der Zentralstrasse jedenfalls zu kurz. Dies gilt umso mehr, als sich das Bauvorhaben im Perimeter des überkommunal wie national inventarisierten Ortsbilds von Uster befindet, das nach § 238 Abs. 2 PBG eine besondere Aufmerksamkeit erfordert (vgl. vorn E. 3.1 ).

#### **E. 4.4.3**

Im Übrigen äusserte sich die Baubehörde im Rekursverfahren auch nicht zur gedrehten Firstrichtung bzw. zur Giebelständigkeit des geplanten Neubaus, obschon die Beschwerdegegnerin in Ziff. 16b ihrer Rekurschrift vom 18. Oktober auf diesen Gegensatz zur baulichen Umgebung hingewiesen hatte. Auch die Sitzungsprotokolle der Stadtbildkommission Uster vom 11. April, 22. August 2007 und 20. November 2008 enthalten hierzu keine Ausführungen.

#### **E. 4.4.4**

Angesichts der unzulänglichen Begründung des Baumentscheids ist das Baurekursgericht mit dem Hinweis auf das Leitbild der Stadt Uster für Bauvorhaben am Aabach (vgl. E. 2.4 des Rekursentscheids) und der Erwägung, dass die von seinen Vorinstanzen befürwortete Massstabswechsel aufgrund der am betreffenden Ort zu erwartenden Scharnierfunktion zu einem nicht mehr vertretbaren Ergebnis führe, seiner Pflicht zur Auseinandersetzung mit den Kriterien der Baubehörde gerade noch nachgekommen. Auch wenn eingehendere Ausführungen zu den erwähnten Gestaltungsgrundsätzen wünschbar gewesen wären, geht aus dem Rekursentscheid mit hinreichender Deutlichkeit hervor, weshalb das Gericht die gestalterische Einschätzung der Gemeinde nicht teilt. Eine Verletzung der allgemeinen behördlichen Begründungspflicht bzw. der spezifischen Pflicht zur gebührenden Berücksichtigung der kommunalen Entscheidungsgründe (vgl. vorn E. 4.3.2 Abs. 2) ist somit zu verneinen.

#### **E. 4.5.1**

Im Gegensatz zur kommunalen Baubehörde und zur Baudirektion hat das Baurekursgericht dem infrage stehenden Projekt eine gute Einordnung abgesprochen. Das Verwaltungsgericht hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist; eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

#### **E. 4.5.2**

Das Baurekursgericht begründet seinen Entscheid einerseits mit der fehlenden Rücksichtnahme auf die handwerklich-kleingewerblichen Bauten aus dem 17. und 18. Jahrhundert und andererseits mit der gedrehten Firstrichtung (Giebelständigkeit) des geplanten Gebäudes, welche zusammen mit dem gegenüberliegenden Gebäude Zentralstrasse 19 zu einer übermässig betonten "Torsituation" führe (vgl. vorn E. 3.2). Dass sich der geplante Neubau hinsichtlich seines Volumens und seiner Ausgestaltung primär an der Grossmassstäblichkeit der industriellen Gebäude entlang des Aabachs orientiert, wird von keiner Seite bestritten. Nach Auffassung des Stadtrats nimmt das Bauvorhaben jedoch seinen Bezug zur bestehenden Bebauung an der Zentralstrasse bzw. seine Scharnierfunktion dadurch wahr, dass die schmale Giebelfassade zur Zentralstrasse zu liegen kommt. Der verbesserte Eindruck einer von der Zentralstrasse aus weniger markanten Volumetrie soll

gewissermassen mit der von der Vorinstanz ebenfalls beanstandeten Torsituation erkaufte werden. Auch wenn der Wechsel der Firstrichtung gemäss Bewilligung der Baudirektion vom 26. Juli 2010 aus Sicht des Ortsbildschutzes hingenommen werden kann, ist es einleuchtend und nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz dies gegenteilig beurteilt und eine ebenbürtige Begegnung der Achsen Aabach und Zentralstrasse verlangt. Dies gilt ungeachtet des beschwerdeführerischen Einwands, wonach die Grenze zwischen kleingewerblichen und industriellen Bauten nicht überall klar verlaufe. Es ist jedenfalls ohne Weiteres nachvollziehbar, dass eine bis an die Zentralstrasse gezogene Grossmassstäblichkeit des Gebäudes keine gute Verträglichkeit mit den dort platzierten Häusern ergeben würde. Dies zeigen auch die anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins vom 29. Mai 2013 erstellten Fotografien deutlich auf.

#### **E. 4.6**

Das Baurekursgericht hat dem Bauvorhaben somit eine gute Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG – auch unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe – zu Recht abgesprochen. Ein unzulässiges Eingreifen in die Gemeindeautonomie ist ebenso wenig ersichtlich wie eine unzulässige Erweiterung der Kognition.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführerin aus VB.2013.00657 moniert ferner, dass Kat-Nr. B6429 allein aus Gründen der Einordnung unüberbaut bleiben oder durch eine Reduktion des zulässigen Bauvolumens nur teilweise überbaubar sein solle. Wenn die Vorinstanz eine Reduktion des Volumens im Bereich der Häuserzeile Zentralstrasse gegenüber dem geplanten Bauvorhaben verlange, gleichzeitig aber die auf den beiden Baugrundstücken insgesamt geplante bauliche Ausnützung mit einer angepassten kubischen Gliederung oder mit zwei getrennten Gebäudekörpern für realisierbar halte, sei dies widersprüchlich. Eine andersartige Gliederung oder Aufteilung des möglichen Bauvolumens würde zwangsläufig zur Schliessung einer zufällig bestehenden Baulücke (Kat.-Nr. B6429) führen, der Bruch zwischen den handwerklich-kleingewerblichen Bauten und den jüngeren Industriebauten verschwinden und sich die von der Vorinstanz verlangte "Scharnierfunktion" nicht realisieren lassen.

#### **E. 5.2**

Nach ständiger Rechtsprechung kann allein gestützt auf § 238 PBG keine generelle Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens verlangt werden; nur in Ausnahmefällen kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden (RB 1990 Nr. 78; VGr, 28. März 2007, VB.2007.00036, E. 3.3; BGE 115 Ia 363 E. 3a; 115 Ia 370 E. 5). Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie z. B. eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung, die Rücksicht auf ein Schutzobjekt oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier oder ein Baugeviert – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Ohne Zweifel weist die bestehende Überbauung an der Zentralstrasse besondere ortsbauliche Qualitäten auf. Ob diese vorliegend eine Reduktion des höchstzulässigen Bauvolumens rechtfertigen, kann indessen offenbleiben. Denn die Vorinstanz verlangt keine generelle Herabsetzung des Bauvolumens auf den

Baugrundstücken, sondern lediglich eine Anpassung des Volumens im Bereich der Häuserzeile Zentralstrasse an die dort vorherrschende Massstäblichkeit. Das Baurekursgericht weist ausdrücklich darauf hin, dass die insgesamt geplante Ausnützung bei anderer Aufteilung realisierbar wäre. Wie diese Lösung im Einzelnen beschaffen sein müsste, um sämtlichen Anforderung an die Einordnung gerecht zu werden, bildet nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Auf den befürchteten Widerspruch ist somit nicht weiter einzugehen. Der Rekursentscheid verstösst jedenfalls nicht gegen das Verhältnismässigkeitsgebot (Art. 5 Abs. 2 BV) bzw. die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie (Art. 26 BV).

#### **E. 6**

Die Beschwerdeführerin aus VB.2013.00650 beantragt eventualiter, die Sache zur Heilung der von der Vorinstanz vorgebrachten Einordnungsmängel mittels geeigneter Auflagen an die Baubehörde zurückzuweisen, insbesondere bezüglich der Gestaltung der strassenseitigen Fassade. Eine nebenbestimmungsweise Heilung der vom Baurekursgericht beanstandeten Einordnung nach § 321 Abs. 1 PBG fällt ausser Betracht. Dieses Vorgehen käme nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur wären und ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden könnten. Da die kritisierte Volumetrie und Ausrichtung des Gebäudes eine komplette Überarbeitung des Gebäudekörpers und damit eine wesentliche Projektänderung erforderlich macht, kann sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 241 f.).

#### **E. 7**

Nachdem sich der Rekursentscheid als rechtmässig erweist, sind die Beschwerden abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten den Beschwerdeführerinnen je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG; vgl. Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 13 N. 50 ff.). In Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG hat der Beschwerdegegnerin ausgangsgemäss Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung. Unter Berücksichtigung der Bedeutung der Streitsache, der Schwierigkeit des Prozesses und des Zeitaufwands sind die Beschwerdeführerinnen zur Leistung einer Parteientschädigung von je Fr. 2'000.- (insgesamt Fr. 4'000.-) an die Beschwerdegegnerin zu verpflichten (vgl. § 8 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 23. August 2010).

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