

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00206 vom 6. November 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-11-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00206

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00206 du 6 novembre 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00206 del 6 novembre 2014

Regeste

Baubewilligung | Ausgestaltung des Dachgeschosses einer Neubaute: Massgebende Fassadenlänge und ästhetische Würdigung (§ 292 PBG); Kognition des Baurekursgerichts. Dachaufbauten, welche traufseitig die Dachprofilinie durchstossen, sind zulässig, sofern sie bei Flachdächern insgesamt nicht bereiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind (§ 292 lit. b PBG). Derartige Dachaufbauten dürfen bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, d.h. mit der betreffenden Fassade bündig sein. Auch ist es zulässig, solche Dachaufbauten seitlich bis an die Stirnseite der Baute, d.h. an die Gebäudeecken der betreffenden Traufseiten, zu rücken, sofern das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt (E. 4.1). Die Anwendung der Bestimmung von § 292 PBG beinhaltet sowohl die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs "betreffende Fassadenlänge" als auch die Vornahme verschiedener ästhetischer Würdigungen durch die rechtsanwendende Behörde. Trotz § 20 Abs. 1 lit. c VRG steht dem Baurekursgericht keine völlig freie Angemessenheitskontrolle zu. Vielmehr muss es den angefochtenen Entscheid unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Baubewilligungsbehörde überprüfen (E. 4.3). Vorliegend erweist sich die Beurteilung der Baubewilligungsbehörde als sachgerecht und überzeugend. Die Aufhebung der Baubewilligung durch das Baurekursgericht erfolgte zu Unrecht (E. 4.4 - 4.6). Gutheissung und Rückweisung zur Behandlung der weiteren Rügen.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2014.00206 Urteil der 1. Kammer vom 6. November 2014 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen Schweizerische Bundesbahnen SBB, vertreten durch RA A, Beschwerdeführerin, gegen

E. 1.1

Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ergibt sich aus § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG).

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin hat als Bauherrin ein schützenswertes Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids bzw. an der Wiederherstellung der Baubewilligung und ist daher zur Beschwerde legitimiert (vgl. § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG sowie § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, PBG).

E. 1.3

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Beschwerde eingetreten werden. 2.

E. 2

beide vertreten durch RA B,

E. 2.1

Die Beschwerdeführerin beabsichtigt den Neubau eines Geschäftshauses samt einer unterirdischen Parkieranlage mit 94 Autoabstellplätzen. Das langgestreckte Baugrundstück Kat.-Nr. RI5374 liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Es ist zur Hauptsache mit den Gebäulichkeiten und Perronanlagen des SBB-Bahnhofs Tiefenbrunnen sowie den Bahngeleisen überstellt. Das geplante Geschäftshaus soll im Südwesten des Baugrundstücks entlang der Bellerivestrasse erstellt werden.

E. 2.2

Einigkeit besteht zwischen den Parteien darüber, dass das geplante Vorhaben an einer städtebaulich sehr prominenten Lage erstellt werden soll: Einerseits soll der Neubau als Teil der Seefront den Auftakt der städtischen Bebauung am rechten Seeufer bilden und sich dabei an der Körnung und Massstäblichkeit der Stadtstruktur des Seefeldes und der Mühle Tiefenbrunnen orientieren. Andererseits gilt es auf das aus dem Jahr 1893 stammende Bahnhofsgebäude, welches im Inventar der schutzwürdigen Bauten verzeichnet ist, Rücksicht zu nehmen. Schliesslich fordert die räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrates höchste Qualität bei der Gestaltung und der Funktionalität der städtischen Bahnhöfe. Um diese Zielsetzungen zu erreichen, sind hohe Anforderungen an die räumliche Anbindung der geplanten Neubaute an das Bahnhofsgebäude zu stellen. Insbesondere gefordert ist eine sorgfältige Gestaltung der Platzbereiche zwischen dem bestehenden Bahnhof und dem neuen Gebäude. Diese in gestalterischer Hinsicht von der Baubewilligungsbehörde dargestellten Parameter werden von den Parteien nicht infrage gestellt.

E. 2.3

Die Baubewilligungsbehörde attestiert dem angefochtenen Projekt eine gute städtebauliche Gestaltung im Wesentlichen mit folgender Begründung: Das Projekt sehe einen langgestreckten Baukörper vor, der in der Höhe variiert werde. Dadurch werde erreicht, dass das Volumen nicht als Riegel zum See hin in Erscheinung trete, sondern sich in zwei Teile unterschiedlicher Proportionen gliedere. Zusätzlich würden Erdgeschoss und Attikageschoss durch eine höhere Geschosshöhe akzentuiert. Durch den grosszügigen Abstand der Neubaute vom inventarisierten Bahnhofsgebäude sowie durch die Akzentuierung des Volumens in diesem Bereich werde die Platzbildung begünstigt. Zu beanstanden sei einzig der Rücksprung des Gebäudevolumens sowie die Bildung einer Terrasse im Attikageschoss. Dies schwäche das Gebäude ausgerechnet an seiner prominentesten Stelle, was nicht verständlich sei. Die Dachterrasse müsse stärker ins Gebäudevolumen eingebunden werden.

E. 3

sowie – ebenfalls mit (gemeinsamer) Eingabe vom 27. Dezember 2012 – 28 weitere Rekurrierende ans Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung der angefochtenen

Baubewilligung. Mit Beschluss vom 28. Februar 2014 vereinigte das Baurekursgericht die Rekurse, hiess sie gut, soweit sie nicht als gegenstandslos geworden abgeschrieben wurden, und hob den Bausektionsbeschluss vom 20. November 2012 auf. Die Kosten des Verfahrens auferlegte das Baurekursgericht den Schweizerischen Bundesbahnen SBB sowie der Bausektion der Stadt Zürich je zur Hälfte und verpflichtete die Schweizerischen Bundesbahnen SBB ausserdem zur Bezahlung von Umtriebsentschädigungen an sämtliche Rekurrierende. III. Mit Beschwerde vom 1. April 2014 beantragten die Schweizerischen Bundesbahnen SBB die Aufhebung des Rekursentscheids und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Behandlung der weiteren Rügen und zum Neuentscheid; ausserdem stellten sie den Eventualantrag, es sei die Baubewilligung um eine den festgestellten Projektmangel korrigierende Auflage zu ergänzen oder die Vorinstanz einzuladen, diese Ergänzung vorzunehmen. In jedem Fall beantragten sie die Aufhebung des angefochtenen Rekursentscheids insoweit, als damit der Rekurs von den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen gutgeheissen wurde, sowie die Bestätigung des angefochtenen Bausektionsbeschlusses im Verhältnis zu dieser Partei, mindestens aber die Befreiung der Beschwerdeführerin von der Bezahlung einer Umtriebsentschädigung an die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2. In formeller Hinsicht beantragten sie die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Das Baurekursgericht beantragte am 11. April 2014 die Abweisung der Beschwerde unter den üblichen Kostenfolgen. Mit Eingaben vom 12. Mai 2014 bzw. 17. Juni 2014 liessen die Beschwerdegegnerinnen 1–4 und 27 weitere Parteien die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde beantragen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. In ihrer Replik vom 2. Juli 2014 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest. Die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 erstatteten keine Duplik. Mit Eingaben vom 11. bzw. 24. Juli 2014 hielt die Beschwerdegegnerschaft 3–31 an ihren Anträgen fest. Die Bausektion der Stadt Zürich liess sich als Mitbeteiligte mit Eingabe vom 21. Mai 2014 mit dem Antrag auf Gutheissung der Beschwerde vernehmen. Die Kammer erwägt: 1.

E. 3.1

Strittig ist vorliegend die Ausgestaltung des Dachgeschosses der Neubaute. Nach Auffassung der Rekursinstanz verstösst das geplante Dachgeschoss gegen die Vorschrift von § 292 PBG, wonach Dachaufbauten traufseitig das Dachprofil eines hypothetischen Schrägdaches nicht mehr als auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge durchstossen dürfen. Das Baurekursgericht geht davon aus, dass als "massgebende Fassadenlänge" im Sinn der zitierten Bestimmung diejenigen Fassadenteile massgebend seien, welche als zur fraglichen Dachfläche zugehörig erscheinen bzw. mit dieser eine optische Einheit bilden. Hierbei könne die Fassade gradlinig verlaufen oder auch kleinere Rücksprünge aufweisen. Entscheidend seien – mit Blick auf die ästhetische Motivation der Regelung – letztlich die konkreten Verhältnisse im Einzelfall. Im vorliegenden Fall gelangte das Baurekursgericht zur Auffassung, dass die Längsfassade zwar eine einheitliche Flucht und Gestaltung aufweise. Da der zweigeschossige Mittelteil eine Zäsur bewirke, werde die Längsfassade jedoch nicht als eine einzige, durchgehende Fassade wahrgenommen. Vielmehr erscheine das Gebäude als bestehend aus zwei Hauptkuben, verbunden durch einen niedrigen Mittelteil. Ausserdem sei das Dachprofil eines hypothetischen Schrägdaches beim Mittelteil nicht gleich anzusetzen wie bei den Hauptkuben. Dementsprechend erschienen die Längsfassaden als den jeweiligen Gebäudeabschnitten zugehörig, was zur Folge habe, dass in Bezug auf das fragliche Attikageschoss für die Bestimmung des Drittelsmasses auf die Fassadenlänge des nördlichen Gebäudeabschnitts abzustellen sei.

E. 3.2

Die Baubewilligungsbehörde vertritt demgegenüber die Auffassung, es handle sich beim geplanten Neubau um ein einziges, langgestrecktes und seitlich nicht gegliedertes Gebäude mit baulich-architektonisch einheitlichen Fassaden. Zugunsten einer volumetrischen Differenzierung und einer niedrigeren Silhouette verzichte das Projekt auf einer Länge von 81.1 m auf ein Attikageschoss und auf einer Länge von 14.9 m auf ein Attikageschoss und ein Vollgeschoss. Dieser Verzicht dürfe nicht dazu führen, dass in demjenigen Gebäudebereich mit dem Dachgeschoss das hypothetische Dachprofil nur auf einer Länge von 13 anstatt von 39.1 m durchstossen werden dürfe. Es gelte zu bedenken, dass bei Flachdachbauten, wo die begrenzende Dachebene nur virtuell vorhanden sei, Attikageschosse und Dachaufbauten in der Regel optisch nicht unterscheidbar seien und Dachaufbauten auch bis an die Stirnseite reichen dürfen. Der Betrachter nehme das oberste Geschoss schon deswegen als Dachgeschoss wahr, weil es sich – die offene Terrassenkonstruktion eingerechnet – nur über eine Länge von 39.1 m und nicht über die Gesamtlänge des Gebäudes von 135.1 m erstrecke.

E. 3.3

Die Bauherrin erachtet die Betrachtungsweise der Rekursinstanz als den Verhältnissen nicht Rechnung tragend und damit rechtsverletzend: Sie betont, dass die Bauherrschaft zugunsten einer volumetrischen Differenzierung und im Interesse einer besonders guten Einpassung in die Umgebung auf einer Länge von 81.1 m auf ein Attikageschoss und auf einem Teilstück von 14.9 m sogar auf ein Attika- und ein Vollgeschoss verzichte. Der Standpunkt des Baurekursgerichts, dass die bauliche Ausgestaltung des Attikageschosses gemäss Stammbauprojekt den Eindruck eines überzähligen, vierten Vollgeschosses vermitteln, sei unhaltbar. Indem sich die Aufbaute auf eine Länge von 39.1 m beschränke und im Übrigen auf ein Dachgeschoss verzichtet werde, nehme der Betrachter das oberste Geschoss unweigerlich als Dach- bzw. Attikageschoss wahr. Die Gebäudefassade verlaufe in einer Flucht, der Neubau trete architektonisch als einziger Gebäudekörper in Erscheinung. Zudem springe der geschlossen ausgebildete Teil des Attikageschosses in den Baueingabeplänen giebelseitig zugunsten einer Terrasse um mehrere Meter zurück, was den Eindruck eines Attikageschosses noch zusätzlich unterstreiche.

E. 4.1

Gemäss § 292 lit. b PBG dürfen Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, das heisst jene Profillinie, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG; RB 1993 Nr. 42 E. c, auch zum Folgenden). Diese Regel greift bei Attikageschossen indessen nur gegenüber der hypothetischen Traufseite des betreffenden Gebäudes ein; "giebelseitig" (stirnseitig) darf das Attikageschoss – wie ein Dachgeschoss unter einem Schrägdach – mit der Fassade des Vollgeschosses bündig sein. Bauteile (Dachaufbauten), welche traufseitig die erwähnte Dachprofillinie durchstossen, sind nach Massgabe von § 292 PBG zulässig, d. h. sie dürfen bei Flachdächern insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge (§ 292 lit. b PBG). Derartige Dachaufbauten dürfen bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, d. h. mit der betreffenden Fassade bündig sein (vgl. Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung; VGr, 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 3.1 = RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22). Auch ist es

nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zulässig, solche Dachaufbauten seitlich bis an die Stirnseite der Baute, d. h. an die Gebäudeecken der betreffenden Traufseiten, zu rücken, sofern das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt (VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E. 2a [nicht publiziert]). Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden.

E. 4.2

Das geplante Gebäude weist eine Fassadenlänge von insgesamt 135.1 m auf. Würde auf eine horizontale Abstufung verzichtet, indem das dritte Vollgeschoss durchgehend erstellt würde, so könnte das Attikageschoss gestützt auf die Bestimmung von § 292 lit. b PBG auf einer Länge von rund 45 m bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, d. h. in diesem Umfang mit der betreffenden Fassade bündig erstellt werden. In welchem Bereich des Dachgeschosses der mit der darunterliegenden Hauptfassade bündige Gebäudeteil angeordnet würde, wäre nach dem Gesagten weitgehend der gestalterischen Freiheit der Bauherrschaft überlassen. Zulässig wäre es nach der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts insbesondere auch, die Dachaufbaute(n) seitlich bis an die Stirnseite(n) der Baute zu rücken. Die Dachaufbaute des vorliegenden Dachgeschosses, d. h. derjenige Gebäudeteil, welcher mit der darunterliegenden Fassade des dritten Vollgeschosses bündig ist, weist eine Länge von maximal (inkl. Terrasse) 39.1 m auf und hält das an der gesamten Gebäudelänge von 135.1 m gemessene Drittelsmass von § 292 PBG unbestrittenermassen ein. Ob die Terrasse im Dachgeschoss durch eine frei stehende Rahmenkonstruktion abgeschlossen oder – entsprechend einer Auflage in der Baubewilligung – durch eine geänderte Gestaltung besser in das Gebäudevolumen eingebunden wird, kann daher in diesem Zusammenhang offenbleiben.

E. 4.3

Die Anwendung der Bestimmung von § 292 PBG beinhaltet sowohl die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs "betreffende Fassadenlänge" als auch die Vornahme verschiedener ästhetischer Würdigungen durch die rechtsanwendende Behörde. Ästhetische Beurteilungen ergeben sich einerseits im Zusammenhang mit der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs "betreffende Fassadenlänge" sowie andererseits im Zusammenhang mit der optischen Erscheinung des geplanten Dachgeschosses. Namentlich im Bereich der Würdigung ästhetischer Gesichtspunkte hat das Baurekursgericht trotz § 20 Abs. 1 lit. c VRG keine völlig freie Angemessenheitskontrolle. Vielmehr muss es diesen Entscheid unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Baubewilligungsbehörde überprüfen. Dabei hat es sich mit den Beweggründen der örtlichen Baubehörde auseinanderzusetzen (vgl. VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2.4). Insofern steht es dem Baurekursgericht nicht zu, die sich stellenden Fragen so zu beurteilen, wie es dies als rechtsanwendende erstinstanzliche Behörde tun würde. Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle. Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht hingegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 23. Oktober 2014, VB.2014.00290,

E. 3.5).

E. 4.4

Nach Auffassung der Baubewilligungsbehörde handelt es sich um einen seitlich nicht gegliederten Baukörper. Tatsächlich ist die Gebäudefassade durchgehend einheitlich gestaltet und materialisiert. Die drei identisch gestalteten Eingänge A, B und C an der von der Seeseite aus sichtbaren Südwestfassade der Neubaute stellen optisch ein verbindendes Element dar. Dieser Auffassung wäre zweifelsohne auch die Rekursinstanz gefolgt, wenn das dritte Obergeschoss durchgehend geführt und nicht – zugunsten einer gegliederten Gestaltung – auf einer Länge von rund 15 m unterbrochen würde. Trotz der horizontalen Abstufung im dritten Obergeschoss verfügt das Gebäude jedoch klar über ein einheitliches Erscheinungsbild. Die entsprechende Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde erweist sich als sachgerecht und überzeugend. Ebenso verhält es sich mit der gestalterischen Würdigung des geplanten Attikageschosses, welchem die Rekursinstanz das Erscheinungsbild eines Dachgeschosses abspricht. Das geplante Dachgeschoss weist eine gestalterische Besonderheit auf, welche mit der aus ästhetischer Sicht zu begrüssenden horizontalen Gliederung des langen Baukörpers zusammenhängt: Das Attikageschoss erstreckt sich nicht über die gesamte Gebäudelänge von 135.1 m, sondern weist lediglich eine Länge von nur 39.1 m auf. Es soll auf seiner gesamten Länge mit der darunterliegenden Fassade des dritten Obergeschosses bündig erstellt werden. Es springt im Gegenstück an der nordwestlichen Stirnfassade zugunsten einer Terrasse zurück, was aufgrund der Vorschriften nicht geboten wäre. Es weicht daher in seiner Ausgestaltung zwar von derjenigen "durchschnittlicher Attikageschosse" ab, ist aber dennoch als Dachgeschoss und nicht als Vollgeschoss wahrzunehmen. Dies gilt umso mehr unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Attikageschosse regelmässig aus einem bestimmten Blickwinkel als Vollgeschosse in Erscheinung treten, wenn auch üblicherweise stirnseitig.

E. 4.5

Für die Betrachtungsweise der Baubewilligungsbehörde spricht schliesslich, dass die Anwendung der Bestimmung von § 292 PBG nicht losgelöst von den übrigen rechtlichen Anforderungen an eine Baute erfolgen darf, sondern sich im gesetzlichen Kontext zu bewegen hat. Im vorliegenden Fall gilt es insbesondere den erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Neubaute gerecht zu werden (vgl. die vorstehenden Erwägungen unter Ziffer 2). Auch nach der – vorläufig allerdings nur bemerkungsweise geäusserten – Auffassung der Rekursinstanz ist das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Einordnung in die weitere bauliche Umgebung nicht zu beanstanden. Durch die angestrebte Gliederung des Baukörpers kann eine unerwünschte optische Riegelbildung verhindert werden. Die Anwendung von § 292 PBG darf nicht dazu führen, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Gestaltung nicht mehr optimal erfüllt werden können resp. darf nicht zu einer diesbezüglichen Verschlechterung führen. Als logische Konsequenz der Auffassung des Baurekursgerichts wäre auf jedem der drei Gebäudeteile eine separate Dachaufbaute zulässig, welche jeweils auf einem Drittel der Länge des betreffenden Fassadenabschnitts bis zur darunterliegenden Vollgeschossfassade bündig erstellt werden könnte. Dies würde zweifelsohne zu einer unerwünschten Zerstückelung des Dachgeschosses und damit zu einer Verschlechterung der optischen Erscheinung des Gebäudes führen.

E. 4.6

Zusammenfassend erweist sich die ästhetische Würdigung der Baubewilligungsbehörde als sachgerecht und ebenso deren Auslegung und Anwendung von § 292 PBG. Die Auffassung des Baurekursgerichts dagegen steht namentlich unter Berücksichtigung der ästhetischen Aspekte im Widerspruch zu Sinn und Zweck dieser Bestimmung. Die Aufhebung der Baubewilligung erfolgte daher zu Unrecht. Die Beschwerde erweist sich als begründet.

E. 5

Zu Recht wird nicht substantiiert geltend gemacht, dem vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben sei gestützt auf § 234 PBG der Beschluss des Gemeinderats Zürich vom 14. Mai 2014 entgegenzuhalten, worin der Stadtrat beauftragt wird, für das SBB-Areal Tiefenbrunnen eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen. Weder lag im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung ein entsprechender "Antrag" des Stadtrats im Sinn von § 234 PBG vor, noch wurde ein stadträtlicher Entwurf einer entsprechenden Festlegung in der Bauordnung während des laufenden Rechtsmittelverfahrens vorgelegt. Dass der Gemeinderat Zürich den einen Einzelinitiative ablehnenden Antrag des Stadtrats an diesen zurückgewiesen hat mit dem Auftrag, über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen und den gemäss Bauordnung erforderlichen Ergänzungsplan festzusetzen, ändert nichts daran. Auch wenn der Stadtrat verpflichtet wurde, eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen, liegt noch keine ausreichend konkretisierte Planungsabsicht der Exekutivbehörde vor (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 566 ff. sowie VGr, 4. Mai 2011, VB.2010.00108, E. 4.1.).

E. 6

Da der angefochtene Rekursentscheid in Gutheissung der Beschwerde ohnehin aufzuheben ist und damit auch die beanstandete Umtriebsentschädigung für das Rekursverfahren zugunsten der Beschwerdeführerinnen Nrn. 1 und 2 dahinfällt, wird der beschwerdeführerische Antrag Nr. 3 gegenstandslos. Es ist daher nicht weiter darauf einzugehen.

E. 7.1

Die Beschwerde ist gutzuheissen. Antragsgemäss ist die Sache zur Behandlung der weiteren Rügen an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

E. 7.2

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind der unterliegenden Beschwerdegegnerschaft, teilweise unter solidarischer Haftung, aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 14 VRG). Im Einzelnen erfolgt folgende Verteilung der Gerichtskosten: Die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 tragen je 1/6, unter solidarischer Haftung für 1/3, die Beschwerdegegnerin 3 1/3 sowie die Beschwerdegegnerschaft 4 bis 31 je 1/84, unter solidarischer Haftung für 1/3. Eine Parteientschädigung steht der Beschwerdegegnerschaft nicht zu. Gestützt auf § 17 Abs. 2 und 3 VRG ist sie dagegen im gleichen Verhältnis zur Leistung einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdeführerin zu verpflichten. Als angemessen erscheint eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'000.-. Die Mitbeteiligten stellten keinen Entschädigungsantrag.

E. 8

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ein

Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erfüllt sind (BGE 133 II 309 E. 1.2).

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