



G.-Nrn. R1S.2023.05181, R1S.2023.05182, R1S.2023.05183, R1S.2023.05184,  
R1S.2023.05185 und R1S.2023.05186  
BRGE I Nr. 0067/2024, 0068/2024. 0069/2024, 0070/2024, 0071/2024 und 0072/2024

### Entscheid vom 19. April 2024

Mitwirkende Abteilungspräsident Claude Reinhardt, Baurichterin Beatrice Bosshard, Bau-  
richterin Michaela Burch, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrierende**

**R1S.2023.05181**

DH, [...]

**R1S.2023.05182 und R1S.2023.05185**

Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich

vertreten durch [...]

**R1S.2023.05183**

1. SE, [...]
2. FJ, [...]
3. AK, [...]
4. CS und RK, [...]
5. GG, [...]
6. Stiftung HS, [...]

alle vertreten durch [...]

**R1S.2023.05184**

1. DH, [...]
2. RD, [...]
3. FC und CK, [...]
4. CA und HZ, [...]
5. DM und PM, [...]
6. KL und AH, [...]

alle vertreten durch [...]

**R1S.2023.05186**

1. SE, [...]
2. FJ, [...]
3. AK, [...]

4. JS, [...]
  5. RK und CS, [...]
  6. GG, [...]
  7. Stiftung HS, [...]
- alle vertreten durch [...]

gegen

### **Rekursgegnerschaft**

**R1S.2023.05181, R1S.2023.05182 und R1S.2023.05183**

1. Stadtrat von Zürich, Stadthausquai 17, 8022 Zürich  
vertreten durch Rechtsdienst des Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich
2. Y AG, [...]  
vertreten durch [...]

**R1S.2023.05184, R1S.2023.05185 und R1S.2023.05186**

1. Bausektion der Stadt Zürich, c/o Amt für Baubewilligungen, Rechtsabteilung, Amtshaus IV, 8021 Zürich
2. Y AG, [...]  
vertreten durch [...]

betreffend

**R1S.2023.05181, R1S.2023.05182 und R1S.2023.05183**

Beschluss des Stadtrats [...]; Genehmigung des Vertrages betreffend Unterschutzstellung des Gebäudes [...];  
Rückweisung zum Neuentscheid mit VB.2022.00646 vom 23. März 2023

**R1S.2023.05184, R1S.2023.05185 und R1S.2023.05186**

Beschluss der Bausektion [...]; Baubewilligung für Renovation, Aufstockung und teilweise Nutzungsänderung, [...];  
Rückweisung zum Neuentscheid mit VB.2022.00646 vom 23. März 2023

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 9. November 2021 bewilligte die Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich der Y AG u.a. die Aufstockung des Gebäudekomplexes "A" (ehemals "B") an der C-Strasse in Zürich. Die Bewilligung erfolgte u.a. unter der Auflage, dass vor Baubeginn der Nachweis über die im Sinne von §§ 203 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) erfolgte rechtskräftige formelle Unterschutzstellung zu erbringen sei (Dispositivziffer B.1.a). Der entsprechende Schutzvertrag sei am 26. Oktober 2021 öffentlich beurkundet worden (Erwägung D.i.).

### **B.**

Hiergegen erhoben DH mit fünf weiteren Rekurrentschaften, der Zürcher Heimatschutz ZVH sowie SE mit sechs weiteren Rekurrentschaften rechtzeitig Rekurs mit Eingaben vom 13. bzw. 16. Dezember 2021 und beantragten im Wesentlichen die Aufhebung der Bewilligung, eventualiter deren Ergänzung mit verschiedenen Auflagen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerinnen.

Mit Präsidialverfügungen vom 16. bzw. 20. Dezember 2021 wurde von den Rekurseingängen unter den Geschäftsnummern R1S.2021.05173 (DH etc.), R1S.2021.05176 (ZVH) und R1S.2021.05178 (SE etc.) Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

### **C.**

Mit Rekursantworten vom 19., 21. und 24. Januar 2022 beantragte die Vorinstanz die Abweisung der Rekurse. Auch die private Rekursgegnerin beantragte mit Vernehmlassungen vom 19., 20. und 24. Januar 2022 die Abweisung der Rekurse, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. In allen drei Verfahren erfolgte ein zweiter, im Verfahren G.-Nr. R1S.2021.05176 ein dritter und vierter Schriftenwechsel.

#### **D.**

Mit Beschluss vom 9. Februar 2022 genehmigte der Stadtrat von Zürich den Vertrag vom 26. Oktober 2021 zwischen der Y AG und der Stadt Zürich über die Unterschutzstellung des Gebäudes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der C-Strasse in Zürich (Gebäudekomplex "A", ehemals "B").

#### **E.**

Auch gegen diesen Entscheid erhoben DH, der Zürcher Heimatschutz ZVH sowie SE mit fünf weiteren Rekurrentschaften Rekurs (Geschäfts-Nrn. R1S.2022.05055 [DH], R1S.2022.05056 [ZVH] und R1S.2022.05057 [SE etc.]) und beantragten im Wesentlichen die Aufhebung des Entscheides. Der ZVH sowie SE und Mitrekurrierende verlangten eine Umtriebsentschädigung.

#### **F.**

Mit Eingaben vom 2. Mai 2022 beantragten sowohl die Vorinstanz als auch die private Rekursgegnerin jeweils die Abweisung der Rekurse unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

#### **G.**

Nach Durchführung des Schriftwechsels sowie eines Augenscheins durch die 1. Abteilung des Baurekursgerichtes am 13. Juli 2022 in allen sechs Rekursverfahren hiess das Baurekursgericht sämtliche sechs Rekurse mit Entscheid vom 23. September 2022 (BRGE I Nrn. 0171-0176/2022) gut und hob die angefochtenen Beschlüsse auf.

#### **H.**

Die hiergegen von der privaten Rekursgegnerin erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 23. März 2023 (VB.2022.00646) gut, hob den Entscheid des Baurekursgerichts vom 23. September 2022 auf und wies die Sache im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück.

## **I.**

Mit Verfügungen vom 21. November 2023 wurde von der Rückweisung der Akten durch das Verwaltungsgericht Vormerk genommen und das Verfahren unter den neuen Geschäfts-Nrn. R1S.2023.05181 (DH), R1S.2023.05182 und R1S.2023.05185 (ZVH), R1S.2023.05183 (SE etc.), R1S.2023.05184 (DH etc., nachfolgend Rekurrenzschaft 1) und R1S.2023.05186 (SE etc., nachfolgend Rekurrenzschaft 2) fortgesetzt.

## **J.**

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit zur Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Die Rekurse beziehen sich auf dieselben Beschlüsse bzw. stehen in einem engen sachlichen Zusammenhang. Die Verfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

#### **2.**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 liegt in der Quartiererhaltungszone 5a (WA 0 %) gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO). Das darauf bestehende Kino und Geschäftshaus "A" (ehemals "B") ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gehört das Gebäude zum citynahen Gebiet W (Erhaltungsziel C; Erhalt des Charakters) und ist darin als Einzelobjekt mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) eingetragen.

Geplant ist ein Umbau mit Aufstockung um zwei Geschosse mit Gastronomienutzung. Im Schutzvertrag wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bau- und Renovationsarbeiten gemäss den Baueingabeplänen Nrn. 3F90\_01a Schnitt und Fassaden, 3G90\_01a Grundrisse Bestandesgeschosse und 3G90\_02a Grundrisse Aufstockungsgeschosse vom 18. Februar 2021 mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjektes zu vereinbaren seien. Gemäss Urteil des Verwaltungsgerichts (VB.2022.00646) ist der im angefochtenen Beschluss des Stadtrats festgelegte Schutzzumfang bzw. die Einschränkung des Schutzzumfangs zugunsten des geplanten Projekts zur Gebäudeaufstockung als rechtskonform zu schützen. Da das Baurekursgericht die von der privaten Beschwerdegegnerschaft vorgetragene Rügen gegen die Baubewilligung angesichts der Rekursgutheissung (noch) nicht behandelt habe, sei dies durch das Baurekursgericht nachzuholen. In diesem Sinn sei die Sache an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

Nachfolgend ist somit auf die gegen die Baubewilligung vorgebrachten Rügen einzugehen. In den gegen die Genehmigung des Schutzvertrags gerichteten Rekursen sind die Kosten neu zu verlegen.

### **3.1.**

Der ZVH moniert, er habe sich vergeblich an die Vorinstanz gewendet, um die relevanten, im Bauentscheid erwähnten Unterlagen zu erhalten. Folgende Unterlagen hätten ihm bei Einreichung des Rekurses gefehlt: Inventarblatt des Gebäudekomplexes "A", Dokumentation, Protokollierung oder dergleichen des "intensiven Bauberatungsprozesses" mit der Denkmalpflege (vgl. Bauentscheid Erw. D lit. h) und das im Zusammenhang mit den "notwendigen Technikkomponenten" (vgl. Erw. D lit. 1) im Bauentscheid angesprochene "vorbesprochene Konzept" mit dem Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich. Die Vorinstanz erschwere die Ausübung des Rekursrechts nicht nur dadurch, dass sie die Akteneinsicht schleppend und unvollständig gewähre. Auch die Begründung des Bauentscheides erweise sich als mangelhaft: Namentlich werde kaum begründet, inwiefern das Baugesuch mit dem hochkarätigen Schutzobjekt vereinbar sein soll. Überlegungen zu den Lichtemissionen fehlten ganz. Dies stehe im Widerspruch zur erforderlichen Begründungstiefe: Gerade die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht werde, habe nach objektiven Massstäben und

mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen (vgl. unter vielen VB.2019.00746, E. 5.1).

### **3.2.**

Die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Schutzzumfang des streit betroffenen Gebäudes ist nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts (VB.2022.00646) nicht mehr zu prüfen. Damit kann dahingestellt bleiben, ob das Rechtsschutzinteresse des Rekurrenten mangels Kenntnis der genannten Dokumente oder wegen einer in Belangen des Denkmalschutzes unzureichenden Begründung des Bauentscheids beeinträchtigt wurde. Das entsprechende Editionsbegehren ist abzuweisen.

Zur Gesamtwirkung (§ 238 PBG) hat sich die Vorinstanz in Erwägung D des angefochtenen Beschlusses eingehend geäußert. Ein Begründungsmangel ist nicht ersichtlich. Weiter kann eine Pflicht zur Begründung des baurechtlichen Entscheides (im Entscheid selbst) nur insoweit bestehen, als das Fehlen einer Begründung wegen der Komplexität des Bauvorhabens bzw. einzelner Aspekte desselben eine Anfechtung der Bewilligung durch Dritte erheblich erschweren oder geradezu verunmöglichen würde (vgl. VB.2019.00258 vom 28. November 2019, E. 5.2.). Dies trifft vorliegend in Bezug auf die Lichtemissionen, soweit der ZVH für eine diesbezügliche Rüge überhaupt berechtigt ist, nicht zu. Der Rekurrent konnte die Auswirkungen der Lichtemissionen aufgrund der Baugesuchsunterlagen hinreichend beurteilen.

### **4.1.**

Der ZVH macht sodann geltend, beim Kino und -Geschäftshaus B handle es sich um ein besonders wichtiges Schutzobjekt. Es hätte als kantonales Schutzobjekt erfasst werden müssen, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Interessenabwägung. Diese Abklärungen seien nachzuholen. Es sei von einem sehr hohen Situations- und Eigenwert auszugehen. Das Gebäude werde durch das Bauvorhaben in unzulässiger Weise beeinträchtigt.

Durch die vorgesehene Innendämmung würden wertvolle, historisch erhaltungswürdige Bauteile zerstört (Bauentscheid Erw. D lit. g). Sie auszubauen und einzulagern sei gerade vor dem Hintergrund der Bedeutung des Objekts

unzulässig. Ihr Wert hänge wesentlich von ihrem Einbau und ihrer Funktion vor Ort ab. Weiter sei der Schutzvertrag in sich widersprüchlich.

#### **4.2.**

Das Gebäude wurde zwischenzeitlich unter Schutz gestellt. Im Schutzvertrag wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bau- und Renovationsarbeiten gemäss den hier massgebenden Baueingabeplänen mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjekts zu vereinbaren seien (Schutzvertrag Ziff. 5). Der Schutzvertrag ist nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Schutzzumfang des streitbetroffenen Gebäudes ist nach dem für das Baurekursgericht bindenden Urteil des Verwaltungsgerichts (VB.2022.00646) grundsätzlich nicht mehr zu prüfen. Dies gilt insbesondere für die Auswirkungen der geplanten Aufstockung. In Erwägung D lit. g wird bezüglich der Innendämmung (Sanierung Gebäudeteil Club "A") festgehalten, diese sei so zu realisieren, dass die wenigen noch vorhandenen historischen Bauteile wenn möglich an Ort erhalten blieben oder zumindest eingelagert würden. Im Schutzvertrag werden indes keine zu erhaltenden Bauteile aufgeführt, für welche eine Einlagerung in Betracht käme. Bei einem notwendigen Ersatz von Verschleisschichten an Böden und Wänden seien wiederum die Materialien gemäss Originalzustand oder ein bestmöglicher Ersatz zu verwenden (Schutzvertrag, S. 4).

Damit erweist sich die Rüge als unbegründet, soweit darauf einzugehen ist.

#### **5.1.**

Der ZVH stellt sich auf den Standpunkt, die Umgebung werde durch das Bauvorhaben in unzulässiger Weise beeinträchtigt. Das Gebäude mit seinem horizontalen, besonders ausgeprägten Konsolgesims nehme auf das Gebäude G Bezug, welches ebenfalls die Horizontale betone. Diese Bezugnahme würde mit der Betonung der Vertikalität massgeblich verändert. Mit einer Krone würde das B das bisherige Verhältnis zum Gebäude G auf den Kopf stellen und dieses übertrumpfen: Das Gebäude G sei ein Objekt von überkommunaler Bedeutung und überdies im ISOS erfasst. Der gegen die C-Strasse ausgerichtete Mittelbau mit seinem Steilgiebel sei das beherrschende Motiv. Gegen die C-Strasse könne sich der Bau mit seiner über 80 m langen Front so stark entwickeln, "dass sich ringsum Alles auf ihn

beziehen müsse". Diese wichtige Bezugnahme auf das Gebäude G gehe aber mit dem gekrönten B verloren.

Das Projekt lasse die gebotene Rücksichtnahme auch in Bezug auf den zwischen dem Kinogebäude und dem Gebäude G liegenden, ebenfalls im ISOS erwähnten Platz vermissen. Dieser baumbestandene Aussenraum würde durch die gläserne "Krone" dominiert, wobei von belästigenden Auswirkungen der komplex geformten Glaskonstruktion in Bezug auf Licht, Spiegelung und Blendung auszugehen sei. Auch in Bezug zur weiteren Umgebung und zur Dachlandschaft gewährleiste die Glaskonstruktion nicht die erforderliche Rücksichtnahme, führe sie doch zu Reflexionen, Blendungen und während der Nacht zu übermässigen Lichtemissionen.

Das streitbetroffene Projekt stehe geometrisch und von der Materialisierung her im Widerspruch zur Umgebung und zur nachbarlichen Dachlandschaft. Die Materialisierung der Dachkonstruktion widerspreche den städtischen Empfehlungen zur Hitzeminderung.

In Bezug auf Technikkomponenten, die auf dem Dach platziert werden sollen, wird moniert, diese sollen gemäss Bauentscheid (Erw. D lit. 1) durch "punktuelle Einhausungen" oder gar durch eine "Einhausung in einem Volumen" in ihrer Erscheinung beruhigt werden. Diese Projektänderung solle in einem "weiteren Planungsschritt" geprüft werden. Darin zeige sich einerseits, dass die geplante Dachlandschaft in einer störenden Art unruhig wirke, und dass andererseits eine eigentliche Baubewilligung auf Vorrat vorliege. Auch die mangelhafte Kaminhöhe von lediglich 2 m über Terrassenboden (Bauentscheid Erw. E lit. s) müsse in einer im Bauentscheid ebenfalls offengelassenen Form korrigiert werden; mit der Mehrhöhe gehe eine Beeinträchtigung des Denkmals durch Technikkomponenten einher.

### **5.2.1.**

Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Dem angefochtenen Beschluss ist zu entnehmen, dass das inventarisierte Gebäude G durch die Aufstockung nicht tangiert werde, da durch die Zäsur der Achse C-Strasse und dem Platz vor dem Gebäude G die Gebäude nicht als städtebauliches Ensemble wahrnehmbar seien. Dem ist zuzustimmen. Bei der Beurteilung nach § 238 Abs. 2 PBG ist nicht entscheidend, ob und wie das Schutzobjekt von

der geplanten Baute und Anlage aus wahrgenommen wird. Ebenso wenig kommt es darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute bei dem beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt. Vielmehr geht es in solchen Fällen darum, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden darf (VB.2023.00104 vom 21. September 2023, E. 5.3.).

Aufgrund der erheblichen Distanz von mindestens 70 m, der seitlichen Versetzung und der dazwischen verlaufenden C-Strasse ist eine ästhetische Beeinträchtigung des Gebäude G ausgeschlossen. Beim Platz vor dem Gebäude G handelt es sich nicht um ein (potentielles) Schutzobjekt. Er ist nicht inventarisiert und im ISOS lediglich als Hinweis Nr. 3.0.7 enthalten. Damit entfällt eine Beurteilung nach § 238 Abs. 2 PBG.

Soweit der Rekurrent auch in Bezug zur weiteren Umgebung und zur Dachlandschaft eine mangelnde Rücksichtnahme bzw. eine ungenügende Einordnung geltend macht, ist er zur Rüge nicht legitimiert und ist darauf nicht einzugehen. Es befinden sich keine weiteren Schutzobjekte in der Nähe und das Bauvorhaben liegt nicht in einer Kernzone oder in der Nachbarschaft einer solchen. Das Beschwerderecht des Rekurrenten ist auf Natur- und Heimatschutzinteressen beschränkt.

### **5.2.2.**

Dem Grundsatz der Einheit der Baubewilligung zufolge ist ein Bauvorhaben stets in seiner Gesamtheit zu prüfen und zu beurteilen. Die Baubewilligung darf zufolge dieses Grundsatzes nicht derart aufgespalten werden, dass wesentliche Teile des Projekts in einem späteren Verfahren zu beurteilen bleiben. Der baurechtliche Entscheid muss sich zu sämtlichen Punkten aussprechen, welche für die Bewilligungsfähigkeit eines Projekts von ausschlaggebender Bedeutung sind (VB.2021.000609 vom 5. Mai 2022, E. 4.1).

Die Vorinstanz bringt vor, die vom Gebäuderand zurückversetzten Technikaufbauten würden einzig untergeordnet über den Dachrand der Aufstockung hinausragen und vom Strassen- und Stadtraum her nicht wahrnehmbar sein, wobei die Anordnung auf der Gebäudeinnenseite und die konkrete Dachgestaltung dazu beitragen würden. Auch die Kamine seien im Zusammenspiel mit der Aufstockung aus der Perspektive des Stadtraums kaum wahrnehmbar. Zudem sei die detaillierte Ausgestaltung der Oberflächen der Aufbauten

für die abschliessende Einpassung auf der optischen Ebene der Dachlandschaften relevant. Diese Präzisierung erfolge im Zusammenhang mit Schutzobjekten und/oder einer Umgebung mit erhöhten gestalterischen Anforderungen praxismässig mit den verlangten Detaillierungsplänen und dem Materialkonzept vor Baufreigabe.

Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden. Es handelt sich um untergeordnete Elemente, deren konkrete Ausgestaltung für die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens nicht entscheidend ist.

#### **6.1.**

Der ZVH beanstandet, die baurechtlichen Darstellungen zum Bauvorhaben gemäss Baugesuch würden auf Normen beruhen, welche nicht mehr in Kraft seien (§ 279 PBG in der alten Fassung). Ob die Abstandsvorschriften und die weiteren Vorschriften zu den Gebäudedimensionen eingehalten würden, werde im Bauentscheid nicht festgehalten und sei angesichts der komplexen Geometrien anhand der eingereichten Unterlagen nicht vollumfänglich überprüfbar. Der aufgesetzte Kristall durchstosse die zulässige Mantellinie auf der Seite der D-Strasse und der E-Gasse. Die maximale Firsthöhe (gemäss BZO und § 281 PBG) werde überschritten. Schliesslich widerspreche das eingereichte Projekt den Vorschriften zum behindertengerechten Bauen.

#### **6.2.**

Diese Rüge zielt nicht auf Natur- und Heimatschutzinteressen, für die der Rekurrent rügeberechtigt ist, weshalb darauf nicht einzugehen ist.

#### **7.**

Nach dem Gesagten ist der Rekurs des ZVH (G.-Nr. R1S.2023.05185) abzuweisen.

#### **8.1.**

Die Rekurrentschaft 2 beanstandet ebenfalls die Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung. Die Auswirkungen der auf dem Dach geplanten Technikanlagen und -installationen könnten weder in gestalterischer Hinsicht noch in Bezug auf die Lärmemissionen beurteilt werden.

Nachdem eine Aufstockung auf einem Schutzobjekt einerseits und auch die Lärmauswirkungen der Gastronomienutzung andererseits zur Diskussion stünden, gehe es nicht an, derart wichtige Aspekte in einen "weiteren Planungsschritt" (Erwägung lit. D/1) zu verschieben. Gleiches gelte bezüglich der Kamine. Die Kenntnis der konkreten Ausgestaltung sei unabdingbar um zu beurteilen, ob genügend Rücksicht auf das Schutzobjekt genommen werde.

## **8.2.**

Es kann auf die Erwägungen 5.2.2. weiter oben verwiesen werden; die Rüge ist unbegründet. Ergänzend ist anzufügen, dass die fraglichen Installationen die Bewilligungsfähigkeit auch in lärmrechtlicher Hinsicht nicht infrage stellen und ein vorschriftsgemässer Zustand fraglos erreicht werden kann.

## **9.1.**

Die Rekurrentenschaft 2 macht übermässige Lärmimmissionen durch die Gastwirtschaftsbetriebe geltend. Wegen des engen baulichen, räumlichen und funktionellen Zusammenhangs mit dem bestehenden "Klub A" müssten sämtliche Gastwirtschaftsbetriebe gesamthaft und nach ihrem Zusammenwirken beurteilt werden, insbesondere bei der Beurteilung des Gästeverhaltens (sog. Sekundärmissionen; Art. 8 USG). Die Auswirkungen des bestehenden Gastwirtschaftsbetriebes seien aber nicht berücksichtigt worden. Insofern sei die Sachverhaltsermittlung lückenhaft und werde die Untersuchungspflicht (§ 7 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]) verletzt.

Die Baubehörde habe keine Einzelfallbeurteilung und keine konkrete Lärmprognose (mit Lärmmessungen) vorgenommen, sondern sich mit der Konsultation der Vollzugshilfe des "cercle bruit" und damit einer abstrakten Beurteilung begnügt. In Fällen wie hier, wo ein Gastwirtschaftsbetrieb bereits bestehe (Klub A) und die Lärmemissionen konkret ermittelt werden könnten, genüge dies nicht; vielmehr müsse in solchen Fällen eine Lärmprognose eingeholt werden (BGE 137 II 37 E. 3.5 f.). Zumindest hätte die Baubehörde auf die Lärmberechnung der H AG vom 22. Februar 2021 abstellen müssen.

Weiter sei die Baubehörde fälschlicherweise davon ausgegangen, dass die Orte mit lärmempfindlichen Räumen rund 25 m entfernt liegen würden (Erwägung Ed). Tatsächlich würden die Liegenschaften der Rekurrenten (D-

Strasse 38 bzw. D-Strasse 33) in einer Distanz von nur 12 m zur Lärmquelle liegen.

Die bewilligten Öffnungszeiten der geplanten Aussenwirtschaften (07.00 bis 24.00 Uhr im EG bzw. von 10.00 bis 24.00 Uhr im 3. OG) seien unzumutbar. Sollte der Bauentscheid nicht im Sinne des Hauptantrages gänzlich aufgehoben werden, werde verlangt, dass der Betrieb spätestens um 22.00 Uhr einzustellen sei, zuallermindest die Aussenwirtschaft im 3. OG in den direkten Anstossbereichen an die D-Strasse und die E-Gasse.

Die bewilligte Öffnungszeit bis 24.00 Uhr – ohne Beschränkung auf Werk-tage – stehe im Widerspruch zum Baugesuch. In den Sektoren B/C habe die Bauherrschaft nur um Öffnung bis 22.00 Uhr und nur von Montag bis Samstag ersucht. Dieser Widerspruch sei in jedem Fall zu korrigieren. Die Öffnung der Gastwirtschaftsbetriebe an Sonn- und allgemeinen Feiertagen komme nicht in Betracht und sei aus Rücksicht auf die Nachbarschaft gänzlich zu untersagen.

Nicht haltbar sei die behördliche Feststellung, dass die geplanten Aussenwirtschaften höchstens mit "geringfügigen Störungen" verbunden seien. Gemäss Lärmberechnung der H AG vom 22. Februar 2021 sei nur die vom Sektor A des 3. OG ausgehende Lärmbelastung als "wenig störend" einzustufen, wogegen in den Sektoren B und C (im Anstossbereich an die D-Strasse und die E-Gasse) der Planungswert überschritten werde und die Lärmbelastung als "störend" zu beurteilen sei.

Die Rekurrenzschaft 2 ist allerdings der Auffassung, dass eine Beschränkung der Betriebszeiten lediglich in den Sektoren B und C zu wenig weit gehe und ihren Ruhebedürfnissen zu den Nachtzeiten (ab 22.00 Uhr) nicht gerecht werde. Der Betrieb der Aussenwirtschaften während den Nachtstunden führe offenkundig zu klar wahrnehmbaren und stark störenden Lärmbelästigungen.

Zum einen müsse sich die Betriebszeitenbeschränkung (bis 22.00 Uhr) auch auf die Aussenwirtschaft im Erdgeschoss erstrecken. Ansonsten lasse es sich nicht verhindern, dass sich die Gäste/Besucher hier ansammeln und sich von hier aus nachts (nach 22.00 Uhr) rund ums Gebäude bewegen und Lärm/Radau und Littering verursachen würden. Es sei naiv zu glauben, dass

die Besucher der Aussenwirtschaft nach 22.00 Uhr gesittet an den Tischen sitzen und sich kultiviert und möglichst ruhig unterhalten würden. Die Erfahrungen mit dem Gästeverhalten beim Klub A zeigten, dass sich die Lärmbelastung bei Eröffnung einer zusätzlichen Aussenwirtschaft in der Nachtzeit noch verstärken würde. Dieses Gästeverhalten werde weder in der Lärmbeurteilung der H AG noch der Lärmbeurteilung der Stadt Zürich auch nur ansatzweise mitberücksichtigt.

Zum ändern sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Sektor A im 3. OG eine Vorzugsbehandlung erfahren solle. Der Lärm reflektiere an den umliegenden Gebäuden und sei ebenfalls lästig und störend für die Anwohner.

Für den Fall, dass der Sektor A im 3. OG bis 24.00 Uhr offengehalten werden sollte, sei mit baulichen Massnahmen sicherstellen, dass die unterschiedlich behandelten Sektoren nicht vermischt würden und nach 22.00 Uhr kein Lärm vom Sektor A in die Sektoren B und C hinüberschwappe (Abtrennung der Sektoren mittels mobiler Lärmschutzwände).

Zur Durchsetzung des Gästeverhaltens ausserhalb des Gebäudes bedürfe es ab 22.00 Uhr gestützt auf das Vorsorgeprinzip (Art 11 Abs. 2 USG) ausreichend Kontrollpersonal. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Klub A zeigten, dass die (zuweilen in langen Schlangen) auf Einlass wartenden, wie auch die das Gebäude verlassenden Gäste keinerlei Rücksicht auf die Nachbarschaft nehmen, sich lautstark unterhalten, unter Alkohol- oder Drogeneinfluss herumgrölen, ihre mobilen Musikgeräte laut abspielen, Autotüren knallen lassen, an Hauswände, Schaufenster und Hauseingängen urinieren, sich mit Alkohol vorglühen und sich übergeben würden. Diese Sekundärimmissionen seien den Gastwirtschaftsbetrieben zuzurechnen.

Im Weiteren sei die Bauherrschaft zu verpflichten, ausreichende Warterräume für Gäste und Besucher im Gebäudeinnern bereitzustellen. Die langen Warteschlangen auf öffentlichem Grund würden den gewöhnlichen Gemeingebrauch übersteigen. Für einen gesteigerten Gemeingebrauch liege keine Bewilligung vor. Laut Baugesuchsunterlagen (Zusatzformular 4a, Seite 2 "weitere Angaben") sollten max. 20 Gäste im Gebäudeinnern warten können. In den Baugesuchsplänen würden aber keine Warteräume ausgewiesen. Zudem würde ein Warteraum für 20 Gäste bei weitem nicht ausreichen.

## **9.2.**

Auch die Rekurrenzschaft 1 bringt vor, dass sich die Besuchenden des A Clubs zu einem grossen Teil nicht an die Nachtruheauflagen halten und die umliegenden Innenhöfe, öffentlichen Plätze und Strassen in Beschlag nehmen würden, mit den von der Rekurrenzschaft 2 geschilderten Sekundärimmissionen. Die Rekurrenzschaft 1 beantragt, dass alle Betreibenden des A Komplexes einen Sicherheitsdienst zu organisieren hätten, welcher bei allen Veranstaltungen mit mehr als 50 Personen 2 Stunden vor Beginn und 2 Stunden nach Ende der Veranstaltung präsent sei. Ausserdem sei die Stadt zu verpflichten, zu den oben genannten Zeiten fix zwei Mitarbeitende der SIP und zwei Beamte der Polizei zu stationieren und mindestens alle 15 Minuten eine entsprechende Patrouille zu entsenden.

Die Rekurrenzschaft 1 beanstandet weiter, im Lärmgutachten werde von einer einzelnen isolierten Schallquelle im freien Raum ausgegangen. Dies widerspiegeln die Verhältnisse ungenügend, da die Lärmemissionen des neu geplanten Restaurants auf der Dachterrasse und der geplanten Bar mit weiteren Lärmquellen überlagert und somit verstärkt würden. Dies seien insbesondere der Lärm der wartenden Gäste, der Strassenverkehrslärm und der Lärm aus dem Inneren des A-Komplexes. Zudem sei die Kombination der Immissionen von der Dachterrasse und der Bar getrennt und nicht kombiniert berechnet worden. Auch entstünden durch die umliegenden Gebäude Schalltrichter, welche den Lärm einerseits kombinieren und konzentrieren, andererseits sehr weit tragen würden. Das Lärmgutachten sei zu überarbeiten und dabei die Kumulation aller Lärmquellen zu berücksichtigen. Zudem sei eine Studie zur Ausbreitung mit der spezifischen Gebäudesituation in der Umgebung zu berechnen. Zusätzlich seien Normen und Richtlinien für die Lärmbelastungen in unmittelbarer Nähe von Spital, Pflege und Alterseinrichtungen zusätzlich zu berücksichtigen.

Der Betrieb im Sektor A sei nur bis 22.00 Uhr zuzulassen. Andernfalls seien zur Präzisierung (hier nicht im Einzelnen wiederzugebende) Auflagen zu machen.

## **9.3.**

Die Vorinstanz entgegnet, die bestehende Nachtclub-Nutzung (Klub A) sei nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung. Gegenstand der lärmrechtlichen Beurteilung sei entsprechend die neue Haustechnik, die neue

Gastronomienutzung "innen" (ex FUST) sowie die neue Gastronomienutzung "ausser". Der Klub A verfüge über keine Aussengebiete für die Gastwirtschaft. Es erfolgte für diese aus umweltrechtlicher Sicht bestehende Anlage keine Änderungen und keine gemeinsam zu beurteilende Nutzung.

Die Beurteilung von Gästeverhalten und Bedienung auf der Dachterrasse mit 88 Aussensitzplätzen, die als Einheit anzusehen seien, führe gemäss den von "cercle bruit" vorgegebenen Kriterien zum Gaststättenlärm zum eindeutigen Ergebnis, dass bei sämtlichen umliegenden betroffenen Wohnnutzungen in der ES III die Werte bis 24.00 Uhr wesentlich unter dem Wert von 0,99 liegen würden und somit der Betrieb als höchstens geringfügig störend einzustufen sei. Auch bei einem Zusammenzug der 14 Aussensitzplätze im Erdgeschoss mit den 88 Aussensitzplätzen auf der Terrasse resultiere immer noch ein Wert unter 0,99. Da die Beurteilung des Gaststättenlärms zum Resultat der "höchstens geringfügigen Störung" führe, seien auch Öffnungszeiten bis 24.00 Uhr möglich, und zwar für alle Teilbereiche der Dachterrasse. Im Sinne der Vorsorge sei die Nutzung von Lautsprechern im Freien untersagt worden.

Die behaupteten Lärmemissionen des Klub A seien nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung. Allfälligen übermässigen Immissionen durch das Gästeverhalten sei – soweit der Sekundärlärm dem Klub zugerechnet werden könne – vorab mit polizeilichen Mitteln zu begegnen.

#### **9.4.**

Die private Rekursgegnerin bringt vor, der zusätzliche Gastro- und Retailbetrieb habe weder mit dem bestehenden Bar- noch mit dem bestehenden Klubbetrieb, die nicht verändert würden, etwas zu tun. Für den geplanten zusätzlichen Gastro- und Retailbetrieb würden eigene Treppen-, Lift- und WC-Anlagen erstellt. Das vorbestehende Treppenhaus diene keiner dieser drei Einheiten als Erschliessung, sondern lediglich als Fluchtweg; sodann könnten über das bestehende Treppenhaus die WC-Anlagen der A Bar im Untergeschoss und die WC-Anlagen des neuen Gastro- und Retailbetriebs im zweiten Obergeschoss erreicht werden. Das Gesetz sehe keine gesamthafte lärmrechtliche Beurteilung aller sich im gleichen Gebäude befindlichen Nutzungen vor. Ein funktionaler Zusammenhang liege nicht vor und die Betriebe würden sich nicht derart ergänzen, dass sie eine betriebliche Einheit bilden könnten. Der geplante Gastro- und Retailbetrieb verfüge über eigene

Räume, eine eigene gebäudeinterne Erschliessung und über eigene Küchen und WC-Anlagen. Er sei weder baulich noch organisatorisch oder betrieblich mit dem bestehenden Bar- und Klubbetrieb verbunden. Auch in Bezug auf die Betriebszeiten bestünden kaum Überschneidungen. Der Klubbetrieb beginne um 23.00 Uhr und ende um 4.00 Uhr. Nach dem Ausgeführten spiele die Frage, ob dem Klub A übermässige Sekundäremissionen zuzurechnen seien, für die Bewilligungsfähigkeit des geplanten Gastro- und Retailbetriebs keine Rolle.

Soweit die Rekurrenten eine Betriebszeitenbeschränkung bis 22.00 Uhr auch bei der Terrasse im Erdgeschoss verlangen würden, führten ein paar Sitzplätze vor einer Gastwirtschaft nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu keiner Versammlung von Leuten, welche sich in der Umgebung bewegen und Lärm und Littering verursachen würden. Die 14 Aussensitzplätze animierten zur sitzenden Konsumation, nicht aber zu einer (emissionsreichen) Zirkulation um das Gebäude herum.

Vor dem geplanten Gastro- und Retailbetrieb werde man nicht anstehen müssen. Er werde über zwei separate Eingänge verfügen (neues Treppenhaus und Ecke C-Strasse/E-Gasse). Im Vorraum beim Eingangsbereich im Erdgeschoss könnten ohne Weiteres 20 Personen warten. Auch in den nachfolgenden Geschossen bestehe genügend Platz von ca. 85 m<sup>2</sup> (1. Obergeschoss) und ca. 105 m<sup>2</sup> (2. Obergeschoss), wo weitere Personen warten könnten, bis sie den Bereich des 3. und 4. Obergeschosses erreichten. Das 4. Obergeschoss mit einer Fläche von rund 400 m<sup>2</sup> gestatte eine ungehinderte Aufnahme der eintreffenden Kunden und Gäste.

Der geplante Gastro- und Retailbetrieb schliesse um 24.00 Uhr. Es sei kein Publikum zu erwarten, welches lange vor dem Betrieb stehen bleibe und in einem betrunkenen Zustand Lärm mache. Es verstehe sich aber von selbst, dass ab 22.00 Uhr ausreichend Kontrollpersonal anzustellen sei, welches vor dem Lokal stehende Gäste zur Ruhe ermahne oder wegschicke.

#### **9.5.1.**

Bei den vorliegend zu beurteilenden Aussengastronomien im Erdgeschoss und auf der Terrasse des 3. Obergeschosses handelt es sich um (ortsfeste) Anlagen im Sinn von Art. 7 Abs. 7 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) und Art. 2 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung vom

15. Dezember 1986 (LSV; vgl. BGr, 21. Oktober 2020, 1C\_498/2019, E. 4.5). Sie stellen neue Anlagen im Sinn des Umweltschutzgesetzes dar (vgl. Art. 47 Abs. 1 LSV). Daher müssen die Lärmemissionen nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und dass die Planungswerte – durch die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen – eingehalten sind (Art. 11 Abs. 2 und Art. 25 Abs. 1 USG sowie Art. 7 Abs. 1 lit. a und b LSV). Die Vollzugsbehörde gewährt Erleichterungen, soweit die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für die Anlage führen würde und ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse an der Anlage besteht. Die Immissionsgrenzwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden (Art. 25 Abs. 2 USG sowie Art. 7 Abs. 2 LSV).

Die Vollzugsbehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen anhand der Belastungsgrenzwerte nach den Anhängen 3 ff. LSV, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist (Art. 36 Abs. 1 und Art. 40 Abs. 1 LSV). Gemäss Art. 13 und 23 USG legt der Bundesrat Immissionsgrenzwerte und Planungswerte fest. Die Planungswerte liegen unter den Immissionsgrenzwerten.

Für Gaststättenlärm hat der Bundesrat keine Belastungsgrenzwerte festgesetzt (BGr 1C\_293/20179 vom März 2018, E. 3.1.2, auch zum Folgenden). Die durch Gaststätten verursachten Immissionen sind daher von der Vollzugsbehörde unmittelbar gestützt auf das Gesetz, in Anwendung von Art. 15 in Verbindung mit Art. 19 und Art. 23 USG, zu beurteilen (Art. 40 Abs. 3 LSV). Dabei muss die Obergrenze für den Lärm so festgelegt werden, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören (vgl. Art. 15 USG und Art. 40 Abs. 3 LSV). Massgeblich für die Beurteilung des Lärms einer neuen Anlage sind die am jeweiligen Immissionsort geltenden Planungswerte. Da die Planungswerte gemäss Art. 23 USG für neue lärmige ortsfeste Anlagen unter den Immissionsgrenzwerten liegen müssen, darf der von der Anlage ausgehende Lärm höchstens geringfügige Störungen verursachen (BGE 137 II 30 E. 3.4).

Namentlich bei Publikumseinrichtungen wird eine Einzelfallbeurteilung notwendig, wobei der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt und die Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit und -vorbelastung zu berücksichtigen sind (BGE 133 II 292 E. 3.3, auch zum Folgenden). Dabei ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern auf eine objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Lärmempfindlichkeit (vgl. Art. 13 Abs. 2 USG). Für eine derartige objektivierte Betrachtung dürfen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung fachlich abgestützte private Richtlinien herangezogen werden (BGE 137 II 30 E. 3.4 ff., auch zum Folgenden). Dazu gehört namentlich die Vollzugshilfe zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung durch den Betrieb öffentlicher Lokale der – privatrechtlichen – Vereinigung der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) vom 25. September 2020 [Version 2019], [www.cerclebruit.ch](http://www.cerclebruit.ch) [im Folgenden: Vollzugshilfe].

Die Beurteilung der externen Schallquelle S6 (Gästeverhalten und Bedienung auf der Terrasse) erfolgt nach Ziff. 5.2 der Vollzugshilfe gemäss deren Anhang 3. Es wird ein Vollzugstool in Form eines Excel-Formulars bereitgestellt ([www.cerclebruit.ch](http://www.cerclebruit.ch) > Vollzugsordner > 8.10 Kultur- & Gastgewerbebetriebe > Vollzugshilfe Anhang 3/Aide à l'exécution annex 3 [in der Folge: Vollzugstool]), welches folgende Kriterien berücksichtigt: Betriebszeiten, Anzahl Aussenplätze und Grösse der Terrasse, Position des Empfangspunkts in Bezug zur Terrasse, Gästeverhalten, Ausbreitung des Lärms in Funktion der örtlichen Gegebenheiten, eventuelle Hinderniswirkung zwischen Terrasse und Empfangsort, Empfindlichkeitsstufe am Empfangsort, Hintergrundgeräusch, Ortsüblichkeit, Saisonalität und Betriebszeiten. Das Resultat soll es ermöglichen, die Zulässigkeit der vorgesehenen Terrassennutzung zu beurteilen; dazu werden Störkategorien definiert (wenig störend, störend, stark störend und sehr stark störend; vgl. zum Ganzen Anhang 3 der Vollzugshilfe).

### **9.5.2.**

Der Begriff der Anlage wird in Art. 7 Abs. 7 USG definiert und in zahlreichen Bestimmungen des Umweltrechts vorausgesetzt. Darunter kann - je nach Regelungszusammenhang - eine Einzelanlage, eine Gesamtanlage oder eine räumlich und funktional zusammenhängende Mehrzahl von Anlagen zu verstehen sein.

Art. 8 USG und das darin zugrunde liegende Prinzip der ganzheitlichen Betrachtungsweise verlangen - insbesondere für den Bereich der Emissionsbegrenzung - eine gesamthafte Beurteilung aller Anlagen, die aufgrund ihres räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhangs als Gesamtanlage erscheinen. Eine betriebliche Einheit verschiedener Anlagen(teile) setzt praxisgemäss neben der räumlichen Nähe einen engen funktionalen Zusammenhang voraus: Die einzelnen Teile müssen sich derart ergänzen, dass sie gemeinsam eine betriebliche Einheit bilden oder bilden könnten. Eine Gesamtanlage kann in der Regel nur angenommen werden, wenn zwei (oder mehrere) Einzelanlagen zumindest in Teilbereichen zusammenwirken, und zwar über das durch behördliche Auflagen Gebotene hinaus. Gehören die Einzelanlagen demselben Eigentümer/Betreiber oder besteht eine gemeinsame Organisation oder Planung, so kann ein funktionaler Zusammenhang eher angenommen werden. Ein gemeinschaftliches Auftreten oder Zusammenwirken kann ein Indiz für eine gemeinschaftliche Zwecksetzung und Koordination der Einheiten sein (BGE 142 II 20, E. 3.1. f. und 3.5; BGr 1C\_308/2018 vom 9. Oktober 2019, E. 3.4. f.). Diese Grundsätze gelten für sämtliche umweltrelevanten Vorhaben, unabhängig davon, ob sie einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder nicht (BGr 1C\_169/2008 vom 5. Dezember 2008, E. 2.1.).

### **9.5.3.**

Die Räumlichkeiten und die Nutzung des bestehenden Lokals "A" im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss werden mit dem Bauvorhaben nicht in einer Weise verändert, die eine neue lärmrechtliche Beurteilung des "A" erfordern würde. Das Bauvorhaben wirkt sich nicht auf die Lärmimmissionen des bestehenden Betriebs aus. Dass sich laut Auffassung der Rekurrierenden Gäste nach Besuch der neuen Gastronomielokale ins Klublokal "A" begeben sollen, ist Spekulation und kann jedenfalls nicht zu einer wahrnehmbaren Veränderung des Lärms führen.

Die Rekurrierenden verlangen verschiedene, im Rahmen der Baubewilligung für den bestehenden Betrieb des A anzuordnende Massnahmen betreffend die Immissionen und Sekundärmissionen. Für diese Verknüpfung findet sich keine Rechtsgrundlage. Laut § 321 Abs. 1 PBG können Nebenbestimmungen in einen baurechtlichen Entscheid aufgenommen werden, wenn sie inhaltliche oder formelle Mängel des Vorhabens ohne besondere Schwierigkeiten beheben oder wenn sie zur Schaffung bzw. Erhaltung des

rechtmässigen Zustands nötig sind. Hingegen verbieten sich Nebenbestimmungen, d.h. Auflagen, Bedingungen oder Befristungen, die mit der Baubewilligung in keinem sachlichen Zusammenhang stehen oder die unverhältnismässig sind. Nebenbestimmungen sind demnach nur zulässig, wenn entweder das zu bewilligende Bauvorhaben mit einem Mangel behaftet ist, der durch sie behoben werden kann, oder wenn sie eine wahrscheinliche künftige Störung des rechtmässigen Zustandes vermeiden helfen, also künftig zu erwartenden Rechtsverletzungen vorbeugen. Die geltend gemachten lärmrechtlichen Missstände betreffen keinen Mangel des Bauvorhabens, der mit Nebenbestimmungen zu beheben wäre. Somit erweisen sich die verlangten Auflagen als sachfremd, zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustandes der Umbauten nicht erforderlich und daher unverhältnismässig. Der bestehende Betrieb des "A" und dessen Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung und können daher nicht Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens sein. Auf die entsprechenden Rügen ist daher nicht einzugehen und auf die betreffenden Anträge ist nicht einzutreten.

#### **9.5.4.**

Die neuen Gastronomielokalitäten im Erdgeschoss sowie im 3. und 4. Obergeschoss sind von denjenigen des "A" räumlich getrennt, insbesondere verfügen sie über jeweils eigene Zugänge. Es handelt sich auch in funktioneller Hinsicht um eigenständige Betriebe, der Klub mit einem eigenen Veranstaltungsprogramm im Saal. Da die Betriebe somit keine betriebliche Einheit bilden, entfällt in lärmrechtlicher Hinsicht eine gesamthafte Beurteilung unter Einbezug des "A".

Ebenfalls zu Recht nicht in die Lärmberechnung einbezogen wurde der Strassenverkehrslärm. Die Aussenwirtschaften bilden mit den umliegenden Strassen (als Quelle des Strassenverkehrslärms) keine Gesamtanlage, die nach Art. 8 USG gesamthaft zu beurteilen wäre.

Ob die Aussenwirtschaft auf der Dachterrasse und diejenige im EG eine Gesamtanlage bilden, kann offenbleiben, da dies am Ergebnis der Lärmbeurteilung aufgrund der räumlich getrennten Lage nichts ändern würde.

### **9.5.5.**

Für die Lärmprognose (Art. 36 Abs. 1 LSV) liegt die Lärmberechnung der Firma H AG vom 12. April 2021 (act. 3.16.9, R1S.2023.05186) vor. Die gutachterliche Beurteilung erfolgte anhand des erwähnten Vollzugstools von Cercle Bruit. Dabei handelt es sich um eine in der Rechtsprechung anerkannte Methode. Die Methode wurde je separat auf die hier infrage stehende Aussengastronomie im EG und diejenige auf der Dachterrasse angewendet, womit eine Einzelfallbeurteilung vorliegt.

Die Rüge der Rekurrentschaft 1, der Lärm werde von umliegenden Gebäuden gebildeten Schalltrichtern konzentriert, ist weder substantiiert noch nachvollziehbar. Es ist nicht ersichtlich, an welchen Orten die Immissionen durch solche Effekte stärker sein sollen als an den im Lärmgutachten beurteilten Empfangspunkten. Nicht massgebend ist auch, wie weit der Lärm getragen wird. Werden die Belastungsgrenzwerte bei den nächstgelegenen lärmempfindlichen Räumen eingehalten, ist dies grundsätzlich auch bei weiter entfernten Punkten der Fall. Damit erübrigt sich die verlangte Studie zur Ausbreitung des Schalls in der Umgebung.

Welche "zusätzlichen Normen und Richtlinien für die Lärmbelastungen in unmittelbarer Nähe von Spital, Pflege und Alterseinrichtungen" nach Auffassung der Rekurrentschaft 1 zu berücksichtigen sein sollen, ist nicht ersichtlich. Massgebend ist das Umweltschutzgesetz (USG) und die Lärmschutzverordnung (LSV).

### **9.5.6.**

Bei der Dachterrasse wurde die gesamte Terrasse berücksichtigt. Die 88 Sitzplätze sind auf der Dachterrasse verteilt, die das allseitig von der Fassade zurückversetzte 3. Obergeschoss umläuft. Für die Berechnung wurde der Mittelpunkt des 3. Obergeschosses als Abstandsreferenz zu den benachbarten Wohnliegenschaften berücksichtigt. Gemäss Gutachten ist aufgrund der Dachkonstruktion von jedem Immissionspunkt ca. ein Drittel der ganzen Dachterrasse einsehbar, sodass sie als "mässig einsehbar" eingestuft werde.

Die Lärmquelle wurde somit schematisiert auf eine 35 m lange und 3 m breite Terrasse mit 88 Sitzplätzen, die den Wohnliegenschaften in einer Distanz von 25 m gegenüber liegt und von dort nur mässig einsehbar ist. Dies hat mit

den tatsächlichen Gegebenheiten wenig zu tun. Die Rekurrierenden beanstanden die Wahl des Mittelpunkts des 3. Obergeschosses als Abstandsreferenz zu Recht. Die Distanz der lärmempfindlichen Räume zur Schallquelle derjenigen Terrassenabschnitte, die den jeweiligen Wohnliegenschaften gut einsehbar direkt gegenüberliegen und als Lärmquellen tatsächlich ins Gewicht fallen, wird von effektiv ca. 13,5 m (Mitte der Terrasse) auf ca. 25 m beinahe verdoppelt. Dies aufgrund von Aussensitzplätzen, die auf der jeweils abgewandten Seite des streitbetroffenen Gebäudes liegen und hinsichtlich des Lärms nicht relevant sind. Die Pegelverminderung infolge der erhöhten Abstandsdämpfung wirkt sich gegenüber der Pegelerhöhung infolge der zusätzlich eingerechneten Sitzplätze überproportional aus. Dies ist nicht gerechtfertigt und führt dazu, dass die Immissionen zu jeder Tages- und Nachtzeit als höchstens geringfügig störend beurteilt wurden, während die Immissionen bei einer abschnittswisen Betrachtung auf den Seiten D-Strasse und E-Gasse bereits am Abend (19-22 Uhr) als störend zu qualifiziert sind (Vollzugstool mit folgenden Werten: Anzahl [gut einsehbare] Aussenplätze 40 [Seite E-Gasse] bzw. 56 [Seite F-Gasse], Position in Y-Richtung 12 m, Terrasse gut einsehbar, übrige Werte gemäss Lärmgutachten, Beilagen 1.2 und 1.3).

Allerdings beruht diese Berechnung darauf, dass die Ortsüblichkeit der Betriebscharakteristik nicht gegeben ist. Davon wurde im Lärmgutachten (Ziff. 4.1.) mit der Begründung ausgegangen, die Immissionspunkte (d.h. die Empfangspunkte) würden in den obersten Geschossen liegen. Diese Begründung geht offensichtlich fehl. Die Betriebscharakteristik bzw. die Ortsüblichkeit hat mit der Geschosslage der im konkreten Fall massgebenden Empfangspunkte nichts zu tun. Der Lage der Immissionspunkte in Relation zur Schallquelle wird im Vollzugstool bei der "Geometrie Empfangspunkt" Rechnung getragen.

Die Störungswirkung bestimmter Lärmarten, namentlich das Gästeverhalten auf Terrassen, kann von der Ortsüblichkeit und der Akzeptanz der lärmigen Tätigkeit abhängen. Nicht gegeben ist die Ortsüblichkeit gemäss der Erläuterung zum Vollzugstool "z.B. bei Wohnzonen oder Kernzonen ohne bestehenden Gastronomiebetrieb". Gegeben ist sie "z.B. in Ausgehquartieren oder in Bauzonen mit bestehendem Gastronomiebetrieb". Mit dem Kriterium der Ortsüblichkeit sollen mit Blick auf die Betriebscharakteristik die besonderen Eigenschaften des Quartiers berücksichtigt werden, vorliegend der

Umstand, dass die geplante Aussenwirtschaft in einem Ausgehquartier liegt, noch dazu mit einem auf dem Baugrundstück selbst bereits bestehenden Tanz- und Konzertlokal. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die Aussenwirtschaft von einer Mehrheit der Bevölkerung als ortsüblich, hinnehmbar und weniger als störend empfunden wird, als es in einem ruhigen Wohnquartier ohne solche vorbestehenden öffentlichen Lokale der Fall wäre. Mithin ist vorliegend von einer erhöhten Lärmtoleranz und Zumutbarkeit auszugehen. Auf die Lage der lärmempfindlichen Räume (Empfangspunkte) kommt es dabei nicht an.

Unter Annahme der Ortsüblichkeit der geplanten Aussenwirtschaft auf der Dachterrasse resultiert eine störende Einwirkung lediglich in der Nachtphase auf der Seite D-Strasse (als Sektor B bezeichnet, s. act. 3.5.2., R1S.2023.05186).

Somit ist in Gutheissung des entsprechenden Antrags der Rekurrentenschaft 1 und in teilweiser Gutheissung des Subeventualantrages 3.b der Rekurrentenschaft 2 die Betriebszeit auf der gesamten Dachterrasse auf die Zeit von 10.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken. Die Nebenbestimmung in Dispositivziffer II.B.33 der angefochtenen Baubewilligung ist entsprechend anzupassen. Dies erscheint als verhältnismässig, zumal die Bauherrschaft für die Sektoren B und C (zumindest ursprünglich) keine Öffnungszeiten in der Nachtphase beantragte, sondern nur bis 22 Uhr (Zusatzformular 4b, act. 3.16.2., R1S.2023.05186).

An Sonn- und allgemeinen Feiertagen gelten keine strengeren Belastungsgrenzwerte als an Werktagen. Eine Beschränkung der Betriebszeiten von Montag bis Samstag lässt sich daher nicht rechtfertigen, weshalb die dahingehenden Subeventualanträge 3.a und 3.b der Rekurrentenschaft 2 abzuweisen sind, soweit sie in Bezug auf die Aussenwirtschaft auf der Dachterrasse und zum Schutz der Liegenschaften der Rekurrentenschaft 2 vor Lärmimmissionen gestellt wurden (zu den Lichtimmissionen s. E. 11.4.1. f.).

#### **9.5.7.**

Für die Aussenwirtschaft mit 14 Sitzplätzen im Erdgeschoss ergab die gutachterliche Lärmberechnung – selbst unter der falschen Annahme der fehlenden Ortsüblichkeit – klar, dass höchstens von geringfügigen Störungen auszugehen ist. Die Rekurrierenden bringen nichts vor, was diese

Beurteilung in Frage stellt. Sodann ist unerheblich, dass die Baubehörde – soweit aktenkundig (s. Zusatzformular 4b) – eine längere Öffnungszeit bewilligte, als die Bauherrschaft beantragt hatte; darin liegt kein Rechtsfehler.

Die bis 24 Uhr bewilligte Öffnungszeit ist daher nicht zu beanstanden. Eine Beschränkung der Betriebszeiten von Montag bis Samstag lässt sich auch hier nicht rechtfertigen. Somit sind die Anträge der Rekurrentenschaft 1 betreffend die Aussenwirtschaft im EG (Beschränkung der Anzahl Plätze, Betrieb nur bis 22.00 Uhr) und die Subeventualanträge 3.a und 3.b der Rekurrentenschaft 2 in Bezug auf die Aussenwirtschaft im Erdgeschoss abzuweisen, soweit sie zum Schutz der Liegenschaften der Rekurrentenschaft 2 vor Lärmimmissionen gestellt wurden (zu den Lichtimmissionen s. E. 11.4.1. f.).

#### **9.5.8.**

Die oben ausgeführte lärmrechtliche Beurteilung basiert auf der Anwendung des Vollzugstools des cercle bruit durch die Rekursinstanz. Die Einholung eines "neutralen Lärmgutachtens", wie von der Rekurrentenschaft 2 beantragt, erübrigt sich damit.

#### **9.5.9.**

Die Rekurrierenden verlangen gestützt auf das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip Kontrollpersonal während der nächtlichen Betriebszeiten der Gastwirtschaftsbetriebe, d.h. ab 22 Uhr, um die Gäste beim Verlassen des Gebäudes zur Ruhe und Ordnung anzuhalten.

Grundsätzlich sind Lärm- wie auch andere Immissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Bei der Beurteilung, ob und gegebenenfalls welche Massnahmen anzuordnen sind, ist namentlich der allgemeine Grundsatz der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung von Belang. Die Betreiberin einer Anlage kann nur zur Ergreifung von Vorsorgemassnahmen verpflichtet werden, wenn die strittigen Immissionen der Anlage zuzurechnen sind. Zurechenbar sind Lärmverursachungen in unmittelbarer Nähe der Anlage und in direktem Zusammenhang mit deren Benutzung (bspw. Lärm beim Betreten und Verlassen eines Restaurants; VB.2020.00221 vom 22. Oktober 2020, E. 7.2.; VB.2017.00074 vom 18. Dezember 2019, E. 13.6).

Die von den Rekurrierenden dem Publikum des bestehenden Klub A zugeschriebenen Missstände lassen sich aufgrund der anders gelagerten Natur der neu geplanten Gastronomiebetriebe mit Öffnungszeiten nur bis 24 Uhr nicht auf deren Gäste übertragen. Einem privaten Sicherheitsdienst wäre es überdies weder zumutbar noch gestattet, an nicht mehr mit den Lokalen in Verbindung stehenden Orten für Ruhe zu sorgen (VB.2016.00237 vom 6. Oktober 2016, E. 2.3.). Weiter ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der C-Strasse bereits erheblich lärmvorbelastet ist und es sich auch nachts um ein stark frequentiertes Gebiet handelt. Unter diesen Umständen ist nicht zu erwarten, dass der Einsatz eines kostspieligen Ordnungsdienstes zu einer erheblichen Minderung des Sekundärlärms führen würde. Damit erweist sich die dahingehend beantragte Massnahme (Subeventualantrag 3.d. der Rekurrentschaft 2) als unverhältnismässig und ist abzuweisen.

Aus denselben Gründen abzuweisen ist auch der von der Rekurrentschaft 1 beantragte Sicherheitsdienst, soweit er überhaupt die neu geplanten Gastronomiebetriebe und nicht den nicht streitgegenständlichen Klub A betrifft. Sodann können die von der Rekurrentschaft 1 verlangten polizeilichen Massnahmen von vornherein nicht mit einer Baubewilligung angeordnet werden; Adressat der Baubewilligung ist die Baugesuchstellerin und Nebenbestimmungen richten sich ausschliesslich an diese (§ 321 PBG). Auch dieser Antrag ist abzuweisen.

Unproblematisch erscheinen sodann allfällige Warteschlangen vor den Eingängen der geplanten Restaurationsbetriebe an der C-Strasse. Dies wiederum mit Blick auf die erwähnte Lärmvorbelastung (Strassenverkehrslärm) und den Umstand, dass der Hauptansturm auf Speiselokale in den weniger lärmempfindlichen frühen Abendstunden erfolgt. Damit ist auch die Forderung nach Warteräumen gemäss Subeventualantrag 3.c. der Rekurrentschaft 2 abzuweisen.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass das Bauvorhaben – ausgenommen der Betrieb der Aussenwirtschaft auf der Dachterrasse nach 22 Uhr – in lärmrechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden ist.

### **10.1.**

Die Rekurrentenschaft 2 beanstandet eine ungenügende gestalterische Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt (§ 238 Abs. 2 PBG). Die Ausführungen der Baubehörde würden nicht aufzeigen, weshalb die Aufstockung die geforderte hohe Gestaltungsqualität erreichen soll. Der angefochtene Beschluss leide somit an einem Begründungsmangel.

### **10.2.**

Wie bereits ausgeführt, ist die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Schutzzumfang des streitbetroffenen Gebäudes nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts (VB.2022.00646) nicht mehr zu prüfen. Dies gilt auch hinsichtlich der gestalterischen Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG. Wie ebenfalls bereits erwähnt, hat sich die Vorinstanz zur Gesamtwirkung (§ 238 PBG) in Erwägung D des angefochtenen Beschlusses eingehend geäußert. Ein Begründungsmangel ist nicht ersichtlich.

### **11.1.**

Die Rekurrentenschaft 2 beanstandet übermässige Lichtimmissionen ausgehend von der Beleuchtung der vollflächig verglasten Gastronomieräume. Der Sachverhalt sei diesbezüglich lückenhaft ermittelt worden (Verletzung der Untersuchungspflicht). Nach dem Eindunkeln würden die benachbarten Wohnräume der Rekurrenten, welche sich in einer Distanz von lediglich 12 m befinden würden, erleuchtet und die Wohn- und Lebensqualität der Rekurrenten in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Es handle sich um eine für den Menschen und die Natur lästige und schädliche Lichtverschmutzung. Es bestehe weder ein öffentliches Interesse noch objektive Notwendigkeit an der geplanten verglasten, die Umgebung beleuchtenden Aufstockung. Das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip (Art. 11 Abs. 2 USG) gebiete den Verzicht darauf. Da die Aufstockung an sich dadurch nicht verunmöglicht werde und mit einem sehr geringen Aufwand eine sehr grosse, emissionsbegrenzende Wirkung erzielt werden könne, wäre der Verzicht verhältnismässig.

### **11.2.**

Die Vorinstanz bringt vor, das Bauvorhaben sei verwaltungsintern gemäss dem Merkblatt "Bevolligungsverfahren Licht" der Stadt Zürich von 2014 (<https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/taz/erhalten/plan-lumiere.html>) geprüft worden. Dabei sei relevant gewesen, ob Fassaden von Bauten

angestrahlt, Brücken illuminiert oder Flächen wie Sportflächen oder Industrieareale erhellt würden. Eine erhebliche Störwirkung oder Belästigung durch Lichtemissionen (vgl. Art. 1 und Art. 11 USG) sei beim vorliegenden Vorhaben nicht zu erwarten. Es sollen weder Fassadenteile beleuchtet werden noch andere Teile des Bauvorhabens.

Allfällige Beleuchtungsemissionen in der Nacht könnten durch innere Beschattungselemente und die Art und Intensität der Beleuchtung im Aufbau selber reguliert und damit unabhängig vom Projekt angepasst werden. Es sei davon auszugehen, dass die Gastro-Beleuchtungen nach innen gerichtet seien, um ein angenehmes Ambiente zu erzeugen. Trotz Verglasung sei somit nur mit geringen Lichtemissionen zu rechnen. Die Vollzugshilfe des Bundesamts für Umwelt BAFU "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen (Stand 2021)" definiere Richtwerte für die Beurteilung, ob künstliches Licht als Wohnraumaufhellung oder Blendung für die Menschen erheblich störend im Sinne des Umweltschutzgesetzes sei. Dabei würden verschiedene Umgebungszonen unterschieden. Das Vorhaben befinde sich in einem Umfeld, das Richtung C-Strasse der Umgebungszone E4 mit hoher GebietsHELLigkeit (Stadt- und Geschäftszentren) und sonst der Umgebungszone E3 mit mittlerer GebietsHELLigkeit (gut besiedelte ländliche und städtische Siedlungen) zugeordnet werden könne. Eine Überschreitung der Richtwerte sei nicht zu erwarten.

### **11.3.**

Die private Rekursgegnerin entgegnet, dass die Genehmigung des Gastwirtschaftsprojekts Innenausbau gemäss Erw. E lit. f der Baubewilligung in einem nachgeschalteten Verfahren erfolge. Dabei werde dem Vorsorgeprinzip Rechnung zu tragen sein, indem die Lichtemissionen soweit technisch möglich und betrieblich sinnvoll vermieden würden. Im vorliegenden Verfahren sei einzig relevant, dass eine Einhaltung der umweltrechtlichen Vorgaben möglich sei. Die mit dem Betrieb des neuen Gastro- und Retailbetriebs verbundenen geringfügigen Lichtemissionen würden in der übrigen Beleuchtung der Umgebung aufgehen. Es werde kein direktes Licht in Richtung der Nachbarschaft gelenkt und der Dämmungsmechanismus der Fassade werde den grössten Teil des dennoch von der Umgebung wahrnehmbaren Lichts schlucken.

#### **11.4.1.**

Künstliches Licht besteht aus elektromagnetischen Strahlen und gehört daher zu den Einwirkungen i.S.v. Art. 7 Abs. 1 USG, die beim Austritt aus Anlagen als Emissionen, am Ort ihres Einwirkens als Immissionen bezeichnet werden (Art. 7 Abs. 2 USG). Auch Strahlen sind nach Art. 11 Abs. 2 USG unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Es gibt für Lichtimmissionen weder Immissionsgrenzwerte (zur Beurteilung der Schädlichkeit bzw. Lästigkeit) noch gelten vorsorgliche Anlagegrenzwerte oder Planungswerte. Die Behörden müssen die Lichtimmissionen daher im Einzelfall beurteilen, unmittelbar gestützt auf die Art. 11 bis 14 USG sowie Art. 16 bis 18 USG.

#### **11.4.2.**

Die verglaste Ausgestaltung der Aufstockung fällt in den Schutzbereich der Eigentumsgarantie und allenfalls weiterer Grundrechte wie der persönlichen Freiheit oder der Kunstfreiheit. Grundrechte dürfen nur eingeschränkt werden, wenn dafür eine gesetzliche Grundlage vorliegt und die Einschränkung im öffentlichen Interesse ist oder dem Schutz von Grundrechten Dritter dient sowie verhältnismässig ist. Im vorliegenden Zusammenhang besteht für allfällige Einschränkungen mit dem Umweltschutzgesetz eine gesetzliche Grundlage und steht den privaten Interessen das öffentliche Interesse am Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume gegen schädliche oder lästige Einwirkungen (Art. 1 Abs. 1 USG) gegenüber. Entgegen der Rekurrentschaft 2 nicht vorausgesetzt ist hingegen ein öffentliches Interesse oder eine objektive Notwendigkeit an der geplanten verglasten Aufstockung.

Von innen erleuchtete, grossflächige Glasfassaden sind nichts Ungewöhnliches, können aber – besonders in einer ansonsten dunklen Umgebung – von der Nachbarschaft als lästig empfunden werden. Sie sind deswegen aber nicht gestützt auf das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip von vornherein unzulässig. Unter den gegebenen Voraussetzungen sind die Emissionen aus der Innenbeleuchtung abzuschirmen (Storen, Fensterläden, blickdichte Vorhänge etc.).

Mit dem angefochtenen Beschluss wurde keine bestimmte Innenbeleuchtung bewilligt und eine solche ist üblicherweise auch nicht Gegenstand von

späteren Bewilligungen für Mieterausbauten. Die Vorinstanz hat die von der Innenbeleuchtung ausgehenden Lichtimmissionen denn auch nicht geprüft. Wegen der vollverglasten Aussenhülle und der Nähe zu Wohnliegenschaften können übermässige Lichtimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist nicht gewährleistet, dass die Lichtimmissionen der später konkret vorgesehenen Beleuchtung in einem nachgelagerten Bewilligungsverfahren einer umweltrechtlichen Prüfung unterzogen werden.

Mit der privaten Rekursgegnerin ist davon auszugehen, dass die Einhaltung der umweltrechtlichen Vorgaben möglich sein wird, zumal es in Gastronomieräumen keiner intensiven Beleuchtung bedarf, wegen der erheblichen Gebietshelligkeit im Stadtraum von einer tiefen Sensitivität auszugehen ist (s. Vollzugshilfe des Bundesamts für Umwelt BAFU, Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, Stand 2021, S. 29, [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)) und sich die Lichtdurchlässigkeit der Glasaufstockung gemäss der privaten Rekursgegnerin sehr stark reduzieren lässt. Die Aufhebung der Baubewilligung ist daher nicht gerechtfertigt. Abzuweisen sind auch die von der Rekurrentenschaft 2 mit den Subeventualanträgen 3.a und 3.b verlangten zeitlichen Betriebseinschränkungen, soweit sie auf den Schutz vor Lichtimmissionen abzielen.

Da die Innenbeleuchtung grundsätzlich keiner Bewilligungspflicht untersteht (s. § 1 lit. g Bauverfahrensverordnung [BVV]) und zur Sicherstellung, dass es in der Nachbarschaft nicht zu störenden Lichtimmissionen kommt, ist die angefochtene Bewilligung mit der Auflage zu ergänzen, wonach mit der Eingabe für das Gastwirtschaftsprojekt Innenausbau (s. Erw. E.f der Baubewilligung) für das 3. und 4. Obergeschoss ein Beleuchtungskonzept einzureichen und bewilligen zu lassen ist. Darin ist insbesondere aufzuzeigen, wie in der Nacht übermässige Lichtimmissionen in die Umgebung vermieden werden.

### **12.1.**

Die Rekurrentenschaft 2 beanstandet, es fehlten Veloabstellplätze. Auf diese könne nicht verzichtet werden, da die Velos der Gäste andernfalls einfach in der Umgebung, namentlich direkt vor den Hausfassaden der rekurrentischen Liegenschaften an D-Strasse und E-Gasse, abgestellt würden, was die Hauseingänge und Trottoire blockiere und zu Verkehrskonflikten zwischen

Fussgängern, Velo- und Autofahrern führe. Die fehlenden Parkplätze könnten gemäss den einschlägigen Vorschriften auch auf Drittgrundstücken in nützlicher Entfernung bereitgestellt werden. Insofern sei das Fehlen von Parkplätzen auf dem Baugrundstück nicht zu beanstanden. Zu beanstanden sei jedoch, dass auf dem Baugrundstück auch jegliche Anlieferungs- und Umschlagsflächen für das Gewerbe (Gastronomie) fehlen würden. Die für die betroffenen Gewerbe regelmässig erfolgenden Anlieferungen dürften den Verkehr nicht behindern (§ 240 PBG), was einen Umschlag auf den umliegenden Verkehrsflächen ausschliesse.

## **12.2.**

Nachbarn sind regelmässig nicht legitimiert, die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze bzw. die Art der Erfüllung auf ihre Rechtmässigkeit überprüfen zu lassen, kann doch ein entsprechender Projektmangel mit einer für den Nachbarn in der Regel bedeutungslosen Nebenbestimmung geheilt werden. Ein rekurrierender Nachbar hat zwar Anspruch darauf, die Rechtmässigkeit eines Abstellplatzes überprüft zu haben, wenn die nach der Realisierung des Bauvorhabens entstehende Parkplatzsituation eine ernsthafte Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken befürchten lässt. Eine legitimationsbegründende Betroffenheit durch die gewählte Parkierungslösung ist jedoch nicht leichthin und bei jeder Abweichung von den Bestimmungen über die Erstellung von Abstellplätzen anzunehmen. Ein Anfechtungsinteresse ist namentlich gegeben, wenn Übelstände im Sinn von § 243 Abs. 2 PBG zu befürchten sind, die sich in spezieller Weise zulasten des Nachbarn auswirken (VB.2019.00846 vom 30. April 2020, E. 3.4.3, mit weiteren Hinweisen).

Vorliegend ist nicht ernsthaft davon auszugehen, dass die ca. 2,3 m breiten Trottoirs vor den rekurrentischen Liegenschaften durch abgestellte Velos derart verstellt werden, dass der Fussgängerzugang zu den Gebäuden in erheblicher Weise beeinträchtigt wird. Dass Velos in die Hauseingänge gestellt werden, erscheint weit hergeholt. Erwartungsgemäss müssten die geltend gemachten Missstände angesichts des bereits bestehenden grossen Publikumsverkehrs schon heute auftreten, was aber weder von der Rekurrentenschaft 1 noch von der Rekurrentenschaft 2 im Zusammenhang mit den einlässlich beanstandeten Auswirkungen des bestehenden Betriebs des A nicht behauptet wird. Auf die Rüge betreffend die Veloabstellplätze ist daher nicht einzugehen.

Gemäss der privaten Rekursgegnerin ist der Güterumschlag an der C-Strasse vorgesehen. Von 09.00-16.00 Uhr und von 20.00-06.00 Uhr ist dort das Abstellen von Fahrzeugen für den Güterumschlag erlaubt, die entsprechende Signalisation ist vorhanden. Diese Rüge erweist sich damit als unbegründet.

### **13.1.**

Die Rekurrentenschaft 1 ist der Auffassung, von den gemäss Gästetoiletten-Konzept erforderlichen Anzahl 28 Toiletten seien nur deren 25 effektiv vorhanden. Die minimale Anzahl Toiletten sei zwingend einzuhalten. Zurzeit hätten wartende Gäste oder solche, welche den Club verlassen, keine Möglichkeit auf die Toilette zu gehen. Dies führe zum Urinieren und Fäkalisieren bei den benachbarten Privathäusern, insbesondere in Durchgängen und Hinterhöfen. Die Rekurrentenschaft 1 beantragt, dass 5 Toiletten so gebaut werden, dass diese jederzeit, auch nach Betriebsschluss, für die Besuchenden zugänglich sind.

### **13.2.**

Die Rüge und der betreffende Antrag beziehen sich auf Missstände, die im Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb des Klub A geltend gemacht werden. Dieser ist wie bereits ausgeführt (E. 9.5.3.) nicht Gegenstand des Rekursverfahrens. Im Übrigen ist die Rekurrentenschaft 1 von den angeblich fehlenden 3 Toiletten nicht in eigenen Interessen betroffen, denn die Minderzahl hat offensichtlich nicht zur Folge, dass sich Gäste oder Angestellte der neu geplanten Gastronomielokale nach draussen begeben, um ihre Notdurft bei den rekurrentischen Liegenschaften zu verrichten. Auf die Rüge ist daher nicht einzugehen und auf den betreffenden Antrag ist nicht einzutreten.

### **14.1.**

Die Rekurrentenschaft 1 moniert, im Zusatzformular 4a werde die Zahl der "Besucher/innen wartend max. im Freien vor dem Eingang" mit 0 angegeben. Die Erfahrung beim A-Club zeige, dass dies nicht zutreffe. Oftmals würden 300 und mehr Personen vor dem Eingang warten, das Trottoir sei für Fussgänger nicht nutzbar, die Durchfahrt für Autos oftmals eingeschränkt und z.B. die Sicht an der Einfahrt D-Strasse in die C-Strasse Richtung Kalkbreite eingeschränkt. Durch die enge Verflechtung des bestehenden Club-Betriebs

und der geplanten Gastronomie/Bar werde sich dies noch verstärken. Die Situation müsse für den ganzen Gebäudekomplex gesamthaft betrachtet werden. Die Rekurrentschaft 1 beantragt, dass innerhalb des Gebäudes genügend Platz geschaffen wird, damit alle Gäste innerhalb des Gebäudes warten können. Eine "Übernutzung des öffentlichen Raums" sei zu untersagen.

#### **14.2.**

Die Vorbringen betreffen wiederum den bestehenden Betrieb des Klub A, worauf aus bereits genannten Gründen nicht einzugehen ist.

#### **15.1.**

Die Rekurrentschaft 1 bringt vor, dass bereits jetzt viel zu wenig Parkplätze für Anwohnerinnen und Anwohner und deren Besucherinnen und Besucher im betroffenen Bereich des Kreis 4 zur Verfügung stünden. Um die Parkplatzsituation für die umliegenden Bewohnerinnen und Bewohner nicht zusätzlich zu erschweren, wird beantragt, es seien mindestens 21 Parkplätze zu erstellen. Zudem sei ein detailliertes Verkehrskonzept (Mobilitätskonzept) zu erarbeiten, um aufzuzeigen, wie die im Zusatzformular 4a behauptete mehrheitliche Anreise der Gäste mit ÖV garantiert werde.

Weiter sollen gemäss Berechnung in der Baueingabe minimal 118 Veloplätze bereitgestellt werden. Im Moment seien aber keinerlei Veloplätze vorhanden. Es werde beantragt, dass zusätzlich mindestens 118 Veloplätze in der Tiefgarage, nach Möglichkeit mehr, erstellt würden.

#### **15.2.**

Zur Legitimation von Nachbarn im Zusammenhang mit der Anzahl Parkplätze kann auf obenstehende Ausführungen (E. 12.2.) verwiesen werden. Da Private keinen Anspruch auf einen öffentlichen Parkplatz haben, ergibt sich dadurch, dass für Anwohner nicht genügend öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen, keine legitimationsbegründende Betroffenheit. Weitere, in der Replik vorgebrachte Auswirkungen, wie die allgemeine Verteuerung von Parkplatzmieten infolge hoher Nachfrage und ein vermehrter Suchverkehr, sind keine unmittelbaren, dem Bauvorhaben zuzurechnenden (und damit legitimationsbegründenden) Folgen. Die neuen Gastronomiebetriebe bewirken keinen spürbaren Mehrverkehr. Auch daraus ergibt sich keine

legitimationsbegründende Betroffenheit. Bezüglich die Veloabstellplätze kann ebenfalls auf obenstehende Ausführungen (E. 12.2.) verwiesen werden. Auf die betreffenden Anträge ist nicht einzutreten.

#### **16.1.**

Die Rekurrentschaft 1 beantragt, "BZO Art 1, Abs 1" sei sinngemäss auch für den Umbau anzuwenden und eine Dachbegrünung zwingend vorzuschreiben. Auch im geplanten Terrassenteil müsse ein Grossteil der Fläche bepflanzt sein.

#### **16.2.**

Gemäss Art. 11 Abs. 1 BZO sind grundsätzlich Bereiche eines Flachdachs, welche nicht als begehbare Terrasse ausgebildet werden, ökologisch wertvoll zu begrünen. Von einem allfälligen Mangel ist die Rekurrentschaft 1 nicht in eigenen Interessen betroffen. Er würde auch nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führen, sondern höchstens zu einer für die Rekurrentschaft 1 bedeutungslosen Auflage. Auf den Antrag ist daher nicht einzutreten.

#### **17.1.**

Die Rekurrentschaft 1 bringt vor, weil kein Fumoir geplant sei, seien Auflagen notwendig, um eine zusätzliche Lärmbelastung durch Rauchende und Trinkende im Aussenbereich zu vermeiden:

- Im Restaurant- und Barbereich seien genügend Fumoirs einzuplanen.
- Die Terrasse dürfe ausserhalb der genehmigten Betriebszeiten nicht für das Rauchen und Trinken genutzt werden.
- Die Mitnahme von Getränken auf die Strasse sei zu unterbinden.
- Bei der neu geplanten Bar dürften die Getränke nur im Sitzen im Aussenbereich konsumiert werden. Rauchende Gäste dürften keine Getränke im Aussenbereich konsumieren und es sei sicherzustellen, dass sich ausserhalb der genehmigten Betriebszeiten im Aussenbereich keine Ansammlung von Rauchenden und Trinkenden bilden würden.

### **17.2.**

Wie die Vorinstanz zutreffend vorbringt, besteht keine gesetzliche Grundlage, welche Gastwirtschaftsbetriebe dazu verpflichten würde, ein Fumoir vorzusehen. Im Übrigen kann im Baubewilligungsverfahren auch nicht einfach antizipiert werden, dass die künftigen Gäste durch ihr Trinkverhalten und durch Zigarettenrauch übermässige Emissionen im öffentlichen Raum verursachen werden, welche im Rahmen der Vorsorge zu unterbinden wären. Die angeordneten Einschränkungen der Betriebszeiten der Aussenwirtschaften gelten selbstredend auch für die Nutzung der Terrassen zum blossen Rauchen und Trinken. Weitere Anordnungen sind im Rahmen der vorliegenden Baubewilligung nicht erforderlich. Damit sind die Anträge abzuweisen.

### **18.1.**

Die Rekurrenzschaft 1 bringt vor, Details zu den Ablufteinrichtungen (Küche), Klima- und Lüftungsanlagen seien nicht vorhanden. Es wird beantragt, die Lüftungsanlagen (Zu- und Abluft) und die Kamine so auszurichten, dass keinerlei Geräusche und Gerüche in der Umgebung wahrnehmbar sind. Sollten solche Geräusche und Gerüche dennoch hörbar oder wahrnehmbar sein, sei den Nachbarn ein Recht auf Forderung zur Nachbesserung explizit einzuräumen. Die Abluft der Küche müsse mit Aktivkohle oder ähnlicher Filtertechnologie geruchsneutral ausgestaltet werden und regelmässig gewartet werden. Die Abluft solle in Richtung der am wenigsten bewohnten Seite, d.h., dem Gebäude I, entlassen werden.

### **18.2.**

Die Vorinstanz entgegnet, die Bewilligung des Innenausbaus des Gastwirtschaftsprojekts und der Lüftungs- und Klimaanlage erfolge in einem nachgelagerten Verfahren. Um die Baufreigabe zu erhalten, müsse die Bauherrschaft dem Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich detaillierte Unterlagen zum Gastwirtschaftsbetrieb und zu den geplanten Lüftungs- und Klimaanlage einreichen. Die konkreten technischen Einrichtungen seien damit nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung. In Bezug auf die Abluft der Gastwirtschaftsbetriebe und die Lage der Fortluftkamine sei eine Reihe konkreter Vorgaben gemacht worden (Ziff. II.B.20). Vor Baubeginn seien dem Amt für Baubewilligung abgeänderte Pläne einzureichen, auf denen die Lage und die Höhe der Fortluftkamine entsprechend den konkreten Vorgaben dargestellt

werde. Dadurch werde sichergestellt, dass es durch die Fortluftkamine zu keiner Geruchsbelästigung der Umgebung komme. Der zusätzliche Einbau von Aktivkohlefiltern o. ä. sei unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

### **18.3.**

Das Vorgehen der Baubehörde ist nicht zu beanstanden. Zum Grundsatz der Einheit der Baubewilligung kann auf die Erwägungen E. 5.2.2. verwiesen werden. Auch in umweltrechtlicher Hinsicht (Lärm, Gerüche) steht aufgrund der erheblichen Abstände zu den Nachbarliegenschaften ausser Frage, dass ein rechtmässiger Zustand erreicht werden kann. Dass "keinerlei Geräusche und Gerüche in der Umgebung wahrnehmbar sind", kann nicht verlangt werden. Massgebend sind die betreffenden Immissionsgrenzwerte (s. Art. 15 USG) und das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip (Art. 11 Abs. 2 USG). Es ist der Bauherrschaft überlassen, auf welche Weise sie diesen Vorschriften nachkommen will, weshalb es nicht erforderlich ist, ihr diesbezüglich die von der Rekurrentenschaft verlangten Vorgaben zu machen. Bei allfälligen späteren Verstössen gegen Umweltvorschriften können sich Betroffene an die Baubehörde wenden und ihre Ansprüche letztlich auf dem Rechtswittelweg durchsetzen (Immissionsklage). Eines explizit einzuräumenden "Rechts auf Forderung zur Nachbesserung" bedarf es nicht. Nach dem Gesagten ist der Rekurs in diesem Punkt abzuweisen.

### **19.1.**

Die Rekurrentenschaft 1 bringt vor, die Nutzung des öffentlichen Raums durch einen Barbetrieb im Freien sei abzulehnen, da die Umgebung bereits durch den A-Club stark belastet sei.

### **19.2.**

Die Bewilligung für die Benützung des öffentlichen Raums ist nicht Gegenstand des angefochtenen Beschlusses. Auf die Rüge ist daher nicht einzugehen.

### **20.1.**

Die Rekurrentenschaft 1 bringt vor, die D-Strasse und die E-Gasse würden schon heute vom A-Komplex für die Anlieferung und weitere Zwecke

übermässig genutzt: Anlieferungen mit Parkieren auf der Strasse/Trottoir und nicht auf dem markierten Güterumschlagplatz, Reservation und Absperrung der raren Parkplätze für Tourbusse, Behinderungen durch über Fahrbahn und Trottoir gelegte Stromkabel. Auch würden sich in der Nachtruhezeit, teils bis in die frühen Morgenstunden, grosse Lärmemissionen ergeben, vor allem nach den Konzerten, durch das Beladen der Tourbusse und die Crew/Band. Die Rekurrentschaft 1 verlangt diesbezüglich diverse, hier nicht im Einzelnen wiederzugebende Auflagen.

## **20.2.**

Die Vorbringen betreffen den bestehenden Betrieb des Klub A, worauf aus bereits genannten Gründen nicht einzugehen ist. Hinsichtlich der Anlieferung für die neu geplanten Gastronomiebetriebe kann auf die Ausführungen unter E. 12.2. verwiesen werden.

## **21.1.**

Die Rekurrentschaft 1 beanstandet, dass der Clubbetrieb während der Bauarbeiten aufrechterhalten werden solle. Dies würde bedeuten, dass die Lärmbelastung fast 24 Stunden andauern würde. Es würden daher folgende Auflagen beantragt:

- Baubeginn erst um 09.00 Uhr anstelle von 07.00 Uhr gemäss APV
- Keine Bauarbeiten an Samstagen und Sonntagen
- Keine Bauarbeiten an offiziellen und halboffiziellen (z.B. Sechseläuten, Knabenschüssen) Feiertagen.

Ausserdem sei eine zusätzliche Einschränkung des öffentlichen Parkraumes durch Baustellen nicht akzeptabel. Es werde daher beantragt, dass die umliegenden Parkfelder nicht für Material, Baustellencontainer und ähnliches beansprucht werden dürften. Sollte dennoch öffentlicher Grund während der Bauzeit benutzt werden müssen, sollten dazu andere Flächen, z.B. die Fläche vor dem Gebäude G oder die freie Fläche vor der E-Gasse 21, zugewiesen werden. Sollte eine Aufhebung öffentlicher Parkplätze während der Bauzeit unausweichlich sein, sei Ersatz für die Anwohnenden in der näheren Umgebung bereitzustellen.

## **21.2.**

Die Bauausführung ist nicht Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung, weshalb auf diese Anträge nicht einzutreten ist.

## **22.1.**

Die Rekurrentenschaft 1 beantragt, dass soweit möglich die von ihr verlangten Auflagen ins Grundbuch einzutragen seien. Als Beschwerdeführer gegen mögliche Verletzungen der Auflagen seien nicht nur die Eigentümer der entsprechenden Liegenschaften, sondern auch explizit deren Mieter zuzulassen.

## **22.2.**

Wie ausgeführt, ist die Betriebszeit der Aussenwirtschaft auf der Dachterrasse antragsgemäss bis 22.00 Uhr zu beschränken. Die dahingehende Nebenbestimmung in der Baubewilligung gilt unbesehen einer (in der Praxis unüblichen) Anmerkung im Grundbuch, die lediglich eine deklaratorische Wirkung entfaltet. Eine Grundbuchanmerkung ist daher entbehrlich und der betreffende Antrag somit abzuweisen. Die übrigen Rekursanträge der Rekurrentenschaft sind wie dargelegt abzuweisen, womit sich weitere Ausführungen dazu erübrigen. Wer bei allfälligen Verstössen gegen die Baubewilligung als "Beschwerdeführer" legitimiert ist, ist nicht in der Baubewilligung zu regeln. Der Antrag ist abzuweisen.

## **23.**

Zusammengefasst ist der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05185 (ZVH) abzuweisen. Die Rekurse in den Verfahren G.-Nrn. R1S.2023.05184 (Rekurrentenschaft 1) und R1S.2023.05186 (Rekurrentenschaft 2) sind teilweise gutzuheissen.

Demgemäss ist der erste Satz von Dispositivziffer II.B.33 des Beschlusses der Bausektion vom 9. November 2021 wie folgt neu zu fassen: "Der Betrieb der Gastwirtschaften im Freien wird im Erdgeschoss von 07.00 bis 24.00 Uhr und im 3. Obergeschoss von 10.00 bis 22.00 Uhr gestattet."

Weiter ist der Beschluss der Bausektion vom 9. November 2021 mit folgender Auflage zu ergänzen: "Mit der Eingabe für das Gastwirtschaftsprojekt

Innenausbau (s. Erw. E.f der Baubewilligung) für das 3. und 4. Obergeschoss ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen und bewilligen zu lassen. Darin ist insbesondere aufzuzeigen, wie in der Nacht übermässige Lichtimmissionen in die Umgebung vermieden werden."

Im Übrigen sind die Rekurse in den Verfahren G.-Nrn. R1S.2023.05184 und R1S.2023.05186 abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

#### **24.1.**

Gemäss § 13 Abs. 2 VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Kosten, die ein Beteiligter durch Verletzung von Verfahrensvorschriften oder durch nachträgliches Vorbringen von Tatsachen oder Beweismitteln verursacht, die er schon früher hätte geltend machen können, sind ihm ohne Rücksicht auf den Ausgang des Verfahrens zu überbinden.

Damit verlangt das Gesetz in erster Linie, die Kosten des Rekursverfahrens den Verfahrensbeteiligten gemäss ihrem Unterliegen zu überbinden. Das Obsiegen (als Gegenstück zum Unterliegen) wird grundsätzlich daran gemessen, ob und in welchem Umfange die anfechtende Partei mit ihrem Rechtsmittel zum Nachteil der Gegenpartei eine Änderung der angefochtenen Anordnung bewirkt. Massgebend sind die gestellten Anträge. Auf die Begründetheit einzelner Rügen kommt es nicht an (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 50 f.).

Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde mit Urteil vom 23. März 2023 (VB.2022.00646) gut, hob den Entscheid des Baurekursgerichts vom 23. September 2022 auf und wies die Sache im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück. Die Rekursinstanz ist an diese rechtliche Beurteilung gebunden. Demgemäss sind die Kosten des ersten Verfahrensgangs aufgrund des vollständigen Unterliegens neu den rekurrierenden Parteien aufzuerlegen, unter Berücksichtigung des jeweils verursachten Aufwandes. Zusätzlich der ausgangsgemäss und unter Berücksichtigung des jeweils verursachten Aufwandes zu verlegenden Kosten des vorliegenden Verfahrens ergeben sich folgende Kostenanteile:

- 3/10            Zürcher Heimatschutz ZVH

- 1/8 DH
- je 1/40 Rekurrierende 2-6 im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05184
- je 7/130 Rekurrierende 1-6 im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05183
- 7/260 JS
- je 1/20 Bausektion Stadt Zürich und Y AG

Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05183 haften solidarisch für 1/5 der Verfahrenskosten. Die Rekurrierenden in den Verfahren G.-Nrn. R1S.2023.05184 und R1S.2023.05186 haften jeweils unter sich solidarisch für 3/20 der Verfahrenskosten.

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). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 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.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (mit der Schutzmassnahme verbundener Eingriff in das Eigentum, Baukosten Fr. 18 Mio.), des getätigten Verfahrensaufwandes (teilweise mehrfache Schriftenwechsel, Durchführung eines Abteilungsaugenscheins), des Umfangs des vorliegenden Urteils und der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 16'000.-- festzusetzen (BGr 1C\_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C\_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C\_810/2013 vom 14. Juli 2014; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

## **24.2.**

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 Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der privaten Rekursgegnerin zulasten des ZVH (G.-Nrn. R1S.2023.05182 und R1S.2023.05185) eine Umtriebsentschädigung von Fr. 3'700.--, zulasten des Rekurrenten im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05181 eine solche von Fr. 1'500.--, zulasten der Rekurrentschaft im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05183 von Fr. 1'850.-- und zulasten der Rekurrentschaften in den Verfahren G.-Nrn. R1S.2023.05184 und R1S.2023.05186 eine unter Berücksichtigung des teilweisen Obsiegens reduzierte Entschädigung von je Fr. 925.-- zuzusprechen (insgesamt Fr. 8'900.--). 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](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

## **24.3.**

Die Vorinstanz beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG). Stehen sich im Verfahren private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, so wird die Gemeinde im Falle des Unterliegens in der Regel nicht entschädigungspflichtig (§ 17 Abs. 3 VRG). Umgekehrt entfällt im Falle des Obsiegens auch ein entsprechender Entschädigungsanspruch. Gründe, von dieser Regel abzuweichen, sind vorliegend nicht gegeben. Demnach ist der Vorinstanz keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

