

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00691 vom 4. Oktober 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-10-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00691

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00691 du 4 octobre 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00691 del 4 ottobre 2018

Regeste

Baubewilligung | Bedeutung einer pendenten Revision der Bau- und Zonenordnung für das Baubewilligungsverfahren. ISOS. Neuer Bauhinderungsgrund. Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG. Negative Vorwirkung einer BZO-Revision. Zwischen dem vorliegenden Baubewilligungsverfahren und dem Verfahren betreffend die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich besteht kein Koordinationsbedarf. Die in § 234 PBG vorgesehene Vorwirkung dient ausschliesslich der Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden und erlaubt keine allgemeine Voranwendung künftigen Rechts. Ein Sistierungsgrund liegt nicht vor (E. 2 und 3). Art. 24k BZO ist eine rein ästhetisch motivierte Vorschrift, der mangels Beeinträchtigung der vorgesehenen planerischen Neuordnung keine negative Vorwirkung zukommt. Das Bauvorhaben beeinflusst keine planungsrechtliche Festlegung und verstösst deshalb nicht gegen § 234 PBG (E. 4). Erst im Beschwerdeverfahren erhobene neue Bauhinderungsgründe werden vom Verwaltungsgericht grundsätzlich nicht geprüft (E. 5.1). Bedeutung von § 49 Abs. 2 lit. f PBG (E. 5.2). Die Baugrundstücke liegen gemäss ISOS im Gebiet mit ursprünglicher Substanz und Struktur, was bei der Prüfung der Einordnung zu berücksichtigen ist (E. 6.1-4). Das geplante Gebäude fällt mit einer Länge von 41 m im Vergleich zu den Gebäuden der näheren Umgebung stark aus dem Rahmen. Es fehlt zudem an einer besonderen Rücksichtnahme auf das inventarisierte Nachbargebäude und damit insgesamt an einer guten Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG. Die Baubewilligung und der Rekursentscheid sind aufzuheben (E. 6.6). Gutheissung. Minderheitsmeinung: Eine Aufhebung der Baubewilligung und des Rekursentscheids setzt grundsätzlich einen Augenschein durch das Verwaltungsgericht voraus. Das Bauprojekt missachtet § 238 Abs. 2 PBG nicht.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden zuständig. Die Beschwerdeführer sind zudem als Nachbarn zur Erhebung der Beschwerde legitimiert. Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

E. 2.1

Das Bauprojekt liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 90 % und der Empfindlichkeitsstufe II. Das aus zwei Baukörpern und einem Zwischenbau bestehende

Mehrfamilienhaus soll abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 25 Wohnungen sowie einer Unterniveaugarage ersetzt werden.

E. 2.2

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich wird derzeit revidiert. Der Entwurf zur Revision der Bau- und Zonenordnung wurde vom 24. Oktober bis 24. Dezember 2013 öffentlich aufgelegt (BZO-E 2014). Am 30. November 2016 stimmte der Gemeinderat der überarbeiteten Revisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) in seiner Schlussabstimmung zu. Die von der Baudirektion genehmigte Teilrevision wurde am 1. September 2017 publiziert. Nach der BZO liegen die Baugrundstücke neu in der Quartiererhaltungszone QII.

E. 2.3

Diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist im vorliegenden Baubewilligungsverfahren wie folgt zu berücksichtigen: Gemäss § 234 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) gilt ein Grundstück als baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch die Gemeindeexekutive beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Mit dieser Bestimmung soll verhindert werden, dass die künftigen planerischen Festlegungen durch widersprechende dauernde Veränderungen an Grundstücken ganz oder teilweise in ihrem Zweck vereitelt werden. Allerdings soll nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen die Bausperre nicht weitergehen, als es der Zweck der vorgesehenen Planung verlangt. Denn § 234 PBG dient ausschliesslich der Plansicherung und erlaubt nicht etwa eine allgemeine Voranwendung künftigen Rechts (VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00627, E. 5.2; RB 1984 Nr. 96; VGr, 11. Juli 1990, VB.1990.00038 = BEZ 1990 Nr. 29). Andererseits werden durch § 234 PBG auch nicht sämtliche in Änderung befindlichen Bestimmungen geschützt, welche Auswirkungen auf planungsrechtliche Festlegungen haben können. Vielmehr muss es sich bei einer planungsrechtlichen Festlegung im Sinn von § 234 PBG stets um ein unmittelbares oder wenigstens mittelbares Planungsinstrument handeln (VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00627, E. 5.2; vgl. auch VGr, 9. Februar 2011, VB.2010.00508, E. 2.3.2). § 234 PBG will verhindern, dass die für die Planfestsetzung zuständigen Behörden bei ihrem Entscheid vor vollendete Tatsachen gestellt werden, wenn noch während der Planungsphase Bauwerke entstehen, welche die vorgesehene künftige Planung beeinträchtigen (VGr, 25. Januar 2001, VB.2000.00282, E. 3.a; RB 1998 Nr. 113). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung bezweckt die Bestimmung von § 234 PBG gleich wie die in Art. 27 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) vorgesehene Planungszone die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden, indem sie Vorhaben einstweilen untersagt, welche beabsichtigte neue planerische Festlegungen negativ beeinflussen. Künftigen Planfestsetzungen wird auf diese Weise eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Bauten nur noch bewilligt werden, wenn sie die vorgesehene planerische Neuordnung nicht beeinträchtigen (BGE 118 Ia 510 E. 4.d; vgl. auch BGE 116 Ia 449 E. 4; vgl. zum Ganzen auch VGr, 14. Juli 2016, VB.2015.00762, E. 5.2).

E. 3

Die Beschwerdeführer machen zunächst geltend, das vorliegende Verfahren sei zu sistieren, bis das auf der 3. Abteilung des Verwaltungsgerichts hängige Verfahren VB.2018.00500

spruchreif sei.

E. 3.1

Im Verfahren VB.2018.00500 wenden sich die Beschwerdeführer gegen die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und machen unter anderem geltend, dass das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ungenügend berücksichtigt worden sei.

E. 3.2

Dieser Sistierungsantrag ist abzulehnen. Zwischen dem vorliegenden Baubewilligungsverfahren und dem Verfahren betreffend die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung besteht kein Koordinationsbedarf. Im vorliegenden Verfahren ist zu beurteilen, ob das Bauvorhaben der BZO sowie – soweit diese Vorwirkung entfaltet – der BZO 2016 entspricht. Diese in § 234 PBG vorgesehene Vorwirkung dient – wie bereits festgehalten – ausschliesslich der Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden und erlaubt keine allgemeine Voranwendung künftigen Rechts. Die Frage, ob das ISOS bei der Teilrevision genügend berücksichtigt wurde, ist dagegen im Rahmen des auf der 3. Abteilung des Verwaltungsgerichts hängigen Beschwerdefahrens VB.2018.00500 zu entscheiden. Es besteht somit auch nicht die Gefahr widersprüchlicher Entscheide. Die Auffassung der Beschwerdeführer hätte im Übrigen zur Folge, dass eine Teilrevision einer Bau- und Zonenordnung ein faktisches Bauverbot bewirken könnte, auch wenn die Bestimmungen des neuen und des alten Rechts eingehalten wären. Damit würde deutlich über die von § 234 PBG beabsichtigten Zweck der Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden hinausgegangen.

E. 4

Die Beschwerdeführer machen in materieller Hinsicht geltend, dass das Bauvorhaben gegen § 234 PBG verstosse. Art. 24k BZO komme ein planungsrechtlicher Gehalt zu. Der Charakter des Quartiererhaltungszone QII werde nicht eingehalten. Das Bauprojekt sehe keinen parkähnlichen Garten vor, womit die quartiercharakteristische Umgebungsgestaltung missachtet werde. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich seien beim Neubauprojekt auch nicht vorhanden. Damit werde die revidierte Bauordnung negativ präjudiziert. Im Erläuterungsbericht werde ausgeführt, weshalb die bestehende Quartiererhaltungszone QII erweitert werden und diese die bisherige Wohnzone W3 ersetzen solle. Diese Ausführungen im Erläuterungsbericht seien zu berücksichtigen. Sie würden Sinn und Zweck der neuen Zonierung aufzeigen und seien für die Auslegung der konkreten planungsrechtlichen Festlegungen beizuziehen. Schon die Bewilligung des streitbetroffenen Bauvorhabens allein vermöge den Charakter des Quartiers derart stark zu ändern, dass die Zuteilung Quartiererhaltungszone QII bei Realisierung dieses Vorhabens keinen Sinn mehr machen würde. Würden mehrere solche Vorhaben realisiert, wie sie vorliegend im Streit lägen, so würde sich der typische Charakter des Gebiets massiv verändern, was mit der Zuteilung zur Quartiererhaltungszone QII gerade verhindert werden solle. Zudem missachte das Vorhaben Art. 10 Abs. 2 BZO 2016. In der Zone QII komme Art. 10 Abs. 2 BZO 2016 eine planungsrechtliche Bedeutung zu.

E. 4.1

Zunächst ist zu prüfen, ob Art. 24k BZO negative Vorwirkung entfaltet. Nach der BZO 2016 liegen die bisher in der Wohnzone W3 liegenden Baugrundstücke neu in der

Quartiererhaltungszone QII. Gemäss der geltenden Bestimmung von Art. 24k Abs. 1 BZO zeichnen sich die Gebiete der Quartiererhaltungszone QII durch eine mehrheitlich offene Bauweise des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und parkähnlichen Gärten aus. In Abs. 2 dieser Bestimmung wird zudem festgehalten, dass die Fassaden repräsentativ gestaltet sind und überwiegend drei bis vier Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich aufweisen. Diese Umschreibung des Gebietscharakters in Art. 24k BZO wird durch die Teilrevision nicht verändert. Aufgrund der geplanten Umzonung im Rahmen der Teilrevision der BZO 2016 stellt sich die Frage der negativen Vorwirkung der für die Quartiererhaltungszone QII geltenden Bestimmungen. Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 1. Oktober 2014 (Erläuterungsbericht), auf welchen sich die Beschwerdeführer verschiedentlich berufen, wird Folgendes festgehalten: "7.7.3 Quartiererhaltungszone II (Art. 24k – 24m, Ergänzungspläne) Die Gebiete der Quartiererhaltungszone II zeichnen sich durch eine mehrheitlich offene Bauweise aus. Die Gebiete entstammen dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert und werden bestimmt durch prägnante Strassenräume und grosszügige, parkähnliche Gärten. Die Fassaden sind repräsentativ gestaltet und weisen überwiegend drei bis vier Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Es besteht keine Pflicht, auf die Baulinie zu bauen. Entsprechend werden im Unterschied zur Quartiererhaltungszone I die Strassenzüge räumlich nicht oder nicht ausschliesslich durch Gebäude gefasst, sondern mehrheitlich durch charakteristische Vorgärten mit teilweise mächtigem Baumbestand. In der Quartiererhaltungszone II sollen entsprechend dem Grundcharakter der Zone und den stadthistorischen Gegebenheiten grosszügige Raumhöhen möglich sein. Die für Hauptgebäude geltende Gebäudehöhe (Art. 24l Abs. 1) wird deshalb analog zur Quartiererhaltungszone I angepasst und beträgt neu für drei Vollgeschosse 11,5 m und für vier Vollgeschosse 14,7 m (bisher 10,5 m und 13,5 m). [Abbildungen 49-52] In Art. 24l Abs. 3 bis wird die Regelung der einzelnen Vorsprünge analog den Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone I angepasst. Ebenso wird die Vorschrift betreffend bestehender Hauptgebäude, welche die maximale Bautiefe überschreiten, analog den Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone I spezifiziert (Art. 24l Abs. 4, vgl. Kapitel 7.7.2). In der Quartiererhaltungszone II existieren keine festgelegten Baubereiche ausserhalb von Hauptgebäuden. Deshalb wird bei den besonderen Gebäuden (Art. 24m) der Zusatz gestrichen, dass diese auch ausserhalb der für Hauptgebäude festgelegten Bereiche erstellt werden dürfen. 7.7.4 Quartiererhaltungszone II (Ergänzungspläne) Im Quartier Hottingen/Hirslanden ist das Gebiet zwischen H- und I-Strasse gemäss geltendem Zonenplan der Wohnzone W3 zugeordnet. Mit seiner wertvollen Bau- und Freiraumstruktur (vgl. Abb. 49 und 50) weist dieses Gebiet dieselben Qualitäten auf wie die angrenzend bereits bestehende Quartiererhaltungszone II. Es bildet sozusagen die Fortsetzung der Zone von Hottingen her kommend in Richtung Hirslanden und bis zur I-Strasse. Rund die Hälfte der Gebäude in diesem Gebiet befindet sich zudem im Inventar der Denkmalpflege und/oder der Gartendenkmalpflege. Dies unterstreicht die Bedeutung sowohl der Bauten als auch der prägenden Aussenräume und Gärten. Neu wird das Gebiet der Quartiererhaltungszone II zugeordnet und so die hohe strukturelle Siedlungsqualität gesichert. Der Zonenplan (vgl. Abb. 51) und der Quartiererhaltungszonenplan Massstab 1: 5000 (vgl. Abb. 52) werden entsprechend angepasst." Die in der Quartiererhaltungszone QII geltenden Bauvorschriften von Art. 24m und 24l BZO 2016 werden durch das vorliegende Bauprojekt eingehalten, wenn die projektierten Balkone

redimensioniert werden. Diese Frage ist im vorliegenden Verfahren auch nicht umstritten. Dass die Beschwerdeführer im Rekursverfahren gegen die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung neue Vorschriften für die Quartiererhaltungszone QII (z. B. Gebäudelänge und Nutzungsziffern) fordern, ist für das vorliegende Verfahren unmassgeblich. Derzeit nicht vorgesehene Anpassungen der Bau- und Zonenordnung vermögen keine negative Vorwirkung im Sinn von § 234 PBG zu entfalten. In Art. 24k BZO wird der Gebietscharakter der Quartiererhaltungszone QII umschrieben. Auch im Erläuterungsbericht, der für die Auslegung dieser Bestimmung, beigezogen werden kann, wird lediglich der Quartiercharakter beschrieben. Die Umzonung des Gebiets zwischen H- und I-Strasse in die Quartiererhaltungszone QII wird – wie von den Beschwerdeführern zutreffend festgehalten – mit der wertvollen Bau- und Freiraumstruktur begründet. Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass bei jedem einzelnen Objekt eine wertvolle Bau- und Freiraumstruktur besteht bzw. bestehen muss. Der Schutz der wertvollen Bau- und Freiraumstruktur erfolgt vielmehr über individuelle Schutzmassnahmen wie die Aufnahme in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte oder eine Schutzverfügung. Ob ein Bauvorhaben mit dem Gebietscharakter vereinbar ist, ist im Rahmen der Prüfung der Einordnung gemäss Art. 238 PBG zu prüfen, insbesondere auch die von den Beschwerdeführern unter dem Gesichtspunkt der Vorwirkung geltend gemachten Punkte des fehlenden parkähnlichen Gartens und der fehlenden Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich. Bei Art. 24k BZO handelt es sich somit – wie bereits durch die Vorinstanzen festgehalten – um eine rein ästhetisch motivierte Vorschrift, der mangels Beeinträchtigung der vorgesehenen planerischen Neuordnung keine negative Vorwirkung zukommt.

E. 4.2

Weiter ist zu prüfen, ob in der Zone QII der Abgrabungsvorschrift in Art. 10 Abs. 2 BZO 2016 eine planungsrechtliche Bedeutung zukommt. Gemäss der geltenden Bestimmung von Art. 10 Abs. 2 BZO sind Abgrabungen – ausser für Eingänge und Zufahrten – nur gestattet, sofern das Mass der Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleibt und bei Erreichen der zonengemässen Vollgeschosszahl kein Untergeschoss mehrheitlich über dem gestalteten Boden liegt. Diese Regelung erlaubt Abgrabungen in grossem Umfang, solange gleichzeitig durch Aufschüttung das Untergeschoss immer noch mehrheitlich unter dem gestalteten Boden zu liegen kommt. Diese Regelung führte teilweise zu unerwünschten Terrainveränderungen (Erläuterungsbericht, Kap. 7.2.4). Nach der revidierten Bestimmung von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2014 sollten daher nur noch geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig sein. Die Möglichkeiten zur Terrainveränderung wurden jedoch wieder erweitert. Gemäss Art. 10 Abs. 2 BZO 2016 sind geringfügige Abgrabungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können jedoch weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Nach wie vor ist das Mass der Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain einzuhalten; Eingänge und Zufahrten bleiben von dieser Einschränkung ausgenommen. In der Fassung der öffentlichen Auflage war Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2014 gemäss Beschluss vom 22. Oktober 2013 über die Richtlinien zur Voranwendung der revidierten Bau- und Zonenordnung bei der Überprüfung von Baugesuchen miteinzubeziehen (Ziff. 3.8). Eine solche Anweisung fehlt im Beschluss vom 4. November 2014 zur überarbeiteten Fassung der Bau- und Zonenordnung (Ziff. 3). Dies deutet einerseits stark darauf hin, dass die Bausektion des Stadtrats der Ansicht ist, Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2014 entfalte in der neuen Fassung keine negative Vorwirkung mehr.

Andererseits wird im genannten Beschluss ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liste der Bestimmungen, auf welche Baugesuche hinsichtlich nachteiliger Beeinflussung zu überprüfen sind, um eine nicht abschliessende Aufzählung handelt (Ziff. 3). Ein eindeutiger Schluss lässt sich daher aus der Entstehungsgeschichte nicht ziehen. Die Einschränkung der Abgrabungs- und Aufschüttungsmöglichkeiten in Art. 10 Abs. 2 BZO 2016 hat die bessere Eingliederung von Gebäuden in die natürliche Topographie und Landschaft zum Ziel (vgl. dazu Erläuterungsbericht, Kap. 7.3.1 und 7.2.4; Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, Änderung der Bauordnung [Synoptische Darstellung] vom 1. Oktober 2014, Kommentar zu Art. 10 bzw. Art. 13). Art. 10 Abs. 2 BZO 2016 ist daher primär ästhetisch motiviert ist. Darauf weist auch die an den Ästhetikparagraphen (§ 238 PBG) angelehnte Formulierung von Satz 2 der betreffenden Bestimmung hin, wonach zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung weitergehende Terrainveränderungen zugelassen werden. Eine Steuerung der Nutzungsmöglichkeiten ist jedenfalls nicht ersichtlich. Dieses Ergebnis korrespondiert mit dem Beschluss des Stadtrats vom 6. Dezember 2016, wonach Art. 10 Abs. 2 BZO 2016 nicht mehr unter denjenigen Bestimmungen aufgelistet ist, auf welche Baugesuche hinsichtlich nachteiliger Beeinflussung zu überprüfen sind, auch wenn es sich dabei nicht um eine abschliessende Aufzählung handelt (vgl. zum Ganzen auch VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00627, E. 5.3). Folglich entfaltet Art. 10 Abs. 2 BZO 2016 keine negative Vorwirkung. Diese Feststellungen treffen für alle Bauzonen zu, mithin auch für die Quartiererhaltungszone QII. Es handelt sich um eine allgemeine Bauvorschrift, die für alle Bauzonen zur Anwendung gelangt. Im Ergebnis kann somit festgehalten werden, dass das Bauvorhaben keine planungsrechtliche Festlegung im Sinn von § 234 PBG negativ beeinflusst.

E. 5

Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, dass gemäss § 49 Abs. 2 lit. f PBG die geschlossene Bauweise nur dann zugelassen werden dürfe, wenn dies mit der Verankerung einer Gesamtlänge verbunden sei. Eine solche sei jedoch nicht vorgesehen.

E. 5.1

Die Rüge der Verletzung von § 49 Abs. 2 lit. f PBG wurde von den Beschwerdeführern erst im Beschwerdeverfahren erhoben. Sie ist zudem auch nicht erst durch den vorinstanzlichen Entscheid notwendig geworden. Damit machen die Beschwerdeführer im verwaltungsgerichtlichen Verfahren einen neuen Bauhinderungsgrund geltend. Erst im Beschwerdeverfahren geltend gemachte Bauhinderungsgründe werden gemäss ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts in baurechtlichen Verfahren, in denen das Verwaltungsgericht als zweite gerichtliche Instanz entscheidet, nicht geprüft (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00479, E. 3.1; 17. November 2010, VB.2010.00406, E. 7; Donatsch, § 52 N. 41).

E. 5.2

Der Vollständigkeit halber ist jedoch Folgendes festzuhalten: Gemäss § 49 Abs. 1 PBG kann die Bau- und Zonenordnung die zulässige bauliche Grundstücknutzung durch Bestimmungen über die Ausnützung, die Bauweise und die Nutzweise näher ordnen. Soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist, sind gemäss § 49 Abs. 2 lit. f PBG Regelungen gestattet über die offene und die geschlossene Bauweise mit der Gesamtlänge und der zustimmungsfreien Bautiefe beim Grenzbau. Weder in der

geltenden BZO noch in der BZO 2016 ist für die Baugrundstücke eine Gesamtlängenbeschränkung vorgeschrieben. Dafür werden aber unter anderem in den Wohnzonen Mehrlängenzuschläge vorgesehen für den Fall, dass ein Bauvorhaben eine gewisse Länge überschreitet. Bisher wurde vom Verwaltungsgericht überdies noch nicht entschieden, ob auch in Quartiererhaltungszonen, die sich durch Blockrandbebauungen auszeichnen können, die geschlossene Bauweise nur in Verbindung mit der Verankerung einer Gesamtlänge zugelassen werden darf (vgl. zur bisherigen Rechtsprechung VGr, 16. Juni 2010, VB.2009.00659 E. 3.3 f. = BEZ 2010 Nr. 30; VGr, 7. Mai 2003, VB.2003.00069 = RB 2003 Nr. 75 [Leitsatz] = BEZ 2003 Nr. 34). Im vorliegenden Fall erscheint im Übrigen die Verknüpfung der Zulassung der geschlossenen Bauweise mit einer Gesamtlängenbeschränkung wenig sinnvoll. Nach der Legaldefinition von § 31 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) liegt eine geschlossene Überbauung vor, wenn Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder auf eine Grenze gestellt sind oder gestellt werden dürfen bzw. müssen. Der Ersatzneubau erstreckt sich über die Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02, weshalb es sich damit grundsätzlich um eine geschlossene Überbauung im Sinn der Legaldefinition handelt. Gehören die Grundstücke – wie im vorliegenden Fall – jedoch dem gleichen Eigentümer, könnte durch Zusammenlegung der beiden Grundstücke, auf welchen der Ersatzneubau erstellt wird, dasselbe Gebäude auch in offener Bauweise verwirklicht werden.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer bemängeln schliesslich die Gestaltung des geplanten Bauvorhabens und machen geltend, das Bauvorhaben verletze die Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 2 PBG. Bei der Beurteilung des Vorhabens sei den besonderen Umständen, welche zur Erweiterung der Quartiererhaltungszone QII geführt haben, nicht gebührend Rechnung getragen worden. Die enorme Länge des in geschlossener Bauweise vorgesehenen unstrukturiert anmutenden, unruhigen Bauvorhabens führe zu einer starken Beeinträchtigung des Quartiers und der inventarisierten und unter Schutz gestellten Gebäude und Gärten. Zudem fehle es an einem parkähnlichen Garten und der Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich. Die angebliche Übernahme von Elementen der Umgebung sei im Projekt nicht erkennbar. Zwar sehe das Bauvorhaben Rücksprünge, Erker, Balkone und Loggien vor und würden sich solche Elemente auch in der baulichen Umgebung finden. Beim strittigen Projekt würde jedoch die konkrete Anordnung dieser Elemente eine starke und quartieruntypische horizontale Gliederung des überlangen Baukörpers zur Folge haben. Zudem sei der Neubau von der Strasse aus – entgegen den Ausführungen der Vorinstanz – auf seiner gesamten Länge sichtbar. Die unpassenden Vor- und Rücksprünge würden die störende Riegelwirkung des Gebäudes nicht brechen. Zudem entstünde ein Vorgartenbereich ohne Bäume, welcher mit dem Gebietscharakter nichts zu tun habe. Das Bauvorhaben sei ein negativer Blickfang. Die quartierfremde überlange Erscheinung des strittigen Vorhabens sei insbesondere auf die Zusammenlegung der zwei Baugrundstücke und die Realisierung eines Vorhabens in geschlossener Bauweise zurückzuführen. Das Vorhaben nehme damit die geforderte besondere Rücksichtnahme auf die in der Umgebung vorhandenen Schutzobjekte nicht wahr. Die Beeinträchtigung liesse sich mit dem Verzicht auf einen überlangen Baukörper verhindern. Es wäre der Bauherrschaft zuzumuten, ein Vorhaben mit quartierüblicher Körnigkeit zu schaffen. Schliesslich werden von den Beschwerdeführern auch die Abgrabungen und die Fenster des Bauvorhabens kritisiert. Die Beschwerdeführer führen in diesem Zusammenhang weiter aus, dass bei der Beurteilung des Bauvorhabens

dem ISOS nicht gebührend Rechnung getragen worden sei.

E. 6.2

Die Stadt Zürich ist im Anhang des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung gemäss der Verordnung vom 9. September 1981 (VISOS) aufgeführt, welche für die Stadt Zürich seit dem 1. Oktober 2016 in Kraft ist. Die Baugrundstücke liegen gemäss ISOS mit der Aufnahmekategorie AB (Gebiet oder Baugruppe mit ursprünglicher Substanz und Struktur) und dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) im Gebiet G2 des Quartiers Hirslanden/Witikon zwischen den zwei Baugruppen B 2.1 und B 2.2. Das Gebiet G2 des Quartiers Hirslanden/Witikon ist gemäss ISOS ein Villenviertel im schwach geneigten Gelände zwischen J- und K-Strasse. Es zeichnet sich aus durch zahlreiche prachtvolle Villen im Stilpluralismus von Ende des 19. bis Anfang des 20. Jahrhunderts mit umzäunten Gärten und altem Baumbestand, intakte, von Bruchsteinmauern und Eisenzäunen begrenzte Strassenräume und einige Mehrfamilienhäuser von 1910 bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Baugruppe B 2.1 L-Strasse und das Geviert M-/N-/K-Strasse (B 2.2) heben sich besonders hervor. In beiden liegen Villen und gutbürgerliche Wohnhäuser in historischer Stilvielfalt in umzäunten Gärten. Die Baugruppe B 2.1, welche südöstlich der Baugrundstücke liegt, wird wie folgt umschrieben: "hinter schmalen, umzäunten Vorgärten zurückstehende Villen und gutbürgerliche Wohnhäuser in zeittypischer historistischer Stilvielfalt; reich gegliedert mit Ecktürmen, vor- und rückspringenden Fassadenteilen, unterschiedlichen Giebeln, Lisenen und Sims, E. 19., A. 20. Jh.". Weiter wird auf das Atelier des Malers Arnold Böcklin hingewiesen. Es handelt sich um einen eingeschossigen, schieferverkleideten Flachdachbau mit hohen Fenstern aus dem Jahr 1885 (B 2.1.1). Beim Geviert M-/N-/K-Strasse, das östlich auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Bauprojekts liegt, handelt es sich gemäss ISOS um regelmässig angeordnete zweigeschossige Vorstadtvillen im Heimatstil, mit steilem Satteldach teils mit Quergiebel oder Dachhäusern, sowie ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Krüppelwalmdach. Schliesslich wird festgehalten, dass Hirslanden und Witikon heute bevorzugte Wohnquartiere seien, die Zahl der Arbeitsstätten sei im Vergleich zu anderen Stadtteilen klein. Die Bautätigkeit im Gebiet Hirslanden sei verhältnismässig gering, die mehrheitlich ältere Bebauung werde allerdings wie anderswo punktuell ersetzt und durch meistens grössere Volumen verdichtet.

E. 6.3

Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass ein Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 [NHG]). Gemäss Art. 6 Abs. 2 NHG gilt dieser Schutz indes nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben im Sinn von Art. 2 und 3 NHG in unmittelbarer Weise. Trifft dies – wie vorliegend – nicht zu, besteht für die kantonale (und kommunale) Nutzungsplanung lediglich eine Pflicht zur Berücksichtigung (BGE 135 II 209 E. 2.1; Arnold Marti, Bundesinventare – eigenständige Schutz- und Planungsinstrumente des Natur- und Heimatschutzrechts, URP 2005, 619 ff., S. 634 f.; ders., Rechtsgutachten zu Fragen im Zusammenhang mit der geplanten Änderung der Aufnahmemethode bei der Revision von Ortsbildaufnahmen im Rahmen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS], Schaffhausen/Bern 2016, S. 11 [abrufbar unter www.bak.admin.ch]). Zu beachten ist, dass bei der Erstellung des Inventars eine Bewertung der Ortsbilder nach einer

einheitlichen wissenschaftlichen Methode erfolgt; andere Interessen werden grundsätzlich nicht berücksichtigt und eine Abwägung von Schutz- und Nutzungsinteressen findet nicht statt (Arnold Marti, Rechtsgutachten zu Fragen im Zusammenhang mit dem Erlass des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS], Schaffhausen/Bern 2013, S. 8 [abrufbar unter www.bak.admin.ch]). Die bau- und planungsrechtliche Interessenabwägung erfolgt jeweils erst im Rahmen eines Planungs- oder Bauvorhabens, wobei sämtliche betroffenen Interessen, namentlich auch andere, dem Schutz der bestehenden Bebauung entgegenstehende wie Interessen der Ortsentwicklung und der Verdichtung Siedlungsgebiets, berücksichtigt werden müssen (BGE 135 II 209 E. 2.1). Diese Interessenabwägung kann zur Folge haben, dass die Erhaltungsziele nicht oder nur teilweise umgesetzt werden können (Marti, Gutachten 2016, S. 23 f.).

E. 6.4

Vorliegend erfolgt aufgrund der bestehenden Inventarisierungen bzw. Schutzobjekten eine Prüfung des Projekts unter Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG, wonach im Interesse der Heimatschutzanliegen besondere Rücksicht auf die umliegenden inventarisierten Objekte zu nehmen ist. Das auf den Baugrundstücken bestehende Objekt selbst ist nicht schutzwürdig, was auch von den Beschwerdeführern nicht geltend gemacht wird. Damit sind die bundesrechtlichen Vorgaben gewahrt. Insbesondere ist aber zu berücksichtigen, dass das ISOS das Ortsbild vor Verunstaltung insbesondere durch Neubauten schützen soll (vgl. dazu auch VGr, 18. Mai 2017, VB.2017.00013, E. 5.3).

E. 6.5

Gemäss § 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. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). Wo die Verhältnisse es zulassen, kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden (Abs. 3).

E. 6.5.1

Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei sind die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 652; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 6.5.2

Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster

Linie ihr selbst obliegt. In der Begründung ihres Entscheids berücksichtigt die Baubehörde die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung und nennt die Gesichtspunkte, an denen sie die Einordnung misst. Das Baurekursgericht seinerseits ist in seiner Angemessenheitskontrolle bloss insofern eingeschränkt, als es die Einordnung des Bauvorhabens nicht völlig frei und unbesehen des angefochtenen Bauentscheids würdigen darf. Vielmehr muss es diesen Entscheid unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe überprüfen. Dabei hat es sich mit den Kriterien auseinanderzusetzen, wie sie von der lokalen Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Einordnungsvorschrift entwickelt wurden. Eine weitergehende Einschränkung der baurekursgerichtlichen Prüfungsbefugnis besteht demgegenüber nicht. Beim Baurekursgericht handelt es sich um ein Fachgericht, welches aufgrund seiner Zusammensetzung ohne Weiteres in der Lage ist, die Gestaltung eines Bauvorhabens fachmännisch zu beurteilen; die für die Beurteilung der Gesamtwirkung erforderlichen Ortskenntnisse können sich seine Mitglieder mittels eines Augenscheins beschaffen. Das Verwaltungsgericht seinerseits darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, -überschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; vgl. zum Ganzen VGr, 19. November 2015, VB.2015.00532, E. 3.3; VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.3; VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 f.).

E. 6.5.3

Die Vorinstanzen beurteilen das Bauprojekt übereinstimmend als gelungen und den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG entsprechend. Das Baurekursgericht hielt im vorinstanzlichen Entscheid im Wesentlichen fest, dass die Baugrundstücke unbestrittenermassen umgeben seien von inventarisierten oder unter Schutz gestellten Liegenschaften. Anlässlich des Augenscheins habe sich eine grosse Vielfalt von unterschiedlichen Gebäuden im betreffenden Quartier gezeigt. Die Fassaden des Neubaus seien zwar modern gestaltet, aber noch mit Bezug und vor allem genügender Rücksichtnahme auf die umliegenden inventarisierten Liegenschaften projektiert. Die Fassadengestaltung nehme weitere Elemente aus der Umgebung auf. Sie habe verschiedene Rücksprünge, Erker, Balkone und Loggien. Auch die Geländer auf den Balkonen und den Terrassen würden Bezug nehmen zur Umgebung und die genügende Rücksichtnahme nicht vermissen lassen. Das Gebäude sei unbestrittenermassen lang, doch werde mit den verschiedenen Gestaltungselementen die Fassade optisch gegliedert. Im Übrigen sei sie von der Strasse aus nicht in ihrer gesamten Länge überblickbar, schon gar nicht in einem Ausmass, bei dem von einer massiven Beeinträchtigung der Inventarobjekte ausgegangen werden müsste. Mit den über den Eingängen platzierten zwei Erkern werde dem Gebäude eine klare Adresse zugewiesen. Die Fassade solle aus Klinkern, einem hochwertigen Material, gefertigt werden. Auch hier liege ein Bezug zur Umgebung vor, da das Gebäude G-Strasse 12 auf dem nachbarlichen Grundstück ebenfalls eine Fassade aus kleinen Steinen aufweise. Ein ausgeprägtes Sockelgeschoss sei für eine gute Einordnung nicht erforderlich. Mit den dunklen Klinkern werde jedoch wieder ein Bezug zur Umgebung gesetzt und damit Rücksicht auf die inventarisierten Gebäude genommen. Die Abgrabungen hinter dem Haus würden wenig wahrgenommen und die nachbarlichen Liegenschaften (M-Strasse 06 und 07 sowie L-Strasse 08, 07 und 10) nicht negativ beeinflussen. Der Neubau wirke durch die Abgrabungen auch nicht zu wuchtig bzw. zu hoch. Beim Neubauprojekt handle es sich zwar um ein grosses Gebäude, das sich aber im zulässigen Rahmen bewege. Ausserdem sei

es sorgfältig gestaltet und nehme Bezug zu umliegenden Gebäuden auf. Vor allem aber nehme es genügend Rücksicht auf die inventarisierten oder unter Schutz gestellte Gebäude und Gärten. Dass das Gebäude in Strassennähe platziert und damit der Bereich hinter dem Gebäude vergrössert werde, sei ein positiver Nebeneffekt und städtebaulich sinnvoll. Die Voraussetzungen, trotz der grundsätzlichen Zulässigkeit des Neubaus, eine Gebäudevolumenreduktion zu verlangen, lägen nicht vor. Die Heterogenität des Quartiers zeige sich auch in der unterschiedlichen Grösse der bestehenden Gebäude. Der Neubau sei zwar länger als manches bestehende Gebäude, insbesondere länger als die flankierenden Häuser G-Strasse 11 (südlich, inventarisiert) und G-Strasse 12 (nördlich). Er trete jedoch aufgrund seiner Höhe, die geringer sei, als die der umliegenden Gebäude, nicht dominant in Erscheinung. Durch die Fassadengestaltung mit Fenstern, Erkern (gerade über den Eingängen) und Loggien werde die Fassade auch nicht als eine geschlossene Mauer oder "Klotz" wahrgenommen, welcher die inventarisierten Objekte in den Schatten stellen würde. Auch wenn keine parkähnlichen Bäume gepflanzt würden, sei doch zu bemerken, dass der Vorgartenbereich des Neubaus ebenfalls eine moderne Interpretation erfahre. Auch beim projektierten Neubauprojekt werde eine Begrünung verlangt. Dafür bestehe im Strassenbereich und vor allem hinter dem Haus viel Platz. Auch die Gebäude G-Strasse 11/M-Strasse 07 und M-Strasse 14 würden im Übrigen keinen riesigen parkähnlichen Vorgartenbereich aufweisen.

E. 6.6

Damit ist zu prüfen, ob sich dieser Einordnungsentscheid als rechtmässig erweist.

E. 6.6.1

Aus dem Katasterplan geht hervor, das Bauvorhaben im Vergleich zu den anderen Gebäuden der näheren Umgebung mit einer Länge von 41 m stark aus dem Rahmen fällt. So ist das benachbarte zusammengebaute Gebäude G-Strasse 13 und 12 rund 21 m lang. Das inventarisierte Nachbargebäude M-Strasse 07 und G-Strasse 11 weist eine Gesamtlänge von ca. 28 m auf, wobei aber der nordöstliche und südwestliche Teil auf einer Länge von rund 2,5 m lediglich eingeschossig ist. Die Länge des schräg gegenüberliegenden Gebäudes G-Strasse 131 beträgt rund 20 m. Das Gebäude M-Strasse 06 ist gut 26 m lang, aber in zwei Fassadenabschnitte unterteilt, die in der Tiefe um fast 4 m versetzt und leicht abgewinkelt sind. Weitere Liegenschaften der Umgebung weisen noch kürzere Fassadenlängen auf. Das vorliegende Bauvorhaben ist damit erheblich länger als die längsten Bauten der Umgebung. Diese anderen langen oder zusammengebauten Gebäude weisen zudem grundsätzlich eine unterteilte Dachgestaltung auf, was zu einer horizontalen Gliederung führt. Demgegenüber weist der geplante Neubau ausser einer leichten Abtreppe in der Mitte und zwei Erkern keine baulichen Merkmale auf, die die Wirkung der aussergewöhnlichen Gebäudelänge mindern könnten. Damit erscheint es zumindest als fraglich, ob sich das Neubauprojekt mit seiner Dimensionierung und Gestaltung in die gewachsene besondere Quartierstruktur mit charakteristisch offener Bauweise ausreichend einordnet.

E. 6.6.2

Massgeblich ist jedoch, dass es an einer besonderen Rücksichtnahme auf die benachbarte und inventarisierte Liegenschaft G-Strasse 11 fehlt. Dazu fällt vorab in Betracht, dass die Fassade der geplanten Baute entgegen der Annahme der Vorinstanz von der Strasse her durchaus in ihrer gesamten Länge einsehbar wäre. Die G-Strasse verläuft hier absolut

gerade. Folglich ist es ohne Weiteres möglich, den gesamten Strassenabschnitt mit der strittigen Baute und den beiden Nachbarliegenschaften entlang der G-Strasse im Blick zu haben. Die Sicht auf die gesamte Fassadenlänge respektive auf alle drei Liegenschaften ist heute lediglich durch Bäume auf dem Baugrundstück entlang der G-Strasse teilweise beeinträchtigt. Insoweit hat das Baurekursgericht den Sachverhalt in rechtsverletzender Weise festgestellt (§ 20 Abs. 1 lit. b in Verbindung mit § 50 Abs. 1 VRG). Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich klar aus den Akten, insbesondere aus den eingereichten Plänen und aus dem gut dokumentierten Augenscheinprotokoll der Vorinstanz.

E. 6.6.3

Das geplante Projekt kann zwar mit der Vorinstanz für sich betrachtet als architektonisch gelungen bezeichnet werden. Es entspricht zeitgenössischer Architektur und erfüllt die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG ohne Weiteres. Hingegen ist nicht ersichtlich, dass das Neubauprojekt im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG auf die benachbarte inventarisierte Liegenschaft G-Strasse 11 besondere Rücksicht nehmen würde. Mit seiner aussergewöhnlichen Länge und der – entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerschaft – vergleichsweise wenig strukturierten Fassade wäre die projektierte Baute vielmehr in einer Art und Weise dominierend, dass die Wirkung der inventarisierten Liegenschaft deutlich beeinträchtigt würde.

E. 6.6.4

Insgesamt erweist sich der angefochtene Entscheid deshalb im Sinn von § 20 Abs. 1 lit. a und b in Verbindung mit § 50 Abs. 1 VRG als rechtsverletzend. Das Projekt erfüllt die Anforderungen an eine gute Einordnung gemäss § 238 Abs. 2 PBG – unter angemessener Berücksichtigung des Strukturerhaltungsziels gemäss Eintrag ISOS – nicht. Dabei ist anzumerken, dass nicht das Volumen als solches, sondern dessen Verteilung bzw. die Gestaltung der geplanten Baute in Beziehung zu ihrem Umfeld als rechtsverletzend erscheint. Es erscheint denn auch durchaus als möglich, auf dem infrage stehenden Grundstück ein Projekt mit derselben Ausnützung, aber mit anderer Anordnung und Gestaltung der Bauteile, im Einklang mit den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zu erstellen.

E. 6.6.5

Dies führt, auch unter Beachtung der eingeschränkten Kognition des Verwaltungsgerichts, zur Aufhebung des angefochtenen Rekursentscheids und der städtischen Baubewilligung. Die Beschwerde ist dementsprechend gutzuheissen.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdegegnerinnen je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem ist die Beschwerdegegnerin 1 zu verpflichten, den Beschwerdeführern für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu entrichten, wobei sich insgesamt Fr. 8'000.- (MWST inbegriffen) als angemessen erweisen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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