

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00057 vom 29. Februar 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-02-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2023.00057](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00057)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00057 du 29 février 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00057 del 29 febbraio 2024

## Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohnungen. Erfüllung der Voraussetzungen von § 238 Abs. 1 PBG (Volumenverzicht). Eine Baute, welche sich wie das vorliegend projektierte Gebäude durch sein Volumen sehr stark von seiner baulichen Umgebung abhebt und damit das bestehende gute Quartierbild gefährdet, muss diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung tragen, damit es sich trotzdem im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG befriedigend einordnet. Die Vorinstanz kam mit ausführlicher Begründung zum Schluss, dies sei nicht der Fall. Der Einordnungsmangel ist vorliegend schwer und offensichtlich. Die Begründung der Bausektion, wonach sich der Neubau befriedigend in die Umgebung einordnen solle, ist einseitig und unvollständig. Sie hat den ihr durch die Gemeindeautonomie obliegenden Beurteilungsspielraum überschritten. Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2023.00057 Urteil der 1. Kammer vom 29. Februar 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Ersatzrichter Adrian Mattle, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen Beschwerdegegnerschaft 1.1–5.2, vertreten durch RA C, Beschwerdegegnerschaft 6–11.2, vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerschaft, und Bausektion der Stadt Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Bausektion der Stadt Zürich erteilte der A AG am 9. November 2021 die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohnungen und einer Tiefgarage auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 (neu zusammengelegt zum Grundstück Kat.-Nr. 03) an der E-Strasse 04 und 05 in Zürich. II. Gegen den Beschluss der Bausektion erhob die Beschwerdegegnerschaft 1.1–5.2 gemeinsam Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich mit dem Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Gegen den gleichen Beschluss erhob auch die Beschwerdegegnerschaft 6–11.2 gemeinsam Rekurs an das Baurekursgericht, dies ebenfalls mit dem Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Delegation der zuständigen Abteilung des Baurekursgerichts führte im Beisein der Parteien einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom 16. Dezember 2022 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Verfahren, hiess die Rekurse gut und hob den Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 9. November 2021 auf. III. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts erhob die A AG am 31. Januar 2023 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Die A AG beantragte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und der Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 9. November 2021

wiederherzustellen, dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Das Baurekursgericht beantragte am 10. Februar 2023 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Bausektion der Stadt Zürich beantragte am 6. März 2023, die Beschwerde sei gutzuheissen. Die Beschwerdegegnerschaft 1.1–5.2 beantragte gleichentags, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen. Die Beschwerdegegnerschaft 6–11.2 beantragte ebenfalls am 6. März 2023, die Beschwerde sei abzuweisen und die Beschwerdeführerin zur Übernahme der Kosten und zur Zahlung einer Parteientschädigung zu verpflichten. Mit Eingabe vom 20. März 2023 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

### **E. 1.2**

Als Baugesuchstellerin und Adressatin der aufgehobenen baurechtlichen Bewilligung ist die Beschwerdeführerin nach § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG zur Beschwerde legitimiert (vgl. auch § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2**

Die Vorinstanz hob im angefochtenen Entscheid die baurechtliche Bewilligung der Bausektion der Stadt Zürich vom 9. November 2021 auf, unter anderem, weil das Bauvorhaben die Voraussetzungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG nicht erfülle. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe § 238 Abs. 1 PBG falsch angewandt.

### **E. 2.1**

Nach § 238 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 (Abs. 1). Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2 Satz 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. Die Frage, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu beurteilen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (vgl. zum Ganzen VGr, 2. Februar 2023, VB.2022.00359, E. 4.2.1 mit Hinweisen). Die genügende Einordnung fehlt dabei nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung. Eine Bauverweigerung setzt das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 19. Mai 2022, VB.2021.00732/ VB.2021.00733, E. 5.2.2 mit

Hinweisen). Bei der Anwendung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 2. Februar 2023, VB.2022.00359, E. 4.2.1; 22. Oktober 2020, VB.2019.00133, E. 5.2 mit Hinweis; BGE 145 I 52 E. 3.6). 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, 19. Mai 2022, VB.2021.00732/ VB.2021.00733, E. 5.2.3 mit Hinweis). Nach ständiger Rechtsprechung kann in Ausnahmefällen gestützt auf § 238 PBG ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie zum Beispiel eine weitherum zurückhaltende Ausnützung, eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt kann die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten (zum Ganzen VGr, 2. Februar 2023, VB.2022.00359 E. 4.2.1 mit Hinweisen; BGE 115 Ia 370 E. 5; RB 1990 Nr. 78). Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, so verlangt § 238 PBG gleichwohl, dass ein Gebäude, das sich durch sein Volumen aus seiner baulichen Umgebung heraushebt, diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung trägt. Nebst einer sorgfältigen Gestaltung fallen Massnahmen wie beispielsweise eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens in Betracht (vgl. zum Ganzen VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.6 mit Hinweis).

## **E. 2.2**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 03 liegt in der viergeschossigen Wohnzone W4 gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO). Das Gebäude, welches durch das Bauprojekt ersetzt werden soll, ist Teil einer Siedlung von fünf Mehrfamilienhäusern entlang der E-Strasse, welche begrenzt wird durch je einen Kopfbau zum F-Platz und zur G-Strasse hin. Bei den fünf Mehrfamilienhäusern handelt es sich um Walmdachbauten im Heimatstil der 1920er-Jahre. Sie verfügen über drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, wobei sich der Eingangsbereich der Gebäude durch die Hanglage etwas unter dem Niveau der E-Strasse befindet, sodass die Gebäude zur Strasse hin zweigeschossig in Erscheinung treten. Die Grundstücke der Siedlung verbindet auf der der E-Strasse abgewandten Seite eine grosszügige Gartenanlage. Mit dem umstrittenen Bauprojekt soll das mittige der fünf Gebäude der Siedlung ersetzt werden.

## **E. 2.3**

Die fünf talseitigen Gebäude entlang der E-Strasse mit dem Gebäude, welches durch das umstrittene Bauprojekt ersetzt werden soll, werden als Ensemble wahrgenommen. Der geplante Neubau hält die zulässigen Masse gemäss der BZO (vgl. Art. 13 für die Wohnzone W4) unbestrittenermassen ein. Im Gegensatz zu den bestehenden Gebäuden des Ensembles ist das projektierte Gebäude als Flachdachbau mit Attikageschoss geplant. Es weist ein massiv grösseres Volumen auf, als es in der näheren baulichen Umgebung entlang der E-Strasse bisher realisiert wurde. Das bauliche Volumen vergrössert sich mit dem Neubau im Vergleich zum Bestandesbau nicht nur in der Höhe bzw. in den oberen Geschossen, sondern auch in die Tiefe. Der grosse Volumensprung in die Tiefe geht fast vollständig auf Kosten des Grünraums im strassenabgewandten rückwärtigen Bereich, welcher sich von der E-Strasse 06 bis zur E-Strasse 07 erstreckt. Die fünf erwähnten talseitigen Gebäude entlang der E-Strasse sind Teil eines Schutzobjekts gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur, namentlich der Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume). Anlässlich der 2018 in Kraft getretenen Revision der BZO wurde für das vorliegend betroffene Quartier jedoch keine Quartiererhaltungszone festgesetzt. Die fünf Gebäude stehen auch nicht unter Denkmalschutz. Unter diesen Umständen hat die Vorinstanz die Einordnung des Bauvorhabens richtigerweise nach § 238 Abs. 1 PBG beurteilt, welcher keine ideale oder besonders gute, sondern lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung verlangt. Wie die Vorinstanz sodann richtig feststellte, fügen sich die Bauten zwischen F-Platz und G-Strasse beidseits der E-Strasse aufgrund des relativ einheitlichen Heimatstils, der Kubatur sowie der Materialisierung der Gebäude in ein gutes Quartierbild, worauf die Vorinstanz bei der Beurteilung der Einordnung des projektierten Gebäudes Rücksicht zu nehmen hatte. Die Vorinstanz prüfte im angefochtenen Entscheid, ob die Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG wegen der zurückhaltenden Ausschöpfung der Bauten in der Umgebung des Bauprojekts eine zurückhaltende Ausschöpfung des nach der BZO zulässigen Bauvolumens gebieten könnte. Sie erkannte jedoch zu Recht, dass der Abbruch einzelner Gebäude im fraglichen Geviert verbunden mit der Erstellung von Ersatzbauten im Rahmen der Bauordnung jederzeit möglich sein muss und mit Blick auf die entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen unter den gegebenen Umständen nicht grundsätzlich eine Anpassung des gemäss BZO zulässigen Bauvolumens verlangt werden kann. Weiter kam die Vorinstanz zum Schluss, das Gebot einer befriedigenden Einordnung müsse vorliegend nicht zwingend mit der Pflicht zur Übernahme der charakteristischen Elemente der baulichen Umgebung einhergehen. Hingegen wies die Vorinstanz ebenfalls richtig darauf hin, dass eine Baute, welche sich wie das vorliegend projektierte Gebäude durch ihr Volumen sehr stark von ihrer baulichen Umgebung abhebt und damit das bestehende gute Quartierbild gefährdet, diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung tragen muss, damit sie sich trotzdem im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG befriedigend einordnet (s. E. 2.1 hiervor).

#### **E. 2.4**

Dementsprechend prüfte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid, ob das projektierte Gebäude im Hinblick auf seine bauliche Umgebung sorgfältig gestaltet oder darauf abgestimmt gegliedert ist, sodass trotz des volumetrischen Spannungsverhältnisses eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Sie kam mit ausführlicher Begründung zum Schluss, dies sei nicht der Fall. Vielmehr erscheine der geplante Bau als im baulichen Umfeld fehlplatziert und rücksichtslos gegenüber der baulichen Umgebung. Eine befriedigende Einordnung werde jedenfalls nicht erreicht. Die Beschwerdeführerin ist der

Auffassung, die Bausektion habe mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung der massgeblichen Voraussetzungen einen nachvollziehbaren und gerechtfertigten Entscheid getroffen, während die Vorinstanz ihr Ermessen rechtsverletzend ausgeübt habe.

#### **E. 2.4.1**

Die Vorinstanz äusserte sich in diesem Zusammenhang zunächst ausführlich zur geplanten Fassade Richtung E-Strasse. Sie stellte fest, die bestehende Überbauung entlang der E-Strasse zwischen F-Platz und G-Strasse, welche eine in Stil und Körnung gleichartige Einheit bilde, würde mit dem Neubau durch eine massive und unverständliche Fassade unterbrochen, wobei keinerlei Versuch einer Bezugnahme zur baulichen Umgebung erkennbar sei. Der neue Baukörper hebe sich mit seiner knappen Befensterung zur E-Strasse hin in abweisender, gezähmt brutalistischer Art und Weise von der umliegenden Bebauung ab. Eine Adressierung zur E-Strasse hin geschehe einzig durch den Hauseingang. Durch die mit transparenten Fassadenbauteilen verschlossenen Fenster könne keinerlei Interaktion Richtung E-Strasse stattfinden. Mit Ausnahme des Hauseingangs finde eine vollständige Abschirmung in diese Richtung statt, was an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbar sei. Inwiefern die Bausektion der Stadt Zürich hier eine gut gegliederte, ausgewogen wirkende Fassade auch bezüglich Grösse und Setzung der Fenster erkennen wolle, erschliesse sich nicht. Die Bausektion habe zwar darauf verwiesen, dass die Hauseingänge der bestehenden Bauten im Gegensatz zum Hauseingang des Bauvorhabens zur E-Strasse hin leicht abgesenkt lägen, was unbefriedigend sei. Mit der Aufschüttung allein, welche den geplanten Hauseingang auf das Niveau der E-Strasse hebe, werde jedoch eine befriedigende Gestaltung und Adressierung zur Strasse hin nicht erreicht. Die in der baurechtlichen Bewilligung mittels Auflage angeordnete Änderung der Dachgestaltung Richtung E-Strasse, nämlich die Anordnung eines Attikarücksprungs anstelle des projektierten Steildachfragments, reiche nicht aus, dem Dachgeschoss im Vergleich zur baulichen Umgebung die Wuchtigkeit zu nehmen. Weiter fokussierte die Vorinstanz auf die städtebauliche Setzung des Bauvorhabens und auf seine Gestaltung auf der strassenabgewandten Seite. Die Bausektion habe zwar darauf hingewiesen, dass der geplante Neubau durch die Gebäudetiefe auf der strassenabgewandten Seite einen durchgehenden Gartenraum unterbreche. Sie habe jedoch bloss die fehlende Inventarisierung des Gartenraums erwähnt und sei nicht darauf eingegangen, worin sich die notwendige sorgfältige Gestaltung und allfällige weitere Massnahmen wie beispielsweise eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des Bauvolumens manifestieren solle. Die Vorinstanz führte aus, das Volumen der geplanten Baute hebe sich von der baulichen Umgebung auch auf der strassenabgewandten Seite deutlich ab, wobei der Neubau diesem Spannungsverhältnis in keiner Weise Rechnung trage. Mit der massiven tal- bzw. gartenseitigen Volumenerweiterung im Vergleich zu den Nachbarbauten werde die diesbezügliche städtebauliche Setzung rigoros durchbrochen, wobei mit der gewählten Gliederung im talseitigen Bereich keinerlei Annäherung an die Massstäblichkeit der angrenzenden Häuser erreicht werde. Es liege zwar in der Natur der Sache, dass bei der erlaubten Realisierung eines grösseren Bauvolumens die städtebauliche Setzung in gewisser Weise durchbrochen werde. Dies müsse auch für das Baugrundstück erlaubt sein. Werde das Bauvolumen jedoch dementsprechend vergrössert, müsse auf das bestehende Umfeld mit einer entsprechenden Volumenverteilung, Akzentuierungen und der Festlegung der Dichten und Höhen reagiert werden, um eine befriedigende Einordnung zu erreichen. Dies sei vorliegend mit der weitgehend quadratischen Grundfläche, welche sich in ihrer vollen

Massigkeit ohne jede erkennbare Rücksichtnahme in den bestehenden Gartenraum schiebe, nicht geschehen. Im Zusammenhang mit dem gartenseitigen Volumen seien auch die Ausführungen der Bausektion zum Baubestand im Gartenraum nicht schlüssig. Die Bausektion habe festgehalten, es seien auf dem Baugrundstück angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen, weil durch das Neubauvorhaben wichtige Bäume gefällt würden. Doch sei die Ersatzpflanzung eines mit den bestehenden wichtigen Bäumen vergleichbaren Baumbestands auf dem verbleibenden schmalen Grünstreifen gar nicht möglich. Entsprechend fänden sich im Pflanzkonzept lediglich kleinere, strauchartige Bäume.

#### **E. 2.4.2**

Die Ausführungen der Vorinstanz zur Einordnung der geplanten Baute sind überzeugend. Sie stimmen mit ihrer Praxis und der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu § 238 Abs. 1 PBG überein. Zwar ist der Beschwerdeführerin zuzustimmen, wenn sie vorbringt, dass vorliegend nicht eine besonders sorgfältige Gestaltung oder besonders sorgfältig auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung in dem Sinne verlangt werden kann, dass daraus eine besonders sorgfältige Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG resultieren müsste. Dies ändert jedoch nichts daran, dass eine geplante Baute, welche sich wie das vorliegend umstrittene Projekt durch ihr grosses Volumen sehr stark von ihrer baulichen Umgebung abhebt und dadurch ein bestehendes gutes Quartierbild gefährdet, diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung tragen muss. Es müsste auch für eine befriedigende Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG im Hinblick auf die bauliche Umgebung sorgfältig gestaltet bzw. sorgfältig darauf abgestimmt gegliedert sein (vgl. E. 2.1 hiervor). Der Vorinstanz ist darin zuzustimmen, dass der geplante Neubau diesen Anforderungen keine Rechnung trägt. Die geplante Fassade Richtung E-Strasse mit ihrer knappen Befensterung tritt sehr massiv in Erscheinung, wirkt abweisend bzw. abschirmend und nimmt keinerlei Bezug auf die bauliche Umgebung. An dieser Einschätzung ändern die Hebung des Hauseinganges auf das Niveau der E-Strasse und die von der Bausektion auflagenweise angeordnete Änderung der Dachgestaltung nichts. Der Beschwerdeführerin ist zwar darin zuzustimmen, dass die lärmschutzrechtlichen Anforderungen eines Neubaus bei der Beurteilung der befriedigenden Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG nicht gänzlich ausser Acht gelassen werden können. Die geplante Fassade des Neubaus Richtung E-Strasse wirkt jedoch derart abweisend, dass sie auch unter Hinweis auf die Lärmschutzproblematik nicht zu rechtfertigen ist. Auf der strassenabgewandten Seite unterbricht das geplante Gebäude den sich über mehrere Liegenschaften erstreckenden, siedlungsprägenden Gartenraum. Die diesbezügliche städtebauliche Setzung der Gebäude des Ensembles wird mit dem geplanten Neubau rigoros durchbrochen. Anstelle des Gartens verbleibt im Bereich des Baugrundstücks nur ein schmaler Grünstreifen. Eine Annäherung an die Massstäblichkeit der angrenzenden Häuser bzw. eine diese beachtende Gestaltung oder auf die Umgebung abgestimmte Gliederung des Bauvolumens ist auch hier in keiner Weise erkennbar. Es fehlen namentlich eine entsprechende Volumenverteilung, Akzentuierungen oder entsprechend variierende Dichten und Höhen. In umfassender Würdigung der massgebenden Gesichtspunkte ist der Schlussfolgerung der Vorinstanz zuzustimmen, wonach der geplante Bau als im baulichen Umfeld fehlplatziert und rücksichtslos gegenüber der baulichen Umgebung wirkt und eine befriedigende Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG nicht erreicht wird. Damit liegt ein konkreter Einordnungsmangel vor.

### **E. 2.4.3**

Der Einordnungsmangel ist nach dem Ausgeführten schwer und offensichtlich. Die Begründung der Bausektion, wonach sich der Neubau befriedigend in die Umgebung einordnen solle, ist einseitig und unvollständig. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid richtig ausführte, setzte sich die Bausektion mit der Tatsache, dass sich das geplante Gebäude durch sein Volumen und seine städtebauliche Setzung von der baulichen Umgebung (sehr) deutlich abhebt und diesem Spannungsverhältnis mit einer sorgfältigen Gestaltung und allenfalls weiteren Massnahmen Rechnung zu tragen wäre, nicht genügend auseinander. Damit hat sich die Bausektion von unsachlichen, dem Zweck von § 238 Abs. 1 PBG fremden Erwägungen leiten lassen. Indem sie zum Schluss kam, das umstrittene Bauvorhaben ordne sich – unter Auflage einer geänderten Dachgestaltung – im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG befriedigend in die landschaftliche und bauliche Umgebung ein, hat sie den ihr durch die Gemeindeautonomie obliegenden Beurteilungsspielraum überschritten.

### **E. 2.5**

Was die Beschwerdeführerin der Argumentation der Vorinstanz sonst noch entgegnet, ändert nichts am Ergebnis des vorliegenden Entscheids. Nicht nachvollziehbar ist zunächst der Einwand der Beschwerdeführerin, aufgrund der Ausführungen der Vorinstanz müsse geschlossen werden, dass grundsätzlich jedes beliebige Bauvorhaben, welches die Baumöglichkeiten ausschöpfen wolle, undenkbar sei. Das Gleiche gilt für das Vorbringen, mit dem angefochtenen Entscheid werde der Rechtsunsicherheit Tür und Tor geöffnet. Nicht zu folgen ist der Beschwerdeführerin sodann, soweit sie vorbringt, die Einwände der Nachbarschaft, denen die Vorinstanz zugestimmt habe, richteten sich eigentlich gegen die rechtskräftige Nutzungsplanung und seien verspätet. Ebenfalls nicht zu folgen ist der Beschwerdeführerin beim Einwand, die Vorinstanz stelle mit ihrem Entscheid die geltende Bau- und Zonenordnung in Frage, womit gegen den Willen des Gesetzgebers verstossen und das geltende Recht faktisch ausser Kraft gesetzt werde. Auch die Hinweise der Beschwerdeführerin auf Art. 15 Abs. 4 lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG), auf das Postulat einer konsequenten Nutzung der inneren Baureserven oder das raumplanerische Interesse an einem haushälterischen Umgang mit dem Boden ändern nichts an der fehlenden befriedigenden Einordnung des geplanten Neubaus.

### **E. 3.1**

Nach dem Ausgeführten hat die Vorinstanz die baurechtliche Bewilligung der Bausektion der Stadt Zürich vom 9. November 2021 zu Recht aufgehoben, weil das Bauvorhaben die Voraussetzungen von § 238 Abs. 1 PBG nicht erfüllt. Die Beschwerde ist somit abzuweisen, ohne dass auf die Ausführungen der Vorinstanz zur Wohnhygiene bzw. zu § 302 Abs. 1 und Abs. 2 PBG und auf die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführerin einzugehen ist.

### **E. 3.2**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 und § 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht dieser keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführerin ist zu einer angemessenen Parteientschädigung an die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 und Abs. 3 VRG).

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