

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00548 vom 28. August 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-08-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00548

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00548 du 28 août 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00548 del 28 agosto 2025

Regeste

Baubewilligung | [Die Bausektion des Stadtrats von Zürich bewilligte der privaten Beschwerdegegnerschaft (unter Auflagen) eine erste Etappe zur Aufstockung und Erweiterung der bestehenden Arealüberbauung Sihlcity Zürich. Hiergegen erhob eine Nachbarin Rechtsmittel.] Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm hingegen nicht zu. Dies gilt im vorliegenden Fall sowohl für die ästhetischen Vorgaben von § 71 Abs. 1 PBG für die Gestaltung von Arealüberbauungen als auch, soweit es um die Vorgabe der besonderen Rücksichtnahme auf Schutzobjekte im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG und die Gestaltungsanforderungen an Hochhäuser im Sinn von § 284 Abs. 1 und 2 PBG geht (E. 2.5). Es ist nicht rechtsverletzend, dass von der privaten Beschwerdegegnerschaft nicht verlangt wurde, alle Etappen ihres geplanten Bauvorhabens gleichzeitig zur Bewilligung anzumelden, da bei jeder Etappe erneut eine objektive Gesamtbeurteilung der Erfüllung der erhöhten Gestaltungsanforderungen durch die (mit der jeweiligen Etappe erweiterte) Arealüberbauung zu erfolgen hat (E. 3.2). Die Vorinstanz hat unter Bezugnahme auf die Ausführungen in der Baubewilligung überzeugend erwogen, dass eine besonders gute Gestaltung vorliegt. Soweit die Beschwerdeführerin dem ihr eigenes ästhetisches Empfinden gegenüberstellt, vermag dies keine Rechtswidrigkeit des Einordnungsentscheids zu begründen (E. 4.2). Auch betreffend die Gestaltungsanforderungen an Hochhäuser bewegten sich Vorinstanz und Bausektion im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens (E. 4.3). In den Schutzzumfang der auf dem Areal bestehenden Schutzobjekte wird mit dem Bauvorhaben nicht eingegriffen und es hat (insbesondere im Vergleich zur ursprünglichen Arealüberbauung) eine sehr beschränkte zusätzliche Wirkung auf die Schutzobjekte, weshalb auch diesbezüglich keine Rechtsverletzung ersichtlich ist (E. 4.4). Schliesslich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Bauvorhaben trotz teilweiser Gebäudehöhe von mehr als 30 m als Gebäude mittlerer Höhe im Sinn der Brandschutznormen (Gebäudehöhe kleiner oder gleich 30 m) qualifizierte. Sie berücksichtigte hierfür, dass das Bauvorhaben dort, wo sich Notausgänge befinden und die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr abgestellt werden können, genau 30 m beträgt. Art. 11 BSN lässt eine solche Einzelfallbetrachtung explizit zu, solange die Schutzziele des Brandschutzes gleichermassen erreicht werden (E. 5.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

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

erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.1

Unternehmen E,

E. 1.2

F AG,

E. 1.3

G AG,

E. 1.4

H AG, vertreten durch RA I 2. Bausektion des Stadtrates Zürich, 3. Baudirektion des Kantons Zürich, Beschwerdegegnern, und Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Feuerpolizei, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 22. August 2023 erteilte die Bausektion des Stadtrats von Zürich der Miteigentümergeinschaft (MEG) D die baurechtliche Bewilligung für eine Aufstockung des Gebäudes "Theta" um zwei Geschosse mit insgesamt 21 Kleinwohnungen sowie die Verlängerung des Gebäudes "Sigma" gegen Norden; beide Gebäude sind Teil der Arealüberbauung Sihlcity auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 in Zürich 3 (Alt-Wiedikon). Gleichzeitig eröffnete die Bausektion des Stadtrats von Zürich die Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 20. April 2023, mit welcher das Bauvorhaben in wasserbaupolizeilicher und gewässerschutzrechtlicher Hinsicht bewilligt, dem Verzicht auf zusätzliche Gebäudeschutzmassnahmen im Hochwassergefahrenbereich zugestimmt und das Bauvorhaben aus störfallrechtlicher Sicht zur Kenntnis genommen wurde. II. Hiergegen erhob die A AG am 28. September 2023 Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der Baubewilligung sowie der Gesamtverfügung der Baudirektion und die Verweigerung des Bauvorhabens. Eventualiter sei die Sache an die Bausektion des Stadtrats von Zürich zur Neuurteilung zurückzuweisen. Am 10. April 2024 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein vor Ort durch. Mit Entscheid vom 12. Juli 2024 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab, auferlegte der A AG die Verfahrenskosten und verpflichtete sie zu einer Umtriebsentschädigung zugunsten der MEG D. III. Dagegen erhob die A AG am 13. September 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte unter Entschädigungsfolge die Aufhebung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 12. Juli 2024 und der Baubewilligung vom 22. August 2023. Eventualiter sei der Entscheid des Baurekursgerichts aufzuheben und die Sache zu weiteren Sachverhaltsabklärungen und zur Neuurteilung an die Bausektion zurückzuweisen. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich beantragte am 30. September 2024 die Abweisung der Beschwerde. Gleichtags schloss das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion des Kantons Zürich am 14. Oktober 2024 und die Bausektion des Stadtrats von Zürich am 16. Oktober 2024 verzichteten auf Stellungnahme. Die MEG D beantragte am 18. Oktober 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Entschädigungsfolge zulasten der A AG. In der Folge hielten die A AG am 11. November 2024 und 19. Dezember 2024, die Gebäudeversicherung Zürich am 19. November 2024 und die MEG D am 5. Dezember 2024 und 23. Januar 2025 an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

E. 2.1

Arealüberbauungen im Sinn der §§ 69–73 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten, in der kommunalen Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe (§ 69 PBG). Arealüberbauungen dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung insbesondere bezüglich der höchstzulässigen Geschosshöhe und der zulässigen Ausnutzung von der Regelbauweise abweichen (vgl. § 72 Abs. 1 PBG). Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) macht von dieser Möglichkeit Gebrauch: Gemäss Art. 8 BZO gelten für Arealüberbauungen insbesondere Erleichterungen hinsichtlich der Geschosshöhe und der Ausnutzung.

E. 2.2

Im Gegenzug – als Ausgleich für die Privilegierungen nach § 72 Abs. 1 PBG (in der bis 28. Februar 2017 geltenden Fassung; vgl. Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2), welche sich vorliegend in der genannten BZO-Bestimmung manifestierten – stellt § 71 PBG besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung, welche über das in § 238 Abs. 1 PBG geforderte Mass für die Regelbauweise deutlich hinausgehen. Nach letzterer Bestimmung 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. Als *lex specialis* verlangt § 71 Abs. 1 PBG darüber hinausgehend, dass Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet werden. Nach § 71 Abs. 2 PBG sind bei der Beurteilung insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

E. 2.3

§ 71 Abs. 1 PBG eröffnet den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum, welcher durch § 71 Abs. 2 PBG insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden. Mit anderen Worten ist die Frage, ob eine besonders gute Gestaltung vorliegt, anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten und allfälligen weiteren Kriterien zu beurteilen. Nach dem gesetzgeberischen Konzept werden somit die bei Arealüberbauungen gewährten substanziellen Privilegierungen bei der Bauweise nach § 72 Abs. 1 PBG (insbesondere Geschosshöhe; Gebäudehöhe; Ausnutzung) durch die Vorgaben von § 71 PBG (insbesondere besonders gute Gestaltung; Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung) kompensiert (BGr, 19. September 2023, 1C_501/2021, E. 3.1, und 10. August 2016, 1C_313/2015, 1C_317/2015, E. 4.1; VGr, 15. Juli 2021, VB.2021.00340, E. 3.3).

E. 2.4

Bei der Überprüfung des kommunalen Entscheids muss die Vorinstanz die angeführten Entscheidungsgründe gebührend berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinandersetzen, welche von der Baubehörde entwickelt wurden. Sie darf den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung der Ästhetiknorm

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 dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten. Eine kommunale Behörde überschreitet daher den ihr zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der Ästhetiknorm fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6; VGr, 21. Dezember 2023, VB.2023.00209, E. 6.1.4). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle. Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht hingegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

E. 2.5

Diese Ausführungen zur Kognition der Vorinstanz und des Verwaltungsgerichts gelten nicht nur für die ästhetischen Vorgaben von § 71 Abs. 1 PBG für die Gestaltung von Arealüberbauungen, sondern auch, soweit es um die Vorgabe der besonderen Rücksichtnahme auf Schutzobjekte im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG (vgl. VGr, 16. Mai 2024, VB.2023.00498, E. 8.1) und die Gestaltungsanforderungen an Hochhäuser im Sinn von § 284 Abs. 1 und 2 PBG geht. Auch diese sind Ästhetiknormen, die den kommunalen Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum einräumen.

E. 3.1

Das streitbetroffene Bauvorhaben der privaten Beschwerdegegnerschaft stellt die erste von drei Etappen zur Weiterentwicklung der auf dem 13'426 m² grossen Grundstück Kat.-Nr. 01 in der Zentrumszone Z6 situierten Arealüberbauung Sihlcity dar. Die Beschwerdeführerin macht geltend, eine solche Etappierung sei unzulässig, da sie eine ganzheitliche Beurteilung der Arealüberbauung verhindere.

E. 3.2

§ 71 Abs. 3 PBG sieht vor, dass Arealüberbauungen auch bereits überbaute Grundstücke umfassen können, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt. Hieraus ist zu schliessen, dass auch Erweiterungen einer bestehenden Arealüberbauung möglich sind, die erweiterte Arealüberbauung jedoch ebenfalls die Anforderungen nach § 71 Abs. 1 und 2 PBG zu erfüllen hat (vgl. VGr, 7. Dezember 2011, VB.2011.00308, E. 4.2; VGr, 15. Juli 2021, VB.2021.00340, E. 4.3.1; ferner VGr, 4. März 2021, VB.2020.00619, E. 3.3.3; Markus Lanter, Bauliche Veränderungsmöglichkeiten in bestehenden Arealüberbauungen,

PBG aktuell 4/2020, S. 5 ff., S. 12 ff.; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 189). Bei dieser Ausgangslage kommt es nicht darauf an, ob die Bauherrschaft sich entschliesst, mehrere Bauetappen zeitlich nacheinander bewilligen zu lassen oder von Beginn weg ein Gesamtprojekt zur Bewilligung einzureichen: Erfüllte das Gesamtprojekt die Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung gemäss § 71 Abs. 1 PBG nicht, so käme die Bewilligungsbehörde auch bei einem "etappierten" Bewilligungsverfahren spätestens bei der letzten Etappe zu diesem Schluss, da bei jeder Etappe erneut eine objektive Gesamtbeurteilung der Erfüllung der erhöhten Gestaltungsanforderungen durch die (mit der jeweiligen Etappe erweiterte) Arealüberbauung zu erfolgen hat. Dass die Vorinstanz nicht von der privaten Beschwerdegegnerschaft verlangte, alle Etappen ihres geplanten Bauvorhabens gleichzeitig zur Bewilligung anzumelden, ist daher nicht rechtsverletzend.

E. 4.1

Weiter rügt die Beschwerdeführerin, dass das Bauvorhaben die erhöhten Gestaltungsanforderungen an eine Arealüberbauung nicht erfüllen würde. Es reiche bei Weitem nicht aus, wenn sich auf dem Areal gewisse Materialien bereits vorfinden und das Konzept von angeblichen Schollen weitergeführt werde. Die Vorinstanz hätte darlegen müssen, weshalb das Areal mit der vorgesehenen Aufstockung zu einem Hochhaus inklusive Treppenturm eine besonders gute Gestaltung erreiche. So sei der neue Treppenturm, der mitten im bestehenden Freiraum des Kalenderplatzes zu stehen komme, kein Gewinn, sondern störend. Die geplante weitere Scholle (das heisst, die neu zu errichtenden Stockwerke 8 und 9 auf dem Gebäude Theta) weise gerade im Nahbereich der identitätsstiftenden Kopfbauten überhaupt keinen industriellen Charakter mehr auf, sondern sei geprägt von einer Kleinteiligkeit, welche das Gebäude und die unmittelbaren Nachbargebäude gerade nicht kennen würden. Unerheblich sei, dass es im Bereich des Sihlcity noch andere Gebäude mit Wohnungen gebe. Es gehe vorliegend um die Beeinflussung der identitätsstiftenden Kopfbauten, welche durch die geplante Aufstockung in ihrem Charakter massgeblich gestört bzw. dominiert würden. Das Areal basiere städtebaulich darauf, dass Bestandesbauten mit unterschiedlicher Gestalt, aber stets Nutzbauten mit industriellem Charakter, einer neuen Glas- und Sichtbetonarchitektur gegenübergestellt würden. Diese beiden Epochen stünden sich kontrastreich gegenüber. Die neue Aufstockung störe diese Lesart, da sie sich weder der einen noch der anderen Epoche, weder im Material noch dem Geist noch der Geometrie klar zuordne. Eine "Scholle" sei sodann nicht erkennbar, es komme vielmehr ein neues, beliebiges Element unmotiviert hinzu, das weder dem ursprünglichen Bestand noch den Neubauten von 2002 entspreche. Mit Blick auf die grosse Gesamtfläche des Areals könne bei der geplanten Aufstockung der gesamten Grundfläche mit zwei Stockwerken zudem keinesfalls mehr von einer besonders guten Gestaltung die Rede sein, geschweige denn von einem ortsbaulichen Gewinn. Vielmehr werde die Überbauung Sihlcity mit einem in die Länge gezogenen Hochhaus aufgebläht, welches die identitätsstiftenden Kopfbauten erdrücken werde. Der Neubauteil werde gegenüber dem Bestand dominieren, wodurch der industrielle Charakter der Überbauung und die Schutzobjekte in ihrer Bedeutung stark herabgesetzt würden. Beim Bauvorhaben handle es sich um einen monströsen und viel zu dominanten Aufbau, welcher den Charakter der Arealüberbauung negativ verändere und das ohnehin fragliche Gleichgewicht vollends aus dem Lot bringe.

E. 4.2

Die Vorinstanz hat unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Beschwerdegegnerin 2 in der Baubewilligung überzeugend erwogen, die geplante Aufstockung des Gebäudes Theta greife das Konzept der Arealüberbauung der "übereinander geschobenen Gebäudeschollen" auf. So sei auch die geplante Aufstockung nicht bündig mit den darunterliegenden Gebäuden Theta und Beta, sondern überrage diese west- und ostseitig, während sie sich gegen Norden gegenüber der bestehenden Scholle (Gebäude Sigma) zurücknehme. Die Materialisierung spiegle sodann den industriellen Charakter des Areals wider: Es würden grosse Teile des Bauvorhabens mit metallischen Materialien verkleidet und die Ostfassade mit einem Metallgewebe umhüllt, welches sich bereits an der Ostfassade des darunterliegenden Gebäudes Sigma wiederfinde. Die Fensteröffnungen nach Westen sowie der neu zu erstellende Treppenturm würden Fensterrahmen aus schwarzem Metall erhalten, was ebenfalls an anderer Stelle auf dem Areal vorkomme, zum Beispiel auf der Westseite der Scholle auf dem Gebäude Omega. Auch die Kleinteiligkeit der einzelnen Öffnungen der Wohnungen gegen Westen sei auf dem Areal nicht fremd, da sich bereits heute im Gebäude Zeta gegen Westen ausgerichtete Wohnungen mit einem nahezu identischen Öffnungsverhalten der Fassade finden würden. Diese Erwägungen decken sich mit den eingereichten Plänen, dem Materialkonzept und den anlässlich des Augenscheins angefertigten Fotografien, womit der Entscheid der Vorinstanz, dass sich die Beschwerdegegnerin 2 bei ihrer Einordnungsentscheid im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens bewegt habe, nicht zu beanstanden ist. So sind auch die Erwägungen der Vorinstanz nachvollziehbar, wonach für die besonders gute Gestaltung des Erweiterungsbaus spricht, dass dieser das architektonische Konzept, die Formensprache sowie das Materialkonzept des bereits nach §71 Abs. 1 PBG bewilligten – und damit besonders gut gestalteten – Bestands aufnimmt. Soweit die Beschwerdeführerin dem ihr eigenes (abweichendes) ästhetisches Empfinden gegenüberstellt, vermag dies keine Rechtswidrigkeit des Einordnungsentscheids der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin 2 zu begründen.

E. 4.3

Hieran ändert auch nichts, dass durch die geplante Aufstockung über dem Gebäude Sigma das gesamte Bauwerk auf der Länge der Aufstockung (bestehend aus den drei Ebenen: zuunterst Gebäude Beta [im Norden] bzw. Theta [im Süden], in der Mitte Gebäude Sigma [auf der ganzen Länge] und zuoberst die neue Aufstockung) zu einem Hochhaus wird, da es über 25 m hoch sein wird (vgl. § 282 PBG).

E. 4.3.1

Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und die Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein (§ 284 Abs. 1 PBG). Ausserdem sind Hochhäuser architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten (§ 284 Abs. 2 PBG).

E. 4.3.2

Die Beschwerdegegnerin 2 und die Vorinstanz haben diese ästhetischen Anforderungen geprüft und deren Erfüllung bejaht. So werde im Bereich des Brückenbauwerks ein halb öffentlicher "Square" (eine zweigeschossige begrünte Pergola mit umlaufender Galerie) erstellt, was einen ortsbaulichen Gewinn darstelle. Auf dem Areal bestünden mit den Gebäuden Sigma (im südlichen Bereich), Omega und Tau bereits Hochhäuser, womit solche im Gebiet nicht fremd seien. Durch die Erstellung eines weiteren Hochhauses werde

der Akzent des Areals Sihlcity als Insel zwischen den es umschliessenden Hauptverkehrsachsen verstärkt. Der Baukörper übernehme zudem – wie bereits ausgeführt – den architektonischen Ausdruck der Nahumgebung und gliedere sich sorgfältig ein. Da es sich um eine Aufstockung handle, werde kein weiterer Freiraum überstellt.

E. 4.3.3

Dass die Vorinstanz Recht verletzt hätte, weil sie den Entscheid der Beschwerdegegnerin 2 mangels eines Ermessensmissbrauchs nicht aufhob (vgl. zuvor E. 2.4 und 2.5), ist nicht ersichtlich. Vielmehr hat sie überzeugend und in Übereinstimmung mit der Aktenlage den Schluss des Beschwerdegegners 2 geschützt, dass die Anforderungen an die Erstellung eines Hochhauses erfüllt sind. Soweit die Beschwerdeführerin bemängelt, es wäre anstelle der Planung eines "übermässig langgestreckten Hochhauses" zu prüfen gewesen, ob das Gebäude punktuell erhöht werden könnte, verkennt sie, dass eine solche Bauweise das bestehende Gestaltungskonzept des Areals ("aufeinandergeschichtete Schollen") durchbrochen hätte und zudem – wie die private Beschwerdegegnerschaft zu Recht vorbringt – in Konkurrenz zum einzigen die Vertikale betonenden Element des Areals, dem denkmalgeschützten Fabrikamin, gestanden wäre. Auch die Rüge, mit dem notwendigen Erschliessungstreppenhaus, welches den Kalenderplatz mit dem Gebäude Sigma verbinden soll, werde der bestehende Freiraum verstellt, womit kein ortsbaulicher Gewinn vorliege, verfängt nicht. Die Grundfläche des Treppenhauses (rund 32 m²) fällt angesichts der Gesamtfläche des Kalenderplatzes von rund 3'000 m² kaum ins Gewicht. Ausserdem hat die Beschwerdegegnerin 2 erwogen, dass die Gestaltung des Treppenturms mit dem auf den Platz ausgedrehten und breiten Treppenansatz sowie dem Steg zwischen dem 3. Obergeschoss des Bestandesgebäudes Theta und dem Treppenturm eine sehr gute Gestaltung und einen ortsbaulichen Gewinn darstellen würde. Dass sie hiermit das ihr zustehende Ermessen verletzt hätte, ist nicht ersichtlich.

E. 4.4

Schliesslich dringt die Beschwerdeführerin auch insoweit nicht durch, als sie eine ungenügende Rücksichtnahme auf bestehende Schutzobjekte nach § 238 Abs. 2 PBG rügt.

E. 4.4.1

Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Sie sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass nicht nur eine befriedigende, sondern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. 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 gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (vgl. VGr, 16. Mai 2024, VB.2023.00498, E. 8.1).

E. 4.4.2

Wie sich aus den Akten ergibt, sind die Gebäude Alpha, Beta und Gamma sowie der Hochkamin Schutzobjekte nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wurden mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags unter Schutz gestellt (vgl. § 205 lit. d PBG). Die im Vertrag enthaltenen Schutzbestimmungen werden durch das geplante Bauvorhaben nicht

verletzt, insbesondere greifen die baulichen Massnahmen nicht in den Schutzzumfang ein. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin, wonach den Schutzobjekten zu wenig Berücksichtigung geschenkt worden sei, stellen überdies im Kern keine Kritik am aktuellen Bauvorhaben der privaten Beschwerdegegnerschaft, sondern an der ursprünglichen Bewilligung der Arealüberbauung aus dem Jahr 2002 dar. Das Argument, dass mit dem geplanten Bauvorhaben die Proportionen zwischen dem denkmalgeschützten und dem übrigen Teil der Bebauung nicht mehr stimmig seien, weil die erste auf das Gebäude Beta aufgesetzte Scholle noch untergeordnet in Erscheinung trete, der Neubauteil aber den denkmalgeschützten Altbestand übermässig dominiere, verfängt nicht: Wie bereits ausgeführt ordnet sich das Bauvorhaben gut in die bestehende Arealüberbauung ein und verändert deren (besonders gute) Gesamtwirkung entsprechend nicht erheblich. Die Vorinstanz betont sodann zu Recht, dass die Aufstockung von der Nordseite her weiter nach hinten versetzt ist und damit die Wahrnehmung des Schutzobjekts Beta kaum oder zumindest in deutlich kleinerem Umfang als die bereits bestehende Aufbaute Sigma tangiert. Anders als von der Beschwerdeführerin verlangt, ist für diesen Schluss auch kein Gutachten einzuholen, zumal er sich ohne Weiteres aus den Akten ziehen lässt. Dass die anderen auf dem Areal bestehenden Schutzobjekte in irgendeiner Form vom Bauvorhaben tangiert wären, macht die Beschwerdeführerin nicht substantiiert geltend und ist auch nicht ersichtlich. Dass die sie umgebenden An- und Aufbauten besonders auf die Schutzobjekte Rücksicht nehmen, wurde mit der ursprünglichen Baubewilligung für die Arealüberbauung sinngemäss bereits rechtskräftig entschieden. Angesichts der sehr beschränkten (zusätzlichen) Wirkung des hier zu beurteilenden Bauvorhabens auf die Schutzobjekte haben die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin 2 kein Recht verletzt, wenn sie auch diesem ausreichende Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte attestierten und zum Schluss kamen, das Vorhaben habe eine (weiterhin) besonders gute Gesamtwirkung zur Folge.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich, das Bauvorhaben halte die Brandschutzvorschriften nicht ein. So habe das streitbetroffene Gebäude nach der Aufstockung eine Höhe von über 30 m, womit entgegen der Baubewilligung die strengeren Vorschriften für Hochhäuser statt jene für Gebäude mittlerer Höhe zur Anwendung zu bringen seien.

E. 5.2

§ 14 Abs. 1 des Gesetzes über die Feuerpolizei und das Feuerwehrewesen vom 24. September 1978 (LS 861.1) ermächtigt den Regierungsrat, Vorschriften über die Feuerpolizei aufzustellen. Gestützt auf diese Bestimmung hat dieser am 8. Dezember 2004 die Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz (VVB, LS 861.12) erlassen. Im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes finden die Brandschutznorm (im Folgenden: BSN) 1-15 und die Brandschutzrichtlinien (im Folgenden: BSR) 10-15 bis 28-15 gemäss Art. 6 der Interkantonalen Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse vom 23. Oktober 1998 Anwendung (§ 1 VVB).

E. 5.3

Nach Art. 13 Abs. 3 lit. c BSN sind Gebäude mit mehr als 30 m Gesamthöhe Hochhäuser. Gemäss der BSR 10-15 ("Begriffe und Definitionen") gilt als Gesamthöhe der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Als massgebendes Terrain gilt

der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

E. 5.4

Wie die Vorinstanz zu Recht ausführte, besteht gemäss den massgebenden Richtlinien bei der Festlegung des massgebenden Terrains im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ein gewisser Ermessensspielraum. Dies entspricht auch der Regelung von Art. 11 BSN, wonach im Rahmen von Standardkonzepten anstelle von vorgeschriebenen Brandschutzmassnahmen alternative Brandschutzmassnahmen als Einzellösungen treten, soweit für das Einzelobjekt die Schutzziele gleichwertig erreicht werden. Im vorliegenden Fall haben die zuständigen Behörden in Anwendung dieser Grundsätze eine Qualifikation des Bauvorhabens in brandschutzrechtlicher Hinsicht als Gebäude mittlerer Höhe geschützt, indem sie für die Bestimmung des massgeblichen Terrains die Höhe des Büttenwegs im Bereich der Feuerwehrestellflächen und der Notausgänge herangezogen haben. Dies mit der Begründung, dass sich die Brandbekämpfungsmöglichkeiten der Feuerwehr beim vorliegenden Gebäude nicht von solchen unterscheiden, bei denen die Gesamthöhe maximal 30 m ab dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf misst. Dies ist nachvollziehbar und sachgerecht. Die Gebäudehöhe beträgt nur weiter nördlich entlang des (nach Norden hin abfallenden) Büttenwegs mehr als 30 m. Entlang dieses Gebäudeabschnittes kann jedoch aufgrund der beengten Platzverhältnisse ohnehin kein Einsatzfahrzeug der Feuerwehr platziert werden und befinden sich im Übrigen auch keine Notausgänge. Im für die Einsatzplanung der Feuerwehr relevanten Bereich beträgt die Gebäudehöhe ausgehend vom Büttenweg jedoch genau 30 m. Eine Rechtsverletzung ist daher in der Festlegung des Bauvorhabens als "Gebäude mittlerer Höhe" nicht zu erblicken. Die Rüge der Beschwerdeführerin, wonach mit einer solchen Argumentation bei jedem Gebäude im Grenzbereich der massgeblichen Gebäudegeometrie von den Brandschutznormen abgewichen werden könnte und damit den Brandschutznormen diametral entgegengehandelt würde, verkennt, dass Art. 11 BSN eine solche Einzelfallbetrachtung explizit zulässt, solange die Schutzziele des Brandschutzes gleichermassen erreicht werden. Wie bereits dargelegt kam die Vorinstanz, ohne das Recht zu verletzen, zum Schluss, dass dies hier der Fall ist.

E. 6

Nach dem Gesagten erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführerin als unbegründet und ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und ist diese zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnerschaft (Beschwerdegegnerinnen 1.1–1.4) eine Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG).