



G.-Nr. R1S.2019.05045
BRGE I Nr. 0127/2019

Entscheid vom 4. Oktober 2019

Mitwirkende Abteilungspräsident Walter Linsi, Baurichter Claude Reinhardt, Baurichter
Christian Hurter, Gerichtsschreiberin Martina Hemerka Bonetti

in Sachen **Rekurrentin**
G. K., [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**
1. Bausektion der Stadt Zürich, c/o Amt für Baubewilligungen,
Rechtsabteilung, Amtshaus IV, 8021 Zürich
2. U. R., [...]
Nr. 2 vertreten durch [...]

betreffend Bausektionsbeschluss vom 27. März 2019 (Bauentscheid Nr. 521/19);
Baubewilligung für Umbau Wohnhaus, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 27. März 2019 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich U. R. unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für den Umbau des Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der B.-Strasse 1 in Zürich.

B.

Hiergegen erhob G. K. mit Eingabe vom 7. Mai 2019 beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses, soweit damit der Ausbau des Dachgeschosses bewilligt worden sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerschaft.

C.

Mit Präsidialverfügung vom 9. Mai 2019 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Die Vorinstanz schloss in ihrer Rekursantwort vom 5. Juni 2019 fristgerecht auf Abweisung des Rekurses.

Auch der private Rekursgegner beantragte in seiner Vernehmlassung vom 11. Juni 2019 die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Rekurrentin.

E.

In ihrer Replik vom 8. Juli 2019 resp. Duplik vom 31. Juli 2019 bzw. 2. August 2019 hielten die Parteien an ihren Standpunkten fest.

F.

Am 20. August 2019 führte die 1. Abteilung im Beisein der Parteien einen Augenschein durch.

G.

Mit Präsidialverfügung vom 18. September 2019 wurde die aufschiebende Wirkung des Rekurses auf Ersuchen der Bauherrschaft auf den Dachgeschossausbau beschränkt.

H.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Das Baugrundstück liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich in der Quartiererhaltungszone QIII4b und ist mit einem Mehrfamilienhaus überstellt. Das Gebäude verstösst in verschiedener Hinsicht gegen die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften (im Detail siehe E. A. d des angefochtenen Entscheides sowie nachfolgend E. 6.3.). Die Bauherrschaft beabsichtigt den Umbau des Wohnhauses, wobei unter anderem das Dachgeschoss erweitert werden soll. So sollen der rückwärtige Gebäudeteil, wo sich heute eine Terrasse befindet, um ein Geschoss aufgestockt sowie zwei Lukarnen westseitig sowie eine Lukarne und ein Dacheinschnitt mit Balkon ostseitig angebracht werden. Im rückwärtigen Bereich ist des Weiteren eine Solaranlage mit sechs Solarpanels vorgesehen. Der Rekurs richtet sich lediglich gegen den Ausbau des Dachgeschosses.

Die rekursbetroffene Liegenschaft sowie die benachbarten Gebäude B.-Strasse 2 und 3 (Grundstück Kat.-Nr. 2) wurden mit Beschluss des Zürcher Stadtrates vom 2. Dezember 2009 unter Schutz gestellt. Am 7. Februar 2019 erfolgte die öffentliche Beurkundung eines Dienstbarkeitsvertrages, mit welchem der mit Beschluss vom 9. Dezember 2009 definierte Schutzzumfang angepasst und der Beschluss ersetzt wurde. Der Vertrag wurde am 15. Mai 2019 vom Zürcher Stadtrat genehmigt [...]. Er ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

2.1.

Die private Rekursgegnerin beantragt, auf den Rekurs sei nicht einzutreten. Als Mieterin könne die Rekurrentin keine Reduktion des "Wohnwertes" "ihrer" Wohnung geltend machen. Im Übrigen kenne das öffentliche Baurecht keinen Licht- und/oder Aussichtsschutz.

2.2.

Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

Mit dieser Umschreibung verlangt das Gesetz zunächst, dass der Rekurrent über eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück verfügt, kraft derer er stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Anordnung betroffen ist. Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse (Anfechtungsinteresse) setzt voraus, dass der Rekurrent mit der Gutheissung des Rechtsmittels einen Nutzen erlangt bzw. einen Nachteil abwendet. Der angestrebte Nutzen muss stets ein eigener sein. Der Rekurrent muss zudem von der Anordnung unmittelbar betroffen sein. Mithin ist zu prüfen, ob die Gutheissung des Rechtsmittels für sich betrachtet ausreicht, um den angestrebten Nutzen herbeizuführen. Schliesslich ist zu verlangen, dass das Anfechtungsinteresse aktuell ist (Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 21 Rz. 10 ff. und 53 ff.).

Besagte Legitimationsvoraussetzungen können nicht nur bei einem dem Streitobjekt benachbarten Grundeigentümer, sondern auch beim benachbarten Mieter erfüllt sein. Wie der Rekurrent am Grundstück berechtigt ist,

spielt nur insofern eine Rolle, als dieses zivilrechtliche Verhältnis geeignet sein muss, den Zusammenhang zwischen der Beeinträchtigung des Grundstücks und der besonderen Betroffenheit des Rekurrenten herzustellen. Mithin kann auch ein Mieter durch ein benachbartes Bauvorhaben mehr als die Allgemeinheit oder Dritte unmittelbar in seinen eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sein. Zu verlangen ist allerdings stets, dass das Mietverhältnis unbefristet oder jedenfalls auf lange Dauer angelegt und nicht gekündigt ist (Bertschi, § 21 Rz. 66 ff.).

Die Rekurrentin ist langjährige, in einem ungekündigten und unbefristeten Mietverhältnis lebende Mieterin einer 1- Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss (oberstes Vollgeschoss) der östlich an das Baugrundstück grenzenden Liegenschaft B.-Strasse 4, Grundstück Kat.-Nr. 3. Eines ihrer beiden Wohnungsfenster ist gegen das Baugrundstück gerichtet. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung ist die Rekurrentin vom angefochtenen Beschluss mehr als Dritte betroffen und verfügt über ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung bzw. Änderung (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Der zitierte "Wohnwert" ist offensichtlich nicht in geldwerter Hinsicht zu verstehen, sondern - im Zusammenhang mit dem gerügten Entzug von Aussicht und Besonnung - als Ausdruck einer verminderten Wohnqualität.

Auf den Rekurs ist deshalb – zumal auch die weiteren prozessualen Voraussetzungen erfüllt sind – einzutreten. Insbesondere erfolgte die Rekurs-erhebung rechtzeitig: Nachdem die Rekurrentin den baurechtlichen Ent- scheid nicht innerhalb der siebentägigen Abholfrist auf der Poststelle abge- holt hatte (act. 25), wurde der Rekurs innert 30 Tagen nach Ablauf der Ab- holfrist eingereicht.

3.

Die Rekurrentin erachtet das Koordinationsgebot von Art. 25a Abs. 2 lit. d des Raumplanungsgesetzes (RPG) als verletzt, nachdem die angefochtene Baubewilligung schon vor der Genehmigung des geänderten Schutzvertra- ges erteilt worden sei. Die für die Koordination verantwortliche Behörde ha- be für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen zu sorgen.

Wie das Bundesgericht kürzlich in seinem Entscheid BGr 1C_617/2017 vom 25. Mai 2018 festgehalten hat, verlangen die Regeln von Art. 25a Abs. 1 und 2 RPG nicht eine maximale, sondern bloss eine ausreichende Koordination. Erforderlich sei, dass die Spezialbewilligungen auch erstinstanzlich erteilt seien, damit sie im Rechtsmittelverfahren zusammen mit der Baubewilligung beurteilt werden könnten. Es verstosse nicht in jedem Fall gegen Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG, wenn zwei koordinationspflichtige Verfügungen zeitlich so weit auseinander eröffnet würden, dass die Rechtsmittelfristen sich nicht überlappten. Ausnahmsweise könne es mit dieser Bestimmung vereinbar sein, dass die Behörde die zeitlich erste Verfügung ohne Abwarten der nachfolgenden Verfügung der anderen Behörde eröffne, wenn die materielle Koordination in hinreichendem Masse sichergestellt sei, insbesondere keine Gefahr widersprüchlicher Entscheide bestehe. Ebenso müsse sichergestellt sein, dass die Parteirechte der Betroffenen insgesamt ausreichend gewahrt seien (E. 2.2.).

Die Baubewilligung vom 27. März 2019 wurde nicht in unbestimmter Weise von künftigen Denkmalschutzmassnahmen abhängig gemacht. Vielmehr wurde in den Erwägungen zur Baubewilligung auf den am 7. Februar 2019 öffentlich beurkundeten Schutzvertrag in Abänderung der Schutzverfügung vom 2. Dezember 2009 hingewiesen (E. D.b). Der genaue Umfang der Denkmalschutzmassnahmen war somit mit dem öffentlich beurkundeten Schutzvertrag grundeigentümerverbindlich geregelt worden und auch der Rekurrentin bekannt. Bei der Genehmigung dieses Schutzvertrags durch den Stadtrat, welche als Schutzentscheid anfechtbar war, handelte es sich bloss noch um eine formelle Bestätigung. Bei diesem Vorgehen der Behörden bestand keine Gefahr widersprüchlicher Entscheide und erweist sich das vorinstanzliche Vorgehen als zulässig (vgl. BGr 1C_617/2017, E. 2.4).

4.

Soweit die Rekurrentin anlässlich des Augenscheins bemängelt hat, die Aussteckung der ostseitigen Lukarne am Lokaltermin entspreche nicht derjenigen während der Auflagefrist, da damals die Aussteckung näher an den Dachabschluss gerückt gewesen sei, ist dem Folgendes entgegenzuhalten:

Vor der öffentlichen Bekanntmachung sind im Baubewilligungsverfahren darstellbare Bauvorhaben auszustecken (§ 311 PBG). Das Baugespann

soll Personen, die in ihren Interessen beeinträchtigt sein könnten, ermöglichen, sich über das Projekt informieren zu können. Über die genaue Gestalt der Baute hat sich der Nachbar indes anhand der öffentlich aufliegenden Pläne zu orientieren, die in erster Linie massgebend sind (vgl. Carmen Walker Späh, in: PBG aktuell 4/2010, S. 5 ff.). Dass eine genaue Beurteilung der Auswirkungen auf die rekurrentische Wohnung verunmöglicht oder zumindest erheblich erschwert worden sei, wird von der Rekurrentin nicht vorgebracht und ist angesichts der geringfügigen Abweichungen auch nicht anzunehmen. Die Rüge erweist sich folglich als unbegründet.

5.1.

Die Rekurrentin hält dafür, dass der geplante Ausbau des Dachgeschosses gegen § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG verstosse. Der Argumentation der Vorinstanz, wonach der Dachgeschossausbau nicht zu einer Verstärkung der Abstandsverletzung führe, könne nicht gefolgt werden. Gemäss der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung sei bei Aufstockungen eine "materielle Sichtweise" geboten. Zwar beziehe sich das Urteil des Bundesgerichts BGr 1C_231/2017 vom 1. März 2018 auf ein mit Bezug auf die Gebäudehöhe baurechtswidriges Gebäude. Dieselben Überlegungen würden jedoch zweifellos analog für die Aufstockung eines hinsichtlich Grenz- und Gebäudeabstand baurechtswidrigen Gebäudes gelten. Richtigerweise hätte der strittige Dachgeschossausbau als "weitergehender Verstoss" gegen die (bereits verletzten) Abstandsvorschriften im Sinne von § 357 Abs. 1 Satz 2 (und nicht Satz 1) eingestuft werden müssen.

5.2.

Die Vorinstanz verneint, dass die neuere bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Aufstockung analog auf den vorliegenden Fall anwendbar sei. Indem das Gebäudevolumen im Dachbereich neu bis an die bestehende Fassadenflucht herangeführt und nicht darüber hinausreichen werde, entstehe kein Eindruck einer weitergehenden Verletzung des Grenz- und Gebäudeabstandes (in der horizontalen Richtung), sondern derjenige einer zusätzlichen Kubatur im Umfang des bereits unterschrittenen Abstandsreichs. Dabei handle es sich nach der Rechtsprechung um einen Anwendungsfall von § 357 Abs. 1 Satz 1 PBG. Zudem resultiere bei einer gesamthaften Betrachtung kein "unhaltbares" oder geradezu "stossendes" Ergebnis, wie es das Bundesgericht im erwähnten Entscheid angenommen

habe. Das streitbetroffene Gebäude weise zwei Geschosse weniger auf, als nach der Regelbauweise in der Quartiererhaltungszone QIII4b gestattet und unterschreite die erlaubte Gebäudehöhe von 14,70 m markant.

5.3.

Die Vorbringen des privaten Rekursgegners decken sich weitgehend mit denjenigen der Vorinstanz. Er weist zudem darauf hin, dass nicht von einer weitergehenden Abweichung im Sinne von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG ausgegangen werden könne, da ansonsten die in § 357 Abs. 1 PBG gewährleistete kantonale Bestandesgarantie unterlaufen und der Bestimmung ihre Anwendung versagt würde. Im Übrigen ist der private Rekursgegner der Ansicht, dass ansonsten aufgrund des vorliegenden Unterschutzstellungsvertrags von besonderen Verhältnissen auszugehen und eine Bewilligung nach § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG für die strittige Dachgeschossenerweiterung zu erteilen wäre.

5.4.

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, anderen Nutzungen zugeführt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.

Im von der Rekurrentin zitierten Entscheid BGr 1C_231/2017 vom 1. März 2018 erwog das Bundesgericht in Bezug auf die Aufstockung eines infolge einer Gesetzesänderung im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe nachträglich baurechtswidrig gewordenen Gebäudes, dass sich die Gebäudehöhe des zu hohen Gebäudes mit der geplanten Aufstockung um ein Attikageschoss zwar im rechtlichen Sinne nicht ändere. Diese rein formelle Betrachtungsweise führe vorliegend jedoch zu einem stossenden Ergebnis und erweise sich deshalb als unhaltbar. Es sei offenkundig, dass eine Baute mit zusätzlichem Attikageschoss viel höher wirke und auch effektiv erhebliche negative Auswirkungen für die Nachbarn habe. Der bestehende Gebäudekomplex überschreite bereits heute mit einer Gebäudehöhe von bis zu 14 Metern die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,50 Metern sehr deutlich und würde bei Bewilligung der Aufstockung um ein Attikage-

schoß als 17 Meter hohes Gebäude in Erscheinung treten, welches die Aussicht des Beschwerdeführers beeinträchtigen und zu vermehrtem Schattenwurf führen würde. Das geplante Attikageschoß verstärke mit Bezug auf die äussere Erscheinung bzw. den optischen Eindruck die bestehende Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe massiv. Auf Grundlage dieser - zwingend gebotenen - materiellen Sichtweise führe die geplante Aufstockung in Bezug auf die tatsächlich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe zu einer weitergehenden Abweichung im Sinne von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG (E. 4.5 f.).

Zu prüfen ist nachfolgend, ob die obige Änderung der Rechtsprechung auch auf die Aufstockung einer grenzabstandswidrigen Baute anzuwenden ist. Bis anhin gingen die zürcherischen Rechtsmittelbehörden davon aus, dass die Aufstockung einer abstandswidrigen Baute im Abstandsbereich keinen zusätzlichen Rechtsverstoss bewirkt, wenn der Abstand nicht zusätzlich unterschritten wird:

Die Vorschrift von § 357 PBG hatte in der PBG-Revision vom 1. September 1991 eine weitreichende Umgestaltung erfahren. Ersatzlos aufgehoben wurde unter anderem die Einschränkung, dass durch bauliche Massnahmen oder Nutzungsänderungen "keine weitere Verschlechterung eintritt". Eine verpönte "Verschlechterung" hatte die Rechtsprechung nicht nur dann bejaht, wenn durch die Änderung zusätzlich gegen eine bereits verletzte Bauvorschrift verstossen wurde, sondern schon dann, wenn die Änderung dazu führte, dass die durch diese Norm geschützten Rechtsgüter zusätzlich beeinträchtigt wurden. Als Beispiel wurde in der damaligen Gerichtspraxis etwa der Fall einer Aufstockung einer grenzabstandswidrigen Baute erwähnt, durch die zwar die Abstandsvorschrift selber nicht zusätzlich verletzt wird, aber eine Verschlechterung in Bezug auf die durch Abstandsvorschriften verfolgten Interessen der Wohnhygiene, insbesondere der genügenden Besonnung und Belichtung, eintritt. In einem Urteil vom 10. April 2002 hatte sich das Verwaltungsgericht mit der Zulässigkeit der Aufstockung eines durch Rechtsänderung abstandswidrig gewordenen Gebäudes zu befassen. Das Gericht erwog, dass nach der PBG-Revision vom 1. September 1991 an der früheren Praxis, wonach eine Änderung bereits dann als unzulässig gelte, wenn zwar nicht weitergehend gegen die verletzte Bauvorschrift verstossen werde, jedoch die durch diese Norm geschützten Rechtsgüter zusätzlich beeinträchtigt würden, nicht weiter festgehalten

könne. Entscheidend sei vielmehr, ob der Änderung nicht überwiegende öffentliche oder nachbarliche Interesse entgegenstünden. Deshalb stellt für das Verwaltungsgericht die Aufstockung eines abstandswidrigen Gebäudes gemäss dem geltenden Recht keine zusätzliche Abstandsunterschreitung dar, sondern im Licht der durch die Abstandsvorschriften geschützten wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Interessen betrachtet eine Verschlechterung, die der um grössere Flexibilität bemühte Gesetzgeber nicht länger generell habe ausschliessen wollen, sondern nur auf Grund einer im Einzelfall gegen das Bauvorhaben sprechenden Interessenabwägung (Konrad Willi, *Erweiterte Besitzstandsgarantie - Einschränkungen des Spielraums für Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen gemäss § 357 Abs. 1 PBG*, PBG aktuell 2/2018, S. 42 ff.; VB.2001.000375, Erw. 2 c).

Die Rechtsprechungsänderung durch das Bundesgericht wurde im Hinblick auf die Entstehungsgeschichte von § 357 PBG zu Recht kritisiert. Die vom Bundesgericht im erwähnten Urteil als zwingend erachtete "materielle Sichtweise" könnte nämlich je nach den Verhältnissen im Einzelfall (Umfang der Änderungen, Ausmass der Abstandsverletzung) durchaus gebieten, solche Änderungen als weitergehenden Verstoss auch gegen die Abstandsvorschriften einzustufen (so Konrad Willi, a.a.O., S. 49). Es lässt sich indes klar nachweisen, dass einzig eine formelle Betrachtungsweise der gesetzgeberischen Intention der Revision des PBG vom 1. September 1991 entspricht. Die vom Bundesgericht geforderte materielle Betrachtungsweise kommt faktisch einer Prüfung der "weiteren Verschlechterung" gleich, welche vom zürcherischen Gesetzgeber mit der besagten Gesetzesrevision bewusst abgeschafft wurde. Sie auf dem Wege der Rechtsprechung wiedereinzuführen, ist nach hier vertretener Auffassung unzulässig. Zu bemerken ist jedoch, dass das Verwaltungsgericht die materielle Betrachtungsweise im Entscheid VB.2018.00242 (publiziert in BEZ 2018 Nr. 31) im Grundsatz übernommen hat. Indes ergab sich im konkreten Fall selbst bei materieller Betrachtungsweise kein Anwendungsfall von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG: Die vorbestehende Überschreitung der Gebäudehöhe betrug bei jenem strittigen Mehrfamilienhaus geringfügige 0,30 m.

Wie nachfolgend zu zeigen ist, führt eine formelle Betrachtungsweise - d.h. die folglich gemäss § 357 Abs. 1 Satz 1 PBG vorzunehmende Interessenabwägung - zur Bewilligungsfähigkeit der strittigen Aufstockung.

6.1.

Nach Auffassung der Rekurrentin erfolgte die Interessenabwägung i.S.v. § 357 Abs. 1 Satz 1 PBG durch die Baubehörde fehlerhaft. So habe die Vorinstanz die entgegenstehenden nachbarlichen Interessen mit dem falschen Hinweis auf ein angeblich "gegenüber liegendes Treppenhaus" gänzlich ausser Acht gelassen. Tatsache sei indessen, dass vier Wohnungen des rekurrentischen Hauses auf ihrer Westseite (und damit zum strittigen Bauvorhaben hin) ein Fenster aufwiesen. Im Dachgeschoss gehöre das einzige Fenster auf der Westseite zur Dachgeschosswohnung, im Erdgeschoss das einzige westseitige Fenster zur Erdgeschosswohnung. Das 2. und das 3. Obergeschoss wiesen auf der Westseite je zwei Fenster auf, wobei jeweils eines zum Treppenhaus und das zweite Fenster zu einer Wohnung gehörten. Auch die Wohnung der Rekurrentin weise auf der Westseite ein Fenster mit direktem Blick auf das auf gleicher Höhe liegende geplante Dachgeschoss auf. Durch die vorgesehene Aufstockung werde den Bewohnern dieser Wohnungen auf der mit Bezug auf die Belichtung wichtigen Westseite sowohl das Licht als auch die Aussicht genommen. Von der neuen Dachwohnung aus werde man auch direkt in die rekurrentische Wohnung blicken können. Damit werde die Wohnqualität ganz erheblich beeinträchtigt.

6.2.

Zur Interessenabwägung führt die Vorinstanz aus, dass sich im rekurrentischen Gebäude direkt gegenüber der geplanten Aufstockung das Treppenhaus und die Korridorfenster befänden. Das Schlafzimmer im Dachgeschoss weise keine nordwestseitig orientierten Fenster auf. Die Wohnräume im Erdgeschoss und in den beiden Obergeschossen wiesen zwar nordostseitige Fenster auf, verfügten aber auch über solche auf der Südwestseite, über die sie hauptsächlich belichtet würden. Ein relevanter Entzug von Besonnung durch das Bauvorhaben sei zu verneinen, da selbst im Sommer der Sonnenuntergang im Nordwesten anzusetzen sei, weshalb die nordöstliche Erweiterung des Dachgeschosses keine Verringerung der Sonneneinstrahlung für den westlichen Teil des rekurrentischen Gebäudes bewirken werde. Die geplante zusätzliche Lukarne werde aufgrund des am Abend tieferen Sonnenstandes und des bestehenden Dachfirstes keine erhebliche Auswirkung betreffend Schattenwurf auf das rekurrentische Gebäude haben. Der monierte Aussichtsentszug werde nur seitlich und in einem entsprechend schmalen Sektor wahrnehmbar sein. Schliesslich sei zu

berücksichtigen, dass das rekursbetroffene Gebäude nur zwei Vollgeschosse aufweise und die zulässige Gebäudehöhe von 14,70 m im strittigen Bereich sogar mit dem Dachfirst noch unterschritten werde.

Zu den öffentlichen Interessen gelte es festzuhalten, dass der Schutzzumfang des rekursbetroffenen Gebäudes inhaltlich auf das streitige Bauvorhaben abgestimmt worden sei. Die Veränderung finde am für die Öffentlichkeit am wenigsten einsehbaren Gebäudeteil statt und füge sich gut in das Gesamtensemble der unter Denkmalschutz stehenden Bauten B.-Strasse 1, 2 und 3 sowie der übrigen Nachbargebäude ein. Die diesbezügliche Abwägung der öffentlichen Interessen sei im Stadtratsbeschluss vom 15. Mai 2019 ausführlich dargelegt und dem angefochtenen Bauentscheid zugrunde gelegt worden.

Die diesbezüglichen Ausführungen der privaten Rekursgegnerschaft decken sich inhaltlich weitgehend mit denjenigen der Vorinstanz. Für den privaten Rekursgegner ist nicht nachvollziehbar, weshalb ein Einfluss auf die Belichtung und Aussicht von Wohnungen gegeben sein solle, deren Niveau klar unterhalb des bereits bestehenden Gebäudevolumens der Liegenschaft des Rekursgegners seien. Bestritten werde, dass das Schlafzimmer der Rekurrentin im Dachgeschoss nordwestseitig orientierte Fenster aufweise. Der seitens der Rekurrentin geltend gemachte Aussichtsentszug werde - wenn überhaupt - marginal und unbedenklich in Erscheinung treten. Das Interesse des privaten Rekursgegners sei durch die massiv unterschrittene Ausnützung und die lediglich zwei vorhandenen Vollgeschosse klar höher zu gewichten, ebenso das Interesse der Stadt nach baulicher Entwicklung und Erneuerung der Quartiere und einer qualitätsvollen inneren Verdichtung.

6.3.

Die bestehende Baute verstösst gegen die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften, indem die Grenzabstände zu den Grundstücken Kat.-Nrn. 3 (B.-Strasse 4, rekurrentische Wohnung) bzw. 2 (B.-Strasse 2 und 3) nur 1,75 m bzw. 1,40 m statt 3,50 m (Art. 24o Abs. 2 BZO) und die Gebäudeabstände zu den Gebäuden B.-Strasse 4 und 2 auf den Grundstücken 3 bzw. 2 nur 3,45 m bzw. 3,60 m statt 7,00 m betragen (Art. 24o Abs. 3 BZO; § 271 PBG).

Baulichen Änderungen an Bauten und Anlagen, die den Bauvorschriften widersprechen, dürfen keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen (§ 357 Abs. 1 PBG). Ob dies zutrifft, ist auf Grund einer einzelfallbezogenen Interessenabwägung zu beurteilen, mit welcher die Interessen der Bauherrschaft gegen die entgegenstehenden privaten und/oder öffentlichen Interessen abgewogen werden. Zur Beurteilung des Gewichtes der nachbarlichen Interessen sind die Auswirkungen der geplanten baulichen Änderungen im Verein mit der bestehenden Baurechtswidrigkeit den Auswirkungen einer neuen, baurechtskonformen Baute auf das Nachbargrundstück entgegenzustellen (Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 120 ff.).

Bei der Abwägung der gemäss § 357 Abs. 1 PBG im Spiel stehenden Interessen hat die Baubewilligungsbehörde *alle* durch das Bauprojekt berührten nachbarlichen Interessen einzubeziehen und nicht nur jene der später rekurrierenden oder den Baurechtsentscheid verlangenden Nachbarn. Bei der Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG steht den Gemeinden ein von den Rechtsmittelinstanzen zu berücksichtigender Ermessens- und Entscheidungsspielraum zu.

6.4.

Soweit die Rekurrentin rügt, dass die Überlegungen, welche zu einer Anpassung des Schutzvertrages geführt hätten, sich dem Vertrag nicht entnehmen liessen, weshalb es auch der Vorinstanz nicht möglich gewesen sei, mit Bezug auf das Schutzobjekt die notwendige Interessenabwägung rechtskonform vorzunehmen, und ebenso die Rekurrentin nicht in der Lage gewesen sei, sich ein Bild zu machen über die Beweggründe des Stadtrates, die zu einer Lockerung des Schutzzumfangs geführt hätten, ist dem entgegenzuhalten, dass schriftliche Anordnungen gemäss § 10 Abs .1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) zwar begründet werden müssen. Der Mangel der ungenügenden Begründung einer Anordnung kann nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis unter Umständen durch spätere Nachreichung einer genügenden Begründung geheilt werden. Demnach kann es zulässig sein, die ungenügende Begründung im Rahmen der Rechtsmittelbeantwortung - nicht mehr aber im Rahmen eines zweiten Schriftenwechsels - nachzuholen (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 10 Rz. 36). Vorliegend hält Erwägung E lit. b) des

angefochtenen Entscheides pauschal fest, dass dem Bauvorhaben keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstünden. Im öffentlich beurkundeten Vertrag betreffend Anpassung des Schutzzumfangs vom 7. Februar 2019 wird einerseits auf die Erweiterung des Schutzzumfangs im Gebäudeinneren verwiesen, andererseits auf die beabsichtigte Aufstockung sowie zwischenzeitlich gemachte neue Erkenntnisse. Im Rahmen der Rekursvernehmlassung hat die Vorinstanz zudem die Beweggründe für die Vertragsanpassung ausführlich dargelegt (act. 9 Ziff. 3), wozu sich die Rekurrentin im Rahmen der Replik vernehmen lassen konnte, so dass ein allfälliger Begründungsmangel damit geheilt wäre.

6.5.

Wie sich anlässlich des Augenscheins ergeben hat (vgl. Fotos-Nrn. 10-13, Prot. S. 11 f.), bewohnt die Rekurrentin eine 1-Zimmer-Wohnung mit zwei Fenstern im obersten Vollgeschoss (2. Obergeschoss, vgl. Prot. S. 4 und Foto-Nr. 10, Prot. S. 11). Eines der Fenster geht auf die B.-Strasse hinaus, das andere befindet sich gegenüber der geplanten Dachlukarne (vgl. Fotos-Nrn. 10-13, Prot. S. 11 f. und act. 10.8). Weitere Fenster, die gegen das rekursbetroffene Gebäude ausgerichtet sind (vgl. act. 10.8), sind ein Korridorfenster der Dachgeschosswohnung, je ein Wohnungsfenster im 1. Ober- und im Erdgeschoss sowie je ein Treppenhaus-Fenster im 1. und 2. Obergeschoss (vgl. Prot. S. 8 und 16). Im Erdgeschoss befindet sich überdies die Eingangstüre.

Das Korridorfenster im Dachgeschoss wird weder durch die Aufstockung noch durch die Dachaufbaute in der Aussicht/Belichtung tangiert, da es sich oberhalb des Dachfirstes des Nachbargebäudes befindet. Die beiden Wohnungsfenster im Erdgeschoss bzw. 1. Obergeschoss werden durch die geplanten Massnahmen ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die (Aus-)Sicht aus diesen beiden Fenstern erfolgt bereits heute auf die Fassade des rekursgegnerischen Gebäudes. Die neue Dachaufbaute nimmt diesen Fensteröffnungen deshalb kein Licht weg, ebenso wenig die Aufstockung, welche sich überdies seitlich versetzt im hinteren Teil des Grundstücks abspielt. Was die beiden Treppenhausfenster angeht, ist von vorneherein kein überwiegendes entgegenstehendes privates Interesse feststellbar, da diese Öffnungen nicht zu dauernd bewohnten Räumen führen. Es bleiben allfällige überwiegende negative Auswirkungen des Bauvorhabens auf das eine, gegen das Bauvorhaben gerichtete rekurrentische Wohnungsfenster. Mit

der Vorinstanz ist festzuhalten, dass die rekurrentische Wohnung in erster Linie über das - deutlich grössere (1,50 m Breite, vgl. act. 10.8; Foto-Nr. 10, Prot.-S. 11) - zur Strasse gerichtete Fenster belichtet wird. Auch kann vernünftigerweise einzig hier von "Aussicht" gesprochen werden, führt doch der Blick durch das kleinere Fenster (0,90 m Breite) der rekurrentischen Wohnung bereits heute bloss gegen das rekursgegnerische Satteldach, welches daselbst die strittige Dachaufbaute aufnehmen soll (vgl. Fotos-Nrn. 11 und 13, Prot. S. 11 f.). Die Aufstockung hingegen ist nur seitlich wahrnehmbar (vgl. Foto Nr. 12, Prot. S. 12). Auch kann darin keine wesentliche Beeinträchtigung der Belichtung erblickt werden. Die strittige Lukarne verläuft zunächst einmal bündig mit dem Dachfirst. Nachdem das rekurrentische Fenster gegen Nordwesten gerichtet ist, steht die Belichtung durch die Abendsonne zur Debatte. Die im Westen untergehende Sonne steht indes ohnehin bereits zu tief, als dass die geplanten Massnahmen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Belichtung führen könnten. Dies wäre auch nicht anders, wenn der Gebäudeabstand zwar 7 m betrüge, aber das rekursgegnerische Gebäude die gemäss Bauordnung zulässige Gebäudehöhe von 14,70 m aufweisen würde (Art. 24o Abs. 2 BZO). Nicht von der Hand zu weisen ist indes, dass die projektierte Lukarne zu gewissen Einsichtsmöglichkeiten in die rekurrentische Wohnung führt, insbesondere, da der Gebäudeabstand statt der erforderlichen 7 m lediglich ca. 3,45 m beträgt. Betroffen ist dabei jedoch lediglich das kleinere, seitliche der beiden Fenster. Die hauptsächliche Aussicht und Belichtung erfolgen zudem wie erwähnt über das strassenseitige grosse Fenster. Selbst wenn der Gebäudeabstand 7 m betrüge, würde dies die Einsichtsmöglichkeit im Übrigen nicht wesentlich ändern, da auch ein solcher (Minimal-)Gebäudeabstand noch zu klein ist, um bei direkt gegenüberliegenden Fensteröffnungen Einsichtsmöglichkeiten zu vermeiden.

Daraus folgt, dass von sechs gegen das Baugrundstück gerichteten Fenstern durch die im Dachgeschoss geplanten Massnahmen keines in Bezug auf Belichtung oder Aussicht wesentlich tangiert wird, und lediglich eine gewisse Einsichtsmöglichkeit in ein einziges - das rekurrentische - Fenster und eine entsprechende teilweise Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen feststellbar ist. Die Auswirkungen auf die Belichtung bzw. Aussicht wären sodann auch bei einem Neubau mit möglichen 14,70 m Gebäudehöhe zumindest vergleichbar mit denjenigen des strittigen Bauvorhabens. Dem gegenüberzustellen sind das Interesse des Grundeigentümers, sein

Eigentum im Rahmen des gemäss angepasstem Schutzvertrag Möglichen auch im Dachbereich zu nutzen sowie das öffentliche Interesse am Erhalt bzw. Unterhalt des schutzwürdigen Ensembles und der Verdichtung auch im Bereich von Schutzobjekten.

Kommt die Vorinstanz in ihrer Abwägung der jeweiligen Interessen deshalb zum Schluss, dass dem Bauvorhaben keine überwiegenden privaten Interessen entgegenstehen und folglich die Interessen des Grundeigentümers resp. das öffentliche Interesse überwiegen, hat sie im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens gehandelt und erweist sich die rekurrentische Rüge als unbegründet.

7.1.

Des Weiteren moniert die Rekurrentin, die Bausektion habe nicht geprüft, ob die erhöhten gestalterischen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG resp. Art. 24d BZO betreffend Dachgestaltung von Schrägdächern in Quartiererhaltungszonen erfüllt seien, sondern bloss allgemein auf § 238 Abs. 2 PBG verwiesen und festgehalten, dass "die geplanten Massnahmen mit dem Schutz des Gebäudes vereinbar" seien. Der Charakter des Schutzobjektes mit seiner einfachen Baumeisterarchitektur werde indes massiv beeinträchtigt. Aufgrund ihrer Anzahl und Ausmasse bewirkten die vorgesehenen Elemente eine Überladung und Verunklärung des Daches und des Schutzobjektes als Ganzes. Auch das von der Strasse zurückversetzte Haus B.-Strasse 2 sowie das Schutzobjekt B.-Strasse 3 würden in ihrer ortsbildprägenden Wirkung geschmälert. Die in der Schutzverfügung vom 2. Dezember 2009 festgestellte "seltene Stimmigkeit als ortsbildwirksames Ensemble" werde durch das Bauvorhaben in unzulässiger Weise herabgesetzt.

7.2.

Laut Vorinstanz findet die Veränderung am für die Öffentlichkeit am wenigsten einsehbaren Gebäudeteil statt. Durch die Weiterführung resp. Vervollständigung des bestehenden Dachs und dessen Ergänzung mit den im Quartier sehr typischen Lukarnen füge sich das neue Gesamtvolumen gut in die Dachlandschaft ein und führe zu einer guten Gesamtwirkung. Wesentlich erscheine, dass die gewählte Lukarnenform quartiertypisch sei und sich der Dacheinschnitt sowie die Solarpaneele auf einem von der öffentli-

chen Einsichtnahme abgewandten Bereich befänden. Gesamthaft werde das Dachbild ausgewogen und harmonisch in Erscheinung treten. Bei der vorliegenden Gebäudegruppe komme der stimmigen Wirkung des hofartigen Gartenraums zwischen den Häusern und der Strasse die grösste Bedeutung zu, weshalb ein Konzept gewählt worden sei, in dem die Wirkung für diesen Hof nicht beeinträchtigt werde. Die Solarpaneele und der Dacheinschnitt würden im rückwärtig liegenden und nicht geschützten Bereich der Dachflächen positioniert.

7.3.

Der private Rekursgegner unterstreicht, dass die Erweiterung des Dachgeschosses samt der vorgesehenen Lukarnen nicht nur zu einer besseren Gesamtwirkung führe, sondern auch dem Charakter der Schutzobjekte zuträglich sei. Die Vervollständigung des bestehenden Daches mit den im Quartier äusserst typischen Lukarnen füge sich stimmig und gut passend in die Dachlandschaft ein. Auch die beiden Schutzobjekte B.-Strasse 2 und 3 würden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die in der Schutzverfügung vom 2. Dezember 2009 scheinbar festgestellte seltene Stimmigkeit als ortsbildwirksames Ensemble werde durch die sorgfältige und massvolle Erweiterung unter vollständiger Wahrung des Charakters der Schutzobjekte wie auch des Quartiers gerade noch gefördert. Ergänzend sei hervorzuheben, dass der Dacheinschnitt im nicht geschützten Bereich positioniert sei, was auch für die - bundesrechtlich geförderten (weitgehend) bewilligungsfreien - Solarpaneele gelte.

7.4.

Wie bereits in Erwägung 6.4. ausgeführt, kann der Mangel der ungenügenden Begründung einer Anordnung nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis durch spätere Nachreichung einer genügenden Begründung geheilt werden. Auch eine allfällig ungenügende Begründung der Einordnung des Bauvorhabens wäre folglich mit den vorinstanzlichen Darlegungen in der Rekursvernehmlassung geheilt.

7.5

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine

befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Diese Vorschrift enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Dabei erfasst die Norm über den Wortlaut ihres Randtitels ("Gestaltung") hinaus nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die Dach- oder die Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stellung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften geregelt sind. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum.

Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung zu verlangen. Was als Objekt des Natur- und Heimatschutzes zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt.

Sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen werden gemäss § 238 Abs. 4 PBG bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Laut Art. 24d BZO sind in Quartiererhaltungszonen Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen (Abs. 1). Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig (Abs. 2). Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die gesamte Fensterfläche darf höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raumes betragen (Abs. 3).

In Nachachtung der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 145 I 52, E. 3.6) darf die Rechtsmittelinstanz den Einordnungsentscheid der kommunalen Baubehörde nur dann aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat.

7.6.

Der Protokollauszug des Stadtrates von Zürich vom 15. Mai 2019 betreffend Genehmigung des angepassten Schutzvertrags verweist in seiner Beschreibung des schutzwürdigen Ensembles B.-Strasse 1, 2 und 3 auf die Ausführungen der Unterschutzstellung im Beschluss Nr. 1589/2009:

"Die drei Wohnhäuser zusammen mit ihren Gärten haben eine hohe ortsbildprägende Wirkung. In der Nachbarschaft zum betont städtisch geprägten L.-Quartier mit seinen Blockrandbauten bilden sie eine vorstädtische "Idylle". Das (...) aus vorgefertigten Teilen zusammengebaute "Châlet" ist als Gebäudetyp in der Stadt Zürich einzigartig. Es existiert kein zweites vergleichbares Gebäude. Die anderen beiden sind sehr typische, in einfacher Baumeisterarchitektur gehaltene Handwerker- und Proletarierwohnhäuser, wie sie in der Phase des ersten vorstädtischen Ausbaus von Y unter dem Einfluss der schnell wachsenden Stadt Zürich erstellt wurden, um den vielen Zuwandernden Unterkunft zu bieten. (...) Bauten dieses Typs, die einst (zwischen der dörflich-agrarischen Epoche und der Eingemeindung) das Bild der aufstrebenden Aussengemeinden prägten, sind im Lauf der Jahrzehnte immer weniger geworden. (...) Unter sozial- und wirtschaftsgeschichtlichem Aspekt, der nach Informationen zur Lebensweise und zu den Lebensbedingungen in einer bestimmten Epoche fragt, haben diese Handwerker- und Proletarierwohnhäuser einen bedeutenden Stellenwert für die Epoche der frühen Verstädterung. (...) [Alle] drei Bauten an der B.-Strasse 1, 2 und 3 [wurden] bereits 1986 ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Sie bilden ein ortsbildprägendes Ensemble und sind sowohl in ihrer äusseren Erscheinung als auch mit ihrer einfachen Ausstattung und Grundrissaufteilung wichtige Zeugen des Wachstums von Y vom Dorf (bis ca. 1830) zum Stadtquartier (ab 1893), welches zu einem ganz erheblichen Teil von Handwerker- und Arbeiterfamilien getragen wurde. (...) Die drei Wohnhäuser sind daher samt Teilen ihrer Umgebung wichtige Zeugen einer wirtschaftlichen, politischen, sozialen und baukünstlerischen Epoche, welche das Ortsbild wesentlich mitprägen (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG)."

Entgegen der rekurrentischen Auffassung hat sich die Vorinstanz intensiv mit der Frage der Einordnung - sowohl in Bezug auf das streitbetreffende Gebäude allein als auch auf das geschützte Ensemble - auseinandergesetzt. Bereits im Dienstbarkeitsvertrag vom 7. Februar 2019 wird ausdrücklich erwähnt, dass auf dem streitbetreffenden Gebäude eine gut in die be-

stehende Architektursprache eingefügte Aufstockung um ein Dachgeschoss im rückwärtigen Gebäudedrittel als Verlängerung des bestehenden Daches möglich sei. Zudem seien in den von der Strasse zurückversetzten zwei Dritteln des gesamten Daches Lukarnenaufbauten, auf der Ostseite auch Solarpaneele und ein Dacheinschnitt möglich (Ziff. 2). Ziffer 5 hält fest, aus denkmalpflegerischer Sicht werde festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bau- und Renovationsarbeiten gemäss den Plänen Nrn. 1788/2 vom 11. Oktober 2018, 1788/102 vom 27. November 2018 sowie 1788/1 und 1788/101 vom 10. Dezember 2018 mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjektes zu vereinbaren seien. Der erst- und drittgenannte Plan bilden Teil der Baugesuchsakten (act. 10.3 und 10.4). Die stadträtliche Genehmigung des angepassten Schutzvertrages vom 15. Mai 2019 erwähnt die neuen Baumöglichkeiten im rückwärtigen Teil des Gebäudes denn auch ausdrücklich.

Mit der Vorinstanz ist sodann festzuhalten, dass die baulichen Massnahmen am für die Öffentlichkeit am wenigsten einsehbaren Gebäudeteil stattfinden. Mit der Weiterführung resp. Vervollständigung des bestehenden Dachs und dessen Ergänzung mit den im Quartier typischen Lukarnen (vgl. Fotos Nrn. 7 und 8, Prot. S. 9 f.) fügt sich das neue Gesamtvolumen in der Tat gut in die Dachlandschaft ein und führt zu einer guten, gleichsam vervollständigten Gesamtwirkung. Die geplante westseitige Dachaufbaute spiegelt die ostseitige Lukarne am Schutzobjekt B.-Strasse 3. Das geschützte Chalet wird nunmehr symmetrisch "eingerahmt", was die Ensemblewirkung noch verstärkt. Der Dacheinschnitt und die Solarpaneele befinden sich auf einem von der öffentlichen Einsichtnahme und von den beiden übrigen Schutzobjekten abgewandten Bereich.

Gesamthaft wird das Dachbild ausgewogen und harmonisch in Erscheinung treten. Das Ensemble aus den drei Schutzobjekten wirkt in sich harmonisch und vollständig, und die stimmige Wirkung des hofartigen Gartenraums zwischen den drei Gebäuden wird durch die "Einrahmung" verstärkt und hervorgehoben. Es ist deshalb nachvollziehbar, dass ein Konzept gewählt wurde, mit dem die Wirkung für diesen Hof nicht beeinträchtigt wird.

Die Vorinstanz hat das Bauvorhaben mithin auch unter ästhetischen Aspekten in rechtskonformer Weise beurteilt und ist die Einordnungsrüge unbegründet.

8.

Soweit die Rekurrentin (erst) am Augenschein moniert hat, das Bauvorhaben verletze die Baulinien auf beiden Seiten des rekursgegnerischen Gebäudes, erweist sich ihre Rüge als verspätet und ist darauf nicht einzutreten (§ 23 Abs. 1 VRG; Alain Griffel, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 23 Rz. 23).

9.1.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass der Rekurs abzuweisen ist.

9.2.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Rekurrentin aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 6'000.-- festzusetzen.

9.3.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zuschreibung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom

16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend dem privaten Rekursgegner zulasten der Rekurrentin eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 2'000.-- Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).

Die Vorinstanz hat keinen Antrag auf Zusprechung einer Umtriebsentschädigung gestellt.

Der Rekurrentin steht bei diesem Ausgang des Verfahrens die beantragte Prozessentschädigung von vornherein nicht zu.

[...]