

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00825 vom 10. Februar 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-02-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00825

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00825 du 10 février 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00825 del 10 febbraio 2022

Regeste

Baubewilligung | Nachbarbeschwerde gegen Ersatzneubau eines Wohnhauses; zweiter Rechtsgang. Die geforderten Pflichtparkplätze müssen nicht auf dem Baugrundstück, sondern können auch auf Drittgrundstücken in angemessener Entfernung geschaffen werden (E. 4.5). Bei den von der kommunalen Baubehörde geforderten Anpassungen der Grün- und Parkflächensituation handelt es sich um unwesentliche Projektänderungen, welche einer Nebenbestimmung zugänglich sind (E. 4.6). Für die Beurteilung der wohnhygienischen Verhältnisse (Belichtung, Belüftung) ist der heutige Zustand massgeblich; ob sich ein künftiger Neubau auf dem Nachbargrundstück hierauf auswirken würde, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu prüfen (E. 5.4). Das Bauprojekt ist hinsichtlich Einordnung und Gestaltung nicht zu beanstanden (E. 6). Zudem ist es vorliegend möglich, gestützt auf die BZO zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale und im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds eine Abweichung von der Gebäudehöhe zu bewilligen (E. 7). Ebenso kann im Interesse einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, da die maximal zulässige Ausnützung eingehalten ist (E. 8). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerden gegen den angefochtenen Entscheid des Baurekursgerichts zuständig.

E. 2

Die Beschwerdeführerin ist aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Baugrundstück gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert.

E. 3

In prozessualer Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin zunächst die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beitragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht jedenfalls nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt

werden können (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). Vorliegend ist die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts im Sinn von § 7 Abs. 1 VRG mittels der bei den Akten liegenden Pläne, Visualisierungen und Fotografien – namentlich anhand der zahlreichen anlässlich des vorinstanzlichen Referentenaugenscheins erstellten Fotografien – möglich, welche die tatsächlichen Verhältnisse anschaulich wiedergeben. Damit und zusammen mit den übrigen Akten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt; auf einen Augenschein ist zu verzichten.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin rügt, die Baubewilligung verletze den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung. Diverse Mängel, deren Behebung von der Bauherrschaft gefordert würde, seien weder von untergeordneter Bedeutung noch könnten sie ohne besondere Schwierigkeiten im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG behoben werden. Die statuierten Auflagen seien zudem viel zu wenig konkret.

E. 4.2

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999). Das Interesse des Bauherrn am Fortbestand der Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 4. März 2021, VB.2020.00677, E. 1.2.3; 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1; 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5). Ob die Voraussetzungen für die Erteilung der Bewilligung erfüllt sind, ist eine Rechtsfrage, bei deren Beantwortung der Baubehörde ein weitgehender Ermessensspielraum zusteht (VGr, 11. Januar 2012, VB.2011.00617, E. 4.1; 9. März 2000, VB.1999.00354, E. 2b/bb; 3. September 1982, BEZ 1982 Nr. 36).

E. 4.3

Die Bausektion ordnete mit Disp.-Ziff. B.1.c) an, dass die Bauherrschaft bzw. verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft dem Amt für Baubewilligungen einen im Sinne der Erwägungen lit. F.c) (Nachweis Grünfläche), F.d) (Vorgartenöffnung, G-Strasse) und F.e) (Umgebungsplan) ergänzten und mit dem Genehmigungsvermerk von Grün Stadt Zürich versehenen Umgebungsplan einzureichen und bewilligen zu lassen habe. Gemäss Erwägung lit. F.c) seien in angemessenem Umfang verkehrssichere Flächen als Kinderspielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten, oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen auszugestalten. In der Quartiererhaltungszone sei bei der Erstellung von Hauptgebäuden mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen, wovon ein der Art der Überbauung entsprechender Teil als dauernde Spiel- oder Ruhefläche oder Pflanzgarten herzurichten sei.

Gemäss Erwägung lit. F.d) dürfe gemäss ständiger Praxis das Vorgartengebiet in der Regel zu nicht mehr als einem Drittel der Strassen- bzw. Weganstosslänge für Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplätze, Containerabstellplatz usw. befestigt werden. Ferner ordnete die Bausektion in Disp.-Ziff. B.19 an, dass im Nahbereich des Gebäudezuganges zwei (für Besucher und Bewohner) mit Rollstühlen zugängliche Autoabstellplätze (Parkfeldbreite mindestens 3,5 m, rechtwinklig zu den seitlichen Begrenzungen gemessen; Länge mindestens 8 m bei Längsparkierung; Gefälle maximal 2 %) nachzuweisen seien.

E. 4.4

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, dass der Nachweis von genügenden verkehrssicheren Flächen als Kinderspielplätze, Freizeit- oder Pflanzengärten bzw. Ruheflächen nicht erbracht werden könne, bleibt das Vorbringen unsubstanziert, sodass darauf nicht weiter einzugehen ist. Das Gleiche trifft auch auf das unsubstanziert gebliebene Vorbringen zu, wonach die Auflage betreffend Vorgartengebiet nicht erfüllt werden könne.

E. 4.5

Ferner rügt die Beschwerdeführerin, dass die von der Bausektion geforderte Vergrösserung von zwei Parkplätzen gar nicht möglich sei, wenn gleichzeitig die Grünflächen vergrössert werden müssten. Es trifft grundsätzlich zu, dass die Vergrösserung von Parkplätzen auf dem Baugrundstück zu einer weiteren Reduktion der Grünflächen auf dem Baugrundstück führt. Die Beschwerdeführerin verkennt aber, dass die geforderten Pflichtparkplätze nicht auf dem Baugrundstück, sondern auch auf Drittgrundstücken in angemessener Entfernung (maximal 300 m) geschaffen werden können (§ 244 PBG; Art. 9 der kommunalen Parkplatzverordnung vom 11. Dezember 1996 [PPV]). Der private Beschwerdegegner hat im vorinstanzlichen Verfahren aufgezeigt, dass die Möglichkeit besteht, zwei der vier Pflichtparkplätze auf einem Drittgrundstück zu realisieren. Wenn von den vier ursprünglich auf dem Baugrundstück geplanten Pflichtparkplätze nur noch die beiden (behindertengerechten) Pflichtparkplätze realisiert werden, besteht die Möglichkeit, dass auf dem Baugrundstück die erforderliche Grünfläche geschaffen werden kann. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist es, wenn nicht sämtliche Pflichtparkplätze auf dem Baugrundstück realisiert werden, auch nicht erforderlich, irgendwelche Parkplätze nach Osten zu verschieben, sodass die bereits heute bestehenden Container auch in Zukunft problemlos zur G-Strasse gerollt werden können.

E. 4.6

Bei der von der Bausektion geforderten Anpassung der Grünflächen- und Parkflächensituation handelt es sich um unwesentliche Projektänderungen, weshalb diese Anpassungen einer Nebenbestimmung zugänglich sind. Aus den sich bei den Akten befindlichen Unterlagen (Situationsplan vom 9. März 2018, Aktennotiz von der Besprechung mit Grün Stadt Zürich vom 20. Juli 2018 sowie Parkplatzsituationsplan vom 23. August 2018) wird ersichtlich, wie die geforderten Auflagen erfüllt werden können. Ob und wie diese Nachweise erbracht sein werden, wird durch die zuständige Bewilligungsbehörde im Rahmen des Auflagebereinigerungsverfahrens zu prüfen sein. Da die geforderten Anpassungen grundsätzlich möglich sind, lag es im Ermessen der Bausektion, die erforderlichen Anpassungen auflagenweise zu verfügen.

E. 5.1

Der Abstand zwischen dem Ersatzneubau und zu den angrenzenden Bauten auf der östlich gelegenen Nachbarparzelle 03 beträgt durchwegs zwischen 5,00 und 5,10 m zum Gebäude H-Strasse 04 und zwischen 5,30 und 5,40 m zum Gebäude G-Strasse 05.

E. 5.2

Gemäss § 270 Abs. 1 PBG dürfen Gebäude, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufenden Linie nicht überschreiten, wobei durch nachbarliche Vereinbarung unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden kann (§ 270 Abs. 3 PBG).

E. 5.3

Die Vorinstanz bejahte in Erwägung 6.6 die Begründung des Näherbaurechts und gelangte zum Schluss, dass dem Näherbaurecht keine wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Hindernisse entgegenstehen. In Bezug auf die Einhaltung der Wohnhygiene wies die Vorinstanz auf die Besonderheit hin, dass die heutige Bebauung auf der Parzelle 03 im Verhältnis zur Bauparzelle nicht durchgehend fassadenbündig sei, sondern aus zwei Gebäuden bestehe (H-Strasse 04 und G-Strasse 05), welche zueinander einen Gebäudeabstand von ca. 3,75 m aufwiesen. Das Gebäude G-Strasse 05 sei sodann lediglich zweigeschossig. Unter diesen Umständen könnten genügende Belichtungsverhältnisse, namentlich für die mittleren Zimmer vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss gewährleistet werden. Ob auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 – reziprok – eine gleiche Bebauung möglich wäre, brauche unter wohnhygienischen Gesichtspunkten nicht geprüft zu werden.

E. 5.4

Die Beschwerdeführerin beanstandet diese vorinstanzlichen Feststellungen nicht. Hingegen bemängelt sie, dass die Vorinstanz es unterlassen habe, die Frage zu prüfen, ob ein späterer Neubau auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 eine Verschlechterung der wohnhygienischen Verhältnisse auf dem Baugrundstück zur Folge haben könne. Ferner könne ein Neubau auf dem Nachbargrundstück zur Folge haben, dass die auf dem Baugrundstück bewilligten Räume nicht mehr im Sinne von § 302 Abs. 1 PBG genügend belichtet und lüftbar seien. Für die Beurteilung der massgebenden wohnhygienischen Verhältnisse ist der heutige Zustand massgebend. Sollte der Nachbar in der Zukunft auf seinem Baugrundstück einen Neubau planen und dabei den kantonalen Mindestgebäudeabstand von 7 m (2 x 3,5 m) unterschreiten, wird dazumal zu prüfen sein, ob ein solcher Neubau die Belichtung und Belüftung von Räumen auf dem Baugrundstück beeinträchtigt und unter Beachtung der wohnhygienischen Verhältnisse bewilligt werden kann. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin wird in einem solchen (künftigen) Baubewilligungsverfahren somit nicht nur zu prüfen sein, ob auf dem Nachbargrundstück die wohnhygienischen Verhältnisse beim Neubau eingehalten werden, sondern auch, ob der Neubau auf dem Nachbargrundstück die wohnhygienischen Verhältnisse bzw. Belichtung und Belüftung von Räumen der Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildenden Baute beeinträchtigt, was gegebenenfalls zur Folge haben könnte, dass der Neubau auf dem Nachbargrundstück einen gegenüber dem heutigen Zustand erweiterten Gebäudeabstand einhalten müsste. Demzufolge muss zum heutigen Zeitpunkt nicht geprüft werden, ob sich ein (künftiger) Neubau auf dem Nachbargrundstück auf das vorliegend zu beurteilende Wohnhaus und auf die wohnhygienischen Verhältnisse in dessen nach Nordosten ausgerichteten Räumen auswirken würde.

E. 5.5

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist es auch nicht erforderlich, dass die Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 03 mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung verpflichtet wird, die baurechtlichen Möglichkeiten bei einem Neubau nicht auszuschöpfen, um zu verhindern, dass der auf dem Baugrundstück bewilligten Baute die genügende Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht entzogen wird. Eine solche Eigentumsbeschränkung ergibt sich bereits aus § 270 Abs. 3 PBG, wonach der kantonale Mindestgebäudeabstand nur dann unterschritten werden darf, falls die wohngygienischen Verhältnisse bei beiden Gebäuden eingehalten werden.

E. 5.6

Soweit die Beschwerdeführerin rügt, dass die bewilligte Baute offenkundig ungenügende Belichtungsverhältnisse aufweise, ist festzustellen, dass die Bausektion die Behebung dieses Mangels in Disp.-Ziff. II.B.1.j in Verbindung mit Erwägung G.e des Bauentscheids angeordnet hat. In Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG kann auf die diesbezüglichen Erwägungen im vorinstanzlichen Entscheid verwiesen werden.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass sich der Neubau nicht befriedigend einordne.

E. 6.2

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; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

E. 6.3

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 darf den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies ist etwa dann der Fall, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. 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, 14. März 2019, VB.2018.00384, E. 3.3).

E. 6.4

Im Bauentscheid erwog die Baubewilligungsbehörde hierzu, dass sich der Neubau im urbanen Stadtkörper befinde. Im Quartier prägend seien fragmentarische Blockrandbauten, aber auch offene durchlässige Einzelbebauungen. Der Neubau stehe in einem offenen durchlässigen Geviert. In unmittelbarer Nachbarschaft würden klare, allseitig ausgerichtete Einzelbaukörper dominieren, die strassenbegleitend, dicht nebeneinanderstehen und Einblicke in Hofbereiche und Nebengassen ermöglichen würden. In diesem Kontext könne

sich das viergeschossige neue Bauvolumen gut einfügen. Der Neubau besteche in Anlehnung an den Bestand mit einem allseitig ausgerichteten, einfachen Gebäudevolumen. Die Dachform mit Walmdach und Zinne sei ortsüblich und nehme direkt Bezug auf das Nachbargebäude. Die Fassadenlängen des Neubaus entsprächen etwa dem ursprünglichen Gebäude, das rückgebaut werde. Eine durchgehende Trauflinie – ohne Absenkung – sei beim Einzelbaukörper sehr wichtig und führe zu einem besseren Erscheinungsbild. Die gewählte Gebäudehöhe entspreche den gebietsüblichen Traufhöhen, und der Neubau gliedere sich selbstverständlich in die Gebäudesilhouette entlang der H-Strasse ein. Der Neubau habe einen allseitig ausgerichteten Ausdruck, der sich gut in den Kontext der offenen und durchlässigen Baustruktur einfüge. Die Gliederung in Sockel, Fassade und Dach entspreche generell den Anforderungen an die Quartiererhaltungszonen und nehme direkt Bezug auf die Nachbarliegenschaft. Erker seien im unmittelbaren, ursprünglich gewerblich geprägten Umfeld rar, aber bei Wohnbauten generell im Geviert ein gängiges und strassenprägendes Element. Die Fenstereinfassungen, die Falt-Klappläden sowie die filigranen Geländer und Absturzsicherungen vermittelten ein stimmiges Fassadenbild und würden den Ausdruck des Wohnhauses auf subtile Weise unterstreichen. Im vorinstanzlichen Rekursverfahren führte die Bausektion ergänzend aus, dass Erker als Wohnraumerweiterung gängige Fassadenelemente seien, die den Strassenraum mitprägten. Im unmittelbaren Umfeld seien Erker zwar rar, jedoch fänden sich recht häufig übereinander angeordnete, auskragende Balkone mit teils massiven Konsolen oder geschlossenen Brüstungen. Erker würden in der Quartiererhaltungszone III ausdrücklich zugelassen, in ihrer Grösse aber beschränkt.

E. 6.5

Die Vorinstanz erwog, dass die Darlegungen der vorinstanzlich Rekurrierenden keine Zweifel am Einordnungsentscheid der Bausektion zu begründen vermögen. Der projektierte Neubau erscheine sorgfältig durchdacht und auf die Bebauungsstruktur der neu ausgeschiedenen Quartiererhaltungszone III abgestimmt. Das projektierte Gebäude weise eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung klar überdurchschnittliche, charaktervolle Gestaltung auf. Weder an den nördlich – allerdings in der Quartiererhaltungszone I – gelegenen Gebäuden der Rekurrierenden noch an der südlich gelegenen, aus den 1970er-Jahren stammenden Überbauung lasse sich eine der Quartiererhaltungszone ähnliche, konzeptionell sorgfältige Gestaltung ersehen. Dass der Neubau gegenüber dem auf der Bauparzelle bestehenden Gebäude ein grösseres Volumen aufweise, sei im dicht besiedelten, zentralen Gebiet im Zürcher Quartier I hinzunehmen. Nicht entgegen würden dem vorinstanzlichen Einordnungsentscheid die Vorschriften zur neuen Quartiererhaltungszone III stehen: Zunächst könne und dürfe der Gebäudeabstand in dieser Zone gerade bis auf minimal 5 m verringert werden (Art. 24o Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991, BZO). Die Durchlässigkeit als solche werde dies nicht in unüblichen Mass behindern. Dass in Art. 24n Abs. 1 BZO die Rede von "prägnanten Strassenräumen" sei, könne eine – gemäss Art. 24o Abs. 6 BZO im für die Quartiererhaltungszone üblichen Mass zulässige – Gestaltung mit Erkern nicht verhindern. Die Bausektion habe das ihr zustehende Ermessen mithin ohne Weiteres pflichtgemäss betätigt.

E. 6.6

Die Beschwerdeführerin rügt, es sei aktenkundig, dass der Abstand zum Nachbargebäude deutlich reduziert werde. Dies ändert aber nichts an der zutreffenden ästhetischen

Würdigung der Vorinstanzen, wonach sich der Neubau durch seinen allseitig ausgerichteten Ausdruck gut in den Kontext der offenen und durchlässigen Baustruktur einfügt. Soweit die Beschwerdeführerin rügt, dass die Feststellung der Vorinstanz, das rekurrentische Gebäude falle im dem Baugrundstück gegenüberliegenden Bereich mit einer erkerartigen Ausgestaltung der Ecke zwischen West- und Südfassade auf, ändert auch dieser Einwand nichts an der ästhetischen Würdigung der Vorinstanzen.

E. 6.7

Namentlich bringt die Beschwerdeführerin vor, dass die massiven Erker ein Ausstülpfen der Gebäudehülle bewirkten. Sie seien um ein Vielfaches prägnanter als Balkone, gehe damit doch die einheitliche Fassadenflucht verloren. Dass Erker nicht grundsätzlich unzulässig seien, ändere daran nichts. Im vorliegenden Fall, in dem mehrere Erker über sämtliche Obergeschosse reichen sollten, sei dies mit § 238 Abs. 1 PBG nicht vereinbar. Die nord- und südseitig in den Strassenraum ragenden Erker störten die Proportionen des Gebäudes entscheidend. Die Bausektion hat eine umfassende ästhetische Würdigung vorgenommen, der sich die Vorinstanz angeschlossen hat. Das auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht kann sich den vorinstanzlichen ästhetischen Würdigungen ohne Weiteres anschliessen. Der Neubau besticht mit einem allseitig ausgerichteten, einfachen Gebäudevolumen. Die durchgehende Trauflinie führt zu einem besseren Erscheinungsbild. Die Gliederung in Sockel, Fassade und Dach entspricht generell den Anforderungen an die Quartiererhaltungszonen und nehme direkt Bezug auf die Nachbarliegenschaft. Der gleichmässig ausgestaltete Bau weist mit Erker auf der Nord- und Südseite und mit Balkonen auf der Ost- und Westseite eine symmetrische Anordnung auf, die ohne Weiteres zu einem befriedigenden Ergebnis führt. Die über drei Stockwerke verlaufenden Erker ordnen sich ohne Weiteres befriedigend ein. Die Beschwerdeführerin vermag nicht darzulegen, dass die ästhetische Würdigung der Bausektion rechtsverletzend erfolgte bzw. dass das Baurekursgericht die ästhetische Würdigung der Bausektion nicht ausreichend überprüft hat.

E. 6.8

Soweit die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren erstmals rügt, dass die projektierten Erker nicht nur um 1,5 m, sondern um 1,68 m in den Abstandsbereich hineinragten, ist auf die verspätet vorgebrachte Rüge nicht einzugehen.

E. 7.1

Die Beschwerdeführerin führt aus, dass die durch die Verkehrsbaulinien definierte Gebäudehöhe im östlichen Bereich des Neubaus ab einer Tiefe von 15 m ab der Verkehrsbaulinie entlang der E-Strasse nur 11,11 m betrage. Dieses Mass werde auf einer Breite von rund 2,2 m – und damit auch im Bereich des in den Strassenraum vorspringenden östlichen Erkers – deutlich, um beinahe die Höhe eines ganzen Geschosses überschritten.

E. 7.2

Gemäss Art. 24e BZO können zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie Traufhöhe, Dachform oder Sockelgeschoss und im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds unter anderem Abweichungen von der Gebäudehöhe bewilligt oder angeordnet werden. Bei Art. 24e BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht (vgl. § 49 Abs. 2 lit. b PBG). Dieses Recht ist in erster Linie durch die Gemeindebehörden anzuwenden und auszulegen. Bei der Anwendung und Auslegung

kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (VGr, 28. Februar 2019, VB.2018.00554, E. 4.3; 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248, E. 4.3.2, vgl. dazu Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 59 f.). Das Baurekursgericht ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Je eingehender die Gemeinde den Entscheid über Auslegung und Anwendung ihres eigenen Rechts begründet, desto höher werden dabei die Anforderungen an die Begründung des Baurekursgerichts. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, so bedarf es deshalb besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen. Es steht dem Baurekursgericht somit nicht zu, die sich stellenden Fragen so zu beurteilen, wie dies eine rechtsanwendende erstinstanzliche Behörde tun würde. Der Beurteilungsspielraum des Baurekursgerichts wird damit durch die Gemeindeautonomie beschränkt (VGr, 20. September 2018, VB.2017.00563 E. 3.2; 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248 E. 4.3.2; vgl. dazu Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 59 f.). Dasselbe gilt auch für das Verwaltungsgericht.

E. 7.3

Im Bauentscheid erwog die Bausektion hierzu, die gewährte Gebäudehöhe entspreche den gebietsüblichen Traufhöhen, und der Neubau gliedere sich selbstverständlich in die Gebäudesilhouette entlang der H-Strasse ein. Die Voraussetzungen für die Anwendung von Art. 24e BZO seien in diesem Fall erfüllt, und die Höhenüberschreitung könne im angegebenen beschränkten Bereich bewilligt werden. Im Rekursverfahren führte die Bausektion ergänzend aus, dass im unmittelbaren baulichen Umfeld im Laufe der Zeit mehrere neuere Bauten entstanden seien, was eine gewisse bautypologische Heterogenität zur Folge gehabt habe. Jedoch verkörperten gerade die älteren Einzelbauten, die meist mit Walmdachformen gedeckt seien, den Charakter der Quartiererhaltungszone III. Der Neubau als kompakter Einzelbaukörper mit Walmdach nehme nun bewusst und unverkennbar Bezug zum unmittelbar angrenzenden älteren Nachbargebäude (H-Strasse 04/06), das ebenfalls mit einer Walmdachform gedeckt sei und eine klar durchlaufende Traufausbildung aufweise. Mit der Angleichung der beiden Traufhöhen entstehe ein gut gestaltetes Ensemble, das dem Gebietscharakter entspreche und den Strassenraum positiv prägen werde.

E. 7.4

Die Vorinstanz erwog, Sinn und Zweck von Art. 24e BZO sei die Ermöglichung sorgfältig gestalteter, auf bestehende Bebauungsformen abgestimmter Neubauten. Vorliegend falle zusätzlich ins Gewicht, dass die Grundstücke auf der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Seite der H-Strasse auch nach der am 1. November 2018 in Kraft getretenen Revision der Quartiererhaltungszone I zugewiesen seien, sodass die Lage der Bauparzelle an der Grenze zweier Quartiererhaltungszone bei der ästhetischen Beurteilung zu berücksichtigen sei. Wie anlässlich des Abteilungsangens erkennbar gewesen sei, orientiere sich der projektierte Neubau am Nachbargebäude H-Strasse 04/06 auf der Parzelle Kat.-Nr. 03. Die gestalterische Konzeption des Neubaus mit Erkern, Balkonen, Walmdach und Zinne erweise sich als sorgfältig durchdacht und auf die Bebauungsstruktur der Quartiererhaltungszone III abgestimmt. Die Überschreitung des Dachgeschosses betreffe in der Sache sodann keinen bedeutenden Teil des Dachgeschosses, sondern einzig

einen 2,2 m breiten Bereich an der nordöstlichen Gebäudeecke, für welche angesichts der Bestimmungen zur Baulinie entlang der H-Strasse eine im Vergleich zu den übrigen Gebäudebereichen reduzierte Gebäudehöhe von 11,11 m zur Anwendung käme.

E. 7.5

Die Vorinstanzen haben ausführlich und überzeugend dargetan, weshalb vorliegend in der südöstlichen Ecke des Neubaus auf einer Breite von rund 2,2 m die zulässige Höhe von 11,11 m um rund 2,9 m überschritten werden kann. Die bewilligte Überschreitung dient namentlich der Wahrung des gebietstypischen Strukturmerkmals der Traufhöhe und steht im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin hat sich die Baubewilligungsbehörde mit den gebietstypischen Strukturmerkmalen auseinandergesetzt und aufgezeigt, weshalb eine Abweichung zur Wahrung derselben erforderlich ist. Bei der Frage, ob vorliegend eine Abweichung von der Gebäudehöhe bewilligt werden kann, durfte die Baubewilligungsbehörde auch dem Umstand Rechnung tragen, dass die Abweichung nur eine kleine Fläche in der südöstlichen Ecke des Neubaus betrifft. Auf jeden Fall gelingt es der Beschwerdeführerin nicht, eine rechtsverletzende Ermessensüberschreitung darzutun, sodass sich die vorgebrachte Rüge als unbegründet erweist.

E. 8.1

Für Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen gilt gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht oder weiter zurückliegender Baulinie im Gebiet a eine maximale Bautiefe von 16 m. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht (Art. 24o Abs. 5 BZO). Der Neubau überschreitet die Bautiefe von 16 m entlang der E-Strasse um maximal 1,46 m.

E. 8.2

Auch Bei Art. 24o Abs. 5 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, bei dessen Anwendung der rechtsanwendenden Behörde ein durch die Rechtsmittelinstanzen zu beachtender Ermessenspielraum zusteht (siehe vorstehende Erwägung 7.2).

E. 8.3

Die Bausektion erwog, dass der Neubau in Anlehnung an den Bestand mit einem allseitig ausgerichteten, einfachen Gebäudevolumen besteche. Die Fassadenlängen des Neubaus würden etwa dem ursprünglichen Gebäude, das rückgebaut werde, entsprechen. Beim Neubau hätte die Einhaltung der Bautiefe von 16 m zur Folge, dass die südöstliche Gebäudeecke zurückspringen müsste. Die einspringende Gebäudeecke würde bezugslos wirken und wäre im unmittelbaren Kontext der klaren Bauvolumen unverständlich. Die klare und einfache Gebäudeform basierend auf einem viereckigen Gebäudegrundriss ohne einspringende Ecke führte zu einer gestalterisch guten Lösung.

E. 8.4

Die Beschwerdeführerin wendet ein, dass das Bauprojekt nicht ohne Weiteres als städtebaulich überzeugend qualifiziert werden könne. Auch in diesem Zusammenhang komme der in Art. 24n Abs. 1 BZO ausdrücklich genannten hohen Durchlässigkeit eine wesentliche Bedeutung zu. Von einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung könne zudem umso weniger die Rede sein, als mit einer Reduktion der Gebäudetiefe diverse

weitere Mängel behoben oder zumindest reduziert werden könnten. Auch bei dieser Rüge unterlässt es die Beschwerdeführerin, eine rechtsverletzende Ermessensüberschreitung darzutun. Vielmehr ist den Ausführungen der Bausektion beizupflichten, wonach mit dem viereckigen Gebäudegrundriss eine ästhetisch gute Lösung erreicht wird, sodass sich die bewilligte Überschreitung der Bautiefe von 16 m ohne Weiteres als ermessenskonform erweist; entsprechendes ergibt sich auch aus den zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen.

E. 8.5

Ferner rügt die Beschwerdeführerin, dass mit der bewilligten Überschreitung der Bautiefe eine grössere Ausnützung entstehe und es nicht zulässig sei, die innenliegenden Balkonflächen nicht anzurechnen. Das Baugrundstück befindet sich in der Quartiererhaltungszone III. In dieser Zone wird die zulässige Ausnützung nicht mittels Nutzungsziffern geregelt, sondern gemäss Art. 24o BZO mittels Regelung der Geschosshöhe, Gebäude- und Firsthöhe, Bauweise sowie Festlegung der zulässigen Gebäudetiefe. Erfolgt die Festlegung der baulich zulässigen Ausnützung mittels Bestimmungen über die Abstände, Grösse und Stellung der Baukörper usw., so darf das so fixierte Mass der zulässigen Ausnützung beispielsweise nicht mittels Näherbaurechten im Sinn von § 270 Abs. 3 PBG "umgangen" werden. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist daher in solchen Fällen die Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände nur dann zuzulassen, wenn anhand eines Vergleichsprojektes nachgewiesen wird, dass das Bauvorhaben die aufgrund der primären Baubegrenzungsnormen zulässige Ausnützung nicht überschreitet (VGr, 3. Dezember 2003, VB.2003.00340, E. 3.2). Mittels die primären Baubegrenzungsnormen einzuhaltendem Vergleichsprojekt ist demzufolge die zulässige maximale Ausnützung zu ermitteln. Wenn diese maximal zulässige Ausnützung eingehalten ist, darf die Bautiefe von 16 m überschritten werden. Mittels Vergleichsprojekt hat die Bauherrschaft vorliegend nachgewiesen, dass die Vollgeschosse eine massgebliche Bruttogeschossfläche von 1360,30 m² aufweisen dürfen. Wenn gemäss Art. 24o Abs. 5 BZO bei der Überschreitung der Bautiefe keine grössere Ausnützung entstehen darf, kann dies nur bedeuten, dass auch das die Bautiefe überschreitende Bauprojekt eine massgebliche Bruttogeschossfläche von 1360,30 m² aufweisen darf. Hingegen lässt sich hieraus – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin – nicht ableiten, dass alle in der Kubatur (Gebäudevolumen) des Neubaus befindlichen Flächen an die Ausnützung anzurechnen sind. Demzufolge ist es ohne Weiteres zulässig, vorliegend die innenliegenden Balkonflächen nicht an die Ausnützung anzurechnen, weshalb sich der diesbezügliche Einwand der Beschwerdeführerin als unbegründet erweist.

E. 9.1

Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin die unzulässige Entfernung des öffentlichen Quellwasserbrunnens an der nordwestlichen Ecke des bestehenden Gebäudes.

E. 9.2

Die Existenz des Quellwasserbrunnens beruht auf einer zugunsten der Stadt Zürich bestehenden Personaldienstbarkeit, wonach der Eigentümer des belasteten Grundstücks der Stadt Zürich das Recht auf den Fortbestand und die Bedienung des in einer Nische eingebauten, öffentlichen Wandbrunnens samt Wasserzu- und ableitung und zugehörigem Schacht einräumt. Auf Antrag der Bauherrschaft hat sich die Wasserversorgung der Stadt

Zürich mit Schreiben vom 21. August 2017 mit dem Rückbau des bestehenden Wandbrunnens einverstanden erklärt. Demzufolge steht der privatrechtlich gesicherte Brunnen dem Abbruch des bestehenden Gebäudes und dem Neubau nicht entgegen.

E. 9.3

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist im vorliegenden baurechtlichen Bewilligungsverfahren nicht zu prüfen, ob die Stadt Zürich rechters auf die Dienstbarkeit verzichtet hat. Die Vorinstanz hat in ihrer Erwägung 10.6 dargetan, weshalb auf die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführerin nicht einzutreten ist, worauf das Verwaltungsgericht verweisen kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Die gegen diesen Nichteintretensentscheid gerichtete Rüge ist deshalb abzuweisen.

E. 10

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Der private Beschwerdegegner hat Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung.

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