

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00062 vom 27. August 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-08-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00062

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00062 du 27 août 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00062 del 27 agosto 2024

Regeste

Baubewilligung | Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Wärmepumpe im ISOS-Gebiet links und rechts einer mit verwaltungsrechtlichem Vertrag unter Schutz gestellten Villa und im teilgeschützten Garten. Dass die Zufälligkeit, ob das Baugesuch für die Wärmepumpen gleichzeitig oder separat mit der Eingabe des Bauprojekts erfolgt, über die direkte Anwendbarkeit des ISOS entscheidet, erscheint mit der Auffassung des BRG nicht sachgerecht (E. 4.1.1). Die direkte Anwendbarkeit betrifft nur die Wärmepumpenbewilligungen als solche. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung des Ortsbilds durch diese unterirdischen Anlagen allein ist ausgeschlossen (E. 4.1.2) und eine Ausweitung auf das eigentliche Neubauprojekt für den Schutz vor einer Beeinträchtigung des schützenswerten Ortsbilds nicht erforderlich (E. 4.1.3). Sodann wurde der verwaltungsrechtliche Schutzvertrag über die Baugrundstücke am 25. April 2016 und damit vor Aufnahme des Gebiets ins ISOS abgeschlossen. Demzufolge war das ISOS bei den heimatschutzrechtlichen Interessenabwägungen (noch) nicht zu beachten (E. 4.2.1). Dem Interesse am Vertrauen in den Bestand des Vertrages kommt in Hinblick auf den Bindungswillen der Parteien und den Grundsatz pacta sunt servanda erhöhtes Gewicht zu. Eine Anpassung kommt nur unter den Anpassungsvoraussetzungen verwaltungsrechtlicher Verträge infrage (E. 4.2.2). Das Baurekursgericht hat schliesslich einen offensichtlichen Widerspruch zum ISOS-Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) zu Recht verneint (E. 4.2.3). Im Schutzvertrag wurden rechtskräftig und verbindlich der Schutzzumfang und die Überbaumöglichkeiten festgelegt. Massgebend für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens ist daher, ob das projektierte Vorhaben den Schutzvertrag respektiert und die dort skizzierten denkmalpflegerischen Vorgaben beachtet. Bei der Beurteilung des Bauprojekts dient das Vorprojekt als Referenz zur Auslegung des Schutzvertrags. Die strittige vorinstanzliche Beurteilung der Abweichungen des zu beurteilenden Bauprojekts vom Vorprojekt ist nicht zu beanstanden (E. 6.3). Das Baurekursgericht hat die angefochtene Bewilligung bezüglich der Vereinbarkeit des Bauprojekts mit dem Schutzzumfang der (teil-)geschützten Gartenanlage gemäss Schutzvertrag und in diesem Sinn auch die besondere Rücksichtnahme darauf in noch vertretbarer Weise geprüft und zu Recht bejaht (E. 7.4). Auch hinsichtlich der Villa hat sich das Baurekursgericht insgesamt noch rechtsgenügend mit den Voraussetzungen von § 238 Abs. 2 PBG befasst und seine Kognition nicht unterschritten (E. 7.5). Der Brandschutz erweist sich als genügend (E. 8). Abweisung im Verfahren VB.2023.00062 und teilweise Guttheissung im Verfahren VB.2023.00067 (Ergänzung einer Auflage).

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2023.00062 VB.2023.00067 Urteil der 1. Kammer vom 27. August 2024
Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen Aus VB.2023.00062 1. A, 2. B, 3. C, 1–3 vertreten durch RA D und/oder RA E, Aus VB.2023.00067 4. Zürcher Heimatschutz ZVH, vertreten durch RA F und/oder G, Beschwerdeführer, gegen 1. H AG, vertreten durch RA I, 2. Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerinnen, und Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschlüssen vom 1. März 2022 (BE 479/22 und BE 480/22) erteilte die Bausektion des Stadtrats der Stadt Zürich der H AG unter Bedingungen und Auflagen sowie einem Vorbehalt die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von je einem Mehrfamilienhaus mit Unterniveaugarage und Wärmepumpe auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 (BE 479/22) an der J-Strasse 02 bzw. 03 (BE 480/22) an der J-Strasse 04 in Zürich. II. Dagegen erhoben A, B und C gemeinsam sowie der Zürcher Heimatschutz ZVH mit separater Eingabe vom jeweils 7. April 2022 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der angefochtenen Beschlüsse. Das Baurekursgericht eröffnete darauf vier Verfahren (R1S.2022.05072, R1S.2022.05073, R1S.2022.05076, R1S.2022.05077) und zog in den beiden Verfahren der privaten Rekurrenten die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ als Mitbeteiligte mit ein. Die 1. Abteilung des Baurekursgerichts führte am 7. September 2022 im Beisein der Parteien einen Augenschein vor Ort durch. Mit Entscheid vom 16. Dezember 2022 vereinigte das Baurekursgericht die Rekurse und hiess diese teilweise gut. Demgemäss ergänzte es die Bauentscheide BE 479/22 und BE 480/22 der Bausektion des Stadtrats vom 1. März 2022 mit folgenden, vor Baubeginn durch die Bauherrschaft zu erfüllenden Auflagen: - Grün Stadt Zürich ist ein im Sinn der Erwägungen korrigierter Installationsplan Gärtner einzureichen. - Die Umgebungsarbeiten sind im Sinn von Ziffer 6 des verwaltungsrechtlichen Vertrags vom 25. April 2016 (Schutzvertrag) von Grün Stadt Zürich, Gartendenkmalpflege, genehmigen zu lassen. Dabei ist insbesondere aufzuzeigen, wie der Umgebungsplan baumschutzkonform realisiert werden kann. Den Bauentscheid BE 479/22 der Bausektion des Stadtrats vom 1. März 2022 ergänzte das Baurekursgericht zusätzlich mit folgender, vor Baubeginn durch die Bauherrschaft zu erfüllenden Auflage: - Die für den Erhalt der Eiben Nr. 7 notwendigen Baumschutzmassnahmen sind durch einen Fachexperten abzuklären und das Baumschutzkonzept ist bei Bedarf zu ergänzen. Grün Stadt Zürich, Gartendenkmalpflege, ist ein entsprechender Bericht und ein allenfalls ergänztes Baumschutzkonzept zur Genehmigung einzureichen. Im Übrigen wies das Baurekursgericht die Rekurse ab. III. A. Hiergegen erhoben A, B und C am 1. Februar 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragten unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Beschwerdegegnerschaft die Aufhebung des angefochtenen Rekursentscheids sowie der angefochtenen Bauentscheide und die Verweigerung der Baubewilligungen. Eventuell sei die Sache zum Neuentscheid an die Vorinstanzen zurückzuweisen. Das Verwaltungsgericht eröffnete darauf das Verfahren VB.2023.00062. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ teilte am 13. Februar 2023 mit, auf eine Beschwerdeantwort zu verzichten. Die H AG reichte am 3. März 2023 ihre Beschwerdeantwort ein und beantragte, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer. Mit Beschwerdeantwort vom 8. März 2023 beantragte die Bausektion der Stadt Zürich die Abweisung der Beschwerde. Am 10. Februar 2023 (Eingang: 10. März 2023) beantragte

das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Replik vom 14. April 2023 hielten A, B und C an den gestellten Anträgen unverändert fest. Am 27. April 2023 verzichtete die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ erneut auf Stellungnahme. Die H AG duplizierte am 17. Mai 2023 unter Festhalten an den gestellten Anträgen. In ihrer Stellungnahme vom 14. Juni 2023 hielten A, B und C weiterhin an den gestellten Anträgen fest. Unter Festhalten an den gestellten Anträgen nahm die H AG am 23. Juni 2023 dazu Stellung. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ verzichtete gleichentags nochmals auf Stellungnahme. B. Am 1. Februar 2023 reichte der Zürcher Heimatschutz ZVH ebenfalls Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid beim Verwaltungsgericht ein und beantragte, diesen sowie die angefochtenen Beschlüsse aufzuheben; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST). In prozessualer Hinsicht verlangte er, es sei ein Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) über die gartendenkmalpflegerische Zulässigkeit des Projekts und über die besondere Rücksichtnahme gegenüber der geschützten Villa einzuholen. Sodann seien sämtliche Akten zur Absprache zwischen den Bauwilligen und der Bewilligungsbehörde offenzulegen. Das Verwaltungsgericht eröffnete darauf das Verfahren VB.2023.00067. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ teilte am 13. Februar 2023 mit, auf eine Beschwerdeantwort zu verzichten. Am 10. Februar 2023 (Eingang 14. Februar 2023) beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die H AG reichte am 3. März 2023 Beschwerdeantwort ein und beantragte, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Mit Beschwerdeantwort vom 8. März 2023 beantragte die Bausektion der Stadt Zürich die Abweisung der Beschwerde. Am 20. März 2023 teilte der Zürcher Heimatschutz ZVH mit, auf Replik zu verzichten. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

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

E. 1.2

Die Beschwerdeführer 1–3 (Nachbarn), welche im Verfahren vor der Vorinstanz nur teilweise obsiegten, sind als Eigentümer von Stockwerkeinheiten auf dem durch die J-Strasse getrennten, westlich der Bauparzellen gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 05 (J-Strasse 06/07) gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) beschwerdelegitimiert. Der Beschwerdeführer 4 (ZVH) ist ein Verband im Sinn von § 338b Abs. 1 PBG und deswegen gemäss lit. a legitimiert, sich gegen den angefochtenen Entscheid zur Wehr zu setzen.

E. 1.3

Da die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

E. 2

Die beiden Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen den gleichen Sachverhalt und werfen dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren VB.2023.00062 und VB.2023.00067 zu vereinigen (§ 71 VRG i. V. m. Art. 125 lit. c der Schweizerischen

Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel (Hrsg.), Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], Vorbem. zu §§ 4–31 N. 50 ff.). Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten im Verfahren VB.2023.00062.

E. 3.1

Die streitbetroffenen Baugrundstücke Kat.-Nr. 01 (J-Strasse 02) und Kat.-Nr. 03 (J-Strasse 04) liegen gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der viergeschossigen Wohnzone W4. Sie sind bis anhin unüberbaut und sollen nun mit je einem Mehrfamilienhaus mit 8 bzw. 9 Wohnungen sowie je einer Tiefgarage überstellt werden. Dazwischen liegt die Parzelle Kat.-Nr. 08 (J-Strasse 09), welche mit einer Villa überbaut ist. Letztere sowie Teilbereiche des sich über die drei Grundstücke erstreckenden Gartens wurden mit verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 25. April 2016 unter Schutz gestellt. Sie befinden sich ferner im Gebiet 6.0.2 des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungsziel C.

E. 3.2

Die Beschwerdeführer 1–3 (Nachbarn) rügen im Wesentlichen eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Schutzvertrags und des ISOS durch die Bauprojekte, welche ungenügend Rücksicht auf die Villa und die Gartenanlage nähmen. Die Bauprojekte seien entgegen der Vorinstanz nicht mit dem Schutzvertrag und § 238 Abs. 2 PBG vereinbar. Einerseits bewegten sie sich nicht im Rahmen des Richtprojekts gemäss Schutzvertrag und andererseits sei der Garten nicht unter dem Aspekt von § 238 Abs. 2 PBG geprüft und überdies das ISOS nicht berücksichtigt worden. Ferner machen sie einen ungenügenden Brandschutz geltend.

E. 3.3

Der Beschwerdeführer 4 (ZVH) rügt zusammengefasst die Auslegung des Schutzvertrags – insbesondere des Verweises auf das Vorprojekt – sowie die Sachverhaltsfeststellungen in Bezug auf den Garten und die Beeinträchtigung der Villa als fehlerhaft. Sodann moniert er § 238 Abs. 2 PBG als verletzt und macht in diesem Zusammenhang geltend, das Gebäudevolumen und die Gebäudeposition seien zu Unrecht nicht in die Beurteilung miteinbezogen worden. Ferner macht er eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs geltend, indem ihm die Protokolle zu behördlichen Absprachen nicht herausgegeben worden seien.

E. 4

Die Nachbarn machen unter mehreren Gesichtspunkten eine fehlende Berücksichtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS geltend.

E. 4.1

Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) besagt, dass durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan wird, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise.

E. 4.1.1

Das Baurekursgericht hat die direkte Anwendbarkeit des ISOS aufgrund der zur Erstellung der für die geplanten Wärmepumpen erforderlichen Erdwärmesonden vorausgesetzten gewässerschutzrechtlichen Bewilligung der kantonalen Baudirektion einzig für die entsprechende Beurteilung bejaht und die direkte Anwendbarkeit des ISOS auf das im kommunalen Verfahren bewilligte Bauvorhaben verneint. Zur Begründung führte es aus, vorliegend betreffe die Bewilligung der Baudirektion allein die Erstellung von Erdwärmesonden für die Wärmepumpenanlagen. Die entsprechenden Gesuche seien nur deshalb zusammen mit der übrigen Baueingabe eingereicht und im koordinierten Verfahren beurteilt worden, weil die Erdsonden unter den Neubauten zu liegen kommen sollen (obwohl dies die Koordination der Bewilligungen nicht zwingend erscheinen lasse). Andernfalls hätten die Gesuche ohne Weiteres unabhängig vom Baubewilligungsverfahren zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden können, was in der Praxis oft der Fall sei. Im vorliegenden Fall liege die Zufälligkeit darin, in welchem Verfahren und zu welchem Zeitpunkt die Bundesaufgabe wahrgenommen werde. Mithin würde die direkte Anwendbarkeit des ISOS vom Vorgehen der Bauherrschaft abhängen, was nicht sachgerecht erscheine.

E. 4.1.1.1

Auf die zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Dass die Zufälligkeit, ob das Baugesuch für die Wärmepumpen gleichzeitig oder separat mit der Eingabe des Bauprojekts erfolgt, über die direkte Anwendbarkeit des ISOS entscheiden würde, erscheint mit der Auffassung des BRG nicht sachgerecht.

E. 4.1.1.2

Die Nachbarn vermögen dagegen nichts Überzeugendes vorzubringen. Die Rüge in Ziff. 28 der Beschwerdeschrift, dass eine separate Eingabe für die Wärmepumpen gar nicht möglich wäre, ist unzutreffend. Die Erdsonden hätten durchaus auch separat eingegeben/bewilligt werden können, obgleich sie unter den Neubauten zu liegen kommen (so zutreffend das Baurekursgericht). Entgegen den Nachbarn hat das Baurekursgericht nicht behauptet, die Wärmepumpen hätten auch ausserhalb des Gebäudegrundrisses bewilligt werden können. Nur so gingen damit jedoch weitere Eingriffe in die Gartenanlage einher, welche zwingend die Koordinationspflicht auslösen würden. Das Baurekursgericht führte einzig und zutreffend aus, dass eine Bewilligung der Wärmepumpen unterhalb der Gebäude nicht zwingend koordinationspflichtig ist. Weshalb diese Schlussfolgerung falsch sein sollte, vermögen die Nachbarn nicht aufzuzeigen. Es ist denn auch nicht erkennbar, weshalb das Unterirdische zwingend eine Koordinationspflicht auszulösen hätte. Dies mag eine Frage der Bauausführung sein, indem die Pumpen und die Erdsonden zuerst verlegt werden müssen, bevor die Garage erstellt werden kann. Solche rein zeitlichen Zwänge der Bauausführung haben indes nichts mit der Frage zu tun, ob eine inhaltliche Koordination von Baubewilligungen notwendig ist. Die Gesuche für die Wärmepumpen hätten, wie das Baurekursgericht zutreffend ausführt, unabhängig vom Baubewilligungsverfahren für die beiden Mehrfamilienhäuser zu einem späteren Zeitpunkt geprüft/bewilligt werden können. Damit war vorliegend die gemeinsame Bewilligung zufällig und die direkte Anwendbarkeit des ISOS betrifft nur die Wärmepumpenbewilligung. Eine Übertragung der Anwendbarkeit auf die Baubewilligungen der Mehrfamilienhäuser kann von der (zufällig) gleichzeitigen Eingabe und Behandlung der Baugesuche für die Wärmepumpen nicht abhängen.

E. 4.1.1.3

Ferner vermögen die Nachbarn auch aus dem Bundesgerichtsentscheid BGr, 11. Februar 2019, 1C_583/2017, E. 5.2 (= BGE 145 II 176) nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Dort handelte es sich mit der im Quartierplan vorgesehenen Möglichkeit der Erstellung eines Untergeschosses im Grundwasserbereich um eine für das eigentliche Bauvorhaben notwendige, koordinationsbedürftige Bewilligung.

E. 4.1.2

Zutreffend ist schliesslich, dass die direkte Anwendbarkeit damit nur die Wärmepumpenbewilligungen als solche betrifft und eine (erhebliche) Beeinträchtigung des Ortsbilds durch diese unterirdischen Anlagen allein ausgeschlossen bzw. undenkbar ist. Eine Begutachtung entfällt daher von vornherein (vgl. Art. 7 Abs. 2 NHG). Auch diesbezüglich kann dem Baurekursgericht ohne Weiteres gefolgt werden.

E. 4.1.3

Damit ist die Beschränkung der Anwendbarkeit des ISOS auf die für die nebst dem Neubauvorhaben geplanten Erdwärmesonden erforderliche gewässerschutzrechtliche Bewilligung nicht zu beanstanden. Eine Ausweitung auf das eigentliche Neubauprojekt ist für den Schutz vor einer Beeinträchtigung des schützenswerten Ortsbilds nicht erforderlich.

E. 4.2

Zu beachten ist das ISOS grundsätzlich dort, wo nach kantonalem Recht im Einzelfall Interessenabwägungen im Licht der Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind (BGr, 31. März 2020, 1C_635/2018, E. 3.1.2; BGE 135 II 209 E. 2.1).

E. 4.2.1

Das Baurekursgericht führte allerdings zutreffend aus, der verwaltungsrechtliche Schutzvertrag über die Baugrundstücke sei am 25. April 2016 und damit vor Aufnahme des Gebiets ins ISOS abgeschlossen worden. Demzufolge sei das ISOS bei den heimatschutzrechtlichen Interessenabwägungen (noch) nicht zu beachten gewesen. Weiter führte es mit Hinweis auf die Lehre zutreffend aus, ein ursprünglich fehlerfreier verwaltungsrechtlicher Vertrag könne nur ausnahmsweise, unter ganz besonderen Voraussetzungen, gegen den Willen einer Vertragspartei geändert werden.

E. 4.2.2

Wenn die Nachbarn dagegen vorbringen, die Anwendbarkeit des ISOS als bundesrechtliche Vorgabe sei nicht nur unter den Anpassungsvoraussetzungen verwaltungsrechtlicher Verträge zu prüfen, ist dies nicht nachvollziehbar. Eine solche Betrachtungsweise würde das Vertrauen der Privaten in die grundsätzliche Beständigkeit eines von ihnen mit dem Gemeinwesen abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Vertrags respektive in das kooperative Verwaltungshandeln ganz allgemein stark beeinträchtigen (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 1307). Dem Interesse am Vertrauen in den Bestand des Vertrages kommt in Hinblick auf den Bindungswillen der Parteien und den Grundsatz *pacta sunt servanda* erhöhtes Gewicht zu (Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 1366). Auch das Inkrafttreten neuer oder geänderter bundesrechtlicher Bestimmungen, womit geänderte tatsächliche Verhältnisse einhergehen, vermag daher nur unter den entsprechenden Voraussetzungen eine Anpassung verwaltungsrechtlicher Verträge zu rechtfertigen.

E. 4.2.3

Da vorliegend keine Altbauten abgebrochen werden sollen und ein erheblicher Teil des alten Baubestands, der Einfriedung des Gartens sowie die zusammenhängende Gartengestaltung erhalten werden müssen, hat das Baurekursgericht einen offensichtlichen Widerspruch zum ISOS-Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters des J-Quartiers) zu Recht verneint. Auch dies vermögen die Beschwerdeführenden mit ihren Ausführungen nicht infrage zu stellen. So lässt sich dem Eintrag zum Gebiet 6.0.2 im ISOS Zürich-Oberstrass Folgendes entnehmen: Imposante Historismus-Villen auf unterschiedlichen Höhen im steilen Hang mit umzäunten, grosszügigen Gärten, E. 19./A. 20. Jh.; zusammenhängender Rest der Erstbebauung des J-Viertels. Der rechtskräftig festgelegte Schutzzumfang trägt dem Schutzziel C des ISOS, wonach die für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten sind, auch ohne dessen explizite Beachtung nach dem Ausgeführten bereits Rechnung. Damit ist eine Anpassung des Schutzvertrags aufgrund der Aufnahme ins ISOS von vornherein ausgeschlossen.

E. 4.3

Zusammengefasst erweisen sich die Vorbringen der fehlenden Berücksichtigung der Erhaltungsziele des ISOS als unberechtigt. Es bleibt zu prüfen, ob der Schutzvertrag die strittigen Bauprojekte zulässt und ob diese die Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG erfüllen.

E. 5.1

Der ZVH beanstandet als Erstes das Baumschutzkonzept als für die Beurteilung der konkret geplanten Eingriffe ungeeignet, da jeglicher Bezug zu diesen fehle.

E. 5.2

Wie die Vorinstanz ausführte, basiert das "Generelle Baumschutzkonzept" vom 22. September 2019 auf einer ersten, später zurückgezogenen Baueingabe, und es wurde darin aufgrund einer ersten provisorischen Einschätzung anlässlich eines Augenscheins der Erhalt der geschützten Bäume beurteilt. Das Baurekursgericht stellte jedoch nicht darauf, sondern auf den Bericht zu den Wurzelsondierungen und zur Schutzfähigkeit der geschützten Bäume vom 5. März 2022 ab, worin die Baumschutzperimeter projektunabhängig festgelegt wurden. Dass bei der Festlegung der Begrenzungslinien für die Baumschutzzone auf den Bauvisierplan vom 6. September 2019 referenziert wird, steht dem nicht entgegen. Da die Abstände von den Visieren ausgehend bezeichnet werden, können die Linien nachvollzogen werden und auch für ein geändertes Projekt Anwendung finden. Da dem Bericht vom 5. März 2022 entnommen werden kann, unter welchen Voraussetzungen (Einhaltung der Abstände und Arbeitsbereiche) die geschützten Bäume erhalten werden können, stellt dieser entgegen den Beschwerdeführenden eine geeignete Grundlage dar, um die Bewilligungsfähigkeit der geplanten Eingriffe zu beurteilen. Nachdem daraus die ober- und die unterirdische Baumschutzlinie in den Umgebungsplan, aus welchem auch die Fassadenlinien sowie der unterkellerte Bereich hervorgehen, eingetragen wurden, ist nicht ersichtlich, weshalb die Beurteilung gestützt darauf nicht möglich sein sollte. Dass keine fachlichen Abklärungen des konkreten Bauvorhabens in Bezug auf die Vereinbarkeit mit dem vertragsgemässen Schutz vorgenommen wurden, ist daher nicht zu beanstanden und stellt keine unzureichende Sachverhaltsfeststellung dar. Zumal dies eine Frage der Rechtsanwendung und nicht der Sachverhaltsabklärung darstellt, ist die beantragte Einholung eines Gutachtens von vornherein untauglich (VGr, 30. April

2020, VB.2019.00731, E. 6.3).

E. 5.3

Zutreffend bringt der ZVH allerdings vor, im Baustelleninstallationsplan werde angeführt, dass die Baumschutzmassnahmen nach dem generellen Baumschutzkonzept [vom 22. September 2019] auszuführen seien. Ebenso gelte dieses gemäss dem Installationsplan Gärtner. Dagegen werde im Situationsplan Umgebung auf den Wurzelsondierungsbericht [vom 5. März 2020] verwiesen. Abzustellen ist – wie erwähnt – auf den projektunabhängig erstellten und bezüglich "Baumschutzmassnahmen auf Stufe Ausführungsprojekt" etwas ausführlicheren Wurzelsondierungsbericht (sieht zusätzlich das Einbauen von Wurzelvorhängen und das Zurückschneiden/-binden der Baumkronen vor). Entsprechend hat das Baurekursgericht die Bauherrschaft nebenbestimmungsweise aufgefordert, Grün Stadt Zürich vor Baubeginn einen korrigierten Installationsplan Gärtner einzureichen. Dasselbe ist nach dem Ausgeführten auch bezüglich Baustelleninstallationsplan anzuordnen, welcher dem Amt für Baubewilligungen einzureichen ist. Die Verträglichkeit der Umgebungsgestaltung mit dem Baumschutz wurde von der Vorinstanz ebenfalls nebenbestimmungsweise gesichert, indem sie vor Baufreigabe der Genehmigung der Gartendenkmalpflege von Grün Stadt Zürich bedarf. Dies ist im Schutzvertrag (Ziff. 6) so vorgesehen und nicht zu beanstanden. Insbesondere geht es nicht um Mängel in der Umgebungsgestaltung, welche eine Neukonzeption erforderlich machen würden, sondern um die baumschutzkonforme Umsetzung der Umgebungsgestaltung.

E. 5.3.1

Was die geschützte Scheinzypresse Nr. 17 betrifft, ist der Streitpunkt unerheblich, ob diese einen oder zwei Stämme bzw. Kronen aufweist. Nachdem sich gegen das Grundstückinnere noch eine weitere, ungeschützte Scheinzypresse befindet und der Wurzelsondierungsbericht nachvollziehbar davon ausgeht, dass einige der gefundenen Wurzeln bereits zu jener und die meisten Wurzeln ohnehin zu den benachbarten Eiben gehören, ist eine unvollständige Abklärung der unterirdischen Reichweite des geschützten Exemplars nicht auszumachen. Aus demselben Grund ist schliesslich die behauptete "Zweiteilung" bzw. "Amputation" der Scheinzypresse Nr. 17 nicht nachvollziehbar. Die festgelegte Baumschutzlinie gewährleistet den erforderlichen Schutz.

E. 5.3.2

Bezüglich der Eiben Nr. 7 (Eibengruppe) hat das Baurekursgericht zutreffend festgestellt, dass keine Wurzelsondierung vorgenommen und auch keine Baumschutzlinie festgelegt worden sei. Da es eine Gefährdung durch die Untergeschosse von Haus C nicht ausschliessen konnte, hat es eine Abklärung der zum Erhalt der Eiben Nr. 7 notwendigen Baumschutzmassnahmen durch einen Experten und eine allfällige Ergänzung des Baumschutzkonzepts angeordnet. Das Ergebnis unterstellte es der Genehmigung der Gartendenkmalpflege von Grün Stadt Zürich. Dass Mängel in einem Ausmass vorliegen würden, welche eine solche Auflage ausschliessen würden, vermag der ZVH mit seinen Ausführungen nicht darzutun.

E. 6.1

Mit Schutzvertrag vom 26. April 2016 wurden die Villa auf dem Grundstück Kat.-Nr. 08 sowie Teilbereiche des dazugehörigen Gartens auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01, 08 und 03 unter Schutz gestellt. Demgemäss sind die unter Ziffer 2 aufgeführten Teile der Liegenschaften dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umgestaltungen,

Sanierungen und Instandstellungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen (Veränderungsverbot mit Unterhaltungspflicht und teilweisem Bauverbot).

E. 6.1.1

Im Schutzvertrag wurde sodann die Erstellung weiterer ober- und unterirdischer Bauten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 08 ausgeschlossen und für die Erstellung allfälliger Neubauten auf den Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 03 Folgendes festgelegt: - Die Neubauten und deren Aussenraumgestaltung müssen die geschützten Gartenbereiche, Einfriedungen, Gehölzkulissen und Einzelbäume respektieren. - Die Gesamtanlage über die drei Parzellen muss weiterhin in ihrer Gesamtausdehnung ablesbar bleiben. - Notwendige Zufahrten für die Erschliessung über die untere J-Strasse sowie das Öffnen der Einfriedung an der oberen J-Strasse (Kat.-Nr. 03) für die notwendigen oberirdischen Besucherparkplätze sind möglich, sofern sich die Öffnungen in die geschützten Einfriedungen und die Eingriffe in den geschützten Baumbestand auf das aus Verkehrssicherheitsgründen notwendige Mindestmass beschränken. Die Erteilung entsprechender Baubewilligungen bleibt vorbehalten. - Die geschützte Parzelle Kat.-Nr. 08 darf durch allfällige Baugruben der Neubauten nur in den Randbereichen minimal tangiert werden. Diese Eingriffe sind auf das notwendige Mindestmass zu beschränken und mit der Gartendenkmalpflege abzusprechen. Der geschützte Garten ist nach Abschluss der Arbeiten wieder herzustellen.

E. 6.1.2

Der Schutzzumfang des Gartens wurde in Ziffer 2 folgendermassen festgelegt: - Die Einfriedung entlang der unteren J-Strasse auf den Grundstücken mit den Kat.-Nrn. 01, 08 und 03 bestehend aus einer Stützmauer aus Sandstein-Mauerwerk, Granit-Abdeckplatten, Metallstaketenzaun und dem Zugangstor auf der Parzelle Kat.-Nr. 08. - Die Einfriedung entlang der oberen J-Strasse auf den Grundstücken mit den Kat.-Nrn. 08 und 03 bestehend aus Naturstein-Sockelmauer, Metallstaketenzaun und Zugangstor mit seitlichen Pfosten auf der Parzelle Kat.-Nr. 08. - Der zur Villa gehörende Garten auf der Parzelle mit der Kat.-Nr. 08 in seinem Charakter als späthistorischer Landschaftsgarten, mit seinen ursprünglichen, geschwungenen Wegen, Randabschlüssen, Treppen, Plätzen, Mauern und Felsformationen, jeweils in originaler Form, Lage und Materialität, soweit noch vorhanden oder mit verhältnismässigem Aufwand wieder beschaffbar. - Die Bäume Nrn. 1–5, 7–10 und 13–17 auf den Parzellen mit den Kat.-Nrn. 01, 08 und 03 gemäss Schutzplan ad acta. Die Bäume Nrn. 1, 2, 4 und 5 können entfernt, müssen in diesem Fall aber in Absprache mit der Gartendenkmalpflege ersetzt werden. Ersatzpflanzungen sind generell im Einvernehmen mit der Gartendenkmalpflege vorzunehmen und müssen sich in den geschützten Garten einfügen.

E. 6.1.3

Der Plan "Garten J-Strasse 09 (Kat.-Nrn. 01, 08 und 03), Schutzplan Bäume" vom 13. April 2016 wurde in Ziffer 3 der Vereinbarung als integrierender Vertragsbestandteil erklärt und dem Vertrag angehängt.

E. 6.1.4

Gemäss Ziffer 7 des Schutzvertrags wurden Anpassungen an der Villa auf dem Grundstück Kat.-Nr. 08 sowie Ergänzungsbauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 03 gemäss Vorprojekt der K AG mit Revisionsdatum 1. April 2016 als "mit den vorstehenden Schutzanforderungen vereinbar" erklärt. Ob dies auch auf das angefochtene Bauvorhaben zutrifft, wird nachfolgend zu prüfen sein.

E. 6.2

Der ZVH macht zunächst geltend, der Schutzvertrag sei missverständlich. So würden einerseits mehrere Bäume als prägende Elemente der Gesamtanlage geschützt, gleichzeitig aber die Gartenparzellen von 01 und 03 als [Teile der] Gesamtanlage mit Ausnahme dieser Bäume vom Schutzzumfang ausgenommen. Dabei handelt es sich indes nicht um einen Widerspruch, da sich die geschützten Bäume allesamt entlang der Parzellengrenzen befinden, die Gesamtanlage ablesbar bleiben muss und allfällige Neubauten die geschützten Bäume respektieren müssen. Weiter moniert der ZVH als widersprüchlich, dass die Ergänzungsbauten so gestaltet werden müssten, dass die Gesamtausdehnung der Gartenanlage ablesbar bleibe, gleichzeitig aber ein Vorprojekt als mit dem Schutzzumfang vereinbar erklärt worden sei, welches die Gesamtausdehnung entscheidend schmälere. Dazu ist festzuhalten, dass das Vorprojekt als Anhaltspunkt dafür dient, was baulich möglich ist, sodass die Gesamtausdehnung der Gartenanlage ablesbar bleibt (vgl. dazu sogleich), weshalb darin kein Widerspruch zu erblicken ist. Dass das Vorprojekt zu einem gewissen Grad unbestimmt ist, liegt – wie der ZVH selbst ausführt – in seiner Natur. Inwiefern daraus eine Unbestimmtheit des gesamten Schutzvertrags abgeleitet werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Der ZVH vermag aus diesem Vorbringen nichts zu seinen Gunsten abzuleiten.

E. 6.3

Als weiteren Punkt beanstanden die Beschwerdeführenden aus beiden Verfahren im Zusammenhang mit der strittigen Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Schutzvertrag explizit oder zumindest sinngemäss die Auslegung des Schutzvertrags.

E. 6.3.1

Der Schutz der Villa und von Teilen des zugehörigen Gartens, welche sich auf den Baugrundstücken befinden, erfolgte – wie erwähnt – mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags vom 26. April 2016 (§ 203 Abs. 1 lit. c und f i. V. m § 205 lit. d PBG). Darin wurden rechtskräftig und verbindlich der Schutzzumfang und die Überbaumungsmöglichkeiten festgelegt. Massgebend für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens ist daher, ob das projektierte Vorhaben den Schutzvertrag respektiert und die dort skizzierten denkmalpflegerischen Vorgaben beachtet. Es ist durch Auslegung zu ermitteln, welcher Sinn diesem beizumessen ist (VGr, 7. Januar 2021, VB.2019.00555, E. 5.2 insbes. E. 5.2.1, je mit weiterem Hinweis; 3. Dezember 2020, VB.2019.00746/762, E. 4.1 mit weiterem Hinweis).

E. 6.3.2

Für die Auslegung der als verwaltungsrechtlichen Vertrag konstituierten Schutzvereinbarung ist analog zur Auslegung privatrechtlicher Verträge in erster Linie auf den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien abzustellen (subjektive Vertragsauslegung). Ist ein übereinstimmender Parteiwille nicht feststellbar, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen (objektivierte Vertragsauslegung). Nach diesem Grundsatz ist einer Willensäusserung derjenige Sinn zu geben, den ihr der Empfänger aufgrund der Umstände, die ihm im Zeitpunkt des Empfangs bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in guten Treuen beilegen durfte oder musste (BGr, 3. Juni 2016, 2C_658/2015, E. 3; Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 1343). In Zweifelsfällen ist zu vermuten, dass die Verwaltung nicht bereit ist, etwas zu vereinbaren, was mit den von ihr zu wahren öffentlichen Interessen und der einschlägigen Gesetzgebung im Widerspruch

steht (BGr, 3. Juni 2016, 2C_658/2015, E. 3.1; zum Ganzen VGr, 7. Januar 2021, VB.2019.00555, E. 5.2.4).

E. 6.3.2.1

Im Schutzvertrag konnte nicht die Bewilligungsfähigkeit eines konkreten, erst im Stadium eines Vorprojekts stehenden Bauvorhabens, sondern lediglich die grundsätzliche Vereinbarkeit der Erstellung von Neubauten auf den Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 03 mit den Schutzziele vereinbart werden. Denn was von Gesetzes wegen mittels Verfügung (hier Baubewilligung) zu regeln ist, kann nicht Gegenstand eines verwaltungsrechtlichen Vertrags sein (Georg Müller, Zulässigkeit des Vertrages und zulässige Vertragsinhalte, in: Isabelle Häner/Bernhard Waldmann [Hrsg.], Der verwaltungsrechtliche Vertrag in der Praxis, Zürich/Basel/Genf 2007, S. 26 f.).

E. 6.3.2.2

Die detaillierte Ausgestaltung des Vorprojekts konnte damit nicht verbindlicher Regelungsinhalt der Schutzvereinbarung sein (VGr, 7. Januar 2021, VB.2019.00555, E. 5.2.1, auch zum Folgenden). Dass der vorliegende Schutzvertrag einen Verweis auf ein detailliertes Vorprojekt enthält, bedeutet daher nicht, dass das Bauvorhaben nicht mehr zu überprüfen wäre, zumal denkbar ist, dass dieses – wie vorliegend – vom Schutzvertrag abweicht (vgl. VGr, 3. Juni 2020, VB.2019.00781, E. 3). Ansonsten führte der verwaltungsrechtliche Vertrag dazu, dass das Baubewilligungs- oder ein förmliches Vorentscheidverfahren im Sinn von § 323 f. PBG umgangen würde.

E. 6.3.2.3

Mit Schutzvertrag geregelt werden können nach dem Ausgeführten lediglich Fragen der grundsätzlichen Zulässigkeit eines Bauprojekts (also in seinen Grundzügen; das "Was"), nicht jedoch das "Wie" (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00236, E. 4.3), das heisst, die konkrete Ausführung. Bei der Beurteilung des Bauprojekts dient das Vorprojekt daher lediglich als Referenz zur Auslegung des Schutzvertrags. Im Folgenden ist daher auf die strittige vorinstanzliche Beurteilung der Abweichungen des zu beurteilenden Bauprojekts vom Vorprojekt einzugehen.

E. 6.3.3

Nach den vorinstanzlichen Feststellungen sind die Fussabdrücke der beiden bewilligten Bauten mit 265 m 2 bzw. 270 m 2 um 10 m 2 bzw. 15 m 2 ein wenig grösser als diejenigen des Vorprojekts und in ihrer Lage weitgehend deckungsgleich. Sodann seien die Bauten etwas schmaler, dafür etwas länger als im Vorprojekt. Das Gebäude Nr. 04 rücke gegenüber der Villa um ca. 2,2 m ab, komme aber um ca. 3 m näher an die obere J-Strasse zu liegen und überlappe damit die Nordfassade der Villa beinahe vollständig. Das Gebäude Nr. 02 rücke im Süden um ca. 1 m von den geschützten Bäumen ab, insbesondere von Baum Nr. 8 (Eiche). Dafür erstrecke es sich ca. 3,7 m weiter gegen Osten. Entsprechend vergrössere sich die Überlappung mit der Südfassade der Villa. Gegenüber der unteren J-Strasse im Westen seien die bewilligten Bauten verglichen mit dem Vorprojekt geringfügig zurückversetzt (ca. 0,7 m bzw. 1,9 m). Die Nord- und Südfassaden des Vorprojekts hätten je einen Rücksprung aufgewiesen, beim bewilligten Vorhaben nur noch die Nordfassade von Haus Nr. 04. Die Höhenkote Oberkante Dach sei um 0,79 m bzw. 1,45 m höher als beim Vorprojekt, dies als Folge der höheren Setzung der Gebäude im Gelände. Bei der für die Gebäudehöhe massgebenden Traufhöhe betrage die Differenz der Koten infolge des gegenüber dem Vorprojekt höheren Attikageschosses nur noch 0,3 m bzw. 0,84 m. Das

Vorprojekt schöpfe die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,5 m aus, das bewilligte Projekt bis auf ca. 0,2 m.

E. 6.3.3.1

Das Baurekursgericht erwog weiter, soweit grundsätzlich die Volumina der Bauten moniert würden, sei festzuhalten, dass diese nur unerheblich grösser seien als diejenigen des Vorprojekts und sich folglich im Rahmen des gemäss Schutzzumfang Zulässigen bewegten. Die bewilligten Gebäude seien etwas schmaler als diejenigen des Vorprojekts und glichen sich damit der Schmalseite der Villa an. Analog dem Vorprojekt seien an den nordwestlichen und südwestlichen Gebäudeecken Loggias vorgesehen, wodurch das Volumen aufgelockert werde. Bezüglich der längsrechteckigen Gebäudegrundrisse könne nicht gesagt werden, es handle sich um etwas völlig anderes als die im Vorprojekt gezeigten Grundrisse mit ineinander verschränkten Rechtecken. Anders als beim Vorprojekt rücke das Attikageschoss des Gebäudes Nr. 04 auf der Ostseite direkt gegenüber der Villa bis an die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses vor. Indes halte das ganze Gebäude zur Villa einen erheblich grösseren Abstand ein als das Vorprojekt. Ausserdem sei die Dachaufbaute mit 6,5 m nur ca. halb so lang wie die gegenüberliegende Fassade der Villa und springe das Attikageschoss im restlichen, überlappenden Bereich zurück. Beim Attikageschoss des Gebäudes Nr. 02 liege der fassadenbündige nordöstliche Teil etwas näher bei der Villa als beim Vorprojekt. Jedoch sei es hangwärts verschoben, wodurch sich seine Höhenentwicklung gegenüber dem Terrain leicht reduziere und es in der westlichen Ansicht nicht dominanter erscheine als beim Vorprojekt. Mit einer Breite von 6,25 m konfrontiere es nur ca. die Hälfte der gegenüberliegenden Fassade der Villa. Insoweit sei festzuhalten, dass sich das Volumen und die kubische Ausgestaltung der geplanten Bauten im Rahmen dessen bewegten, was gemäss Schutzvertrag mit Blick auf das Vorprojekt als zulässig erachtet worden sei. Gleiches gelte auch für die Fassadengestaltung, welche eine ähnliche Architektursprache aufweise wie diejenige des Vorprojekts.

E. 6.3.3.2

Was die Setzung der Gebäude anbelange, führte das Baurekursgericht in E. 4.8.4 weiter aus, lasse sich auch beim Vorprojekt beobachten, dass sich die Gebäude über die Geländestufen hinweg erstreckten und in den Hang hineingebaut seien, was in der Natur von Bauten an Hanglagen liege. Die vermehrt hangseitige Ausdehnung der Bauten gegen die obere J-Strasse hin habe im Vergleich zum Vorprojekt keine weitergehende Beeinträchtigung des Schutzobjekts zur Folge und der Schutzzweck bleibe im gleichen Mass, teils sogar besser, gewahrt. Letzteres gelte insbesondere in Bezug auf den Erhalt der geschützten Bäume und die im Schutzvertrag verlangte Respektierung der Gehölzkulissen. Anders als im Vorprojekt überstellten die bewilligten Gebäude die Baumschutzlinie der geschützten Bäume Nrn. 8, 16 und 17 nicht mehr. Der Gehölmantel werde insbesondere im Osten der Parzelle Kat.-Nr. 03 durch Ersatzpflanzungen wiederhergestellt. Die Unterschreitung der zonengemässen Grenzabstände gegenüber der Parzelle Kat.-Nr. 08 bzw. der geschützten Villa sei durch Näherbaurechte geregelt, was in Bezug auf das Vorprojekt als zulässig erachtet worden sei. Das Gebäude Nr. 04 halte gegenüber dem Vorprojekt sogar einen ca. 2,2 m grösseren Abstand zur Villa ein, während das Gebäude Nr. 02 um ca. 1,1 m näher rücke, was dem Schutz der Bäume im Süden zugutekomme, wo sich der Abstand vergrössere. Mit der gesamten Lageverschiebung ändere sich gegenüber dem Vorprojekt nichts am Erhalt der zu schützenden Elemente und nichts Erhebliches am Erscheinungsbild des Schutzobjekts. Daran ändere auch nichts, dass die Höhenkoten (OK Dach und Traufe)

der bewilligten Gebäude höher lägen als beim Vorprojekt, was für den Betrachter insbesondere von der unteren J-Strasse (Westen) her kaum ins Gewicht falle. Die Neubauten würden nach wie vor von der Villa überragt und die zulässige Gebäudehöhe im Gegensatz zum Vorprojekt nicht ausgereizt.

E. 6.3.4

Was die vom Baurekursgericht festgestellten Abweichungen des Bauprojekts vom Vorprojekt betrifft, ist vorab festzuhalten, dass sich diese nicht als derart erheblich erweisen, dass der schutzvertraglich festgehaltene Schutzzumfang beeinträchtigt würde. Abgesehen davon hat das Baurekursgericht überzeugend dargelegt, inwiefern die Abweichungen mit dem Schutzvertrag verträglich sind, und sich hiervon auch anlässlich eines Abteilungsangenscheins vor Ort überzeugen können. Auf die entsprechenden, oben zitierten Ausführungen kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Sie werden denn auch nicht substantiiert infrage gestellt.

E. 6.3.4.1

Hinsichtlich der Abstände zu den geschützten Bäumen (Nr. 8 sowie Nrn. 16 und 17) führte das Baurekursgericht mit Blick auf die Akten zutreffend aus, anders als noch im Vorprojekt würden die bewilligten Gebäude die Baumschutzlinie der geschützten Bäume Nrn. 8, 16 und 17 nicht mehr überstellen. Es trifft zu und ergibt sich aus dem Augenscheinprotokoll, dass die geplante Baute J-Strasse 02 zwar nicht mehr den Wurzelbereich, aber immer noch den Kronenbereich von Baum Nr. 8 berühren wird. Indes lässt sich dem Bericht zur Schutzfähigkeit der geschützten Bäume vom 5. März 2020 entnehmen, dass – im Gegensatz zum Tiefbau im Wurzelraum – der Arbeitsraum beim Hochbau keine bleibenden Veränderungen der Baumkronen zur Folge habe und deren Peripherie durch das Hochbinden von Ästen zusätzlich temporär verändert werden könne. Zudem wurden die kritischen Linien festgelegt, welche der Arbeitsraum beim Hochbau baumwärts nicht überschreiten darf, damit der Baum schutzfähig bleibt. Diese Linien werden eingehalten. Ferner sind vor Baubeginn ein korrigierter Installationsplan Gärtner und ein korrigierter Baustelleninstallationsplan einzureichen (vgl. oben E. 5.3). Baumschutzmassnahmen zum integralen Erhalt (gemäss Schutzvertrag) der geschützten Bäume vor und während der Bauarbeiten werden gewährleistet. Die behauptete Tangierung des Kronenbereichs der Bäume Nrn. 16 und 17 trifft entgegen den Nachbarn nicht zu: Die im Augenscheinfoto Nr. 18 sichtbare Visierstange berührt lediglich die vorgelagerte ungeschützte Scheinzypresse (vgl. E. 5.2.1). Wenn die Nachbarn schliesslich monieren, im Baumschutzkonzept vom 22. September 2019 sei der Erhalt der geschützten Bäume Nr. 8, 13, 14 und 17 als kritisch eingestuft worden, verkennen sie, dass dieses (wie erwähnt, vgl. E. 5.1) auf einer zurückgezogenen Baueingabe beruht und daher nichts daraus abgeleitet werden kann. Nach dem Ausgeführten hat das Baurekursgericht absehbare Schäden an den geschützten Bäumen durch Bauarbeiten zu Recht verneint. Dass deren Schutz mehr verlangen würde, ist schliesslich nicht ersichtlich. Für ein Bauverbot im Kronenbereich besteht mit Blick auf den Baumexpertenbericht kein Anlass.

E. 6.3.4.2

Neubauten müssen gemäss Schutzvertrag die geschützten Gartenbereiche, Einfriedungen, Gehölzkulissen und Einzelbäume respektieren. Weiter muss die Gesamtanlage des Gartens über alle drei Grundstücke hinweg weiterhin in ihrer Gesamtausdehnung ablesbar bleiben. Die Beschwerdegegenerin 1 hatte im angefochtenen Beschluss ausgeführt, die geplante

Gartengestaltung respektiere die geschützten Elemente und nehme deren Gestaltungssprache auf. Die Gartenanlage sei weiterhin in ihrer Gesamtausdehnung ablesbar. Zur Gartengestaltung führte das Baurekursgericht in Erwägung 4.8.4 des angefochtenen Entscheids aus, verlangt werde gemäss Schutzvertrag lediglich eine zusammenhängende Gestaltung über alle drei Grundstücke hinweg. Wie der Umgebungsplan zeige, sei der Garten in diesem Sinn über alle drei Grundstücke hinweg als gestalterische Einheit mit durchgehenden Wegverbindungen und einem gesamtheitlichen Gestaltungskonzept geplant. Letzteres ist mit Blick auf die Planunterlagen und die Augenscheinfotos zutreffend. Diesen zutreffenden Ausführungen setzen die Beschwerdeführenden nichts entgegen, was diese infrage zu stellen vermöchte. Mit dem Verweis auf die Schutzwertabklärung, wonach lediglich auf dem Grundstück 03 ein Gebäude vorgesehen war und der im Landschaftsstil gestaltete Bereich, der sich über die Grundstücke 01, 08 sowie den Randbereich von 03 erstreckte, zu erhalten sei, vermögen sie nichts zu ihren Gunsten abzuleiten: Gemäss rechtskräftigem Schutzvertrag sind auf beiden bisher unüberbauten Grundstücken Neubauten zulässig und steht deren Realisierung der Schutz des Gartens nicht von vornherein entgegen. Zwar ist neben dem Erhalt der Ablesbarkeit der Gesamtausdehnung auch derjenige der geschützten Gartenbereiche erforderlich. Doch ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht, dass dies nicht der Fall wäre.

E. 6.3.5

Das Baurekursgericht hat nach dem Ausgeführten die Vereinbarkeit mit dem Schutzvertrag und damit die Bewilligungsfähigkeit zu Recht bejaht. Dass die Baubewilligungsbehörde bei der Prüfung, ob das projektierte Vorhaben den Unterschutzstellungsbeschluss respektiert und die dort skizzierten denkmalpflegerischen Vorgaben beachtet, nicht durch Auslegung ermittelt hätte, welcher Sinn diesem beizumessen ist, ist schliesslich nicht ersichtlich und lässt sich weder aus dem Bauentscheid noch aus der Nachreichung der Vorprojektstudie ableiten.

E. 7.1

Befinden sich wie vorliegend in der Umgebung der geplanten Bauten Objekte des Natur- und Heimatschutzes, ist nach § 238 Abs. 2 PBG darauf besondere Rücksicht zu nehmen. Damit werden an die Gestaltung von Bauten, die sich in unmittelbarer Umgebung von Schutzobjekten befinden, erhöhte Anforderungen gestellt. Diese Bauten müssen sich nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen. Gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG kann die Behörde gestalterische Sonderleistungen verlangen, welche über die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG hinausgehen. Doch darf auch hier nicht mehr verlangt werden, als es der Charakter der Umgebung beziehungsweise des Schutzobjekts gebietet (VGr, 1. Dezember 2010, VB.2010.00431/00457, E. 5.2 = BEZ 2011 Nr. 4; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1; Markus Lanter/Daniel Kunz in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl., Wädenswil 2024, S. 1041 f. mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung und auch zum Folgenden).

E. 7.1.1

Massgeblich ist wie bei § 238 Abs. 1 PBG die Gesamtwirkung, jedoch bezogen auf das Schutzobjekt. Bei der Beurteilung ist nicht entscheidend, ob und wie das Schutzobjekt von der geplanten Baute und Anlage aus wahrgenommen wird. Ebenso wenig kommt es darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute bei dem beim Schutzobjekt stehenden Betrachter

hinterlässt. Vielmehr geht es in solchen Fällen darum, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden darf. 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 Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2; Lanter/Kunz, a. a. O., S. 1018 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung).

E. 7.1.2

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. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf das Baurekursgericht 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 trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten (BGE 145 I 52, E. 3.6). Das Verwaltungsgericht muss sich bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Es kann den Entscheid der Vorinstanz deshalb nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

E. 7.2

Das Baurekursgericht erwog im angefochtenen Entscheid, die einfach und klar gestalteten Baukörper fügten sich beruhigend in den Kontext ein und bildeten mit der Villa ein ausgewogenes Ensemble. Wie die Beschwerdegegnerin 1 zutreffend ausgeführt habe, erscheine der architektonische Ausdruck der Neubauten stimmig (klassische Architektursprache mit einer dreiteiligen Gliederung der Fassade; geschossweise umlaufende Gesimse; stehende Fenster mit Fenstergewänden; plastisch hervorgehobene Trauflinie; umlaufend ausgewogen proportionierte und gesetzte Fenster; feine Staketengeländer) und nehme auf die geschützte Villa (historische Architektursprache mit einer dreiteiligen Gliederung der Fassade; stehende Fenster mit Fenstergewänden; plastisch hervorgehobene Trauflinie; umlaufend ausgewogen proportionierte und gesetzte Fenster) angemessene Rücksicht im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG.

E. 7.2.1

Weiter führte die Vorinstanz aus, die Erdgeschosse zeichneten sich vom Hauptkörper ab und würden mit Kalkstein materialisiert. Mit den in wenig dunkleren Farbtönen gestalteten "Sockeln" der Neubauten solle auf die geschützte Villa referenziert und zu dieser ein fließender Übergang gewährleistet werden. Die Hauptkörper würden mit einem weissen Kratzputz ausgeführt. Zusammen mit den hellen Stoffstoren und den weissen Fenstern solle

dies dazu führen, dass die Villa in ihrer etwas dunkleren Ausgestaltung hervorsteche. Dieser Beurteilung der Beschwerdegegnerin 1 könne zugestimmt werden; die Materialien und Farben wirkten – wie darin erwogen – hochwertig und passend zum Kontext.

E. 7.2.2

Die Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt werde weitgehend bestimmt durch deren Funktion und die Hanglage. Die geschwungenen seitlichen Flügelmauern mit Metallzaun setzten die zu erhaltenden Einfriedungen fort und entsprächen diesen in Material und Gestaltung. Überdies sehe der Schutzvertrag Zufahrten über die untere J-Strasse und die Öffnung der geschützten Einfriedungen explizit vor.

E. 7.2.3

Die Panels der Photovoltaikanlagen lägen zwar nahe am Dachrand, würden aber eine Konstruktionshöhe von lediglich 20 cm aufweisen und seien daher völlig unscheinbar. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern sie das Erscheinungsbild der geschützten Villa beeinträchtigen sollten.

E. 7.3

Vorab ist festzuhalten, dass sich die Baubewilligungsbehörde in ihren Entscheiden zur Einordnung des Bauprojekts und insbesondere auch zur besonderen Rücksichtnahme zum angrenzenden Schutzobjekt geäußert hat: Die sich zwischen den Gründerzeitvillen befindenden grossen Gärten und Freiflächen an der J-Strasse seien mehrheitlich in der zweiten Jahrhunderthälfte mit etwas grösseren, freistehenden Mehrfamilienhäusern überbaut worden. Das aktuelle Bauvorhaben führe diese Entwicklung weiter und sehe beidseitig der geschützten Villa je ein neues Mehrfamilienhaus vor. Der südlich liegende Neubau vermöge die Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG bezüglich seiner städtebaulichen Setzung dank seiner tieferen Lage im Gelände zu erfüllen. Zudem füge er sich in seiner Körnigkeit gut in die unmittelbare Umgebung ein. Auch bezüglich Form des Baukörpers werde die Baute § 238 Abs. 2 PBG gerecht. Das Attikageschoss nehme in seiner Ausformulierung Rücksicht auf die Villa, indem ein Rücksprung in der Nordwestecke Distanz zum Schutzobjekt schaffe. Beim nördlich liegenden Neubau erachtete es die Anforderungen bezüglich städtebaulicher Setzung ebenfalls als erfüllt. Er sei in einer angemessenen Distanz zur Villa angeordnet und füge sich in seiner Körnigkeit gut in die unmittelbare Umgebung ein. Auch bezüglich Form des Baukörpers werde die Baute § 238 Abs. 2 PBG gerecht. Das Attikageschoss nehme in seiner Ausformulierung Rücksicht auf die Villa, indem ein Rücksprung in der Nordwestecke das Mehrlängenthema abdecke, während ein Rücksprung in der Südostecke Distanz zum Schutzobjekt schaffe. In den Rekursantworten hat die Baubewilligungsbehörde ihre Entscheide sodann ergänzend begründet, was gemäss Rechtsprechung zulässig ist (VGr, 14. März 2007, VB.2006.00532, E. 2.2). Insbesondere hat sie sich darin zur Rüge der fehlenden Rücksichtnahme geäußert.

E. 7.4

Die Nachbarn werfen dem Baurekursgericht vor, die besondere Rücksichtnahme des Neubauprojekts in Bezug auf die geschützte Gartenanlage nicht geprüft zu haben. Gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 25. April 2016 unter Schutz gestellt sind sowohl die zwischen den Neubauprojekten liegende Villa als auch Teilbereiche des dazugehörigen Gartens auf allen drei Grundstücken. Mithin liegen zwei Schutzobjekte im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG vor. Es trifft zu, dass das Baurekursgericht unter dem Titel von § 238 Abs. 2 PBG die besondere Rücksichtnahme lediglich gegenüber der (vollumfänglich geschützten)

Villa, jedoch nicht gegenüber der (teilgeschützten) Gartenanlage geprüft hat. Das Baurekursgericht äusserte sich hingegen im Zusammenhang mit der Vereinbarkeit des Bauprojekts mit dem Schutzvertrag zum Garten. Damit hat das Baurekursgericht die angefochtene Bewilligung bezüglich der Vereinbarkeit des Bauprojekts mit dem Schutzzumfang der (teil-)geschützten Gartenanlage gemäss Schutzvertrag und in diesem Sinn auch die besondere Rücksichtnahme darauf in noch vertretbarer Weise geprüft und zu Recht bejaht. Damit erweist sich die Rüge des zu geringen Prüfungsumfangs als unberechtigt. Sodann hat das Baurekursgericht die besondere Rücksichtnahme auf die geschützte Gartenanlage zu Recht nicht beanstandet. Die sich über die drei Grundstücke erstreckende Gartenanlage bleibt auch mit den geplanten Neubauten erhalten. Innerhalb der Gartenanlage wird das parzellenübergreifende Wegsystem und so die funktionale Verbindung wiederhergestellt. Sodann soll die den Garten umgebende Gehölzkulisse erhalten bzw. wieder ergänzt werden, sodass die Gartenanlage auch gegenüber dem Strassenraum ihre prägende Wirkung behält. Wenn die Vorinstanz den Entscheidungsgründen der Bewilligungsbehörde folgte, ist darin keine Rechtsverletzung ersichtlich.

E. 7.5

Der ZVH wirft dem Baurekursgericht vor, die besondere Rücksichtnahme der geplanten Bauten gegenüber der geschützten Villa bloss in (detail-)gestalterischer Hinsicht geprüft zu haben. Zwar hat das Baurekursgericht die geplante Setzung der Neubaukörper sowie deren Volumina unter dem Titel von § 238 Abs. 2 PBG pauschal und ohne weitere Begründung als rechtmässig beurteilt. Ausführungen dazu finden sich indes zum Vergleich mit dem Vorprojekt (s. oben, E. 6.3.3.1 und 6.3.3.2). Damit hat sich das Baurekursgericht insgesamt noch rechtsgenügend mit den Voraussetzungen von § 238 Abs. 2 PBG befasst und seine Kognition nicht unterschritten. Abgesehen davon hat es die geplanten Bauten unter dem Gesichtspunkt von § 238 Abs. 2 PBG zu Recht nicht beanstandet. Entgegen den beschwerdeführenden Nachbarn haben weder die etwas grösseren Baukörper noch deren hangseitige Versetzung eine Beeinträchtigung der geschützten Villa zur Folge. Letztere wird nach wie vor – sowohl von der unteren als auch von der oberen J-Strasse aus betrachtet – die beiden Neubauten überragen und diesen übergeordnet erscheinen. Trotz Näherbaurecht nehmen die geplanten Bauten gebührend Abstand vom Schutzobjekt und bilden als ähnlich gestaltete Punktbauten einen Kontrast zu diesem. Die anders gestalteten Neubauten lenken das Auge auf das Schutzobjekt und heben dieses dergestalt gleichsam empor. Ferner bleibt die – durch die Gartenanlage ohnehin stark eingeschränkte – Sicht auf das Schutzobjekt vom Strassenraum aus bestmöglich erhalten. Wenn die Vorinstanz den Entscheidungsgründen der Bewilligungsbehörde folgte, ist darin keine Rechtsverletzung ersichtlich.

E. 8.1

Die Nachbarn rügen weiter den Brandschutz als ungenügend. Sie machen geltend, dass die in Erwägung J.b des Bauentscheids verlangten Stellflächen und richtlinienkonformen Bewegungsflächen für ein Tanklöschfahrzeug gar nicht geschaffen werden könnten, sofern die Gebäudehöhe nicht auf maximal 11 m reduziert werde. Wenn die Vorinstanz den Ausführungen des Vertreters der Feuerpolizei folgte, wonach eine Autodrehleiter mit einer Ausladung von 15 m in der Tiefgarageneinfahrt platziert werden könnte, lasse dies ausser Acht, dass zwecks Schaffung der für die Gartenanlage wichtigen Gehölzkulisse auch talseitig Hochstamm-bäume gepflanzt werden müssten und auch geplant seien. Es werde daher kein ungehinderter Zugang zu den Fassaden im Sinn der FKS-Richtlinie Ziffer 2

mehr möglich sein.

E. 8.2

Diese Ausführungen erweisen sich als unzutreffend: Ersetzt werden müssen im Fall ihrer Entfernung gemäss Schutzvertrag die Bäume 1, 2, 4 und 5, welche sich auf dem Grundstück 08 befinden, wo keine Tiefgarageneinfahrt geplant ist. Darüber hinaus lässt sich dem Schutzvertrag keine Pflicht zur Pflanzung von Hochstammbäumen entnehmen oder aus ihm ableiten. Vorgesehen ist auf dem Grundstück 03 oberhalb der Tiefgarageneinfahrt die Pflanzung von Hortensien und Sonnenstauden, welche den Zugang zu den Fassaden nicht zu beeinträchtigen vermögen. Auf dem Grundstück 01 sind oberhalb der Tiefgarageneinfahrt vor der Fassade ebenfalls Sonnenstauden geplant sowie eine Magnolie, welche jedoch ohne Weiteres auch etwas gegen Norden versetzt werden könnte. Damit erweist sich die Rüge als unberechtigt.

E. 8.3

Im Übrigen kann vollumfänglich auf die zutreffenden vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden (§ 70 i. V. m. § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG), wonach unter Berücksichtigung der maximalen Ausladung der Drehleiter davon ausgegangen werden kann, dass geeignete Stellflächen bestimmt werden können. Diese Beurteilung ist nicht zu beanstanden.

E. 9.1

Schliesslich macht der ZVH geltend, aus dem Schutzvertrag sowie aus dem Gehörsanspruch ergebe sich, dass im Rahmen der Projektierung eine Absprache zwischen Bauherrschaft und Behörden stattgefunden habe. Ob solche Absprachen stattgefunden hätten, sei nicht überprüft und daher der Sachverhalt unzureichend abgeklärt worden. Überdies sei ihm in die Dokumente zu Unrecht die Einsicht verweigert worden.

E. 9.2

Gemäss § 8 Abs. 1 VRG (bzw. § 26a Abs. 2 VRG für das Rekursverfahren) sind Personen, die durch eine Anordnung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben, berechtigt, in die Akten Einsicht zu nehmen. Die Berechtigten verfügen grundsätzlich über ein umfassendes Akteneinsichtsrecht, das heisst über ein Recht zur Einsicht in alle schriftlichen oder elektronischen Unterlagen eines Verfahrens, die geeignet sind, Grundlage eines Entscheids zu bilden (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 8 N. 12 ff.).

E. 9.3

Streitgegenstand ist vorliegend eine konkrete Baubewilligung; das diesbezügliche Verfahren nahm seinen formellen Anfang mit der Einreichung des beurteilten Baugesuchs. Absprachen zwischen Bauherrschaft und Behörden im Rahmen der Projektierung gehören demnach nicht zu den Verfahrensakten, wie sie gemäss § 26a Abs. 1 VRG zum Rekurs- und gemäss § 57 Abs. 1 VRG zum Beschwerdeverfahren beizuziehen sind. Insofern greift die Rüge ins Leere.

E. 9.3.1

Das Vorbringen, dass gemäss Ziffer 6 des Schutzvertrags Arbeiten an geschützten Teilen in Absprache bzw. in engem Kontakt mit der Denkmal- bzw. der Gartendenkmalpflege zu erfolgen hätten, vermag daran nichts zu ändern. Die genannte Vorgabe entbindet die Baubehörde nicht davon, das Bauprojekt in (garten-)denkmalpflegerischer Hinsicht zu

beurteilen. Sie hat die Einhaltung der Vorgaben des Schutzvertrags in ihrem Beschluss denn auch geprüft und begründet.

E. 9.3.2

Die Untersuchungspflicht von § 7 VRG gilt nur bezüglich des rechtserheblichen Sachverhalts. Beweisanträgen betreffend unerhebliche Fragen ist nicht stattzugeben (vgl. Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 10). Inhaltlich sind die vorgängigen Absprachen nach dem Ausgeführten unerheblich. Wesentlich ist hingegen, dass die vorgängigen Kontakte stattgefunden haben, was gemäss Ausführungen der Bausektion im Rekursverfahren der Fall war. Überdies hat eine Vertreterin der Gartendenkmalpflege am vorinstanzlichen Augenschein teilgenommen.

E. 9.3.3

Zusammengefasst durfte das Baurekursgericht deshalb in zulässiger Weise vom beantragten Aktenbeizug absehen. Zudem hat es zu Recht den Abspracheprozess weder inhaltlich überprüft noch in die Urteilsfindung miteinbezogen.

E. 10

Zusammengefasst ist die Beschwerde im Verfahren VB.2023.00062 abzuweisen und die Beschwerde in VB.2023.00067 teilweise gutzuheissen. Die private Beschwerdegegnerin hat vor Baubeginn dem Amt für Baubewilligungen einen im Sinn der Erwägungen korrigierten Baustelleninstallationsplan einzureichen. Da der Beschwerdeführer 4 lediglich in einem untergeordneten Nebenpunkt obsiegt, sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden 1–3 (aus Verfahren VB.2023.00062) je zu 1/6 unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag und dem Beschwerdeführer 4 (aus Verfahren VB.2023.00067) zur Hälfte aufzuerlegen (§§ 70 und 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG). Eine Parteientschädigung steht den Beschwerdeführenden 1–4 bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Sie sind vielmehr im gleichen Verhältnis zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin 1 eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG).

E. 11

Soweit der vorliegende Entscheid angesichts der Art und des Umfangs der mit der Baubewilligung verbundenen Nebenbestimmungen einen Zwischenentscheid darstellen sollte, kann dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) selbständig beim Bundesgericht angefochten werden (vgl. dazu BGr, 8. September 2021, 1C_644/2020, E. 1.3; VGr, 12. Januar 2023, VB.2022.00247, E. 9).

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