



G.-Nrn. R2.2022.00120, R2.2022.00122, R2.2022.00123 und R2.2024.00059  
BRGE II Nrn. 0009/2025 – 0012/2025

**Entscheid vom 28. Januar 2025**

Mitwirkende Abteilungspräsident Frank Martin Kessler, Baurichter Daniel Willi, Baurichterin Marlen Patt, Gerichtsschreiberin Sara Zermatten

in Sachen

**Rekurrierende**

**R2.2022.00120 und R2.2024.00059**

1. A,
2. B,

beide vertreten durch [...]

**R2.2022.00122**

1. C AG,
2. Erbengemeinschaft D, bestehend aus:
  - 2.1.
  - 2.2.
3. E,

alle vertreten durch [...]

**R2.2022.00123**

E,

vertreten durch [...]

gegen

**Rekursgegnerinnen**

**R2.2022.00120, R2.2022.00123 und R2.2024.00059**

1. Baukommission X,  
Nr. 1 vertreten durch [...]
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,  
8090 Zürich
3. G AG,  
Nr. 3 vertreten durch [...]

**R2.2022.00122**

1. Baukommission X,  
Nr. 1 vertreten durch [...]
2. G AG,

Nr. 2 vertreten durch Rechtsanwalt [...]

betreffend

**R2.2022.00120 und R2.2022.00123**

Beschluss der Baukommission vom 5. Mai 2022 und Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. BVV 21-1906 vom 30. März 2022; Baubewilligung für drei Mehrfamilienhäuser bzw. strassenpolizeiliche und lärmrechtliche Bewilligung, [...]

**R2.2022.00122**

Beschluss der Baukommission vom 5. Mai 2022; Baubewilligung für drei Mehrfamilienhäuser, [...]

**R2.2024.00059**

Beschluss der Baukommission vom 7. März 2024 und Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. BVV 21-1906\_P1 vom 22. Februar 2024; Baubewilligung für drei Mehrfamilienhäuser bzw. strassenpolizeiliche und lärmrechtliche Bewilligung (Projektänderung), [...]

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Beschluss vom 5. Mai 2022 erteilte die Baukommission X der G AG die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von drei Gebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der H-Strasse bzw. am J-Weg in X. Gleichzeitig wurde die im koordinierten Verfahren ergangene Gesamtverfügung Nr. BVV 21-1906 der Baudirektion Kanton Zürich vom 30. März 2022 namentlich betreffend Erteilung der strassenpolizeilichen sowie lärmrechtlichen Bewilligung eröffnet.

**B.**

Hiergegen wandten sich A und B (hernach: Rekurrentschaft 1) mit gemeinsamer Rekurschrift vom 10. Juni 2022 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung des genannten Beschlusses und der Gesamtverfügung. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die kommunale sowie kantonale Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und

Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft (G.-Nr. R2.2022.00120).

Gegen die genannten Bewilligungen wandte sich auch F (hernach: Rekurrentin 2) mit Rekurschrift vom 13. Juni 2022 und beantragte deren Aufhebung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft (G.-Nr. R2.2022.00123).

Gegen die kommunale Baubewilligung vom 5. Mai 2022 erhoben sodann auch die C AG, D und E (hernach: Rekurrentschaft 3) Rekurs mit Eingabe vom 13. Juni 2022 und beantragten deren Aufhebung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die kommunale Vorinstanz zurückzuweisen (G.-Nr. R2.2022.00122).

### **C.**

Mit Verfügungen jeweils vom 16. Juni 2022 wurden die Rekurseingänge mit den G.-Nrn. R2.2022.00120 und R2.2022.00123 vorgemerkt und die Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Mit Eingaben vom 18. bzw. 19. Juli 2022 liess sich die Baudirektion vernehmen und beantragte die Abweisung der Rekurse, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. Zur Begründung verwies sie auf die Mitberichte des Tiefbauamtes (TBA), Fachstelle Lärm und Recht, vom 4. und 6. bzw. 12. und 13. Juli 2022.

Mit Eingaben vom 22. Juli 2022 liess sich die kommunale Vorinstanz jeweils vernehmen und schloss darin auf Abweisung der Rekurse, soweit darauf einzutreten sei; unter Kostenfolge zulasten der Rekurrentschaft 1 bzw. der Rekurrentin 2.

Mit Eingaben vom 22. Juli 2022 reichte die private Rekursgegnerin jeweils ihre Vernehmlassung ein und beantragte die Abweisung der Rekurse; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentschaft 1 und der Rekurrentin 2.

Mit Repliken vom 16. und 17. August 2022 und Dupliken vom 2., 9. und 13. September 2022 hielten die Parteien jeweils an ihren Anträgen fest.

Mit Triplik vom 28. September 2022 und Quadruplik vom 5. Oktober 2022 liessen sich die Rekurrentschaft 1 und die private Rekursgegnerin erneut vernehmen.

#### **D.**

Mit Verfügung ebenfalls vom 16. Juni 2022 wurde der Rekurseingang mit der G.-Nr. R2.2022.00122 vorgemerkt und als vorsorglich eingereicht behandelt. Demzufolge wurde dieses Rekursverfahren einstweilen sistiert.

Mit Verfügung vom 13. September 2022 wurde vom Eintritt der Ebengemeinschaft D, bestehend aus den Erben 2.1 und 2.2, in das Rekursverfahren mit der G.-Nr. R2.2022.00122 Vormerk genommen.

#### **E.**

Mit Verfügung vom 3. Oktober 2022 wurden die Rekursverfahren mit den G.-Nrn. R2.2022.00120 und R2.2022.00123 von Amtes wegen sistiert, bis eine der Parteien die Fortsetzung verlangt, um eine Präjudizierung des Parallelverfahrens (G.-Nr. R2.2022.00122) zu vermeiden.

Mit Eingabe vom 22. Januar 2024 verlangte die Rekurrentschaft 1 im Verfahren mit der G.-Nr. R2.2022.00120 die Fortsetzung des Rekursverfahrens.

Mit Verfügung vom 8. Februar 2024 wurde dieses Fortsetzungsbegehren abgewiesen, um eine Präjudizierung der Parallelverfahren zu verhindern.

#### **F.**

Mit Beschluss vom 7. März 2024 genehmigte die kommunale Vorinstanz eine Projektänderung betreffend die Erschliessung des Bauvorhabens. Gleichzeitig wurde die im koordinierten Verfahren ergangene Gesamtverfügung Nr. BVV 21-1906\_P1 vom 22. Februar 2024 eröffnet, mit welcher namentlich die strassenpolizeiliche Bewilligung sowie lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung erteilt wurden.

## **G.**

Gegen diese Projektänderung erhoben wiederum A und B mit Eingabe vom 9. April 2024 Rekurs beim Baurekursgericht (hernach: Rekurrentschaft 4). Sie beantragten, dass die angefochtenen Entscheide aufzuheben seien. Eventualiter sei die Sache zum Neuentscheid an die kommunale sowie kantonale Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft (G.-Nr. R2.2024.00059).

## **H.**

Mit Verfügung vom 11. April 2024 wurde der Rekurseingang mit der G.-Nr. R2.2024.00059 vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Mit Eingaben vom 13. Mai 2024 und 8. Mai 2024 liessen sich die kommunale Vorinstanz sowie die Baudirektion, unter Verweis auf den Mitbericht des TBA vom 6. Mai 2024, vernehmen und beantragten die Abweisung des Rekurses mit der G.-Nr. R2.2024.00059, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentschaft 4.

Mit Eingabe vom 13. Mai 2024 reichte die private Rekursgegnerin ihre Vernehmlassung ein und beantragte die Abweisung des Rekurses; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentschaft 4.

Mit Replik vom 4. Juni 2024 und Dupliken vom 18. und 25. Juni 2024 sowie vom 1. Juli 2024 hielten die Parteien an den gestellten Anträgen fest.

Mit Triplik vom 11. Juli 2024 und Quadruplik vom 29. Juli 2024 liessen sich die Rekurrentschaft 4 und die private Rekursgegnerin erneut vernehmen.

## **I.**

Mit Eingaben vom 5. und 14. Juni 2024 verlangte die private Rekursgegnerin die Fortsetzung der sistierten Rekursverfahren mit den G.-Nrn. R2.2022.00120, R2.2022.00122 und R2.2022.00123.

Mit Verfügungen vom 18. Juni 2024 wurden die Rekursverfahren mit den G.-Nrn. R2.2022.00120, R2.2022.00122 und R2.2022.00123 jeweils

antragsgemäss fortgesetzt. Gleichzeitig wurde das Vernehmlassungsverfahren im Rekursverfahren mit der G.-Nr. R2.2022.00122 eröffnet.

Mit Eingabe vom 12. Juli 2024 reichte die private Rekursgegnerin im letztgenannten Rekursverfahren ihre Vernehmlassung ein und beantragte die Abweisung des Rekurses; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen sowie solidarischer Haftbarkeit zulasten der Rekurrentschaft 3. Mit Eingabe vom 18. Juli 2024 liess sich auch die kommunale Vorinstanz vernehmen und schloss darin auf Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei; unter Kostenfolge zulasten der Rekurrentschaft 3. Mit Replik vom 12. August 2024 und Dupliken vom 26. August 2024 und 4. September 2024 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

Mit Zwischenentscheid vom 3. September 2024 wurde das Sistierungsbegehren der Rekurrentschaft 3 im Verfahren mit der G.-Nr. R2.2022.00122 abgewiesen.

**J.**

Am 18. Oktober 2024 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein vor Ort durch.

## **Es kommt in Betracht:**

### **1.**

Die Rekurse beziehen sich auf dasselbe Bauvorhaben und werfen teilweise die gleichen Rechtsfragen auf. Die vier Rekursverfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

Wo nichts Anderes vermerkt wird, beziehen sich die genannten Aktenstücke auf jene im Rekursverfahren mit der G.-Nr. R2.2022.00120.

### **2.**

Vorweg ist festzuhalten, dass die Stadt X ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht den harmonisierten Baubegriffen angepasst hat. Es ist daher vorliegend das Planungs- und Baugesetz (PBG) in der vor 1. März 2017 gültigen Fassung anwendbar (siehe Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015).

### **3.1.**

Die Bauparzelle Kat.-Nr. 1 im Halte von 4'855 m<sup>2</sup> ist gemäss BZO der Stadt X der Wohnzone mit Gewerbe (Lärm-Empfindlichkeitsstufe [ES] III) zugehört und liegt im Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften Zentrum Süd (SBV). Sie stösst im Osten an die H-Strasse und im Westen an den L-Weg bzw. die Sihltal Zürich Uetliberg Bahnlinie (SZU-Bahnlinie). Im Süden wird sie durch den J-Weg begrenzt und im Norden stösst sie an den I-Weg sowie an einen Fussweg. Nördlich und südlich davon befinden sich jeweils überbaute Grundstücke.

Das strittige Bauvorhaben ("N") ist nach den SBV projektiert und ging als Siegerprojekt aus einem von der Grundeigentümerin durchgeführten Wettbewerbsverfahren im Jahre 2019 hervor. Geplant sind je ein langgezogener Baukörper parallel zur SZU-Bahnlinie bzw. zum Fussgängerweg L-Weg (Haus 1; sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus) sowie zur Staatsstrasse H-Strasse (Haus 3; fünfgeschossiges Wohn- und Gewerbehaus), welche das Baufeld in Richtung Ost/West einrahmen und die Neuüberbauung gegen Lärmimmissionen abschirmen sollen. In der Baufeldmitte ist ein weiterer Baukörper (Haus 2, viergeschossiges Wohn- und Gewerbehaus plus Attika)

geplant, welcher praktisch parallel zu den anderen beiden Gebäuden geplant ist, wodurch zwei separate und unterschiedlich gestaltete Aussenräume entstehen. Einerseits der sogenannte Gewerbehof (zwischen den Häusern 2 und 3) und andererseits der Gartenhof (zwischen den Häusern 1 und 2). Der östliche Gewerbehof besteht aus Erschliessungsflächen, fünf Fahrzeugabstellplätzen, 31 Fahrradabstellplätzen sowie drei Pflanzflächen und der westliche Gartenhof umfasst einen Rasenhügel mit Zitterpappeln, Spiel- und Sitzgelegenheiten, einen Brunnen sowie Gemeinschaftstischen. Die teilweise zweigeschossige Tiefgaragenzufahrt ist im Bereich der südöstlichen Ecke des Hauses 2 projektiert; die Garage umfasst 100 Fahrzeugabstellplätze. Insgesamt sind 81 Wohneinheiten und 1'870 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen geplant, wobei die Hälfte der Gewerbefläche auf eine Hotelnutzung im Haus 3 entfällt.

### **3.2.**

Gemäss Stammbaubewilligung vom 5. Mai 2022 soll die Tiefgarage von der H-Strasse über den J-Weg und von da über den östlichen Gewerbehof erschlossen werden. Das nördlich der Bauparzelle gelegene Quartier I-Weg soll gemäss SBV künftig über den Kreisel M erschlossen werden und verfügt im heutigen Zeitpunkt noch nicht über eine direkte Ein-/Ausfahrt in die H-Strasse. Dieses Quartier ist aktuell über eine Zufahrt im Osten des Baugrundstückes erschlossen, welche zwischen dem zurückzubauenden Gebäude H-Strasse 22 und der benachbarten Liegenschaft H-Strasse 26 liegt. Gemäss Stammbaugesuch soll diese Zufahrt aufgehoben werden, kommt hier doch das Haus 3 zu stehen. Die Erschliessung des I-Weg-Quartiers soll gemäss Stammbaugesuch inskünftig ebenfalls über den J-Weg sowie den östlichen Gewerbehof geführt werden und alsdann in den bestehenden I-Weg münden.

Mit Gesamtverfügung vom 30. März 2022 erteilte die Baudirektion hierfür die strassenpolizeiliche Bewilligung unter anderem mit der Nebenbestimmung, dass das Bauvorhaben zwingend mit dem Strassenprojekt zu koordinieren sei (Dispositiv-Ziffer I. 1. lit. a).

### **3.3.**

Die mit kommunalem Beschluss vom 7. März 2024 bewilligte Projektänderung sieht im Wesentlichen eine Ersatzzu-/ausfahrt im Osten des Baufelds vor (das Haus 3 ist im Vergleich zum Stammbaugesuch rund 3 m kürzer). Damit soll die bestehende direkte Ein-/Ausfahrt von und zur H-Strasse für

das Quartier I-Weg vorübergehend erhalten und auch der projektierten Tiefgarage als temporäre Zufahrt dienen. Aus Sicht der Bauherrschaft sowie der Baukommission X ist im Endzustand eine Erschliessung der Bauparzelle über den J-Weg anzustreben (vgl. nachfolgende Abbildung).

Mit Gesamtverfügung vom 22. Februar 2024 erteilte wiederum die Baudirektion für diese zwei Erschliessungen sowie für eine dritte alternative und von ihr bevorzugte Erschliessung via Kreisel M die strassenpolizeiliche Bewilligung namentlich unter folgenden Nebenbestimmungen: Die östliche Ersatzzu-/ausfahrt soll aufgehoben werden, sobald das nördliche I-Wegquartier entsprechend den SBV über den Kreisel M in die H-Strasse erschlossen wird (Dispositiv-Ziffer I. 1 lit. c). Alternativ zur Erschliessung via J-Weg soll auch die Tiefgarageneinfahrt via Kreisel M erschlossen werden (Dispositiv-Ziffer I. 1 lit. d). Während der Gewährung der Ersatzzu-/ausfahrt soll die Erschliessung via J-Weg unbefahrbar gemacht werden (Dispositiv-Ziffer I. 1 lit. e). Die Erschliessung der Überbauung N über die "provisorische" Ersatzzu-/ausfahrt sowie die spätere im Endausbau angestrebte Gebietserschliessung nach SBV stehe damit in Abhängigkeit zur baulichen Entwicklung des Gebiets (Dispositiv-Ziffer I. 1 lit. g).

Mit der Bewilligung für die Projektänderung wurde daher sowohl die (spätere) Erschliessung über den J-Weg als auch neu eine Ersatzzu-/ausfahrt genehmigt. Die Baudirektion bewilligte im Rahmen der Projektänderung zudem eine (künftige) Erschliessung via Kreisel M.

#### 4.

Die Rekurrierenden sind Eigentümer der angrenzenden Liegenschaften am I-Weg 2 und 4 (Kat.-Nrn. 2, 3), am J-Weg 1, 3 und 5 (Kat.-Nrn. 4, 5, 6) sowie an der H-Strasse 28 (Kat.-Nr. 7). Aufgrund dieser nachbarlichen Beziehung sowie der vorgebrachten Rügen (u.a. mangelhafte Erschliessung, ungenügende Verkehrssicherheit, fehlende Baureife) sind sie mehr als beliebige Dritte von den angefochtenen Entscheiden betroffen und daher grundsätzlich zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a PBG legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf deren Rekurse einzutreten.

## 5.1.

Die vier Rekurrentschaften rügen mit Blick auf die geplanten Erschliessungen primär diverse Verstösse gegen Art. 11 SBV. Zudem machen sie geltend, dass die Erschliessungen rechtlich nicht gesichert seien, nicht den verkehrstechnischen Anforderungen gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) entsprechend ausgebaut und mangels Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten nicht verkehrssicher seien.

Gegen die Stammbaubewilligung bringen sie zusammengefasst vor, dass das Erschliessungskonzept keine ausreichende Erschliessung der benachbarten Parzellen (I-Wegquartier) gewährleiste, zumal die Grundstücke der Rekurrierenden am I-Weg ihre bisherige privatrechtlich gesicherte Erschliessung über die Bauparzelle verlieren würden. Die künftige Erschliessung der Parzellen am I-Weg 2, 4, 6 und 8 (Kat.-Nrn. 2, 3, 9, 8) sowie der Liegenschaft H-Strasse 20 (Kat.-Nr. 10) über den "O" und den J-Weg in die H-Strasse sei weder rechtlich gesichert noch verkehrssicher, da die diese kein Fahrwegrecht über die private Flurwegparzelle Kat.-Nr. 11 (J-Weg) hätten und die Sichtweiten auf die übergeordnete H-Strasse nicht eingehalten seien. Auch die ehemaligen Grundstücke Kat.-Nr. 12, 13 und 14, welche heute Teil der Bauparzelle seien, hätten kein Fahrwegrecht über den J-Weg. Jedenfalls fehle es an der erforderlichen Zustimmung der Flurwegeigentümerschaft, weshalb auch die Erschliessung der Bauparzelle nicht als rechtlich gesichert gelten könne.

Am J-Weg entstehe zudem ein unzulässiger Mehrverkehr, für welchen dieser verkehrs- und bautechnisch nicht konzipiert sei. Insbesondere weise dieser kein Trottoir und eine zu geringe Fahrbreite auf. Für den J-Weg seien im fraglichen Abschnitt nämlich die technischen Anforderungen einer Zufahrtsstrasse des Typs 3 gemäss Anhang 1 der VErV einzuhalten. Die Fahrbahnbreite habe daher 4,00 m bis 5,70 m plus Trottoir von 2,00 m und Bankett von 0,30 m zu betragen. Fraglich sei auch, ob im Bereich der Ein-/Ausfahrt in die H-Strasse die technischen Anforderungen gemäss Anhang 2 und 3 der VErV erfüllt seien. In der kantonalen Gesamtverfügung sei zwar festgestellt worden, dass das Baugrundstück rückwärtig über den J-Weg erschlossen werde. Nicht geprüft worden sei jedoch, ob die technischen Anforderungen erfüllt seien. Die Sichtbereiche im Einmündungsbereich J-Weg/H-Strasse seien jedenfalls aufgrund der vorhandenen Gebäude H-Strasse 26 und 28 nicht gewährleistet. Auch würde die provisorische Erschliessung des nördlich

der Bauparzelle gelegenen Quartiers über den J-Weg zu unnötig grossen (Misch-)Verkehrsflächen führen und gegen die Bestimmungen der SBV zur flächensparenden Erschliessung verstossen.

Die provisorische Erschliessung der Grundstücke am I-Weg über den Gewerbehof präjudiziere die Erschliessung über den Kreisel M, da der Druck zur planerischen und baulichen Umsetzung dieser Erschliessung abnehme. Die Grundstücke am I-Weg seien gemäss SBV vielmehr über eine Verbindung im Bereich der Parzellen Kat.-Nrn. 10, 15 und 16 mit dem Kreisel M zu erschliessen. Es bestehe auch die Gefahr, dass die provisorische Erschliessung zur Dauerlösung werde. Gesamthaft betrachtet, fehle es dem Baugrundstück an einer rechtsgenügelichen sowie verkehrssicheren Erschliessung und damit an der planungsrechtlichen Baureife.

Gegen die Projektänderung wendet die Rekurrentenschaft 4 sodann ein, dass die Arealerschliessung zwingend an den im Ergänzungsplan der SBV bezeichneten Lagen zu erfolgen habe und die gemäss Projektänderung nunmehr bewilligte Ersatzzufahrt schon deshalb widerrechtlich sei. Zudem sei weder die mit der Projektänderung geplante Zufahrt zur projektierten Tiefgarage noch die Erschliessung der Parzellen am I-Weg flächensparend. Vielmehr würden quartierinterne Verkehrskorridore anstatt durchgrünte Quartierhöfe geschaffen werden, was in eklatanter Weise gegen das Konzept der SBV verstosse. Hinzu komme, dass diese "temporäre Lösung" zeitlich in keiner Weise befristet werde. Alternative Lösungen für eine Quartierzufahrt, die den SBV entspreche, seien weder absehbar noch rechtlich gesichert. Gegen die SBV würden auch die Auflagen der kantonalen Gesamtverfügung vom 22. Februar 2024 verstossen, wonach während der Gewährung der Ersatzzu-/Ausfahrt die Erschliessung für die Bauparzelle via J-Weg unbefahrbar zu machen sei (Dispositiv-Ziff. I. 1. lit. e) und mit der Aufhebung der Ersatzzufahrt die Bauparzelle vorzugsweise via Kreisel M zu erschliessen sei (Dispositiv-Ziff. I. 1. lit. d). Sie hätten eine Änderung des in den SBV festgesetzten Erschliessungsregimes zur Folge. Hinzu komme, dass die Ersatzzufahrt § 240 PBG widerspreche.

## **5.2.**

Die kommunale Vorinstanz führt aus, dass das Bauvorhaben auf dem Siegerprojekt "N" eines anonymen Wettbewerbes basiere, welches aus städtebaulichen und architektonischen Überlegungen, den räumlichen

Dispositionen, dem Freiraum, der Wohn-/Arbeits-/Aufenthaltsqualität und der Wirtschaftlichkeit einstimmig erkürt worden sei.

Zur Erschliessungsthematik gemäss Stammbaubewilligung hält die kommunale Vorinstanz fest, dass die Liegenschaften entlang des I-Wegs vorübergehend über den J-Weg erschlossen würden. Grund dafür bilde der Umstand, dass die heutige, mittels Dienstbarkeit gesicherte Zufahrt über das Baugrundstück nicht mehr zur Verfügung stehen werde und die nördliche Quartiererschliessung über den Kreisel M noch nicht realisiert worden sei. Deren Umsetzung sei aufgrund der bestehenden Parzellierung und Eigentumsverhältnissen von Drittparteien und -projekten abhängig. Bis zur Umsetzung der in den SBV angestrebten Verdichtung im nördlichen Bereich, stehe für die Erschliessung der Grundstücke nördlich des I-Wegs einzig der J-Weg und der projektierte Gewerbehof zur Verfügung. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht sei dieser Umstand bis zur Umsetzung des Strassenprojekts "Kreisel K-Strasse" hinzunehmen. Ansonsten würde die angestrebte Verdichtung und Aufwertung des Quartiers toter Buchstabe bleiben. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des Gebiets und des Ziels der SBV sei es daher zulässig, temporäre Erschliessungen zuzulassen, welche (noch) nicht dem Endzustand entsprechen würden. Der J-Weg sei mit einer Fahrbahnbreite von 5,70 m genügend ausgebaut und die Ein-/Ausfahrt im Bereich H-Strasse sei übersichtlich. Folglich sei die Verkehrssicherheit gewährleistet.

Mit Blick auf die Projektänderung betont die kommunale Vorinstanz erneut, dass das Projekt "N" die erste Etappe im Zuge der Umsetzung der geplanten Quartiererneuerung bilde und es bis zum Endzustand unumgänglich sei, die wechselnden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, ansonsten die angestrebte Entwicklung aufgrund unterschiedlicher baulicher Absichten der verschiedenen Eigentümer gar nie umgesetzt werden könnte. Es sei daher unumgänglich und auch zulässig, dem als Gewerbehof bezeichneten Aussenraum vorübergehend eine Erschliessungsfunktion zukommen zu lassen und hier eine direkte Verbindung zur H-Strasse zu schaffen. Dasselbe gelte bezüglich der Lage der Einfahrt, ansonsten die gewünschte Aufwertung während Jahren blockiert wäre. Vorübergehende Abweichungen gegenüber den Quartierzufahrten gemäss SBV seien hinzunehmen. Die gegenüber der Stammbaubewilligung geänderte Erschliessung sei lediglich eine temporäre Lösung (Ersatzzufahrt) und nach wie vor flächensparend, weil sich ein erheblicher Teil der Erschliessung in der Aussparung im Haus 3 befinde. Im

Endzustand sei die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage nahe der vorgesehenen Quartierzufahrt beim J-Weg. Ob eine Erschliessung über den Kreisel mit den SBV in Einklang stehe, sei offengelassen worden und werde dannzumal zu prüfen sein. Die Baudirektion habe mit ihrer Auflage in Dispositiv-Ziffer I. 1. lit. d der Gesamtverfügung vom 22. Februar 2024 nur Möglichkeiten aufgezeichnet, wie eine künftige definitive Erschliessung aussehen könnte. Mit der in Dispositiv-Ziffer I. 1. lit. e verfügten "Sperrung" des J-Wegs komme dieser Ein-/Ausfahrt in die H-Strasse (vorläufig) nur noch eine höchst untergeordnete Bedeutung zu. Da mit dem Anschluss des Quartiers I-Weg via Kreisel an der H-Strasse der Ersatzanschluss aufzuheben sein werde, sei es auch mit Blick auf § 240 PBG zulässig, diesen vorläufig zu bewilligen.

Zur Verkehrssicherheit der Ein-/Ausfahrt vom J-Weg in die H-Strasse merkt die kommunale Vorinstanz zu ihren Erwägungen im Rahmen der Projektänderung an, dass eine ungenügende Trottoir-Sichtweite nicht zwingend zur Aufhebung der Bewilligung führe und es im Ermessen der örtlichen Baubehörde liege, dennoch eine Bewilligung zu erteilen und/oder ein allfälliger Mangel könne mittels Auflagen geheilt werden.

### **5.3.**

Die Baudirektion hält betreffend ihre Gesamtverfügung vom 30. März 2022 und die Erschliessung gemäss Stammbaubewilligung fest, dass an der Einmündungssituation des J-Weges in die Staatsstrasse (H-Strasse) keine Anpassungen möglich seien, da die beidseitig bestehenden Liegenschaften nicht Bestandteil des Bauvorhabens seien. Aus diesem Grund sei die Erschliessung nicht weiter beurteilt worden. Das Baugrundstück sei rückwärtig über den bestehenden J-Weg erschlossen. Die baupolizeiliche Prüfung beschränke sich betreffend Verkehrssicherheit nur auf den Anstossbereich des Gebäudes Nr. 3 an die H-Strasse. Sie sei hier gegeben.

Mit Blick auf die Gesamtverfügung vom 22. Februar 2024 und ihre Beurteilung der Erschliessung gemäss Projektänderung erklärt die Baudirektion, dass das Bauvorhaben weder die Verkehrssicherheit noch die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtige. Es sei eine "Ersatzzufahrt" bewilligt worden, welche keine Endlösung darstelle und gegenwärtig bereits bestehe. Diese Aus- und Zufahrt erfülle die technischen Anforderungen vollumfänglich und sei damit bewilligungsfähig. Im Endzustand seien die in den SBV vorgesehenen Aus- und Zufahrten anzustreben. Das noch nicht realisierte

Strassenprojekt sei dringend mit dem Bauvorhaben abzustimmen. Auf die Koordination sei bereits in der Gesamtverfügung vom 30. März 2022 hingewiesen worden. Zur Gewährung der Verkehrssicherheit sei bei der vorübergehenden Ersatzzufahrt zwingend erforderlich, die Erschliessung über den J-Weg mittels Absperrpfosten unbefahrbar zu machen, was mittels Auflagen sichergestellt werde.

Ob eine genügende rechtliche Sicherung vorhanden sei, sei weder bei der Beurteilung der Ein-/Ausfahrt über den J-Weg noch bei der Ersatzzu-/Ausfahrt von Belang, da es sich bei beiden Erschliessungen um bestehende rückwärtige Erschliessungen handle.

#### **5.4.**

Die private Rekursgegnerin argumentiert ähnlich wie die kommunale sowie kantonale Vorinstanz und führt vernehmlassungsweise aus, dass sie aufgrund der Rekurse gegen die Stammbaubewilligung die Zufahrtssituation überprüft habe, obwohl die Erschliessung bereits ursprünglich für alle Anstösser gewährleistet gewesen sei. Das Projekt "N" sei dahingehend angepasst worden, dass die Lage und der Verlauf der bestehenden Zufahrt von der H-Strasse zum I-Weg im Wesentlichen unverändert beibehalten werde. Ein Zusammenhang mit dem Anschluss an den Kreisel M bestehe nicht und dieser könne von ihr auch nicht beeinflusst werden. Die Lage der Zufahrt stelle nur einen Zwischenschritt dar, bis zu einem späteren Zeitpunkt der I-Weg im Sinne der SBV über den Kreisel M erschlossen werden könne. Auch wenn die Zufahrt nahe des Hauses 3 in den SBV nicht vorgesehen sei, schliesse diese Vorschrift vorübergehende Erschliessungslösungen nicht aus. Es sei künftig gleichwohl möglich, wie ursprünglich beabsichtigt, über den J-Weg zuzufahren und/oder den Anschluss beim Kreisel M zu nutzen. In beiden Fällen könne der Durchstich beim Haus 3 verschlossen und anderweitig genutzt werden. Die Projektänderung wahre die planungsrechtlichen Grundsätze. Arealinterne Erschliessungen seien gemäss den SBV ab den zentralen Zufahrten gefordert und für die Gewerbeflächen notwendig, weshalb eine komplett verkehrsfreie Fläche zwischen den Gebäuden ausgeschlossen sei.

Die kommunale sowie kantonale Vorinstanz hätten die Zufahrt vom J-Weg in die H-Strasse für die Stammbaubewilligung geprüft und als verkehrssicher erachtet. Die Frage der Verkehrssicherheit der Ausfahrt vom J-Weg in die H-

Strasse sei aufgrund der Projektänderung nicht mehr relevant, da im heutigen Zeitpunkt weder die Zufahrt zur Überbauung "N" noch zum I-Weg über diesen Anschluss erfolge. Eine Befristung der Ersatzzufahrt sei vorliegend nicht angezeigt, da die Umsetzung der SBV fakultativ und damit nicht absehbar sei. Angesichts der mit der Entwicklung der weiteren im Perimeter der SBV liegenden Grundstücke verbundenen Unsicherheiten sei es derzeit weder möglich noch erforderlich alternative Lösungen für eine neue Quartierzufahrt zu sichern. Der Kanton gebe im heutigen Zeitpunkt dem Anschluss über den Kreisel M den Vorzug, halte aber gleichzeitig fest, dass die spätere im Endausbau angestrebte Gebietserschliessung nach den SBV "in Abhängigkeit zur baulichen Entwicklung des Gebiets stehe". Welche Erschliessungsvariante dauerhaft umgesetzt werde, hänge damit von der weiteren baulichen Entwicklung des Perimeters der SBV ab. Die Realisierung der geplanten Überbauung "N" könne jedenfalls nicht von der Umsetzung der Zufahrt vom Kreisel M zum I-Weg abhängig gemacht werden, ansonsten diese auf unbestimmte Zeit blockiert wäre.

#### **6.1.**

Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen; hierbei kann von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und die Nutzweise näher umschrieben werden. Es ist jedenfalls für die einwandfreie Einordnung und Gestaltung, Erschliessung sowie Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung zu sorgen, wobei die Sonderbauvorschriften durch einen Plan ergänzt werden können, welcher die wesentlichen Elemente der erlaubten Überbauung zeichnerisch wiedergibt (§ 79 f. PBG). Es besteht kein Zwang, nach ihnen zu bauen, mithin besteht ein Wahlrecht der Grundeigentümerschaft, alternativ nach den Regeln der Grundordnung zu bauen. Für den Fall einer Erstüberbauung nach den Sonderbauvorschriften kann bestimmt werden, dass auch die weiteren Baubewilligungen an diese gebunden sind (§ 81 PBG; sog. Antrittsregelung). Sonderbauvorschriften können frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden (§ 82 PBG).

#### **6.2.**

Die Stadt X bezweckt mit den vom Stadtrat im Jahre 2018 verabschiedeten und von der Baudirektion im Jahre 2019 genehmigten SBV eine

Nachverdichtung mit hoher Siedlungsqualität im gut erschlossenen Gebiet Zentrum Süd (Art. 1 Abs. 1 SBV). Zudem soll der öffentliche Strassenraum der anstossenden H-Strasse aufgewertet werden (Art. 1 Abs. 2 SBV). Unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung werden im Quartier Zentrum Süd neben einer haushälterischen Nutzung des Bodens auch Frei- und Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie eine sichere und rationelle Verkehrerschliessung angestrebt (Art. 2 SBV). Sie gelten für den im zugehörigen Ergänzungsplan bezeichneten Perimeter (Art. 3 SBV). Gemäss Ergänzungsplan und zugehöriger Legende sind im Perimeter der SBV drei Arealerschliessungen für Motorfahrzeuge vorgesehen, wobei namentlich die Lage der Ein-/Ausfahrt (dunkelblaues Dreieck), der Quartierzufahrten (hellblau schraffiert) und der Fussgänger- und Veloerschliessungen (hellblaue Punkte) verbindlich festgelegt wurde (act. 17.27). Soweit die SBV nichts Abweichendes bestimmen, gilt die BZO der Stadt X; vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten (Art. 4 SBV).

Bei über 1'000 m<sup>2</sup> grossen Baufeldern kann nach den SBV gebaut werden, wobei eine Ausnützung von 150 % bis 180 % zulässig ist (Art. 6 SBV); gemäss Art. 28 BZO gilt in der Wohnzone mit Gewerbe eine Ausnützung von 70 %. Im Gegenzug für die im Vergleich zur BZO erhöhte Ausnützung sind in den SBV bestimmte Bau- und Nutzweisen vorgeschrieben (Art. 5) und es gelten erhöhte Anforderungen in Bezug auf die Einordnung sowie Gestaltung (Art. 9 SBV), die Umgebung (Art. 10 SBV), die Erschliessung (Art. 11 SBV) und die Wohnqualität (Art. 13 SBV). Die planungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Entwicklung soll somit über ein Anreizsystem erfolgen.

Mit Blick auf die angestrebte Erschliessung des Perimeters wird vorgeschrieben, dass die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge an den im Ergänzungsplan bezeichneten Lagen zu erfolgen hat (Art. 11 Abs. 1 SBV). Die Erschliessung hat möglichst flächensparend und ab den im Ergänzungsplan bezeichneten Quartierzufahrten zu erfolgen. Beim Erschliessungskonzept der einzelnen Baufelder ist die ausreichende Erschliessung benachbarter Parzellen zu berücksichtigen (Art. 11 Abs. 2 SBV). Abfahrten zu Unterniveaugargagen sind in die Hauptbauten zu integrieren (Art. 11 Abs. 3 SBV). Die im Ergänzungsplan bezeichneten Grünraumverbindungen sind als öffentliche Fusswege schwellenfrei anzulegen, rechtlich zu sichern und dauernd zu unterhalten (Art. 11 Abs. 4 SBV).

### **6.3.**

Gemäss Masterplanung Zentrum Süd X wird eine möglichst geschlossene Überbauung entlang der Immissionsachsen (SZU-Bahnlinie und H-Strasse) angestrebt. Um den angrenzenden Strassenraum funktional und gestalterisch aufzuwerten, wurde vom kantonalen Tiefbauamt und der Stadt X im Jahre 2017 eine Studie mit verkehrstechnischem Nachweis erarbeitet (act. 17.34). Die Überbauungen sind ab der H-Strasse über private Quartierstrassen mit öffentlichem Wegrecht zu erschliessen, wobei die im Ergänzungsplan bezeichneten Quartierzufahrten gemäss Konzeptplan H-Strasse Süd vom 18. Juni 2018 zu gestalten sind (act. 17.28 Anhang B und act. 17.27 Legende). Die kurzfristig zu realisierende Umgestaltung des angrenzenden Strassenraumes inkl. Festlegung eines Radweges soll die Siedlungs- und Aufenthaltsqualität sowie die Sicherheit für Fussgänger und Velofahrer verbessern (act. 17.28 S. 2).

### **6.4.**

Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist unter anderem die genügende Erschliessung des Baugrundstücks (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes [RPG] und § 234 PBG), da Bauten und Anlagen nur auf Grundstücken erstellt werden dürfen, die baureif sind (§ 233 Abs. 1 PBG). Ein Grundstück gilt namentlich dann als erschlossen, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist (§ 236 Abs. 1 PBG). Was die genügende Zugänglichkeit im Besonderen anbelangt, so erfordert diese in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Der Regierungsrat erliess hierzu – gestützt auf § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG und § 359 Abs. 1 lit. i PBG – die Verkehrserschliessungsverordnung (VErV), welche die technischen Anforderungen an Zufahrten und Ausfahrten sowie die Sichtbereiche und die entsprechenden Messweisen regelt.

Die Zugänglichkeit zu einem Grundstück muss nicht nur in tatsächlicher Hinsicht genügen, sondern auch rechtlich gesichert sein. Wird ein Zugang über ein Drittgrundstück geführt, so kann die entsprechende Berechtigung durch privatrechtliche Vereinbarung – insbesondere durch eine Dienstbarkeit – eingeräumt werden. Auch in diesem Fall muss jedoch die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benützung des Zugangs gesichert sein. Da es

sich bei der genügenden Erschliessung des Baugrundstücks um eine notwendige Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung handelt, sind die Verwaltungs- und Verwaltungsrechtspflegebehörden gehalten, die Frage, ob der privatrechtlich geregelte Grundstückszugang aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine hinreichende Erschliessung darstellt, im Sinne einer zivilrechtlichen Vorfrage zu prüfen. Im Interesse einer klaren Kompetenzausscheidung rechtfertigt sich allerdings eine gewisse Zurückhaltung bei der Prüfung von Vorfragen (vgl. Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 1 Rz. 55 ff.). Die privatrechtliche Regelung des Grundstückszugangs kann von den Baubehörden und der Rekursinstanz nur dann als hinreichende Sicherung akzeptiert werden, wenn sich daraus das Recht zur dauernden und jederzeitigen Benützung des Zugangs klar ergibt. Trifft dies nicht zu, so ist die Baubewilligung grundsätzlich zu verweigern, bis sich die Bauherrschaft – nötigenfalls auf dem Zivilweg – einen hinreichenden Ausweis über ihre Berechtigung am Zufahrtsgrundstück verschafft hat (VB.2019.00058 vom 18. September 2019, E. 3.2.1.).

#### **7.1.**

Die gemäss Projektänderung bewilligte Ersatzzufahrt ist in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig. Wie vorstehend aufgezeigt wurde, schreiben die SBV zwingend vor, wie die Baufelder erschlossen werden müssen. Für das vom strittigen Bauvorhaben eingenommene Baufeld ist darin zwingend die Erschliessung ab der H-Strasse über den J-Weg vorgesehen (vgl. act. 17.27). Folglich verstösst die genehmigte Ersatzzufahrt zwischen dem Kreisel M und dem J-Weg gegen Art. 11 Abs. 1 SBV (Lage gemäss Ergänzungsplan). Eine Erschliessung der Bauparzelle im Endzustand via Kreisel M – wie dies die Baudirektion in Betracht zieht (Dispositiv-Ziffer I. 1. lit. d der Gesamtverfügung vom 22. Februar 2024) – würde ebenfalls den SBV widersprechen. Die Zufahrt zur projektierten Tiefgarage würde diesfalls nicht direkt bzw. möglichst flächensparend ab den im Ergänzungsplan bezeichneten Quartierzufahrten erfolgen, sondern vielmehr das gesamte östliche Baufeld durchqueren (Art. 11 Abs. 2 SBV).

#### **7.2.**

Gemäss Rechtsprechung ist eine Tolerierung von Bauten, die planungs- und baurechtliche Rechtsgüter verletzen zwar zulässig, aber nur in engen Grenzen, ist doch eine massenhafte Verletzung von Vorschriften und eine

ausserhalb des geltenden Planungs- und Baurechts liegende rechtsmissbräuchliche Nebenordnung zu vermeiden. Befristete Baubewilligungen für solche Bauten dürfen nur erteilt werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass eine vorschriftsgemässe Ausführung oder ein rechtskonformer Standort nicht möglich sind. Unbedingte Voraussetzung ist sodann, dass eine baurechtskonforme Lösung nicht sofort gefunden werden kann, die Normverletzung aber angesichts des gewichtigen öffentlichen oder privaten Interesses für eine beschränkte Zeit hingenommen werden kann (VB.2000.00035 vom 7. Juni 2000, E. 3a mit Verweis auf VB.1996.00097 vom 22. August 1996 [nicht publiziert]). Das Provisorium darf in jedem Fall nur so lange bewilligt werden, als die Realisierung eines gesetzeskonformen Projekts entweder unmöglich oder für die Bauherrschaft unzumutbar ist (BRKE II Nr. 0026/1992, E. 3b, in BEZ 1992 Nr. 8; Diener/Wipf, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, Hrsg. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Bd. 1, S. 517 f.; VB.2017.00661 und VB.2017.00676 vom 8. Februar 2018, E. 5.2).

Dasselbe muss auch dann gelten, wenn das Bauvorhaben Sonderbauvorschriften widerspricht. Hinzu kommt vorliegend, als gemäss Masterplan die Umsetzung der SBV zwar in Etappen erfolgen kann, d.h. zeitlich und räumlich unabhängig voneinander. Allerdings hat die gestaffelte Realisierung auf den einzelnen Baufeldern in jeder Etappe dem städtebaulichen Konzept (geschlossene Bauweise, halböffentlicher Grün- und Freiraum, Erschliessung und Lärmschutz) und damit den Anforderungen der SBV zu entsprechen (act. 17.34 S. 8). Ursprünglich war auf städtebaulich exponierten Baufeldern mit zum Teil besonderen Erschliessungsanforderungen bzw. erschwerten Erschliessungsverhältnissen eine Gestaltungsplanpflicht bzw. Gestaltungsplanoption vorgesehen (act. 17.34 S. 6 f. und S. 8). Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht, wie sie im Masterplan und im ersten Entwurf der SBV für das nördliche Teilgebiet (Kreisel M) noch vorgesehen war, wurde indes verzichtet. Die für die Erschliessung und Etappierung erforderlichen Anforderungen und Auflagen wurden direkt in die SBV aufgenommen und sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen (act. 17.28 S. 4).

Die Ersatzzu-/ausfahrt wurde von der kommunalen Vorinstanz (als auch von der Baudirektion) ohne zeitliche Befristung als "vorübergehende" Erschliessung, nämlich bis zum Anschluss des I-Wegquartiers über den Kreisel M, bewilligt. Entgegen der Auffassung der kommunalen Vorinstanz ist ein

solches Vorgehen nicht zulässig: An der (zeitnahen) Umsetzung der SBV im Perimeter X Zentrum Süd und einer entsprechenden Überbauung der Bauparzelle besteht zwar ein erhebliches öffentliches sowie privates Interesse. Die Schwierigkeit besteht allerdings vorliegend darin, dass ein Verzicht auf die Ersatzzu-/ausfahrt ohne Realisierung der Erschliessung ab dem Kreisel M nicht möglich ist, da ansonsten das I-Wegquartier keine Erschliessung mehr aufweisen würde (vgl. hierzu auch nachfolgend E. 8.1. ff). Ob und wann die Erschliessung über den Kreisel M realisiert werden soll, ist dabei jedoch höchst ungewiss. So führte die kommunale Vorinstanz aus, dass die nördliche Quartierschliessung über den Kreisel M im Zusammenhang mit einer nachfolgenden Überbauung im nördlichen Teilgebiet des Perimeters *oder* im Rahmen der Umgestaltung der H-Strasse realisiert werden soll. Die private Rekursgegnerin hielt diesbezüglich fest, dass diese künftige Erschliessung von ihr nicht beeinflusst werden könne. Die Parteien sind sich offenbar nicht einig, in welchem Rahmen die Erschliessung über den Kreisel M realisiert werden soll (Strassenprojekt oder Überbauung nach SBV), ob sie gegen den Willen der betroffenen Eigentümer umgesetzt werden kann (ohne Gestaltungsplanpflicht oder Quartierplanverfahren) und wie die Finanzierungsverhältnisse aussehen sollen. Aufgrund dessen ist nicht damit zu rechnen, dass die Grundeigentümer innerhalb des Perimeters der SBV in absehbarer Zeit – zumal auch keine den Bau der Erschliessung über den Kreisel M auslösenden Bauabsichten bekannt sind – auf freiwilliger Basis die Realisierung der noch ausstehenden Quartierzufahrt ab dem Kreisel M erstellen werden. Es ist damit völlig offen, für wie lange die bewilligte und den SBV widersprechende Ersatzzu-/ausfahrt Bestand hätte. Mangels zeitlicher Befristung besteht die Gefahr, dass anstelle eines vermeintlichen Provisoriums ein dauerhaft rechtswidriges sog. "Providurium" entsteht.

Der Verstoss gegen die SBV ist sodann von nicht unbedeutendem Ausmass, wird doch gegen die darin zwingend vorgeschriebene Erschliessungslösung verstossen. Hinzu kommt, dass die Verweigerung der projektierten Ersatzzu-/ausfahrt nicht zur Unüberbaubarkeit der Bauparzelle führt, sondern einzig dazu, dass nicht nach den SBV Vorschriften überbaut werden kann. Die Tolerierung einer auf unbestimmte Zeit den SBV widersprechende Erschliessung scheidet damit von vornherein aus.

### **7.3.**

Es ist damit festzuhalten, dass die Projektänderung aus den vorstehend genannten Gründen den SBV widerspricht. Der Beschluss der Baukommission X vom 7. März 2024 ist somit aufzuheben.

### **8.1.**

Zu prüfen ist nachstehend, ob die kommunale Bewilligung für das Stammbauprojekt zu Recht erteilt worden ist. Die kantonalen Bewilligungen werden in einem zweiten Schritt geprüft (vgl. nachstehende E. 9.1 ff.).

Die Stammbaubewilligung sieht – wie bereits ausgeführt – eine Erschliessung des Bauareals und des I-Wegquartiers über den J-Weg vor, wobei für letzteres eine das Bauareal von Norden nach Süden durchquerende Zufahrt notwendig wäre. Es liegt somit auch hier ein Verstoss gegen Art. 11 Abs. 2 SBV vor (flächensparende Erschliessung).

Beim J-Weg handelt es sich um einen Flurweg, der im Eigentum der anstossenden Grundstücke – zu diesen zählt auch die Bauparzelle (vgl. act. 6.3 in G.-Nr. R2.2023.00123) – steht, wobei die Flurwegparzelle nicht mit einem Fahrwegrecht zugunsten der im I-Wegquartier gelegenen Grundstücke belastet ist. Die Erschliessung des I-Wegquartiers über den J-Weg ist damit rechtlich nicht gesichert. Da gemäss Stammbauprojekt die einzige bestehende, über das Bauareal führende Erschliessung des I-Wegquartiers aufgehoben werden soll, würde dies zu einer ungenügenden Erschliessung des I-Wegquartiers führen. Zudem ist darin auch ein weiterer Verstoss gegen Art. 11 Abs. 2 SBV zu erblicken, zumal das Erschliessungskonzept der einzelnen Baufelder eine ausreichende Erschliessung benachbarter Parzellen gewährleisten muss.

Da die Bauparzelle neu überbaut wird und erheblich mehr Verkehr als bisher generieren wird, bedarf es grundsätzlich auch für deren Erschliessung über den J-Weg einer Zustimmung im Sinne des Landwirtschaftsgesetzes (vgl. nachfolgend).

### **8.2.**

Die kommunale Vorinstanz stellt sich zwar auf den Standpunkt, dass vorliegend mit den SBV auf Stufe Nutzungsplanung eigentümerverbindlich

bestimmt worden sei, dass dem J-Weg Erschliessungsfunktion für das Quartier zukomme. Es sei daher von vornherein unbeachtlich, ob es sich beim J-Weg (noch) um einen Flurweg handle oder nicht. Eine Zustimmung der Mehrheit der Flurwegeigentümer sei daher nicht notwendig. Selbst wenn der innerhalb der Bauzone gelegene und seit Jahrzehnten nicht zweckmässig genutzte Flurweg nicht aufgehoben werde, könnte der Stadtrat im Falle einer Nichteinigung, die Bewilligung für eine nicht land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erteilen. Die Aufhebung des Flurwegs bzw. die Streichung im Flurwegverzeichnis sei auflagenweise zu korrigieren.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden: Führen Zufahrten über Flur- oder Genossenschaftswege, richtet sich deren Benützung nach dem kantonalen Landwirtschaftsgesetz (LG). Flurwege stehen im Gesamteigentum der Anstösser (§ 108 Abs. 1 LG). Die Benützung solcher Wege durch Flurwegeigentümer zu anderen als zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken bedarf bei Flurwegen der Zustimmung der Mehrheit der übrigen Eigentümer (§ 110 Abs. 2 LG). Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Ausbaustand des Wegs für den vorgesehenen Gebrauch genügt und dieser den land- oder forstwirtschaftlichen Verkehr nicht wesentlich beeinträchtigt; vorbehalten bleibt die Auferlegung einer Entschädigung sowie der Kosten eines allfälligen Ausbaus (§ 110 Abs. 3 LG). Kommt eine Einigung unter den Flurwegeigentümern nicht zustande, entscheidet der Gemeindevorstand (§ 110 Abs. 4 LG). Sind die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, darf die Zustimmung zur anderweitigen bzw. nichtland-/forstwirtschaftlichen Benützung des Wegs durch Gesamteigentümer somit nicht verweigert werden. Demgegenüber steht *Dritten*, insbesondere Eigentümern von Grundstücken in der Nähe eines Flurwegs, gegen Entschädigung bloss ein *land- und forstwirtschaftliches* Wegrecht zu (§ 111 Abs. 2 LG). Schliesslich wird in § 115 LG festgehalten, dass Flurwege ganz oder teilweise aufzuheben sind, wenn sie nicht mehr der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen (Abs. 1). Die Aufhebung erfolgt durch den Gemeindevorstand auf Antrag der Mehrheit der unmittelbar betroffenen Anstösser, während die übrigen Beteiligten anzuhören sind; sie bedarf der Genehmigung durch die zuständige Direktion (Abs. 2). In eingezonten Gebieten kann die Aufhebung im Quartierplanverfahren oder durch die zuständige Direktion von Amtes wegen erfolgen (Abs. 3).

Die gemäss § 110 Abs. 2 LG erforderliche Zustimmung der Flurwegeigentümergeinschaft liegt weder für die Bauparzelle noch für das I-Wegquartier

vor und es ist auch nicht damit zu rechnen, dass diese erfolgen wird (Rekurrenzen 2 und 3 haben die Mehrheit). Der Umstand, dass ein Flurweg gegebenenfalls nicht mehr der Erschliessung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke dient, führt nicht automatisch zu dessen Aufhebung, welche erst die Anwendbarkeit der Bestimmungen des Landwirtschaftsgesetzes entfallen lassen würde. Vielmehr ist dafür das in § 115 LG vorgesehene Verfahren zu beschreiten; Anhaltspunkte für die Durchführung eines solchen Aufhebungsverfahrens gibt es vorliegend keine. Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass mit dem Erlass der SBV die Mitwirkung der Anstösser obsolet geworden ist. Eine auflagenweise Heilung dieses Erschliessungsmangels fällt ausser Betracht, zumal einem allfälligen Entscheid der zuständigen Behörde nicht vorgegriffen werden kann. Von einer missbräuchlichen Verweigerung der Zustimmung durch die Flurweggemeinschaft kann ohnehin nicht die Rede sein, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen bzw. die verkehrstechnischen Anforderungen an die Zufahrt – wie vorliegend – nicht erfüllt sind (vgl. nachstehende E. 9.1 ff.).

### **8.3.**

Folglich führt auch das Projekt gemäss Stammbaugesuch zu baurechtswidrigen Verhältnissen, weil die für das I-Wegquartier und die Bauparzelle vorgesehene Erschliessung über den J-Weg mangels Zustimmung im Sinne des Landwirtschaftsgesetzes nicht rechtlich gesichert ist. Damit ist auch die Baubewilligung der Baukommission X vom 5. Mai 2022 aufzuheben.

### **9.1.**

Zu prüfen ist sodann, ob die kantonalen Bewilligungen zu Recht erteilt wurden.

Mit der Projektänderung wurden – wie einleitend ausgeführt – zwei Erschliessungen beantragt. Die Baudirektion beurteilte mit ihrer Gesamtverfügung vom 22. Februar 2024 lediglich die Ersatzzu-/ausfahrt aus strassenpolizeilicher Sicht neu. Betreffend die Erschliessung über den J-Weg verfügte die Baudirektion, dass diese während der Gewährung der Ersatzzu-/ausfahrt unbefahrbar zu machen sei (Dispositiv-Ziffer I. 1 lit. e) und verwies im Übrigen auf ihre Beurteilung in der Gesamtverfügung vom 30. März 2022 (Dispositiv-Ziffer I. 1 lit. a). Demzufolge ist die strassenpolizeiliche Bewilligung vom 30. März 2022 integraler Bestandteil derjenigen vom 22. Februar 2024.

Nachstehend sind die Gesamtverfügungen daher gemeinsam zu überprüfen. Eine Erschliessung über den Kreisel M wurde weder von der privaten Rekursgegnerin beantragt noch ist deren Realisierung geklärt; Dispositiv-Ziffer I. 1. lit. d erscheint daher höchst fraglich.

## **9.2.**

Vorweg ist auf den notwendigen Ausbaustandard des J-Wegs einzugehen.

Genügt eine bestehende Zufahrt bzw. eine bestehende Ausfahrt den geltenden Anforderungen nicht mehr und sollen über diese Zu- oder Ausfahrt weitere Wohneinheiten bzw. Abstellplätze erschlossen werden, stellt sich die Frage, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen dies zulässig ist. Die tatsächlichen Anforderungen an einen genügenden und verkehrssicheren Ausbau der Quartierstrassen gemäss SBV sind vorliegend in §§ 233 f. PBG, § 240 PBG und der VErV geregelt (vgl. Art. 4 SBV).

Heute sind rund 25 Wohneinheiten über den J-Weg erschlossen. Mit dem Bauvorhaben soll eine neue Überbauung mit über 80 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit rund 100 Abstellplätzen erstellt werden. Über den I-Weg sind rund 35 Wohneinheiten erschlossen. Mit dem Bauvorhaben geht folglich ein erheblicher Mehrverkehr auf dem J-Weg einher, weshalb die Erschliessung der Bauparzelle auch unter dem Gesichtspunkt der technischen Anforderungen und der Verkehrssicherheit überprüft werden muss.

Der J-Weg soll künftig – selbst wenn die Wohneinheiten des I-Wegquartiers nicht mitgezählt werden – mehr als 100 Wohneinheiten als Erschliessung dienen. Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV ist für die Strassenraumgestaltung H-Strasse der Konzeptplan zur Umgestaltung der H-Strasse Süd vom 18. Juni 2018 richtungsweisend (act. 17.28 Anhang B und SBV-Erläuterungen). Darin finden sich auch Angaben zu den Quartiererschliessungen ab der H-Strasse. Beim J-Weg ist eine Fahrbahnbreite von 5,00 m sowie ein Gehweg von 2,00 m vorgesehen, was entweder dem Typ 3 (Zufahrtsstrasse 1 oder 2) oder Typ 4 (Zufahrtsstrasse 2) der VerV entspricht (vgl. Anhang 1 VErV). Der J-Weg ist heute ca. 5,60 m breit und weist kein Trottoir auf. Er entspricht damit nicht dem im Konzeptplan vorgesehenen Ausbaustandard und auch nicht der VErV. Der heutige Ausbaustandard würde einzig dann genügen, wenn davon ausgegangen würde, dass der J-Weg eine sog. Begegnungszone darstellt (vgl. Anhang 1 VErV Typ 2). Anlässlich des Lokaltermins konnte indes

festgestellt werden, dass am J-Weg keine solche ausgeschildert ist. Gemäss dem besagten Konzeptplan ist auch keine solche geplant. Der J-Weg ist damit zurzeit nicht hinreichend ausgebaut.

### **9.3.**

Das Vorgehen der Baudirektion, die Einmündungssituation des J-Weges in die H-Strasse deshalb nicht erneut zu beurteilen, weil beidseitig Liegenschaften stehen würden, die nicht Teil des Bauvorhabens seien und deshalb keine Anpassungen möglich seien, ist rechtlich nicht haltbar. Gerade weil ein erheblicher Mehrverkehr mit dem Bauvorhaben generiert wird, wäre die Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündung des J-Wegs in die Staatsstrasse zu prüfen gewesen.

Die Baudirektion führt in ihrer Gesamtverfügung vom 22. Februar 2024 betreffend die strassenpolizeiliche Bewilligung der Ersatzzu-/ausfahrt aus, dass aufgrund der erlaubten Geschwindigkeit von 50 km/h auf der H-Strasse eine Sichtweite auf die Fahrbahn von jeweils 50 m zu gewährleisten sei. Die Beobachtungsdistanz betrage 2,50 m gemessen ab Fahrbahnrand und die Sichtbereiche müssten zwischen 0,80 m und 3,00 m hindernisfrei sein. Entlang der Bauparzelle führe ein Gehweg (Schulen, Geschäfte, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, fahrzeugähnliche Geräte), weshalb es zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Sinne von § 7 lit. c VErV erforderlich sei, auf diesen Gehweg Sichtweiten von jeweils 15 m zu verfügen.

Vorliegend ist davon auszugehen, dass auch bei der Ausfahrt des J-Wegs in die H-Strasse diese Sichtweiten eingehalten sein müssten, zumal sich die Situation hier nicht anders präsentiert. Insbesondere verläuft auf dieser Höhe ebenfalls ein Gehweg und eine regionale Radfahrer Verbindung (vgl. kommunaler Richtplan, Verkehrsplan vom 2. Dezember 1998 und regionaler Richtplankarte Verkehr vom 12. Dezember 2023). Aufgrund der grenzabstandswidrigen Liegenschaften an der H-Strasse 22 und 26 können die Sichtweiten auf den Gehweg sicherlich nicht und jene auf die Fahrbahn möglicherweise nicht vollumfänglich gewährleistet werden (vgl. act. 13.3 in R2.2024.00059).

### **9.4.**

Gesamthaft betrachtet ist die Rüge der ungenügenden Verkehrssicherheit mit Blick auf den J-Weg begründet. Eine abschliessende Prüfung der Verkehrssicherheit der Ersatzzu-/ausfahrt drängt sich nicht auf, zumal diese

Erschliessung für eine sonderbauvorschriftskonforme Überbauung von vornherein ausscheidet. Dennoch sind die beiden Gesamtverfügungen in Gutheissung der Rekurse aufzuheben, zumal die verkehrstechnischen, von der kantonalen Vorinstanz zu prüfenden Anforderungen an den J-Weg nicht erfüllt sind.

#### **10.1.**

Abschliessend ist festzuhalten, dass keine der bewilligten Erschliessungen vollumfänglich den planungsrechtlichen Festlegungen und den verkehrstechnischen Anforderungen entspricht, weshalb dem streitgegenständlichen Baufeld die Baureife abzusprechen ist. Daher sind die angefochtenen Entscheide in Gutheissung der Rekurse mit den G.-Nrn. R2.2022.00120, R2.2022.00122, R2.2022.00123 und R2.2024.00059 aufzuheben.

Bei diesem Verfahrensausgang erübrigt es sich, die weiteren Rügen im Detail zu behandeln. Im Hinblick auf ein allfälliges Folgeprojekt ist betreffend die Anforderungen an Frei- und Grünräume (Art. 10 SBV) sowie die erforderlichen Abstände (Art. 8 SBV) bemerkungsweise das Folgende festzuhalten:

#### **10.2.**

Die Rekurrierenden machen geltend, dass die arealinterne Freifläche durch die gewählte Überbauungsstruktur mit drei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Baukörpern in einem nicht vertretbaren Ausmass reduziert sei. Durch den Zentralbau werde der Quartierhof in einen Gewerbehof mit Verkehrsflächen und einen Gartenhof mit einem bepflanzten Erdhügel über dem versiegelten Boden zweigeteilt. Es würden schlauchartige Innenhöfe entstehen, statt des in den SBV vorgezeichneten grosszügigen Quartierhofs. Zudem werde die verbleibende Freifläche ihres ursprünglichen Zwecks beraubt und zu einer Verkehrsfläche zweckentfremdet. Dies sei unzulässig und verstosse klar gegen die SBV.

Die Umgebungs- und Freiraumgestaltung ist gemäss SBV auf unterschiedliche Generationen auszurichten und hat damit differenziert zu erfolgen (Art. 10 Abs. 1 SBV). Das Freiraumgefüge besteht aus durchgrüneten Quartierhöfen, Grünraumverbindungen sowie Strassen- und Wegen. Diese müssen zusammenhängend durchlässig gestaltet und mit einem öffentlichen Wegerecht gesichert werden (Art. 10 Abs. 2 SBV). In den im Ergänzungsplan

grün bezeichneten Quartierhöfen sind nur besondere und unterirdische Gebäude zulässig. Unterirdische Gebäude sind zulässig, wenn von der Quartierhof-Fläche mind. 20 % nicht unterkellert sind und die Pflanzung hochstämmiger Bäume nachgewiesen wird (Art. 10 Abs. 3 SBV). Die im Ergänzungsplan bezeichneten Quartierhöfe sind als gemeinschaftliche Grün- und Freiflächen sowie als Spiel- und Ruheflächen mit unterschiedlicher Aufenthaltsqualität zu gestalten und dauernd zu erhalten (Art. 10 Abs. 4 SBV). Versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken und insbesondere für Wege und ausgewiesene Spielflächen zulässig (Art. 10 Abs. 5 SBV).

Mit der Rekursgegnerschaft ist festzuhalten, dass die Lage der Quartierhöfe und der Grünraumverbindung sowie die mögliche Bebauung im Ergänzungsplan schematisch dargestellt wurde (act. 17.27). Eine kammartige Gebäudestruktur, wie sie im Ergänzungsplan zu finden ist, wurde mit den SBV somit nicht zwingend vorgeschrieben. Ein mittig angeordneter Baukörper verstösst daher nicht per se gegen die nach SBV angestrebte Überbauungsstruktur. Die lärmschutzbedingte Grundidee, wonach längliche Baukörper entlang der H-Strasse und SZU-Bahnlinie erstellt werden sollen, wird mit der vorliegend gewählten Anordnung der Baukörper jedenfalls umgesetzt.

Zu bemerken ist jedoch, dass die aussenliegenden Erschliessungsflächen der 2,5-Zimmer-Wohnungen im mittigen Haus 2 nicht zur Quartierhof-Fläche gezählt werden können; ebenso wenig die privaten Vorgärten und zugehörigen Blumenrabatten (vgl. act. 17.13). Aufgrund der Anordnung und Nutzweise der nicht unterbauten Fläche dürfte der Nachweis, dass hochstammige Bäume gepflanzt werden können, beim streitgegenständlichen Bauvorhaben kaum gelingen (act. 22). Mit einem mittig platzierten Baukörper dürfte es bedeutend schwieriger sein, einen hinreichend grossen, ökologisch und qualitativ wertvollen Quartierhof zu kreieren. Gesamthaft betrachtet fällt der öffentliche Frei- und Grünraum wohl eher zu schmal aus, ob dieser so den an einen Quartierhof zu stellende Anforderungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität (Art. 2 SBV) genügt, muss hier aufgrund des Verfahrensausgangs nicht abschliessend beurteilt werden.

### **10.3.**

Die Rekurrierenden sind sodann der Auffassung, dass der kommunale Mehrhöhenzuschlag vorliegend zur Anwendung gelange, zumal dieser in den

SBV nicht explizit ausgeschlossen worden sei. Die projektierten Bauten würden die Bestimmungen über den kommunalen Mehrhöhenzuschlag verletzen.

Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind § 4 Abs. 2 PBG zufolge die Grenz- und Gebäudeabstände um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Der kommunale Mehrhöhenzuschlag findet Anwendung, wenn im betreffenden Gebiet die für die Regelüberbauung geltende *Gebäudehöhe* vergrössert wird und der kommunale Mehrhöhenzuschlag in der BZO oder den SBV nicht ausdrücklich ausgeschlossen wurde (Fritzsche/Berz, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, Hrsg. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Bd. 2, S. 1334).

Gemäss Art. 28 BZO beträgt die zulässige Gebäudehöhe in der Wohn- und Gewerbezone (WG) 14,00 m und die Firsthöhe 4,00 m; erlaubt sind vier Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss. In den SBV wird eine Gesamthöhe von 18,00 m zugelassen, wobei die Geschoszahl innerhalb dieser Höhe frei wählbar ist (Art. 8 Abs. 1 SBV). Für die geschlossene Bebauung entlang der H-Strasse und der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU) ist der Grenzbau mit einem Untergeschoss und mindestens zwei Obergeschossen ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig (Art. 8 Abs. 2 SBV). Zudem sind Flachdächer vorgeschrieben (Art. 8 Abs. 3 SBV). Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden, wenn wohnhygienisch und feuerpolizeilich einwandfreie Verhältnisse sowie die Anforderungen an die Verkehrserschliessung erfüllt sind (Art. 8 Abs. 4 SBV). Der grosse Grenzabstand und der Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung (Art. 8 Abs. 5 SBV).

Aus Art. 8 Abs. 1 SBV folgt, dass innerhalb der Gesamthöhe mehr als vier Vollgeschosse realisiert werden dürfen. Selbst wenn daraus im Vergleich mit der Grundordnung ein grösseres Bauvolumen resultiert, kann daraus nicht geschlossen werden, dass der Mehrhöhenzuschlag vorliegend hätte angewendet werden müssen, zumal mit den SBV gleichzeitig Abstandserleichterungen gewährt werden sollten und gerade eine Verdichtung angestrebt wird (act. 17.28 S. 4).

In Art. 8 SBV wird sodann der Begriff der Gesamthöhe verwendet, während § 4 Abs. 2 PBG in der hier anwendbaren Fassung auf die *Gebäudehöhe* abstellt (gemäss § 4 Abs. 3 nPBG stellt hingegen auf die Fassadenhöhe ab). Die SBV wurde gemäss dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 12. Juli 2018 so formuliert, dass sie möglichst wenig durch die Harmonisierung der Baubegriffe betroffen werden. In allfällig betroffenen Formulierungen werden die "alten" Begriffe gemäss PBG in der Fassung bis 28. Februar 2017 verwendet (act. 17.28 S. 1). Da Art. 8 SBV die zulässige *Gesamthöhe* festlegt, ist folglich davon auszugehen, dass diese nicht mit der Gebäudehöhe gleichzusetzen ist. Die "Gesamthöhe" ist gemäss § 281 nPBG der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§ 281 nPBG). Dieser Begriff kann als Summe aus der bisherigen "Gebäudehöhe" und der bisherigen "Firsthöhe" verstanden werden. Er kann daher auch nicht mit der "Fassadenhöhe" im Sinne von § 278 nPBG gleichgesetzt werden. Der Begriff der "Gesamthöhe" wurde bisher in § 58 PBG verwendet und auch als "grösste Höhe" bezeichnet. Daraus folgt, dass in den SBV der Mehrhöhenzuschlag zwar nicht explizit ausgeschlossen wurde, für die Bemessung eines allfälligen Mehrhöhenzuschlags fehlt es vorliegend jedoch am massgeblichen Parameter (Fassaden- bzw. Gebäudehöhe), weshalb mit der kommunalen Vorinstanz davon auszugehen ist, dass kein Mehrhöhenzuschlag zur Anwendung gelangen kann.

#### **11.1.**

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten jeweils zu einem Drittel der privaten Rekursgegnerin, der Baukommission X und der Baudirektion Kanton Zürich 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.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (finanzielle Bedeutung des Bauvorhabens im streitgegenständlichen Umfang mit rund 80 Wohneinheiten, ca. 1'800 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen inkl. Hotelnutzung, zweigeschossige Tiefgarage mit rund 100 Fahrzeugabstellplätzen und einer Bausumme von Fr. 38'000'000.--), des getätigten Verfahrensaufwandes (Zwischenentscheid betreffend Sistierung, Abteilungsangenehmigung, materielle Beurteilung mehrerer Verfügungen [Stammbaubewilligung, Projektänderung, strassenpolizeiliche Bewilligungen], mehrfacher Schriftenwechsel) und des Umstandes, dass auch mehrere Rekurse zu beurteilen waren, ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 15'000.-- 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;

## **11.2.**

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 den vier Rekurrentschaften zulasten der privaten Rekursgegnerin eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 3'000.-- (insgesamt Fr. 12'000.--). 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).

Der privaten Rekursgegnerin ist ausgangsgemäss keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.