

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00797 vom 5. April 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-04-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00797

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00797 du 5 avril 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00797 del 5 aprile 2018

Regeste

Baubewilligung und lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung | Umbau eines bestehenden Wohnhauses. Umbesetzung des Spruchkörpers der Vorinstanz (E. 3). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann der Anspruch auf ein durch Gesetz geschaffenes Gericht verletzt sein (Art. 30 Abs. 1 BV), wenn die Zusammensetzung des Spruchkörpers im Verlauf des Verfahrens ohne hinreichende sachliche Gründe geändert wird. Jede Besetzung, die sich nicht mit sachlichen Gründen rechtfertigen lässt, verletzt die Garantie des verfassungsmässigen Richters. (E. 3.2). Ein sachlicher Grund lag zweifellos vor (E. 3.3). Zulässigkeit der Verweigerung eines zweiten Augenscheins durch die Vorinstanz (E. 4). Unterzeichnung der Bauunterlagen (E. 5). Auf Rügen, die zum vornherein nicht zum angestrebten Nutzen führen können, ist nicht einzutreten. Bei § 6 BVV handelt es sich um eine Ordnungsvorschrift. Sie zielt wie § 310 Abs. 3 PBG und § 5 lit. m BVV darauf ab, den Baubehörden nutzlose Amtshandlungen zu ersparen. Ein allfälliger Mangel hätte sich nachträglich korrigieren lassen (E. 5.3). Unterlassung einer neuen Publikation und Aussteckung des Bauprojekts nach Austausch von Projektplänen (E. 6). Fehler des Baubewilligungsverfahrens können vom Nachbarn dann gerügt werden, wenn sie sich auf dessen Rechts- bzw. Interessenwahrung nachteilig auswirken (E. 6.3). Frage der Wesentlichkeit der baulichen Änderungen an den Stockwerken 1–4 mit Blick auf Art. 22 USG und Art. 31 LSV (E. 9). Eine Änderung, die auch nur einen Teil eines Gebäudes betreffen kann, ist insbesondere dann wesentlich, wenn mit ihr neue lärmempfindliche Räume geschaffen werden, bestehende lärmempfindliche Räume einer Nutzung mit höherer Lärmempfindlichkeit zugeführt werden oder die Fläche bestehender lärmempfindlicher Räume erheblich vergrössert wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall (E. 9.3). Sicherheit der Baustellenzufahrt (E. 10). In der Regel genügt es, dass die Baubehörde die Einhaltung von § 239 Abs. 1 PBG bei der Kontrolle der Bauausführung (§ 327 PBG) überwacht. Anders ist die Situation zu beurteilen, wenn sich bereits aus den Baueingabeplänen ergibt, dass die geplante Baute nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht oder die geplanten Bauarbeiten die Umgebung des Baugrundstücks zu gefährden drohen (E. 10.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C AG, vertreten durch RA D,

E. 2

Bausektion der Stadt Zürich,

E. 3

Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung und lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 5. Dezember 2017 bzw. Verfügung vom 14. November 2017 erteilten die Bausektion der Stadt Zürich sowie die Baudirektion des Kantons Zürich der C AG die Baubewilligung bzw. lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung für den Umbau und die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der E-Strasse 02 in 8004 Zürich (Stammbewilligung). Mit Beschluss vom 21. März 2018 bewilligte die Bausektion der Stadt Zürich Abänderungspläne zum ursprünglichen Bauprojekt und erachtete damit die Auflagen gemäss den Dispositiv-Ziffern II.1.b und II.1.c der Stammbewilligung als erfüllt (Abänderungsbewilligung). II. Hiergegen erhob die F AG (inzwischen: A AG) mit Eingaben vom 17. Januar 2018 bzw. 2. Mai 2018 je Rekurs beim Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Entscheide unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht vereinigte die beiden Rekursverfahren und wies die Rekurse mit Entscheid vom 2. November 2018 ab, soweit es darauf eintrat. III. Am 12. Dezember 2018 erhob die A AG Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, das Anfechtungsobjekt vollumfänglich aufzuheben. Das Baurekursgericht beantragte am 21. Dezember 2018 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion des Kantons Zürich beantragte am 18. Januar 2019 – unter Verweis auf den Mitbericht des Tiefbauamtes vom 19. Dezember 2018 sowie die Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz vom 2. Februar 2018 – die Abweisung der Beschwerde. Die Bausektion der Stadt Zürich beantragte am 30. Januar 2019, die Beschwerde abzuweisen. Mit Beschwerdeantwort vom 1. Februar 2019 beantragte die C AG unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die A AG replizierte mit Eingabe vom 11. März 2019 und stellte – für den Fall, dass ihrem Hauptantrag nicht ohne Beweisverfahren vollumfänglich entsprochen werde – den Antrag, es sei ein Expertengutachten zur Beurteilung der Gefährlichkeit der von der Beschwerdegegnerin 1 geplanten und von der Vorinstanz bewilligten Baustellenerschliessung über die E-Strasse (Höhe Nr. 04) sowie über die Liegenschaft E-Strasse 05 für die dortigen Verkehrsteilnehmer und Nutzer der erwähnten Liegenschaft erstellen zu lassen. Eventualiter sei für diese Beurteilung ein Augenschein vorzunehmen. Am 20. März 2019 teilte die Bausektion der Stadt Zürich mit, auf die Duplik zu verzichten. Mit Duplik vom 9. April 2019 hielt die C AG an ihren Anträgen fest. Mit Eingabe vom 16. Mai 2019 triplizierte die A AG und hielt ebenfalls an ihren bisherigen Anträgen fest. Die Bausektion teilte am 21. Mai 2019 mit, auf eine weitere Stellungnahme zu verzichten. Die C AG hielt mit Quadruplik vom 28. Mai 2019 an ihren Anträgen fest. Die A AG liess sich in der Folge nicht mehr vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) und § 329 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zuständig. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt. 2. Streitbetroffen ist der Umbau (Entfernung der Loggien und Erstellung von neuen Balkonen, innerer Umbau, Änderungen an der Fassade, Erstellung von Abstellplätzen) und die Aufstockung (Dachausbau mit Nutzungsänderung) eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der E-Strasse 02 in 8004 Zürich. Dieses Grundstück liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) in der Quartiererhaltungszone QI5b mit einem minimalen Wohnanteil von 80 % und

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, die Umbesetzung des Spruchkörpers der Vorinstanz sei den Parteien vor der Urteilsfällung nicht zur Kenntnis gebracht worden. Es sei nicht bekannt, inwiefern der Ersatzbaurekursrichter G als Mitglied des Spruchkörpers und "wohl als dessen Referent" in Übereinstimmung mit § 15 Abs. 1 und 2 der Organisationsverordnung des Baurekursgerichts vom 12. November 2010 (OV BRG) bestimmt worden sei. Zudem sei den Protokollen nicht zu entnehmen, dass die Entscheidungsfindung der Vorinstanz in Übereinstimmung mit § 18 Abs. 3 OV BRG erfolgt sei. Die Vorinstanz scheine die zwingenden Vorgaben der Entscheidungsfindung schlicht übergangen und damit auch gegen Art. 29 Abs. 1 und 2, Art. 29a und Art. 30 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) sowie Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten vom 4. November 1950 (EMRK) verstossen zu haben.

E. 3.2

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann der Anspruch auf ein durch Gesetz geschaffenes Gericht verletzt sein (Art. 30 Abs. 1 BV), wenn die Zusammensetzung des Spruchkörpers im Verlauf des Verfahrens ohne hinreichende sachliche Gründe geändert wird. Jede Besetzung, die sich nicht mit sachlichen Gründen rechtfertigen lässt, verletzt die Garantie des verfassungsmässigen Richters (BGE 137 I 340 E. 2.2.1 S. 342 mit Hinweisen).

E. 3.3

Im vorliegenden Fall legt die Beschwerdeführerin selbst dar, dass ihr der bevorstehende Rücktritt von H als Baurekursrichter bereits im Juli 2018 bekannt war. Sie scheint aber der Annahme zu sein, dass bereits anlässlich der Zwischenentscheide der Vorinstanz vom 13. Juli 2018 eine Umbesetzung des Spruchkörpers stattgefunden hat. Deshalb beanstandet sie die angebliche "erneute" Umbesetzung des Spruchkörpers. Diese Interpretation der Beschwerdeführerin geht allerdings fehl. Nachdem die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren Ausstandsbegehren gegen den Referenten gestellt hatte, musste die Kammer darüber gemäss § 5a Abs. 2 VRG und § 21 lit. b Ziff. 1 OV BRG ohne Mitwirkung des betroffenen Richters entscheiden. Dies entsprach – als rechtlich gebotenes Vorgehen bei der Behandlung von Ausstandsbegehren – nicht der Auswechslung eines Mitglieds des Spruchkörpers in der Hauptsache. Die Auswechslung des zurückgetretenen Referenten, welche die Beschwerdeführerin ausdrücklich als notwendig anerkennt und gar selbst als Grund für die unterlassene Beschwerdeerhebung gegen den Zwischenentschied über das Ausstandsbegehren anführt, fand erst danach statt. Ein sachlicher Grund für die Auswechslung lag mit dem Rücktritt von H denn auch zweifellos vor.

E. 3.4

Entgegen den nicht substantiierten, rein spekulativen Ausführungen der Beschwerdeführerin deutet auch nichts darauf hin, dass im Rahmen der vorinstanzlichen Entscheidungsfindung § 15 oder § 18 OV BRG verletzt wurden. Der Entscheid der Vorinstanz ist – wie dem Rubrum des Entscheids unschwer zu entnehmen ist – am 2. November 2018 unter Mitwirkung der Richter I, G sowie J ergangen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin bringt im Zusammenhang mit der Verweigerung des Augenscheins betreffend die Abänderungsbewilligung durch die Vorinstanz mehrere Rügen vor.

E. 4.2.1

Sie rügt einerseits, die Ablehnung des Augenscheins sei von der Vorinstanz ungenügend begründet worden.

E. 4.2.2

Die Vorinstanz hatte am 26. April 2018 bereits einen Referentenaugenschein betreffend die Stammbewilligung durchgeführt. Sie begründete ihre Ablehnung der Durchführung eines zweiten Augenscheins damit, dass die Verhältnisse vor Ort bereits rechtsgenügend festgestellt werden konnten und die gerügten Punkte nur untergeordnete Projektänderungen betrafen, welche sich ohne Weiteres anhand der Akten beurteilen liessen.

E. 4.2.3

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist aber nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen). Mit Blick auf die Ausführungen der Vorinstanz ist keine Verletzung der Begründungspflicht zu erkennen.

E. 4.3.1

Andererseits bringt die Beschwerdeführerin vor, dass die Vorinstanz durch die Ablehnung des Augenscheins § 7 VRG verletzt und den Sachverhalt nicht richtig bzw. vollständig festgestellt habe. Dies stelle auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 1 BV und von Art. 6 Abs. 1 EMRK dar.

E. 4.3.2

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im Ermessen der anordnenden Behörde. Es besteht nur dann eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; 10. August 2010, 1C_512/2009, E. 2.3; VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4). Aus dem ausführlichen und aussagekräftigen Protokoll – einschliesslich Fotos – des vorinstanzlichen Augenscheins erhellt, dass die tatsächlichen Verhältnisse, auch bezüglich der sich zur Abänderungsbewilligung stellenden Fragen, genügend abgeklärt wurden. Es kann im Verzicht auf einen weiteren Augenschein daher weder eine Verletzung von § 7 VRG noch eine solche des rechtlichen Gehörs erblickt werden.

E. 4.3.3

Daran ändert entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin auch nichts, dass das neue Mitglied des Spruchkörpers der Vorinstanz anlässlich des ersten Augenscheins nicht zugegen war. Bei einer nachträglichen Auswechslung eines Mitglieds des Spruchkörpers aus sachlichen Gründen kann von einer Wiederholung der Beweissmassnahmen abgesehen

werden, wenn sich aufgrund der Akten oder weiterer Beweismassnahmen und Verhandlungen ein genügendes Urteil bilden lässt (vgl. BGr, 2. Dezember 2010, 6B_711/2010, E. 2; 6. September 2005, 4P.163/2005, E. 4; vgl. auch Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 38 Rz. 24). Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt; es durfte auf das aussagekräftige Augenscheinprotokoll abgestellt werden (vgl. E. 4.3.2).

E. 5.1

Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, dass die Bauunterlagen ausschliesslich von K unterzeichnet worden seien. Da K für den Beschwerdegegner 1 nicht zeichnungsberechtigt sei, liege eine Verletzung der §§ 310 ff. PBG sowie §§ 6 ff. der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) sowie von Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 6 Abs. 1 EMRK vor, was einen schwerwiegenden und nicht heilbaren Mangel darstelle.

E. 5.2

Die Vorinstanz ist auf diese Rüge nicht eingetreten. Sie hat aber zugleich ausgeführt, dass § 6 BVV einerseits eine blosser Ordnungsvorschrift sei und K als bevollmächtigter Stellvertreter des Grundeigentümers L auch im Auftrag des aktuellen Beschwerdegegners 1 gehandelt habe, zumal L einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat des aktuellen Beschwerdegegners 1 sei.

E. 5.3

Auf Rügen, die zum vornherein nicht zum angestrebten Nutzen führen können, ist nicht einzutreten (Bertschi, Kommentar VRG, § 21 Rz. 59 f.; vgl. VGr, 1. Dezember 2010, VB.2010.00436, E. 3.1). § 6 BVV sieht vor, dass das Baugesuch sowie sämtliche Unterlagen zu datieren, von den Gesuchstellenden oder ihren Bevollmächtigten sowie den für das Projekt Verantwortlichen zu unterzeichnen und für die örtliche Baubehörde mindestens dreifach einzureichen sind; für jede weitere Stelle, die eine Beurteilung vorzunehmen hat, ist eine zusätzliche Ausfertigung der benötigten Unterlagen beizufügen. Bei § 6 BVV handelt es sich – wie die Vorinstanz zu Recht ausführt – um eine Ordnungsvorschrift. Sie zielt wie § 310 Abs. 3 PBG und § 5 lit. m BVV darauf ab, den Baubehörden nutzlose Amtshandlungen zu ersparen (vgl. dazu etwa VGr, 29. Juni 2011, VB.2011.00148, E. 2.2). Ein allfälliger Mangel hätte sich nachträglich korrigieren lassen (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bau- und Umweltrecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 332; David Dussy in: Alain Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich etc. 2016, N. 7.108). Dass das Baubewilligungsverfahren ohne Wissen und Wollen des Beschwerdegegners 1 durchgeführt wurde, wird von der Beschwerdeführerin nicht einmal behauptet; Gegenteiliges ist ohnehin erstellt. Die Vorinstanz ist auf diese Rüge zu Recht nicht eingetreten.

E. 6.1

Zudem bringt die Beschwerdeführerin vor, dass die Vorprüfung der Planunterlagen durch die Vorinstanz zu spät erfolgt sei; ausserdem sei der Verzicht auf die Information der Beschwerdeführerin über den Austausch der Projektpläne sowie die Unterlassung einer neuen Publikation und Auflage des Bauprojets unzulässig gewesen. Die Beschwerdeführerin habe deswegen innerhalb der Rekursfrist nicht rechtzeitig in die geänderten Pläne Einsicht nehmen können, was bei ihr zu zahlreichen Unsicherheiten

betreffend den Sachverhalt geführt habe. Damit seien §§ 310 ff. PBG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 EMRK, Art. 5 Abs. 3 BV Art. 9 BV sowie Art. 29 Abs. 1 und 2 BV verletzt.

E. 6.2

Die Vorinstanz ist auf diese Rügen nicht eingetreten, zumal es für sie nicht nachvollziehbar war, inwieweit die jetzige Beschwerdeführerin in ihrer Rechts- und Interessenwahrung nachteilig betroffen war. Der Verzicht auf eine erneute Ausschreibung sei gestützt auf § 15 Abs. 1 BVV ohnehin nicht zu beanstanden, da die Planänderungen bloss untergeordnete Projektanpassungen betreffen, welche keine zum Rekurs berechtigten Interessen Dritter tangierten. Als Zustellungsempfänger des Entscheids habe die Beschwerdeführerin während der 30-tägigen Rekursfrist ohne Weiteres die Gelegenheit gehabt, Einsicht in die Austauschpläne zu nehmen.

E. 6.3

Fehler des Baubewilligungsverfahrens können vom Nachbarn dann gerügt werden, wenn sie sich auf dessen Rechts- bzw. Interessenwahrung nachteilig auswirken (VGr, 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 2c/aa = BEZ 2000 Nr. 39). Der Beschwerdeführerin war es möglich, die Stammbewilligung und die Abänderungsbewilligung anzufechten. Sie erwähnt zwar unspezifische Unsicherheiten betreffend den Sachverhalt, macht aber nicht geltend, dass sie im Rekursverfahren einzelne Rügen nicht anbringen konnte. Darauf deutet denn auch nichts hin. Die Vorinstanz ist auf die Rüge zu Recht nicht eingetreten.

E. 6.4

Die Beschwerdeführerin wäre mit diesen Rügen ohnehin nicht durchgedrungen. Auf der Grundlage von § 325 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BVV wird bei Bauverfahren von untergeordneter Bedeutung oder für die Änderung bereits bewilligter Projekte anstelle des ordentlichen das Anzeigeverfahren angewendet, wenn nach den Umständen keine Interessen von Nachbarn oder des Natur- und Heimatschutzes berührt werden können. Der Austausch von Bauplänen während des Baubewilligungsverfahrens entspricht gängiger Praxis; dies geschieht oft aufgrund von Einwänden der Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Vorprüfung (§ 313 PBG) (VGr, 20. September 2018, VB.2018.00209, E. 2.4 ff. mit Hinweisen). Bei Projektänderungen ist ein Anzeigeverfahren ohne neue Aussteckung und Publikation dann zulässig, wenn die Änderungen untergeordneter Natur sind und keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter betroffen sind (VGr, 20. September 2018, VB.2018.00209, E. 2.4; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 321). Nach dem Gesagten ist der Austausch der Baupläne nicht zu beanstanden. Die Änderungen – der Verzicht auf die Wärmepumpe auf dem Dach mit damit einhergehender geringfügiger Änderung der Dachgestaltung, lärmtechnische Anpassungen im Innern des Dachgeschosses, die teilweise Nutzungsänderung (Büronutzung) im Dachgeschoss, die auflagebedingte Reduktion der ursprünglich vorgesehenen sechs Abstellplätze auf deren zwei sowie die auflagebedingte Reduktion der Dimensionierung der Balkone an der Nordwestfassade – sind untergeordneter Natur. Der Vorinstanz ist zudem zu Recht davon ausgegangen, dass damit offensichtlich keine Interessen Dritter beeinträchtigt werden. Die Beschwerdeführerin bestreitet all dies denn auch nicht ernsthaft; sie kritisiert primär die Anzahl geänderter Pläne. Materiell erwähnt sie als "zentralste Anpassungen" die Nutzungsänderung (Büronutzung) sowie die angebliche Neugestaltung der Nordfassade mit Flachdach, Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe und eventueller Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe. Letztere Behauptungen sind jedoch unzutreffend (vgl. die

entsprechenden Austauschpläne). Der Beschwerdeführerin war es zudem zumutbar, den im Stammentscheid auf der ersten Seite im Rubrum aufgeführten sowie unter Vorbemerkungen erwähnten Planaustausch zu erkennen (der Planaustausch war der Beschwerdeführerin bei Rekurerhebung denn auch bekannt) und während der Rekursfrist Einsicht zu nehmen. Daran ändert nichts, dass die Büros der Stadtverwaltung über die Festtage teilweise geschlossen waren. Die Beschwerdeführerin behauptet, dass eine Einsichtnahme nach der Zustellung des Stammentscheids am 18. Dezember 2017 nicht vor dem 8. Januar 2018 möglich gewesen sei. Demgegenüber legt die Beschwerdegegnerin 2 dar, dass die Stadtverwaltung von Samstag, 24. Dezember 2017 bis und mit Dienstag, 2. Januar 2018 geschlossen war und bis zum Ablauf der Rekursfrist am 17. Januar 2018 ausreichend Zeit zur Akteneinsichtnahme zur Verfügung stand. Unabhängig davon, ob man auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin oder des Beschwerdegegners 2 abstellt, verfügte die Beschwerdeführerin – mit mindestens vier Arbeitstagen vor den Festtagen und mindestens sieben Arbeitstagen nach den Festtagen – über genügend Zeit zur Einsichtnahme.

E. 7.1

Die Beschwerdeführerin rügt zudem, dass die Vorinstanz zu Unrecht nicht auf ihre Rüge, dass eine übermässige Gebäudehöhe bewilligt worden sei, eingetreten sei. Sie habe irrtümlicherweise eine zu grosse Gebäudehöhe geltend gemacht, eigentlich aber die Fassadenhöhe gemeint. Sowohl mit den ursprünglichen Plänen als auch mit den Austauschplänen sei eine Überschreitung der Fassadenhöhe gemäss Art. 24g BZO gegeben, was allenfalls dazu führe, dass ein Vollgeschoss nach § 275 Abs. 1 PBG vorliege. Die Fassadenhöhe berechne sich entgegen der Vorinstanz nach § 278 Abs. 1 PBG (in der Fassung vom 1. März 2017). Die Vorinstanz habe damit den Sachverhalt nicht genügend abgeklärt und § 278 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 275 PBG und Art. 24g BZO verletzt.

E. 7.2

Auch mit dieser Argumentation vermag die Beschwerdeführerin nicht durchzudringen. Art. 24g Abs. 2 BZO statuiert keine Vorgaben für die Fassadenhöhe, sondern solche für die Gebäudehöhe. Die für die Anwendung von § 278 Abs. 1 PBG (in der Fassung vom 1. März 2017; vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 [OS 72, 52]) erforderliche Anpassung der BZO ist noch nicht erfolgt (vgl. Baudirektion des Kantons Zürich, Harmonisierung der Baubegriffe, Stand der Harmonisierung in den Gemeinden vom 25. Mai 2019 [www.baugesuch.zh.ch > Rund ums Bauen > Harmonisierung Baubegriffe]). Die zulässige Gebäudehöhe wird nach § 280 Abs. 1 PBG (in der bis am 28. Februar 2017 gültigen Fassung vom 1. Juli 2015) von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen; einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet. Massgebend ist die traufseitige Fassade; giebelseitig wird nur bei den Gebäudeecken eine Gebäudehöhe gemessen. (VGr, 22. Februar 2018, VB.2017.00491, E. 4.2; 5. August 2009, VB.2009.00171, E. 4.1; BEZ 2009 Nr. 41; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 917 f.). Die so gemessene Gebäudehöhe darf bei keinem Gebäudeteil das zulässige Mass überschreiten. Entsprechend den zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz wird die Gebäudehöhe an den Gebäudeecken auf der Nordseite durch den geplanten Ersatz des Mansardendachs nicht verändert.

E. 8

Auch soweit die Beschwerdeführerin rügt, dass mit der teilweisen Nutzungsänderung des Dachgeschosses (Büronutzung) der in der betreffenden Zone vorgeschriebene Wohnanteil von 80 % unterschritten werde (Verletzung von § 255 PBG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 3 und 4 BZO) bzw. die Vorinstanz den Sachverhalt nicht richtig abgeklärt habe, dringt sie nicht durch. Die Vorinstanz ist zu Recht von klaren Verhältnissen ausgegangen. Für das streitbetroffene Baugrundstück ist ein Mindestwohnanteil von 80 % vorgeschrieben (Art. 6 Abs. 4 BZO). Art. 6 Abs. 2 BZO verlangt, dass dort, wo ein Wohnanteil vorgeschrieben ist, anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen müssen; die Wohnfläche kann jedoch innerhalb des Gebäudes verlegt werden (Art. 6 Abs. 3 BZO). Da die fünf Vollgeschosse, wie die Vorinstanz korrekt ausführt, vollumfänglich der Wohnnutzung dienen, ist es rechnerisch schlicht unmöglich, dass der Wohnanteil durch die Büronutzung im geplanten – nicht auskragenden, im Vergleich zu den Vollgeschossen flächenmässig kleineren – Dachgeschoss auf unter 80 Prozent sinkt. Hinzu kommt, dass vorliegend nur knapp die hälftige Geschossfläche des Dachgeschosses für die Büronutzung vorgesehen ist.

E. 9.1

Sodann kann auch der Rüge der Beschwerdeführerin, dass aufgrund erheblicher Änderungen am Wohngebäude – insbesondere mit Blick auf die neuen Wohnausserflächen und die vermehrten und vergrösserten Gebäudeöffnungen an Wohnräumen der Geschosse 1–4 – eine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich gewesen wäre, mithin eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung sowie eine Verletzung "von Art. 1 Abs. 2 lit. c LSV in Verbindung mit Art. 31 LSV" vorliege, nicht gefolgt werden.

E. 9.2

Art. 22 Abs. 1 USG statuiert, dass Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Absatz 2 nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind Letztere überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Nach Art. 31 Abs. 1 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen – wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten sind – nur bewilligt werden, wenn diese Werte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (lit. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b) eingehalten werden können.

E. 9.3

Eine Änderung, die auch nur einen Teil eines Gebäudes betreffen kann, ist insbesondere dann wesentlich, wenn mit ihr neue lärmempfindliche Räume geschaffen werden, bestehende lärmempfindliche Räume einer Nutzung mit höherer Lärmempfindlichkeit zugeführt werden oder die Fläche bestehender lärmempfindlicher Räume erheblich vergrössert wird (vgl. BGr, 7. Juni 2017, 1C_464/2016, E. 3.1.2; Robert Wolf in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2004, Art. 22 N. 14; Kantonale Lärmschutzfachstellen "Cercle Bruit", Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, Vollzugshilfe 2.0 vom 15. Dezember 2016, S. 3 f.). Es ist unbestritten, dass sich das Bauvorhaben in einem lärmbelasteten Gebiet befindet und die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) für Strassenlärm nicht bei allen Fenstern

lärmbelasteter Räume eingehalten werden können (vgl. auch die Stellungnahme des Tiefbauamts des Kantons Zürich). In den Geschossen 1–4 werden keine neuen lärmempfindlichen Räume geschaffen und auch keine bestehenden lärmempfindlichen Räume einer neuen Nutzung zugeführt. Aber es vergrössert sich in diesen Geschossen jeweils ein lärmempfindlicher Raum durch die Umwandlung der vorbestehenden Loggia in Wohnfläche. Zudem wird in den Stockwerken 2–4 jeweils ein Sanitärraum aufgehoben und damit ein weiterer lärmempfindlicher Raum erweitert. Dass die Vergrösserung der lärmempfindlichen Räume erheblich wäre und damit eine wesentliche Änderung darstellt, wird von der Beschwerdeführerin jedoch nicht einmal behauptet (vgl. auch die Stellungnahme des Tiefbauamts des Kantons Zürich). Dies ist denn auch nicht der Fall.

E. 9.4

Mit Blick auf die Wesentlichkeit der Änderung nach Art. 31 LSV ist des Weiteren weder die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Erstellung von neuen Wohnausflächen noch die Vergrösserung der Gebäudeöffnungen relevant. Bei Gebäuden werden die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt (Art. 39 Abs. 1 Satz 1 LSV), weshalb die Vergrösserung von Gebäudeöffnungen nichts an den gemessenen Lärmimmissionen zu verändern vermag. Wohnausflächen gehören nicht zu den lärmempfindlichen Räumen (vgl. Art. 2 Abs. 6 LSV).

E. 10.1

Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin, dass in Bezug auf ihre im Rekursverfahren vorgebrachten Rügen zur Baustellenzufahrt eine Rechtsverletzung sowie eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz vorliege. Die Zufahrt für die Bauausführung über das 3 Meter breite Fuss- und Fahrwegrecht auf ihrem Grundstück sei nicht sicher. Angesichts des grossen finanziellen Gesamtvolumens des Projekts von Fr. 3,5 Mio. könne auf zahlreiche, schwerste und langandauernde Eingriffe geschlossen werden. Die Sicherheitsinteressen der Beschwerdeführerin und der Benutzenden ihrer Parzelle seien nicht berücksichtigt worden.

E. 10.2.1

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin, es sei ein Expertengutachten zur Beurteilung der Gefährlichkeit der von der Beschwerdegegnerin 1 geplanten und von der Vorinstanz bewilligten Baustellenerschliessung über die E-Strasse (Höhe Nr. 04) sowie über die Liegenschaft E-Strasse 05 erstellen zu lassen oder eventualiter ein Augenschein durchzuführen.

E. 10.2.2

Der entscheidrelevante Sachverhalt ergibt sich jedoch aufgrund der Akten und der Erkenntnisse des vorinstanzlichen Augenscheins mit ausreichender Deutlichkeit (vgl. E. 4.3.2). Die Vorinstanz hat ihren Augenschein mit einem ausführlichen und aussagekräftigen Protokoll, einschliesslich Fotos der Zufahrtsstrasse, dokumentiert. Das Verwaltungsgericht ist in der Lage, die Rüge in tatsächlicher Hinsicht zu beurteilen. Die Einholung eines Gutachtens erweist sich somit nicht als notwendig (vgl. VGr, 21. November 2012, VB.2012.00338, 3.2; 25. Januar 2012, VB.2010.00500, E. 5.3). Auch auf einen verwaltungsgerichtlichen Augenschein kann daher verzichtet werden (vgl. BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; BGr, 10. August 2010, 1C_512/2009, E. 2.3; VGr, 23. Oktober 2014, VB.2014.00290, E. 2.1).

E. 10.3

Die Vorinstanz erkannte keine konkreten Anhaltspunkte, die auf eine besondere Gefährdung von Nachbarliegenschaften, Personen und Sachen hindeuteten oder diese gar nahelegen würden. Die örtlichen Verhältnisse seien für ein Bauvorhaben des entsprechenden Umfangs weder besonders beengt noch auf andere Weise besonders herausfordernd oder ungewöhnlich.

E. 10.4

Bauten und Anlagen müssen nach Foundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden (§ 239 Abs. 1 PBG). Die Einhaltung der Regeln der Baukunde, insbesondere die Vermeidung von Gefährdungen von Nachbargrundstücken durch Bauarbeiten ist, soweit technisch möglich, bereits bei Erteilung der Baubewilligung zu erfüllen oder zumindest auf den Baubeginn hin sicherzustellen (BEZ 1982 Nr. 32). In der Regel genügt es, dass die Baubehörde die Einhaltung von § 239 Abs. 1 PBG bei der Kontrolle der Bauausführung (§ 327 PBG) überwacht. Anders ist die Situation jedoch zu beurteilen, wenn sich bereits aus den Baueingabeplänen ergibt, dass die geplante Baute nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht oder die geplanten Bauarbeiten die Umgebung des Baugrundstücks zu gefährden drohen. In diesem Fall hat die Baubewilligungsbehörde bereits im Bewilligungsverfahren die notwendigen Anordnungen zu treffen, um zu verhindern, dass durch Erstellung oder Bestand der Baute Personen oder Sachen gefährdet werden. Der Bauherr darf zugestimmt werden, dass sie bei der Bauausführung die gebotene Sorgfalt walten lässt (VGr, 5. April 2018, VB.2017.00183, VB.2017.00186, VB.2017.00190, E. 12.2; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 690 mit weiteren Hinweisen). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts gehören die Sicherheitsvorkehrungen, einschliesslich derjenigen für die Baugrube, zur Bauausführung und werden deshalb von der – präventiven – Baubewilligung in der Regel nicht erfasst. Die Bauarbeiten sind lediglich meldepflichtig, und sie unterstehen – unabhängig von den zivilrechtlichen Rechtsbehelfen des Nachbarn – einer repressiven Kontrolle gemäss §§ 326 ff. PBG (RB 1993 Nr. 43; VGr, 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 3.2; 22. Oktober 2015, VB.2015.00046, E. 7.2).

E. 10.5

Anders verhält es sich jedoch, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, die auf eine ganz besondere Gefährdung hindeuten und nahelegen, von der Bauherrschaft einen speziellen Nachweis oder bestimmte Vorkehrungen zu verlangen; dies namentlich dann, wenn nicht ohne Weiteres damit gerechnet werden kann, dass die Bauherrschaft die gebotene Sorgfalt walten lässt (BEZ 2008 Nr. 42 E. 7). In diesem Fall hat die Baubewilligungsbehörde bereits im Bewilligungsverfahren die notwendigen Anordnungen zu treffen, um zu verhindern, dass durch Erstellung oder Bestand der Baute Personen oder Sachen gefährdet werden. Dabei hat die Baubehörde gestützt auf § 3 Abs. 2 BVV von der Bauherrschaft in erster Linie jene Angaben einzufordern, welche für eine abschliessende Beurteilung der Beschaffenheit der Baute gemäss den Anforderungen von § 239 Abs. 1 PBG notwendig sind (VGr, 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 3.2; 14. Juli 2004, VB.2004.00012, E. 5). Falls nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung Mängel zutage treten, die einen bedeutenden polizeilichen Missstand darstellen, darf bzw. muss die Baubehörde gestützt auf § 358 PBG jederzeit (von Amtes wegen) die geeigneten Massnahmen treffen (RB 1993 Nr. 43).

E. 10.6

Es ist der Vorinstanz beizupflichten, dass keine konkreten Anhaltspunkte ersichtlich sind, die auf eine besondere Gefährdung von Nachbarliegenschaften, Personen oder Sachen hindeuten. Die mit Hinweis auf die Augenscheindokumentation belegten Ausführungen der Vorinstanz, dass die örtlichen Verhältnisse weder besonders beengt noch auf andere Weise besonders herausfordernd oder ungewöhnlich sind, erscheinen plausibel. Zu Recht hebt der Beschwerdegegner 2 hervor, dass es sich um ebenes Gelände ohne spezielles Gefährdungspotenzial handelt. Solch gewöhnliche Bauarbeiten auf dem Stadtgebiet sind ohne weitere Hinweise nicht als Gefährdung der Nachbarschaft zu qualifizieren (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 3.4). Selbst weitaus komplexere Bauarbeiten an steiler Hanglage werden vorbehaltlich besonderer Umstände nicht als ungewöhnlich bzw. nachbarschaftsgefährdend betrachtet (VGr, 5. April 2018, VB.2017.00183, VB.2017.00186, VB.2017.00190, E. 12). Dem Bauherrn wird mangels konkreter anderer Hinweise grundsätzlich zugebilligt, dass er bei der Bauausführung unter Wahrung der gebotenen Sorgfalt und Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunde vorgeht (§ 239 Abs. 1 PBG). Die von der Bausektion der Stadt Zürich statuierten Auflagen genügen.

E. 11

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 12

Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Zudem ist sie antragsgemäss zu einer angemessenen Parteientschädigung an die obsiegende Bauherrschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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