

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00553 vom 13. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00553

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00553 du 13 novembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00553 del 13 novembre 2020

Regeste

Baubewilligung | [Der Beschwerdegegnerin 1 wurde für einen Ersatzneubau in der Quartiererhaltungszone QI/3a in Abweichung von den Grundmassen gemäss BZO ein zusätzliches Vollgeschoss und eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bewilligt. Hiergegen wehrt sich eine Nachbarin.] Nach Art. 24e BZO können in Quartiererhaltungszonen zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale und im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds Abweichungen von der Geschoszahl und der Gebäude- und Firsthöhe bewilligt werden (E. 3.2). Diese Ausnahmebestimmung hat sich im Sinn einer Zielbestimmung im Wesentlichen am jeweiligen in der BZO festgelegten Gebietscharakter zu orientieren, andernfalls würde die Zonierung ihres Inhalts entleert. Folglich ist es mit Blick auf das der Bewilligungsbehörde zukommende Ermessen bei der Anwendung der kommunalen Bauvorschriften (E. 3.3) nicht rechtsverletzend, wenn diese Art. 24e BZO in Fällen mit erheblicher bautypischer Heterogenität im Quartier (wie vorliegend) so auslegt, dass sie zur Bestimmung der quartiertypischen Strukturmerkmale vornehmlich auf diejenigen Bestandesgebäude abstellt, welche dem Gebietscharakter von Art. 24f BZO entsprechen (E. 3.4.3). Entsprechend liegt es vorliegend in ihrem Ermessen, die Traufhöhe eines an das Bauvorhaben anschliessenden viergeschossigen Gebäudes als quartiertypisch heranzuziehen, um eine (zurzeit bestehende) Lücke zwischen zwei Gebäuden ausgleichend zu schliessen und damit dem Gebietscharakter einer Quartiererhaltungszone QI (geschlossene Bauweise) besser zu entsprechen (E. 3.4.4). Da auch der Schluss, dass mit dem Bauvorhaben ein besseres Erscheinungsbild resultiere, nicht rechtsverletzend ist (E. 3.5), ist nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin 2 im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens der Beschwerdegegnerin 1 für deren Bauprojekt in Anwendung von Art. 24e BZO eine Abweichung von der maximal zulässigen Geschoszahl und Gebäudehöhe bewilligte (E. 3.6). Kein Einordnungsmangel und keine Verletzung des rechtlichen Gehörs (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2024.00553 Urteil der 1. Kammer vom 10. September 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Daniel Schweikert (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichter Josua Raster, Gerichtsschreiber Dumenig Stiffler. In Sachen A, vertreten durch RA B, und/oder RA C, Beschwerdeführerin, gegen 1. D AG, vertreten durch RA E, 2. Bausektion des Stadtrates Zürich, 3. Baudirektion des Kantons Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 5. September 2023 erteilte die Bausektion des Stadtrats von Zürich der D AG die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau eines Wohn- und Gewerbehauses mit

14 Wohnungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Zürich-Seefeld. Gleichzeitig eröffnete die Bausektion des Stadtrats von Zürich die Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 5. September 2022, mit welcher das Bauvorhaben mit Blick auf das Bauen in einer archäologischen Zone und die notwendigen Einbauten in Grundwasserträger unter Nebenbestimmungen bewilligt wurde. II. Hiergegen erhob A am 11. Oktober 2023 als Eigentümerin des auf der gegenüberliegenden Seite der F-Strasse liegenden Grundstücks Kat.-Nr. 03 (F-Strasse 04) Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der Baubewilligung sowie der Gesamtverfügung der Baudirektion und die Verweigerung des Bauvorhabens. Mit Verfügung vom 8. Mai 2024 zog das Baurekursgericht das Augenscheinprotokoll aus einem dasselbe Baugrundstück betreffenden früheren Rekursverfahren (R1S.2020.05052) bei. Am 12. Juli 2024 wies das Baurekursgericht den Rekurs von A ab, auferlegte ihr die Verfahrenskosten und verpflichtete sie zur Zahlung einer Parteientschädigung an die D AG. III. A erhob am 16. September 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte unter Entschädigungsfolge die Aufhebung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 12. Juli 2024 und der erstinstanzlichen baurechtlichen Entscheide. Eventualiter sei der Entscheid des Baurekursgerichts aufzuheben und die Sache zur Neuentscheidung an die Vorinstanzen zurückzuweisen. Sie stellte ausserdem Antrag auf Durchführung eines Augenscheins. Das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen am 25. September 2024, die D AG am 7. Oktober 2024 und die Bausektion des Stadtrats von Zürich am 21. Oktober 2024 beantragten die Abweisung der Beschwerde, die D AG unter Entschädigungsfolge. Die Baudirektion verzichtete am 16. Oktober 2024 unter Verweis auf einen Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Oktober 2024 auf Stellungnahme. A am 18. November 2024 und am 16. Januar 2025 je innert erstreckter Frist sowie die Bausektion des Stadtrats von Zürich am 2. Dezember 2024 hielten in der Folge an ihren Anträgen fest. Die D AG verzichtete am 26. November 2024 auf die Erstattung einer Duplik. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

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.

E. 1.2

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

E. 1.3

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführerin beantragt die (erneute) Durchführung eines Augenscheins. Nach § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise. Die Anordnung eines Augenscheins steht im pflichtgemässen Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen

Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 14. November 2024, VB.2024.00033, E. 2.3, und 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1). Dies ist vorliegend der Fall. Die Vorinstanz hat in einem vorgängigen Rekursverfahren betreffend das gleiche Baugrundstück, in welchem sowohl die Beschwerdeführerin als auch die Beschwerdegegnerin 1 bereits Partei waren, am 17. März 2021 im Beisein der Parteien einen Augenschein durchgeführt und diesen mittels Protokolls und aussagekräftiger Fotografien dokumentiert. Dass sich das bauliche Umfeld seither massgeblich verändert hätte, wird weder geltend gemacht noch ist eine solche Veränderung auch nach viereinhalb Jahren ersichtlich. Folglich ist mit diesem Augenscheinprotokoll und den übrigen Akten der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt. Ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht erübrigt sich.

E. 3.1

Das streitgegenständliche Bauvorhaben liegt im Perimeter des Objekts Riesbach gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und in der Quartiererhaltungszone QI/3a gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO). Entsprechend sind bei Neubauten drei Vollgeschosse und (für Randgebäude) eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m zulässig (Art. 24b Abs. 2 und Art. 24g Abs. 2 BZO). Die Beschwerdegegnerin 2 erlaubte der Beschwerdegegnerin 1 jedoch in Anwendung von Art. 24e BZO eine Abweichung von diesen Grundmassen und bewilligte beim streitgegenständlichen Bauvorhaben ein zusätzliches Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von 14,19 m. Die Beschwerdeführerin erachtet dies als rechtsverletzend.

E. 3.2

Die Quartiererhaltungszone ist – trotz ihres bewahrenden Charakters – ein Instrument der Siedlungserneuerung und nicht ein solches des Ortsbildschutzes (§ 50a PBG; vgl. Michael Steiner/Thomas Wipf, in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A, Wädenswil 2024, S. 174 mit zahlreichen Hinweisen). Nach Art. 24e BZO können in einer Quartiererhaltungszone zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie Traufhöhe, Dachform oder Sockelgeschoss und im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds Abweichungen von der Geschoszahl, der Gebäude- oder Firsthöhe sowie der hofseitigen Baubegrenzung und der Längenbeschränkung von Dachaufbauten und Gebäudevorsprüngen bewilligt oder angeordnet werden. Was in der Quartiererhaltungszone QI als gebietstypisch bzw. -charakteristisch zu gelten hat, wird in Art. 24f BZO näher umschrieben. So zeichnen sich diese Gebiete durch eine die Strassen beidseits begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung aus. Der rückwärtige Bereich bzw. die Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig frei gehalten (Art. 24f Abs. 1 BZO). Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend vier bis fünf Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet (Art. 24f Abs. 2 BZO).

E. 3.3

Bei Art. 24e BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht (vgl. § 49 Abs. 2 lit. b in Verbindung mit § 50a PBG). Dieses Recht ist in erster Linie durch die Gemeindebehörden anzuwenden und auszulegen. Bei der Anwendung und Auslegung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (VGr, 10. Februar 2022, VB.2020.00825, E. 7.2, und 28. Februar 2019, VB.2018.00554, E. 4.3; vgl. dazu Marco Donatsch, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 59 f.). Das Baurekursgericht ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Je eingehender die Gemeinde den Entscheid über Auslegung und Anwendung ihres eigenen Rechts begründet, desto höher werden dabei die Anforderungen an die Begründung des Baurekursgerichts. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, so bedarf es deshalb besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen. Es steht dem Baurekursgericht somit nicht zu, die sich stellenden Fragen so zu beurteilen, wie dies eine rechtsanwendende erstinstanzliche Behörde tun würde. Der Beurteilungsspielraum des Baurekursgerichts wird damit durch die Gemeindeautonomie beschränkt (VGr, 10. Februar 2022, VB.2020.00825, E. 7.2; 20. September 2018, VB.2017.00563 E. 3.2; 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248 E. 4.3.2; vgl. dazu Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 59 f.). Dasselbe gilt auch für das Verwaltungsgericht.

E. 3.4

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst, die Beschwerdegegnerin 2 hätte nicht die Traufhöhe des direkt an das streitbetroffene Bauvorhaben angrenzenden viergeschossigen Gebäudes G-Strasse 05 als quartiertypisches Strukturmerkmal für die Gewährung einer Ausnahme bei der Gebäudehöhe und Geschosshöhe heranziehen dürfen, respektive die Vorinstanz habe Recht verletzt, indem sie dieses Vorgehen gestützt habe.

E. 3.4.1

Die Beschwerdegegnerin 2 erwog hierzu im Bauentscheid, der Neubau befinde sich zwar in einer Quartiererhaltungszone QI, sein unmittelbares Umfeld zwischen F-, G- und H-Strasse reagiere bautypologisch jedoch anders und entspreche sinngemäss nur teilweise den für die Quartiererhaltungszone QI typischen Merkmalen. So prägten hier allseitig orientierte dreigeschossige Einzelbauten aus den 1930er- und 1940er-Jahren den Kontext. Das unter Schutz stehende, viergeschossige Gebäude G-Strasse 05 mit Brandmauerabschluss – als Blockrandfragment aus der Gründerzeit – wirke in diesem Umfeld wie ein Fragment. Der von der Beschwerdegegnerin 1 geplante Neubau werde als Ergänzung zum Gebäude an der G-Strasse 05 gelesen und diene als Vermittler zwischen diesem und dem nachfolgenden Einzelbau F-Strasse 06 aus den 1930er-Jahren. Im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes und zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale – im vorliegenden Fall Traufhöhe und Dachform – könne deshalb hier gestützt auf Art. 24e BZO die Anzahl der Geschosse und die Höhe dem Gebäude G-Strasse 05 angepasst werden. Die raumbildende Traufe und die horizontale Gebäudegliederung des Bestandes würden übernommen und weitergeführt. Die Zinnenhöhe des Neubaus werde der leicht niedrigeren Höhe des Werkstattgebäudes an der F-Strasse 06 angepasst, was einem angemessenen

Übergang entspreche.

E. 3.4.2

Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, beim Schutzobjekt G-Strasse 05 handle es sich um ein Gebäude, welches als Fragment einer strassenseitigen, ursprünglich geschlossenen Bebauung mit vier Vollgeschossen sowie mit Baujahr 1902 durchaus dem Gebietscharakter der Quartiererhaltungszone QI gemäss der Beschreibung in Art. 24f BZO entspreche. Auch im konkreten baulichen Kontext könne es als gebietstypisch bezeichnet werden. Einerseits trete auch das – nur durch die G-Strasse vom Schutzobjekt getrennte – Gebäude F-Strasse 07 (Baujahr 1913) mit vier Vollgeschossen und ähnlicher Traufhöhe wie das Schutzobjekt G-Strasse 05 in Erscheinung. Andererseits dürfe für die Frage, was gebietstypisch ist, auch die Lage an der Zonengrenze zur Quartiererhaltungszone QI/5a und der ortsbildliche Bezug zu den dortigen Gebäuden berücksichtigt werden. Angesichts dieser Umstände erweise es sich als vertretbar, die Traufhöhe des viergeschossigen Schutzobjekts G-Strasse 05 an der konkreten örtlichen Lage als gebietstypisch zu bezeichnen. Dadurch, dass der geplante Neubau die mit dem Schutzobjekt G-Strasse 05 nur noch fragmentarisch geschlossene Überbauung mit einer einheitlichen Traufhöhe und mit strassenseitig gleicher Dachform weiterführe und abschliesse, würden gebietstypische Strukturmerkmale gewahrt.

E. 3.4.3

Dieser Schluss ist im Resultat und mit Blick auf das erhebliche Ermessen, das der Beschwerdegegnerin 2 bei der Anwendung ihres kommunalen Rechts zukommt, nicht zu beanstanden. Die Ausnahmeregelung von Art. 24e BZO, wonach in einer Quartiererhaltungszone zur "Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale" von der zulässigen Geschosszahl und Gebäudehöhe abgewichen werden kann, hat sich im Sinn einer Zielbestimmung im Wesentlichen am jeweiligen in der BZO festgelegten Gebietscharakter zu orientieren (für die Quartiererhaltungszone QI: Art. 24f BZO). Andernfalls würde die Zonierung ihres Inhalts entleert. Andererseits darf aber der tatsächliche Bestand auch nicht vollständig ausgeblendet werden und kann für die Bestimmung dessen, was gebietstypisch ist, beispielsweise auch nicht ausschliesslich auf allfällige städtebauliche Solitäre in der Umgebung des Bauvorhabens abgestellt werden (vgl. hierzu VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00391, E. 3.3). Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass zahlreiche unmittelbar in der Nähe des Bauvorhabens liegende andere Gebäude in der Quartiererhaltungszone QI/3 im Wesentlichen nicht dem in der BZO festgelegten Gebietscharakter ("beidseits begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung") entsprechen (vgl. insbesondere F-Strasse 06 und G-Strasse 08 und 09) und damit eine erhebliche bautypologische Heterogenität besteht. Jedoch ist dies beim Gebäude G-Strasse 05, an welches das hier zu beurteilende Bauvorhaben nordwestlich angrenzt, anders. Wie die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin 2 korrekt ausführen, handelt es sich dabei um ein Fragment eines Blockrandbaus aus dem frühen 20. Jahrhundert, wie er im Gebietscharakter nach Art. 24f BZO angesprochen ist. Zwar stellt dieser im Geviert zwischen G-, F- und H-Strasse eine Ausnahme dar und weist insbesondere das auf der anderen Seite des Bauvorhabens (in südöstlicher Richtung) angrenzende Gebäude F-Strasse 06 in Abweichung vom Gebietscharakter nach Art. 24f BZO eine offene und allseitig orientierte Bauweise auf. Jedoch ist es nicht rechtsverletzend, wenn die Beschwerdegegnerin 2 Art. 24e BZO in Fällen mit erheblicher bautypischer Heterogenität im Quartier so auslegt,

dass sie zur Bestimmung der quartiertypischen Strukturmerkmale vornehmlich auf diejenigen Bestandesgebäude im Quartier abstellt, welche dem Gebietscharakter von Art. 24f BZO entsprechen. So kann sie sicherstellen, dass allfällige Neubauten im Einklang mit dem "Zielzustand" stehen, statt die bestehende bautypologische Heterogenität zu verstärken.

E. 3.4.4

So hat die Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Rekursantwort zu Recht ausgeführt, dass das Bestandesgebäude, welches durch das streitbetreffene Bauvorhaben ersetzt werden soll, durch seine dreigeschossige Bauweise einen abrupten Höhenversatz gegenüber dem nordwestlich angrenzenden Gebäude an der G-Strasse 05 aufweist. Ausserdem ist zu beachten, dass es mit seinem durch eine niedrige Garage überbrückten Abstand zum Gebäude F-Strasse 06 eine Lücke in der strassenzugewandten Bebauung bildet. Dies entspricht nicht dem Gebietscharakter einer Quartiererhaltungszone QI gemäss Art. 24f BZO. Dieser Eindruck wird dadurch verstärkt, dass auf der hier relevanten Seite der F-Strasse in nordwestlicher Richtung als nächstes Gebäude jenseits der G-Strasse 05 das Gebäude F-Strasse 07 folgt, welches ebenfalls vier Vollgeschosse und eine typische Gestaltung nach Art. 24f BZO aufweist. Diese beiden Gebäude fassen den Eingang in die G-Strasse. Mit Blick auf den räumlichen Eindruck, der die westseitige Bebauung der F-Strasse in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens vermittelt, ist folglich eine viergeschossige Bauweise mit entsprechend erhöhter Traufhöhe durchaus gebietstypisch und wirkt der heutige Bestand eher gebietsfremd. Hinzu kommt, dass das Gebäude F-Strasse 06 zwar eine für die Quartiererhaltungszone untypische offene Bauweise und nur drei Vollgeschosse aufweist, jedoch eine Firsthöhe von 16,39 m. Damit liegt der First nur unwesentlich tiefer als beim Gebäude an der G-Strasse 05 (17,85 m). Wird im geplanten Bauvorhaben in Anwendung von Art. 24e BZO ein zusätzliches Vollgeschoss sowie eine Überschreitung der Bauhöhe gewährt, kann die Lücke zwischen den Gebäuden G-Strasse 05 und F-Strasse 06 ausgleichend geschlossen werden und damit dem Gebietscharakter einer Quartiererhaltungszone QI besser entsprochen werden, als dies mit dem Bestand der Fall ist. Insofern überzeugen die Erwägungen der Beschwerdegegnerin 2, wonach im Wesentlichen die Traufhöhe der G-Strasse 05 als quartiertypisches Strukturmerkmal zu berücksichtigen ist und mit der Ausnahmegewilligung ein "angemessener Übergang" zwischen der G-Strasse 05 und der F-Strasse 06 geschaffen werden soll.

E. 3.4.5

Immerhin ist aber festzuhalten, dass entgegen den Ausführungen der Vorinstanz für die Beurteilung der Gebietstypizität nicht massgeblich auf die benachbarten Quartiererhaltungszone QI/5a und QI/5c abgestellt werden kann. Es widerspräche der Logik von Art. 24e BZO, wenn aufgrund von benachbarten Zonen mit höherer zulässiger Geschosshöhe jeweils an den Grenzen der Quartiererhaltungszone mit tieferer Geschosshöhe immer auch eine Erhöhung über die eigentlichen Festlegungen von Geschosshöhe und Gebäudehöhe in der BZO hinweg möglich wäre.

E. 3.5

Zu prüfen bleibt bei dieser Ausgangslage, ob auch die zweite Voraussetzung von Art. 24e BZO – dass die Abweichung von der Geschosshöhe und der Gebäudehöhe im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds erfolgt – erfüllt ist. Diesbezüglich rügt die

Beschwerdeführerin im Wesentlichen, dass mit dem Bauvorhaben der Höhenversatz, der aktuell zwischen dem Gebäude an der G-Strasse 05 und dem Bestandesgebäude besteht, einfach weiter nach Südosten verschoben werde, indem der Übergang zwischen dem neu zu errichtenden Gebäude und der F-Strasse 06 abrupt und beengend wirke. Ausserdem wirke das Mansarddach des Bauvorhabens neben dem Walmdach der F-Strasse 06 störend und würden die Höhe der Fenster und die Oberkante des Sockelgeschosses zwischen dem Gebäude an der G-Strasse 05 und dem Bauvorhaben nicht übereinstimmen, was ebenfalls zu einem störenden Widerspruch führe. Mit diesen Ausführungen stellt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen bloss ihr eigenes ästhetisches Empfinden demjenigen der Beschwerdegegnerin 2 entgegen. Dies vermag jedoch noch keinen Ermessensmissbrauch durch letztere zu begründen. Wie dargelegt führt das Bauvorhaben im Wesentlichen dazu, dass die westseitige Bebauung an der F-Strasse näher an das Zielbild einer geschlossen bebauten Quartierhaltungszone heranrückt. Es ist nicht rechtsverletzend, wenn die Beschwerdegegnerin 2 dies gegenüber der aktuell bestehenden Situation mit dem markanten Höhenversatz zwischen dem Bestandesgebäude und der G-Strasse 05 sowie der hierdurch entstehenden Lücke in der westseitigen Bebauung der F-Strasse als besseres Erscheinungsbild wertet.

E. 3.6

Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin 2 im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens der Beschwerdegegnerin 1 für deren Bauprojekt in Anwendung von Art. 24e BZO eine Abweichung von der maximal zulässigen Geschosshöhe und Gebäudehöhe bewilligte.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin rügt weiter eine ungenügende Einordnung des Bauvorhabens, insbesondere mit Blick auf die vorliegend zu berücksichtigenden Schutzobjekte.

E. 4.2

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. 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). § 238 Abs. 2 PBG verlangt hierbei nicht zwingend eine baustilistische Angleichung an die bestehenden Schutzobjekte. So kann unter Umständen eine Gestaltung mehr überzeugen, die einen bewussten Gegensatz setzt (vgl. Markus Lanter/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1042 f. mit Verweis auf VGr, 27. Juni 2019, VB.2018.00385, E. 3.6.3).

E. 4.3

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. 4.4

Die Beschwerdegegnerin 2 erwog im Bauentscheid, das Gebäude G-Strasse 05, an welches der Neubau anschliesse, stehe unter Schutz, entsprechend sei darauf besondere Rücksicht zu nehmen. Der Neubau werde als Ergänzung hierzu gelesen und diene als Vermittler zwischen dem Blockrandfragment aus der Gründerzeit und dem nachfolgenden Einzelbau F-Strasse 06 aus den 1930er-Jahren. Die Zinnenhöhe des Neubaus werde der leicht niedrigeren Firsthöhe des Werkstattgebäudes an der F-Strasse 06 angepasst, was einem angemessenen Übergang entspreche. Das übergreifende Sockelgeschoss sei betrieblich bedingt und vermittele zum Werkstattgebäude. Einzelne, regelmässig angeordnete Dachgauben zur F-Strasse hin stünden in einem guten Verhältnis zur Dachfläche. Ausserdem baue der Neubau auf der klassischen horizontalen Gliederung in Sockelgeschoss, Hauptfassade und Dach auf. Die Längsfassaden seien repräsentativ gestaltet, während die Stirnfassade mit wenigen Öffnungen eher untergeordnet erscheine, was der Situation im Gebäudezwischenraum angemessen sei. Regelmässig und linear angeordnete Fenster mit stehenden Formaten vermittelten sowohl zur F-Strasse wie auch zum Hof ein ausgeglichenes Fassadenbild, welches auch Bezüge zu den Nachbarbauten schaffe. Das Sockelgeschoss werde mit einzelnen, grösseren Fenstern vorgeschlagen, was die für das Gebiet typische gewerbliche Nutzung nach aussen abbilde. Der Neubau werde in einem gelblichen Grau verputzt. Das Sockelgeschoss werde mit sandgestrahlten Betonelementen verkleidet und somit materiell vom Hauptkörper abgesetzt. Die Fenster seien in einem anthrazitfarbigen Metall, die Stoffstoren in einem blassen Mintgrün vorgesehen. Das vorgeschlagene Farb- und Materialkonzept wirke zum Schutzobjekt genügend zurückhaltend und entspreche den gestalterischen Anforderungen. Aus alledem

schloss die Beschwerdegegnerin 2 sinngemäss, das Bauvorhaben erfülle die Anforderungen von § 238 Abs. 1 und 2 PBG, womit es zu bewilligen sei.

E. 4.5

Die Vorinstanz stützte diesen Entscheid und erwog im Wesentlichen, die Beschwerdegegnerin 2 habe sich in ihrem Bauentscheid sowie in den Rechtsschriften ausführlich mit der Einordnung und der Gestaltung des Bauvorhabens auseinandergesetzt. Die stringenten Ausführungen liessen sich insbesondere anhand des aufgrund der Augenscheinfotos gewonnenen Eindrucks verifizieren und seien nicht zu beanstanden. Die Annahme einer rechtsgenügenden Einordnung und Gestaltung des Bauvorhabens liege jedenfalls innerhalb des der Beschwerdegegnerin 2 zustehenden Ermessensspielraums. Die von der Beschwerdeführerin vorgebrachte, über weite Strecken pauschale und wenig substantiierte Kritik an der guten Einordnung des Bauvorhabens vermöge nicht zu überzeugen. So sei nicht ersichtlich, inwiefern das Neubauprojekt das Schutzobjekt G-Strasse 05 in den Schatten stelle bzw. erdrücke oder in seiner Wirkung schmälere. Vielmehr stelle das Neubauprojekt eine gelungene zeitgemässe Ergänzung des Schutzobjekts dar. Die moderne Ausgestaltung des Neubaus unterscheide sich in Struktur, Architektur und Erscheinung wesentlich vom bestehenden Schutzobjekt und setze einen neuen, gleichzeitig zurückhaltenden Akzent, mit welchem einerseits – insbesondere durch die Gliederung in Sockel, Hauptfassade und Dach sowie die lineare und gleichmässige Anordnung der Fenster – der ortsbauliche Kontext in der Quartiererhaltungszone aufgenommen werde, ohne andererseits – insbesondere durch die schlichte Gestaltung und die Wahl zurückhaltender Farben – die historische Wirkung des Bestandes zu konkurrenzieren oder zu verdrängen. Durch eine marginal niedrigere Zinne, den Versatz zwischen Sockelgeschoss und 1. Obergeschoss, die vom Schutzobjekt abweichende Grösse der Fenster und leicht versetzte Lage der Geschosse grenze sich der Neubau vom Bestand ab und versuche nicht, diesen zu imitieren, was zu begrüssen sei. Angesichts dieser klaren Zäsur sei das Schutzobjekt G-Strasse 05 in seinem schutzwürdigen Gehalt sowie in seiner historischen Wirkung innerhalb des – zusammen mit den Gebäuden F-Strasse 04 bis 010 gebildeten – Ensembles und mit seiner Stellung an der Kreuzung F-Strasse/G-Strasse nach wie vor gut erlebbar. Durch die Übernahme der Traufhöhe und die Angleichung der Dachform (strassenseitig) nehme der Neubau dennoch gewisse Strukturmerkmale des Schutzobjekts auf, womit ein geordneter und städtebaulich gelungener Übergang vom historischen Bestand zur modernen, zurückhaltenden Architektur des Neubaus gelinge. Eine genügende Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt und eine diesbezüglich gute Einordnung könne daher bejaht werden. Inwiefern sich der Neubau in ästhetischer Hinsicht negativ auf das Gebäude der Beschwerdeführerin und deren Nachbarliegenschaften – insbesondere die Schutzobjekte F-Strasse 04 bis 010 – auf der gegenüberliegenden Seite der F-Strasse auswirken solle, sei ebenfalls nicht ersichtlich. Der Neubau schaffe mit seiner Geschossigkeit, Struktur und Gestaltung eine visuell gute Verbindung zu den dortigen Gebäuden. Insbesondere die strassenseitig gut proportionierte, regelmässige und lineare Fenstergliederung beim Neubau reagiere auf jene der auf der gegenüberliegenden Strassenseite gelegenen Schutzobjekte. Auch die klassische horizontale Gliederung in Sockelgeschoss, Hauptfassade und Dach schaffe einen Bezug zu den dortigen, ebenfalls so strukturierten Gebäuden. Nicht zuletzt erscheine der Neubau auch farblich auf die gegenüberliegende Blockrandbebauung abgestimmt. Eine genügende Rücksichtnahme und gute Einordnung könne dem Neubau demnach auch hinsichtlich der Schutzobjekte F-Strasse 04 bis 010 attestiert werden.

E. 4.6

Die Erwägungen der Vorinstanz decken sich mit den eingereichten Plänen, dem Materialkonzept und den anlässlich des Augenscheins in einem vorhergehenden Rekursverfahren aufgenommenen Fotografien, womit ihr Entscheid, dass sich die Beschwerdegegnerin 2 bei ihrer Einordnungsentscheid im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens bewegt habe, nicht zu beanstanden ist. Soweit die Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht vorbringt, der Neubau störe aufgrund seiner Länge, seiner Kubatur, der Gestaltung der Strassenfassaden sowie der gewählten Dachform das Schutzobjekt, stellt sie im Wesentlichen ihr abweichendes ästhetisches Empfinden demjenigen der Vorinstanz entgegen. Dies vermag noch keine Rechtsverletzung zu begründen. Dies gilt auch, soweit sie sich auf einzelne Stilelemente des Schutzobjekts bezieht und rügt, dass die Gestaltung im hier strittigen Neubau nicht konsistent weitergeführt werde. Wie bereits dargelegt verlangt § 238 Abs. 2 PBG indes nicht zwingend eine baustilistische Angleichung an die bestehenden Schutzobjekte, sondern ist es durchaus zulässig, mit einer zeitgenössischen Architektur bewusst einen Gegensatz zum Schutzobjekt zu schaffen (vgl. zuvor E. 5.2).

E. 4.7

Unzutreffend ist auch die Kritik der Beschwerdeführerin, wonach die Vorinstanz die Frage der rechtsgenügenden Einordnung ausschliesslich mit Bezug auf das Schutzobjekt G-Strasse 05 geprüft habe. Vielmehr hat sich die Vorinstanz auch ausführlich mit der Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte F-Strasse 04 bis 010 befasst. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, es hätte auch die Einordnung in Bezug auf das Gebäude F-Strasse 06 geprüft werden müssen und ihre diesbezüglichen Ausführungen im Rekursverfahren seien unbeachtet geblieben, was eine Gehörsverletzung darstelle, geht sie fehl. Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, dass es sich beim Gebäude F-Strasse 06 um ein Schutzobjekt handle, womit diesbezüglich auch keine besonders gute Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG zu verlangen ist. Dass das Bauprojekt sodann den Anforderungen an § 238 Abs. 1 PBG – eine befriedigende Gesamtwirkung im näheren baulichen Umfeld (und damit nicht nur bezogen auf ein einzelnes Gebäude in der Nachbarschaft) – genügt, führt die Vorinstanz zwar nicht explizit aus, ergibt sich jedoch im vorliegenden Fall ohne Weiteres daraus, dass sie die Kritik der Beschwerdeführerin zum Einordnungsentscheid der Beschwerdegegnerin 2 als unsubstanziert und pauschal qualifizierte. Zudem machte die Vorinstanz unter dem Titel der Anwendung von Art. 24e BZO auch verschiedene Ausführungen dazu, inwiefern sich das Bauvorhaben zum Gebäude an der F-Strasse 06 verhalte. Wenn die Vorinstanz in diesem Zusammenhang ein durch das Bauvorhaben verbessertes Erscheinungsbild bejahte (vgl. hierzu zuvor E. 4.5), ist sachlogisch auch (mindestens) von einer befriedigenden Gesamtwirkung nach § 238 Abs. 1 PBG auszugehen. Dies gilt umso mehr, als ein Einordnungsmangel unter dem Titel von § 238 Abs. 1 PBG nur anzunehmen ist, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 19. Mai 2022, VB.2021.00732/VB.2021.00733, E. 5.2.2 mit Hinweisen).

E. 5

Im Ergebnis erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführerin als unbegründet und ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6

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 Beschwerdegegnerin 1 eine Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 7

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, ist dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) anfechtbar (BGE 149 II 170 E. 1; BGr, 13. November 2020, 1C_590/2019, E. 1.4).

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