



G.-Nr. R1S.2022.05166
BRGE I Nr. 0056/2023

Entscheid vom 17. März 2023

Mitwirkende: Abteilungspräsident Walter Linsi, Baurichter Claude Reinhardt, Baurichterin Beatrice Bosshard, Gerichtsschreiber Paul Wegmann

in Sachen

Rekurrierende

1. Verein IG W, [...]
2. PB, [...]
3. AD und ND, [...]
4. TH und CH, [...]
5. BR, [...]
6. AW und SL, [...]
7. RW, [...]
8. RK und DK, [...]

alle vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegnerinnen

1. Bausektion der Stadt Zürich, c/o Amt für Baubewilligungen, Rechtsabteilung, Amtshaus IV, 8021 Zürich
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
3. Pensionskasse C, [...]

Nr. 3 vertreten durch [...]

betreffend

Beschluss der Bausektion vom 23. August 2022 (Bauentscheid Nr. 1983/22) sowie Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 29. April 2022 (BVV 22-0014); Baubewilligung für Ersatzneubau Siedlung B, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 23. August 2022 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der Pensionskasse C die Bewilligung für den Ersatzneubau der Arealüberbauung Siedlung B (Alternativprojekt) und das Provisorium für den Laden während der Bauzeit auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der A-Strasse 51, 55, 59, 63, 65 und 67 sowie der B-Strasse 1, 1a, 1b, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32 und 34 in Zürich - X. Zusammen mit dem Entscheid wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich BVV Nr. 22-0014 vom 29. April 2022 betreffend Einbauten im Grundwasserträger, Lage im Hochwassergefahrenbereich, biologisch belasteter Standort (Neobiota), Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung sowie Lage im Konsultationsbereich Störfallvorsorge eröffnet.

B.

Mit gemeinsamer Eingabe vom 28. September 2022 erhoben der Verein „IG W“, PB, AD und ND, TH und CH, BR, AW und SL, RW sowie RK und DK fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht und beantragten, der Beschluss der Bausektion und die Gesamtverfügung der Baudirektion seien aufzuheben, unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

C.

Mit Präsidialverfügung vom 4. Oktober 2022 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Vernehmlassung vom 31. Oktober 2022 beantragte die Bauherrschaft, der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. Die Bausektion (im Folgenden: Vorinstanz) stellte mit Eingabe vom 7. November 2022 ebenfalls den Antrag, der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, wobei die Aktenvorlage teilweise im das gleiche Bauvorhaben betreffenden, derzeit sistierten Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2022.05160 (dort

act. 8.1 bis 8.11; vgl. hierzu auch act. 37 [Verzeichnis der Aktenvorlage als Platzhalter] und 38) erfolgte (weshalb die fraglichen - entsprechend akturierten - Akten im Folgenden als act. 8 des Verfahrens G.-Nr. R1S.2022.05160 zitiert werden, bei allfälliger Anfechtung des vorliegenden Entscheids jedoch an der Stelle des derzeitigen Platzhalters als act. 37 in die Akten des Verfahrens G.-Nr. R1S.2022.05166 inkorporiert würden). Mit Schreiben der Baudirektion vom 2. November 2022 teilte die Baudirektion unter Verweis auf den Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 1. November 2022 mit, mangels Betroffenheit auf Antragstellung zu verzichten.

E.

Mit Replik vom 29. November 2022 und Dupliken vom 19. Dezember 2022 (Bauherrschaft) und 4. Januar 2023 (Vorinstanz) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

F.

Auf entsprechende Aufforderung (Präsidialverfügung vom 30. November 2022; act. 19) reichte die Vorinstanz diverse weitere Unterlagen ein (act. 22.1-11), worüber die Parteien in Kenntnis gesetzt wurden. In der Folge wurde diese Aktennachreichung ergänzt (vgl. Protokoll S. 3 ff.; act. 27.1-7), was den Parteien ebenfalls mitgeteilt wurde. Auf weitere Aufforderung (Präsidialverfügung vom 21. Dezember 2022; act. 28) reichten die Vorinstanz und die Bauherrschaft zusätzliche Pläne ein (act. 32.1-2 und 36); auch hierüber wurden die Parteien informiert.

G.

Nachdem den Rekurrierenden antragsgemäss Frist zur Triplik und zur Stellungnahme zu den nachgereichten Unterlagen angesetzt worden war, hielten diese mit Eingabe vom 16. Januar 2023 an ihren Anträgen fest und stellten neu den prozessualen Antrag, das Verfahren sei zu sistieren, bis das hängige Rechtsmittelverfahren der Bauherrschaft gegen die unter anderem das Baugrundstück betreffende Gestaltungsplanpflicht rechtskräftig erledigt sei. Auf entsprechende Aufforderung hin teilte die Vorinstanz mit Schreiben vom 25. Januar 2023 mit, eine Sistierung sei ihres Erachtens nicht angezeigt. Die Bauherrschaft beantragte mit Eingabe vom 27. Januar 2023 ebenfalls die

Abweisung des Sistierungsantrags und hielt quadruplizierend an ihren Anträgen fest, wobei - aus Anlass der Zurückweisung des als Beilage eingereichten USB-Sticks und der Nachreichung der fraglichen Beilage in Papierform - mit Schreiben vom 2. Februar 2023 weitere Bemerkungen erfolgten.

H.

Am 26. Januar 2023 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

I.

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:

1.1

Bei den Rekurrierenden 2 bis 8 handelt es sich um Eigentümer von Grundstücken, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugrundstück nordwestlich desselben an der H-Strasse sowie der A-Strasse liegen und Teil der inventarisierten Wohnsiedlung "H" bilden. Sie rügen unter anderem eine Verletzung der Bestimmungen betreffend Einordnung und Gestaltung (insb. fehlende Rücksichtnahme auf das genannte Inventarobjekt) sowie betreffend Ausnützung. Damit sind sie ohne Weiteres gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekurerhebung legitimiert. Insbesondere erweist sich auch der seitens der Bauherrschaft angerufene Hinweis in der Präsidialverfügung vom 4. Oktober 2022, wonach auf den Rekurs der Rekurrierenden 2-8 nicht eingetreten werde, sofern diese nicht innert Frist den Nachweis eines auf Dauer angelegten Mietverhältnisses erbringen würden, als obsolet, nachdem sich ohne Weiteres aus dem Geografischen Informationssystem des Kantons Zürich (GIS-ZH; <https://web.maps.zh.ch/>) ergibt,

dass es sich bei den fraglichen Rekurrierenden um die Eigentümer der jeweiligen Grundstücke handelt. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs der Rekurrierenden 2 bis 8 einzutreten. Dabei ist zu beachten, dass entgegen einem Vorbringen der Bauherrschaft - welche beispielsweise die Legitimation hinsichtlich der Rüge zum Hochhauschattenwurf mit dem Argument bestreitet, die rekurrentischen Grundstücke seien vom 3-Stunden-Schatten (vgl. E. 9) gar nicht betroffen - von Rekurrierenden, deren Legitimation zur Rekurerhebung als solcher zu bejahen ist, alle Argumente angeführt und Rechtsnormen angerufen werden können, die im Ergebnis zumindest zur teilweisen Gutheissung des Rechtmittels und damit zur (teilweisen) Erlangung des angestrebten Nutzens führen können (BRKE II Nr. 0047/2010 in BEZ 2011 Nr. 17, www.baurekursgericht-zh.ch, bestätigt mit VB.2010.00184 vom 17. November 2010, dieser bestätigt mit BGr 1C_37/2011 vom 14. April 2011); dies auch dann, wenn die Argumente und Rechtssätze im Interesse Dritter oder der Allgemeinheit liegen. Etwas anderes gilt lediglich dann, wenn ein geltend gemachter Projektmangel bloss eine für die Rekurrierenden bedeutungslose Nebenbestimmung zur Folge hätte, worauf gegebenenfalls im Kontext der jeweiligen Rüge näher einzugehen ist.

1.2

Rekurrent 1 ist der Verein "IG W". Ein als juristische Person konstituierter Verband kann – im eigenen Namen, aber gewissermassen stellvertretend – die persönlichen Interessen seiner Mitglieder geltend machen, wenn es sich um solche handelt, die er nach seinen Statuten zu wahren hat, die der Mehrheit oder doch einer Grosszahl seiner Mitglieder gemeinsam sind und zu deren Geltendmachung durch Rekurs jedes dieser Mitglieder befugt wäre (sogenannte egoistische Verbandsbeschwerde; vgl. BGE 142 II 80, E. 1.4.2.). Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein; sie sollen die Popularbeschwerde ausschliessen. Die Wahrung der Interessen der Mitglieder muss zu den statutarischen Aufgaben des Verbands gehören, wobei an die Formulierung in den Statuten allerdings keine hohen Anforderungen gestellt werden.

In Übereinstimmung mit der im - ein erstes Bauvorhaben der Bauherrschaft auf dem gleichen Grundstück betreffenden - Entscheid BRGE I Nrn. 0116/2020, 0117/2020 und 0118/2020 vom 4. September 2020, E. 2.2.3, vor-

genommenen Einschätzung ergibt sich, dass der Verein "IG W" die genannten Voraussetzungen erfüllt. Zwar hält Art. 2 der Statuten (act. 6.1) fest, der Verein bekämpfe "das aktuell (Planaufgabe Mai 2019) eingegebene Projekt Ersatzneubauten und Einkaufszentrum - A-Strasse, B-Strasse", doch wäre es überspitzt formalistisch, ihm aufgrund der fehlenden Anpassung dieser Formulierung die Geltendmachung der Interessen seiner Mitglieder gegen das - nach (noch nicht rechtskräftiger) Aufhebung der ersten Baubewilligung eingereichte - Alternativprojekt zu versagen, zumal der entsprechende Wille des Vereins auch in der aktuellen Vollmacht (act. 5) zum Ausdruck kommt. Sodann ist der Verein gemäss Art. 2 der Statuten ausdrücklich befugt, im Namen seiner Mitglieder Rechtsmittel gegen das Bauprojekt zu ergreifen. Aus dem Mitgliederverzeichnis (act. 6.2) ergibt sich zudem, dass sämtliche Vereinsmitglieder in unmittelbarer Nachbarschaft des Bauvorhabens westlich, nordwestlich und nördlich desselben wohnhaft sind, wobei zudem eine Mehrheit der Vereinsmitglieder Eigentum an den jeweiligen Grundstücken hat.

Unbehelflich ist schliesslich der Einwand der Bauherrschaft, wonach der Verein deshalb nicht zum Rekurs legitimiert sei, weil weniger als ein Drittel der Vereinsmitglieder das Gesuch um Zustellung des baurechtlichen Entscheids nach § 315 PBG gestellt habe. Die vorstehend angeführte Voraussetzung, wonach die Grosszahl der Vereinsmitglieder zur Geltendmachung ihrer Interessen selbst befugt wären, bezieht sich auf die materiellen Legitimationsvoraussetzungen, mithin die hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung und das erforderliche schutzwürdige Interesse. Demgegenüber muss es bezüglich der formellen Voraussetzung der Stellung eines Begehrens nach § 315 PBG genügen, wenn der Verein als juristische Person dieses - entsprechend seinem Vorgehen im nachmaligen Rekursverfahren, wo er im Sinne einer Prozessstandschaft ebenfalls in eigenem Namen auftritt - in eigenem Namen stellt, wie dies vorliegend der Fall war (vgl. act. 3 S. 57). Dies umso mehr, als damit der Zweck dieses prozessualen Erfordernisses, den Baugesuchssteller frühzeitig über allfällige Rekurrende und deren Einwendungen gegen das Vorhaben zu informieren, ohne Weiteres gewahrt wird.

Da neben der damit zu bejahenden Legitimation des Vereins auch bezüglich dieses Rekurrenten die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auch auf dessen Rekurs einzutreten, wobei bezüglich der Zulässigkeit der Erhebung sämtlicher Rügen, die im Ergebnis zur Gutheissung des Rekurses

führen können, sowie der Einschränkung betreffend bedeutungslose Nebenbestimmungen das vorstehend in E. 1.1 Dargelegte gilt.

2.1.1

Wie erwähnt beantragen die Rekurrierenden in der Triplik die Sistierung des Rekursverfahrens. Zur Begründung verweisen sie darauf, in der Duplik werde erwähnt, dass die Bauherrschaft ein Rechtsmittel gegen die Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet B/U ergriffen habe. Die Frage der Rechtmässigkeit der Gestaltungsplanpflicht habe einen massgeblichen Einfluss auf das vorliegende Verfahren, da die Gestaltungsplanpflicht, sofern sie sich als rechtmässig erweise, eine Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG habe. Es bestehe die Gefahr widersprechender Entscheide.

2.1.2

Eine Sistierung des Rekursverfahrens ist nicht angezeigt. Bereits in der Rekurschrift haben die Rekurrierenden vorgebracht, der - im damaligen Zeitpunkt vom Gemeinderat Zürich beschlossenen, aber noch nicht von der Baudirektion genehmigten - Gestaltungsplanpflicht für das unter anderem das Baugrundstück umfassende Areal B/U komme negative Vorwirkung gemäss § 234 PBG zu (vgl. zur materiellen Beurteilung dieser Frage nachfolgend E. 19). Nachdem zwischenzeitlich die Genehmigung der Gestaltungsplanpflicht erfolgt ist, wurde diese Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung von der Pensionskasse C als einer der betroffenen Grundeigentümerinnen mit Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich angefochten (derzeit pendentes Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2022.05189). Entgegen den Rekurrierenden ist der Ausgang des vorliegenden Rekursverfahrens betreffend die Baubewilligung für den Ersatzneubau der Siedlung B nicht vom Ausgang bzw. rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens betreffend die Gestaltungsplanpflicht abhängig. Dies aus folgendem Grund: Wird im vorliegenden Rekursverfahren eine negative Vorwirkung der Gestaltungsplanpflicht verneint, so wirkt sich diese von vornherein nicht auf die Rechtmässigkeit der erteilten Baubewilligung aus, so dass insoweit unerheblich ist, ob die Gestaltungsplanpflicht als solche rechtmässig ist oder nicht. Wird demgegenüber eine negative Vorwirkung der Gestaltungsplanpflicht bejaht, so greift diese - bzw. die Rechtsfolge der Unzulässigkeit einer die Vorwirkung missachtenden Baubewilligung - jedenfalls so lange, als die Gestaltungsplanpflicht als solche nicht rechtskräftig aufgehoben wurde. Mit anderen Worten würde sich

die auf die - behauptete - negative Vorwirkung der Gestaltungsplanpflicht gestützte materielle rekurrentische Argumentation, sofern sie sich als zutreffend erweise, unmittelbar im Sinne der Rekurrierenden auswirken, ohne dass es insoweit darauf ankommen könnte, dass die Gestaltungsplanpflicht als solche derzeit Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens bildet. Die damit mögliche Konsequenz einer Aufhebung der Baubewilligung zufolge fehlender Berücksichtigung der negativen Vorwirkung trotz potentieller zukünftiger Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht entspricht nachgerade dem Wesen der negativen Vorwirkung, die gerade in Konstellationen zum Tragen kommt, in denen bestimmte planungsrechtliche Festlegungen noch nicht abschließend erfolgt sind. Eine andere Betrachtungsweise könnte allenfalls dann Platz greifen, wenn die Bauherrschaft selbst in einem gegen die Bewilligung ihres Vorhabens gerichteten Rechtsmittelverfahren dessen Sistierung beantragen würde, mit der Begründung, das seitens der Rekurrierenden verwendete Argument der negativen Vorwirkung einer planungsrechtlichen Festlegung werde dahinfliegen, sobald es der Bauherrschaft bzw. Eigentümerschaft gelungen sei, die rechtskräftige Aufhebung der entsprechenden planungsrechtlichen Festlegung zu erwirken. Die Frage kann vorliegend offenbleiben, nachdem sich die Bauherrschaft ausdrücklich gegen die beantragte Sistierung ausgesprochen hat, den Rekurrierenden wie dargelegt aus der fehlenden Sistierung keine Nachteile erwachsen und widersprüchliche Entscheidungen nach dem Gesagten gerade nicht zu befürchten sind. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass der rekurrentische Antrag auf Sistierung des Rekursverfahrens abzuweisen ist.

2.2

[...]

Demgegenüber ist eine Sistierung des vorliegenden Rekursverfahrens auch unter diesem Titel nicht angängig, da keine zwingende Notwendigkeit besteht, einen Entscheid in diesem Verfahren erst zusammen mit dem Entscheid in den anderen beiden Rekursverfahren zu fällen. [...] Das Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2022.05166 erweist sich somit als spruchreif.

2.3

Die Rekurrierenden beantragen ohne weitere Begründung den Beizug der Akten des Rekursverfahrens G.-Nrn. R1S.2020.5028, R1S.2020.5030 und R1S.2020.5032 (BRGE I Nr. 0116/2020, 0117/2020 und 0118/2020 vom

4. September 2020) betreffend die erste - vom Baurekursgericht aufgehobene - Baubewilligung BE 411/20 vom 10. März 2020, mit der das Bauvorhaben beurteilt wurde, bezüglich dessen das vorliegend zu beurteilende Vorhaben ein Alternativprojekt darstellt. Allerdings ist weder dargetan noch ersichtlich, welche entscheiderelevanten Erkenntnisse sich aus den Akten dieses ersten Rekursverfahrens ergeben sollen; auch befinden sich diese derzeit aufgrund der Anfechtung des Rekurs- und des nachfolgenden Beschwerdeentscheids beim Bundesgericht. Unter diesen Umständen ist dem Antrag auf Beizug der genannten Akten nicht stattzugeben.

3.

Das Baugrundstück mit einer Fläche von 39'488 m² liegt in der Wohnzone W5 mit einem Mindestwohnanteil von 60 % sowie im Hochhausgebiet III gemäss BZO der Stadt Zürich. Es grenzt im Nordosten an die A-Strasse (jenseits derselben eine Zone W4 bzw. weiter östlich die Zonen Z6 und Z7 anschliessen), im Nordwesten an die inventarisierte Wohnsiedlung "H" (W2), westlich und südwestlich an das Grundstück Kat.-Nr. 3 (W5; U), östlich an die Parzelle 2 (W5) und im Süden (wo auch der F-Weg verläuft) einerseits (südöstlich) an ein zur Zone für öffentliche Bauten Oe2 gehörendes Grundstück, auf dem sich die Halle S (sowie ein Teil der E-Strasse) befindet, andererseits an eine Freihaltezone, die den Übergang zur Allmend (zum Teil Freihalte-, zum Teil Erholungszone) bildet. Sowohl das Terrain des Baugrundstücks als auch die A-Strasse steigen Richtung Nordwesten an.

Derzeit befindet sich auf dem Baugrundstück eine Arealüberbauung, von deren Gebäuden (Wohnen 1 bis 4 und Ladenzentrum) lediglich das im Südwesten des Areals liegende Wohngebäude "Wohnen 1" erhalten werden soll. Projektiert ist eine Arealüberbauung mit 512 Wohnungen in acht Gebäuden (von Ost nach West: Haus A, B1, B2, C1, C2, D1, D2, E1, wobei mit 1 und 2 jeweils das nördliche bzw. südliche von zwei Gebäuden mit identischer Positionierung in der Ost-West-Achse bezeichnet werden und zwischen den Gebieten 1 und 2 unterirdisch die B-Strasse und oberirdisch der B-Weg verläuft). Die Gebäude A, B1, C1 und D1 sind im Norden abgekröpft. Die dadurch gebildeten Kopfbauten liegen unmittelbar parallel zur A-Strasse, während die südlich daran anschliessenden Gebäuderiegel, die weiter südlich gelegenen Gebäude B2, C2 und D2 sowie aufgrund der Grundstücksform auch das Gebäude E1 alle einen - parallelen - Verlauf von Nordwesten

nach Südosten aufweisen und von der A-Strasse zurückversetzt sind. Geplant sind weiter eine Tiefgarage mit 590 (bzw. unter Berücksichtigung der im Bauentscheid angeordneten Reduktion 550) Parkplätzen, wovon 180 bestehend, sowie (neben gewissen insbesondere im Erdgeschossbereich entlang der A-Strasse angeordneten Gewerbe- und Gastroflächen) Ladenflächen, die westlich des Gebäudes C1 auf den Ebenen 3 und 4 zu liegen kommen. Ausgehend von der vorgesehenen Erstellung des Bauvorhabens in zwei Etappen soll im Rahmen der zweiten Etappe ein Ladenprovisorium errichtet werden, welches ebenfalls Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung bildet.

Die nordwestlich des Baugrundstücks gelegene Wohnsiedlung "H" ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung, ein Teil der die Siedlung umgebenden Gärten im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung erfasst. Die Siedlung ist weiter mit Erhaltungsziel A als Baugruppe (Nr. 0.2 des Objektblatts Zürich-X) im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet (vgl. näher E. 12 und 13). Aus der näheren Umgebung des Baugrundstücks werden im ISOS überdies im Sinne eines Hinweises als Einzelement III.0.16 die Halle S und als Gebiet 8 mit Erhaltungsziel C die Bebauung entlang der D- und A-Strasse erwähnt (wobei hierzu gemäss Karteneintrag nur das Gebiet nördlich der A-Strasse gehört und innerhalb desselben im südöstlichen Bereich als Hinweis das Gebiet 8.0.2 - enthaltend typengleiche, drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser - bezeichnet ist). Südlich der Bauparzelle liegen sodann die im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung erfassten Objekte "Feuchtgebiet, Gehölze und Magerwiesen U" (KSO-44.14, Naturschutzobjekt) und "Üetliberg, nördliche Albiskette, Äntlisberg, Allmend K" (KSO-29, Landschaftsschutzobjekt) sowie in etwas grösserer Entfernung "Allmend K und L" (KSO-50.03, Naturschutzobjekt). Schliesslich befinden sich südlich des Baugrundstücks auch Teile des mit Verordnung zum Schutz des Uetliberg-Albis, Teilgebiet Uetliberg Nord (Landschafts- und Naturschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung in den Gemeinden Stallikon, Uitikon und der Stadt Zürich) vom 17. Januar 2017 unter Schutz gestellten Gebiets (insbesondere Teile der Naturschutzzone I und - in etwas grösserer Entfernung - der Waldschutzzone IVA und IVL).

Wie bereits erwähnt wurde eine erste Baubewilligung für einen Ersatzneubau der Siedlung B (Beschluss der Bausektion BE Nr. 411/20 vom 10. März 2020) mit Entscheid des Baurekursgerichts BRGE I Nr. 0116/2020, 0117/2020 und 0118/2020 vom 4. September 2020 aus lärmschutzrechtlichen Gründen aufgehoben. Dieser Entscheid wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts VB.2020.00697 vom 16. September 2021 bestätigt; derzeit ist die Sache am Bundesgericht hängig.

4.1.1

Die Rekurrierenden rügen verschiedene Verfahrensfehler. Vorab machen sie geltend, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden, weil die Vorinstanz vor ihrem Entscheid den von der Baubewilligung Betroffenen das rechtliche Gehör nicht gewährt habe.

4.1.2

Das Zürcherische Recht kennt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kein Einsprache- oder Einwendungsverfahren, welches potentiell Betroffenen die Möglichkeit eröffnen würde, ihre Sichtweise bereits vor Ergehen des Entscheids gegenüber der Bewilligungsbehörde zum Ausdruck zu bringen (vgl. ausdrücklich § 315 Abs. 3 PBG). Aus dem in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) statuierten Anspruch auf rechtliches Gehör lässt sich entgegen den Rekurrierenden nicht ableiten, dass bereits in diesem Verfahrensstadium ein Einbezug allfällig betroffener Dritter geboten wäre. Vielmehr erweist es sich als ausreichend, wenn diese im Rahmen der gerichtlichen Überprüfung der Baubewilligung ihren Standpunkt darlegen können und in der Begründung des Rechtsmittelentscheids eine Auseinandersetzung mit diesen Vorbringen erfolgt. Die entsprechende Rüge erweist sich als unbegründet. Da gar keine Gehörsverletzung vorliegt, stellt sich sodann die Frage der Heilung nicht und ergeben sich entsprechend - entgegen der Argumentation in der Replik - von vornherein auch keine Auswirkungen auf den Kostenentscheid.

4.2.1

Eine weitere Verletzung ihres Gehörsanspruchs sehen die Rekurrierenden darin, dass die Vorinstanz die Baubewilligung nicht rechtsgenügend begründet habe. Die Vorinstanz sei bei ihrem Entscheid an das Legalitätsprinzip, die Untersuchungsmaxime, den Anspruch auf rechtliches Gehör und die

Rechtsanwendung von Amtes wegen gebunden. Wenn im Kanton Zürich kein Einwendungs- oder Einspracheverfahren stattfindet, seien an die Begründungspflicht erhöhte Anforderungen zu stellen. Die in § 10a lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) vorgesehene Möglichkeit, auf eine Begründung zu verzichten, wenn dem Gesuch voll entsprochen werde, sei offensichtlich verfassungswidrig. Zu beachten sei insbesondere, dass nicht nur die Bauherrschaft, sondern auch Dritte vom Bauentscheid betroffen seien. Gerade auch bei Abweichungen von der Regelbauweise, hätten die Betroffenen Anspruch darauf, dass dargelegt werde, weshalb die Abweichung zulässig sei; dasselbe gelte in Bezug auf die Einordnung. Nicht statthaft sei es daher, dass die Baubewilligungsbehörde die Begründung im Rekursverfahren nachschiebe. Vorliegend setze sich der Bauentscheid aus einer Mischung von Textbausteinen, leicht abgeänderten Wiedergaben von Texten aus den Baugesuchsunterlagen und Zusammenfassungen von Rechtsnormen zusammen, eine objektive Beurteilung des Bauvorhabens finde sich hingegen nicht. Neben dieser allgemeinen Kritik beanstanden die Rekurrierenden im Speziellen eine Verletzung der Begründungspflicht bezüglich der in § 71 PBG statuierten Voraussetzungen einer Arealüberbauung (vgl. zu Letzterem E. 14.1 und 14.3.1).

4.2.2

Aus dem in Art. 29 Abs. 2 BV verankerten Anspruch der Betroffenen auf rechtliches Gehör ergibt sich als Teilgehalt auch die Begründungspflicht. An die Begründungsdichte von Baubewilligungen sind insofern keine hohen Anforderungen zu stellen, als dabei eine Baueingabe zu beurteilen ist, welche alle erforderlichen Unterlagen zu enthalten hat. Die massgeblichen Sachumstände ergeben sich daher weitgehend aus der Baueingabe, weshalb mangels anderweitiger Anordnung im baurechtlichen Entscheid von der baueingabegemässen Bewilligung des Vorhabens auszugehen ist. Die Begründung eines baurechtlichen Entscheids genügt den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn der Betroffene in die Lage versetzt wird, dessen Tragweite zu beurteilen. Damit kann er entscheiden, ob er den Entscheid anfechten will. Baubewilligungen sind in der Regel auch unter dem Aspekt der Anfechtungsbefugnis Dritter nicht bzw. höchstens punktuell zu begründen. Der Inhalt der Bewilligung ergibt sich aus der im Bewilligungsverfahren von jedermann einsehbaren (§ 314 PBG) Baueingabe. Eine Erläuterung und Begründung aller im Verlauf der Projektprüfung erfolgten Arbeiten, Feststellungen und Überlegungen ist faktisch unmöglich und wird vom Gesetzgeber auch

nicht verlangt. Eine Pflicht zur Begründung des baurechtlichen Entscheides (im Entscheid selbst) kann 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.).

Die Aufhebung der Baubewilligung zufolge fehlender bzw. ungenügender Begründung fällt namentlich dann in Betracht, wenn die Anfechtung durch den Begründungsmangel erheblich erschwert wurde und dieser Mangel im Rekursverfahren nicht geheilt werden konnte. Ein Grund zur Aufhebung liegt alsdann auch vor, wenn der Begründungsmangel auf eine ungenügende Sachverhaltsabklärung (§ 7 VRG) schliessen lässt. Schliesslich kann auch die sich in der inexistenten bzw. ungenügenden Begründung manifestierende fehlende Wahrnehmung des Beurteilungsspielraums durch die Baubehörde einen Rückweisungsgrund bilden (BRGE II Nr. 0301/2011 vom 20. Dezember 2011 in BEZ 2012 Nr. 16, www.baurekursgericht-zh.ch).

4.2.3

Mit Blick auf die seitens der Rekurrierenden angerufenen allgemeinen Prinzipien ist vorab zwischen Begründungs- und Prüfungspflicht zu unterscheiden: Letztere besagt, dass die Baubewilligungsbehörde alle bewilligungsrelevanten Elemente eines Bauvorhabens auf Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorschriften zu prüfen hat; sie ist insoweit mit dem Legalitätsprinzip, der Untersuchungsmaxime und dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen verknüpft. Demgegenüber ist primäre Stossrichtung der Begründungspflicht und Leitlinie der erforderlichen Begründungsdichte wie vorstehend dargelegt die Sicherstellung der effektiven Anfechtbarkeit des fraglichen Entscheids. Dass die Rechtsprechung dabei auch die von den Rekurrierenden hervorgehobene Situation Drittbetroffener mitberücksichtigt, ergibt sich aus dem zitierten Hinweis auf die als ausreichend erachtete Möglichkeit, anhand der Baueingabe Rückschlüsse auf den Inhalt der Bewilligung zu ziehen. Dabei ergeben sich entgegen den Rekurrierenden auch aufgrund des Umstands, dass im Zürcherischen Recht ein Einspracheverfahren fehlt (vgl. E. 4.1.2), keine erhöhten Anforderungen an die Begründung, hat doch das Fehlen einer spezifischen Auseinandersetzung der Baubewilligungsbehörde mit den Standpunkten potentieller nachmaliger Rekurrierender nicht zur Folge, dass für diese die Kenntnis des Inhalts des Entscheids - und damit

die Anfechtbarkeit - erheblich erschwert oder verunmöglicht würde. Ebenfalls unbegründet ist das Vorbringen, wonach bei Abweichungen von der Grundnutzungsordnung per se erhöhte Begründungsanforderungen gelten würden, ergeben sich die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen im Falle der vorliegend strittigen Arealüberbauung doch ihrerseits aus den entsprechenden Rechtsnormen (PBG, BZO), so dass ohne Weiteres nachvollziehbar ist, auf welcher Grundlage die Zulässigkeit der Abweichung beurteilt wird. Unproblematisch wäre schliesslich auch eine teilweise Übernahme von Formulierungen aus den Baugesuchsunterlagen sowie die teilweise Verwendung von Textbausteinen, da damit im Gegenteil die zustimmende Haltung der Bewilligungsbehörde und damit die Prüfung des fraglichen Aspekts zum Ausdruck gebracht wird. Soweit die Rekurrierenden in allgemeiner (und relativ pauschaler) Form eine Verletzung der Begründungspflicht rügen, erweist sich dies somit als unbehelflich (wobei nach dem Gesagten auch der Hinweis auf die angebliche Verfassungswidrigkeit von § 10a lit. a VRG fehlt). Vielmehr ist auch mit Blick auf die Vorbringen in der Rekursschrift offenkundig, dass eine sachgerechte und umfassende Anfechtung der Baubewilligung möglich war. Auch ist nicht erkennbar, dass aufgrund der konkreten Begründung des angefochtenen Beschlusses generell auf eine ungenügende Sachverhaltsabklärung zu schliessen wäre. Wie es sich insoweit mit der spezifisch beanstandeten Prüfung der Voraussetzungen einer Arealüberbauung verhält, ist im Kontext der entsprechenden materiellen Rüge näher zu erörtern (vgl. E. 14.3.1); Gleiches gilt für die an anderen Stellen der Rekursschrift im Zusammenhang mit den jeweiligen materiellen Rügen monierten Begründungsmängel, wobei insoweit generell darauf hinzuweisen ist, dass ein allfälliger Mangel der ungenügenden Begründung einer Anordnung nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis unter Umständen durch Nachreichung einer genügenden Begründung in der Rekursvernehmlassung geheilt werden kann (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 1, S. 433, mit weiteren Hinweisen).

4.3.1

Als weitere prozessuale Rüge bringen die Rekurrierenden vor, nach der Planaufgabe habe die Bauherrschaft mehrere Projektänderungen betreffend Korrekturen am Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und Ergänzung des Anlieferungskonzepts eingegeben. Die Bausektion habe zu Unrecht und ohne

nähere Begründung auf eine Wiederholung der Ausschreibung verzichtet. Beanstandet wird sodann die Unvollständigkeit des Baugesuchs. Die Ausschreibung dürfe erst erfolgen, wenn die Vorprüfung ergeben habe, dass die Unterlagen vollständig seien respektive ergänzende Unterlagen eingereicht worden seien. Wie unvollständig die Baueingabe sei, zeige sich an der rekordhohen Anzahl von 209 Bedingungen und Auflagen. Dabei handle es sich zum Teil um für die Realisierung des Projekts konstitutive Punkte, so etwa den konkreten Nachweis einer fossilfreien Energieversorgung. Auch weise die Umgebungsgestaltung grosse Defizite auf. Es handle sich nicht um untergeordnete Mängel, was auch auf viele andere Nebenbestimmungen zutrefte. Der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung und/oder das rechtliche Gehör der Rekurrierenden seien verletzt, ebenso die Prinzipien der Verfahrens- und Rechtsschutzkoordination. Nachgelagerte Verfahren zur Behebung der erkannten Mängel seien vorliegend unzulässig und die Bausektion habe sie auch nicht vorgesehen.

4.3.2

Die Planaufgabe des Bauvorhabens erfolgte vom 26. November 2021 bis 16. Dezember 2021. Gemäss E. A.a des angefochtenen Beschlusses wurden Eingabequittungen für das Baugesuch am 14. Oktober 2021 und für Ergänzungen am 9. und 14. Dezember 2021 sowie 16. Februar 2022 erstellt. E. A.b hält fest, die Pläne seien während der Dauer des Bewilligungsverfahrens seitens der Bauherrschaft zum Teil ausgetauscht resp. ergänzt worden. Die Ergänzungen würden das Anlieferungskonzept und Korrekturen am UVB betreffen. Auf eine Wiederholung der Ausschreibung sei verzichtet worden, da offensichtlich keine Interessen Dritter beeinträchtigt würden.

Gemäss § 313 PBG prüft die Baubehörde vorweg, ob die Unterlagen den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen und ordnet andernfalls innert drei Wochen seit Einreichung des Gesuchs die Änderung oder Ergänzung an (Abs. 1); ausnahmsweise kann die Änderung oder Ergänzung auch noch später verlangt werden (Abs. 4). Im gleichen Sinn sieht § 11 Abs. 5 der Bauverfahrensverordnung (BVV) vor, dass ausnahmsweise ergänzende Unterlagen nachträglich verlangt werden können, wenn dies für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich und mit den Anforderungen an die öffentliche Auflage vereinbar ist.

Im Lichte dieser Vorgaben ist das Vorgehen der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Zunächst kann sich aufgrund der in der Regel formellen Natur der innert 3 Wochen vorzunehmenden Vorprüfung gerade bei komplexeren Bauvorhaben eine nachträgliche Ergänzung, die denn auch ausdrücklich gesetzlich vorgesehen ist, als unumgänglich erweisen. Dass deshalb mit der Publikation zuzuwarten wäre, ist unzutreffend, da diese gemäss § 314 Abs. 1 PBG nach der Vorprüfung zu erfolgen hat. Was sodann die Frage einer erneuten Publikation anbelangt, so ergibt sich die Begründung für den Verzicht auf diese aus der zitierten Erwägung des angefochtenen Beschlusses. Die Einschätzung, wonach es sich beim Anlieferungskonzept und den konkret in Frage stehenden Korrekturen des UVB um untergeordnete Ergänzungen handelt, die keine erneute Publikation rechtfertigen, ist zutreffend. Insbesondere ergeben sich auch aus dem in den Akten befindlichen, vom 30. September 2021 datierenden UVB mit blau markierten "Ergänzungen Januar 2022" (act. 8.11 [der Akten des Verfahrens G.-Nr. R1S.2022.05160; im Folgenden jeweils gekennzeichnet durch den Vermerk "R1S.2022.05160"]) keine Hinweise auf Gegenteiliges, zumal nicht ersichtlich ist, dass an den grundlegenden Aussagen des UVB Änderungen vorgenommen worden wären. Auch machen die Rekurrierenden solches nicht substantiiert geltend, obwohl ihnen - im Gegensatz zum Vorbringen in der Replik, wonach weiterhin nicht klar sei, was genau ergänzt und geändert worden sei - die Einsichtnahme in die beigezogenen Akten und damit auch den fraglichen UVB möglich war (wobei sie von ihrem Akteneinsichtsrecht auch Gebrauch machten; vgl. Protokoll S. 8). Mit diesem Vorgehen wären im Übrigen auch allfällige Mängel der vorinstanzlichen Aktenaufgabe nachträglich geheilt (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 401). Entsprechend erweisen sich die (pauschale) Rüge, wonach die öffentliche Auflage zu Unrecht nicht wiederholt worden sei, sowie die Rüge, wonach die Ausschreibung zu früh erfolgt sei, als unbegründet.

4.3.3

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Dieses Vorgehen kommt nach gefestigter Rechtsprechung indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens

untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung oder ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie sie zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung der Mängel nach sich zieht, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Es ist in diesem Fall nicht ohne besondere Schwierigkeiten möglich, konkrete Vorgaben zur Mängelbehebung zu statuieren (BGr 1C_266/2018 vom 12. April 2018, E. 3.3.; VB.2017.00830 vom 19. Juli 2018, E. 5.1.; VB.2015.00120, E. 3.2. f., in BEZ 2015 Nr. 46).

Die blosse Anzahl der in einer Baubewilligung enthaltenen Nebenbestimmungen sagt nichts darüber aus, ob die vorstehend genannten Vorgaben eingehalten sind. Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere auch die Komplexität des zur Beurteilung stehenden Bauvorhabens, welche naheliegenderweise einen erhöhten Bedarf auftragsgewisser Korrekturen mit sich bringen kann, ohne deswegen das Baugesuch als unvollständig erscheinen zu lassen. Entscheidend ist, ob die Auflagen - auch in ihrer Gesamtheit - noch als von untergeordneter Natur qualifiziert werden können. Für die von den Rekurrierenden konkret namhaft gemachten Auflagen ist dies der Fall: Die in Dispositivziffer II.B.62 enthaltene Auflage, wonach für den Fall, dass Erdwärmesonden nicht möglich seien, die Baulträgerschaft aufzufordern sei, vor Baufreigabe dem Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich alternative Formen der Wärmeherzeugung mit erneuerbaren Energien aufzuzeigen, erscheint insbesondere mit Blick auf die korrespondierende E. P.cc, der zufolge aus bestimmten Gründen heute noch nicht sichergestellt sei, dass Erdsonden in genügendem Mass eingesetzt werden könnten (was die Möglichkeit zumindest eines teilweisen Einsatzes impliziert), als zulässige Behebung eines - ohnehin lediglich potentiellen - Mangels. Nichts anderes gilt für die auftragsgewisse Behebung von Mängeln der Umgebungsgestaltung gemäss Dispositivziffern II.B.1.f und g (vgl. dazu auch nachfolgend E. 14.3.2). Wie sich den korrespondierenden Erwägungen, namentlich E. J, entnehmen lässt, handelt es sich dabei entgegen dem Dafürhalten der Rekurrierenden um auch in ihrer Gesamtheit untergeordnete Anpassungen eines nach Einschätzung der Vorinstanz schlüssigen Gesamtkonzepts, das in Teilbereichen noch nicht die erforderliche Ausarbeitungstiefe aufweise bzw. die für Arealüberbauungen verlangte besonders gute Gestaltung noch nicht in allen Teilen erreiche (vgl. E. J.a und J.c). Namentlich die von den Rekurrierenden - in Übereinstimmung mit der Baubewilligung - im Einzelnen genannten Aspekte (Ausbildung

und gestalterische Einbindung von Oblichtern beim Bestandsbau W1, Einhaltung der Vorgartenregel entlang der A-Strasse, ausreichende Überdeckung der unterirdischen Bauteile zwecks Realisierbarkeit der vorgesehenen Bepflanzung [vgl. zu Letzterem E. J.f], Flächen für die Feuerwehr, Einordnung der Wertstoffsammelstelle, Ausgestaltung der ganz im Norden der Bauparzelle geplanten Grünfläche) sind ohne grösseren planerischen Aufwand beurteilbar und umsetzbar. Gleiches gilt für die in diesem Zusammenhang monierten Terrainanpassungen, zumal insoweit gerade verlangt ist, in konkret bezeichneten Teilbereichen die Topographie näher am Bestand zu führen (vgl. E. J.c und J.e). Die Rekurrierenden unterlassen es sodann in diesem Kontext, weitere aus ihrer Sicht unzulässige Auflagen konkret zu bezeichnen; solche sind denn auch nicht ersichtlich. Damit ist weder eine Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung noch des Koordinationsgebots erkennbar. Ebenso wenig liegt eine Gehörsverletzung vor. Die - materiell zulässigen - nachgelagerten Bewilligungsverfahren sind (bezüglich der konkret monierten Auflagen) entweder entgegen dem rekurrentischen Vorbringen bereits in der angefochtenen Baubewilligung vorgesehen (so Dispositivziffern II.B.1.f und g betreffend Umgebungsgestaltung) oder ergeben sich (hinsichtlich Dispositivziffer II.B.62) daraus, dass über eine allfällige Mängelbehebung betreffend Wärmezeugung, sofern sie bewilligungspflichtige Änderungen umfassen würde, selbstredend - auch ohne entsprechende Anordnung in der Stammbaubewilligung - in einem separaten Bewilligungsverfahren (mit entsprechender Information der Rekurrierenden) zu entscheiden wäre. Zusammengefasst erweist sich somit auch die Rüge einer Missachtung der Vorgaben zur Zulässigkeit auflagenweiser Mängelbehebung als unbegründet.

4.4.1

In der Vernehmlassung weist die Bauherrschaft darauf hin, die kommunalen und kantonalen Baubehörden hätten sich über Jahre vertieft mit dem streitbetreffenen Bauvorhaben auseinandergesetzt und zur Qualitätssicherung sei ein Wettbewerb durchgeführt worden, bei dem als Jurymitglieder unter anderem AL (Mitglied des Baukollegiums) und AE (dazumal Stv. Leiterin Architektur & Stadtraum, Amt für Städtebau) mitgewirkt hätten und der zusätzlich dem städtischen Baukollegium vorgelegt worden sei. Darauf Bezug nehmend machen die Rekurrierenden in der Replik geltend, der Umstand, dass Mitglieder der Baubehörden in der Jury vertreten gewesen seien und sich

seit längerem mit dem Projekt befassten, führe zu einer unzulässigen Vorbefassung. Die Sachbearbeiter der Stadt seien in ihren Anträgen an die Bau-sektion nicht mehr frei gewesen. Der Eindruck der Befangenheit werde durch die Funktion von AL und AE als Jurymitglieder gestärkt.

4.4.2

Soweit die Rekurrierenden mit diesen Ausführungen formell Ausstandsgründe geltend machen wollen, ist zunächst fraglich, ob dieses Vorbringen nicht verspätet erfolgt, zumal nicht dargetan wird, dass den Rekurrierenden die jahrelange Auseinandersetzung mit dem Bauvorhaben und die beanstandete Zusammensetzung der Wettbewerbsjury nicht bereits im Zeitpunkt der Rekurerhebung bekannt gewesen wären. Die Frage kann letztlich offenbleiben, da die Rüge ohnehin materiell unbegründet ist:

Personen, die eine Anordnung treffen, dabei mitwirken oder sie vorzubereiten haben, treten in den Ausstand, wenn sie in der Sache persönlich befangen erscheinen (vgl. § 5a VRG). Befangenheit und Voreingenommenheit sind nach der Rechtsprechung zu Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) anzunehmen, wenn Umstände vorliegen, die geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit der fraglichen Person zu erwecken. Dies kann unter anderem dann der Fall sein, wenn ein Entscheidungsträger schon zu einem früheren Zeitpunkt in amtlicher Funktion mit der konkreten Streitsache befasst war (sog. Vorbefassung; vgl. Regina Kiener, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 5a Rz. 25).

Von vornherein unproblematisch erscheint unter diesem Titel die monierte jahrelange Auseinandersetzung der Baubehörden mit dem streitbetroffenen Bauvorhaben, ist diese doch primär der Komplexität des Vorhabens geschuldet und jedenfalls nicht per se mit einem allenfalls problematischen Funktionswechsel der involvierten Personen verknüpft. Soweit Letzteres konkret geltend gemacht wird, beschränkt sich die Rüge auf die Rolle zweier namentlich genannter Jurymitglieder. Fraglich ist insoweit bereits, ob es sich bei der Befassung mit dem Vorhaben in der Rolle des Jurymitglieds überhaupt um eine amtliche Funktion handelt. Selbst wenn aber hiervon ausgegangen würde, ist zunächst zu konstatieren, dass die genannten Personen nicht Teil der letztlich über die Erteilung der Baubewilligung befindenden Bausektion

waren. Die Frage der Vorbefassung könnte sich demnach lediglich im Verhältnis der Funktionen Jurymitglied und Mitglied des Baukollegiums (bzw. Jurymitglied und Position innerhalb des Amts für Städtebau) stellen. Nachdem damit aber insgesamt ausschliesslich beratende Funktionen angesprochen sind und die Bedeutung dieser unterschiedlichen beratenden Funktionen im Hinblick auf die Entscheidungsfindung weitgehend dieselbe ist, ist eine - im Sinne eines Ausstandsgrunds rechtserhebliche - unzulässige Vorbefassung zu verneinen. Insbesondere unterscheidet sich die vorliegend gerügte Konstellation grundlegend von der im (seitens der Rekurrierenden angerufenen) Entscheid BGr 1C_150/2009 vom 8. September 2009 beurteilten, wo die Vorbefassung der entscheidenden Behörde und der den Entscheid unmittelbar vorbereitenden und Antrag stellenden Behörde Verfahrensgegenstand war. Zusammengefasst erweist sich somit auch die Rüge der unzulässigen Vorbefassung als unbegründet.

4.5

Schliesslich brachten anlässlich des Augenscheins einzelne Rekurrierende zum Ausdruck, dass sie die Aussteckung als unzutreffend erachten würden (vgl. Protokoll S. 13 f.). Ein entsprechender Mangel konnte allerdings seitens des Baurekursgerichts nicht festgestellt werden, wobei überdies auch seitens der Rechtsvertreter der Rekurrierenden keine entsprechenden Vorbringen erfolgten, so dass auf Weiterungen zu dieser Frage verzichtet werden kann.

5.1

Unter dem Titel "Erschliessung" rügen die Rekurrierenden, die Bausektion verzichte ohne entsprechende Begründung auf der Stadt Zürich zugunsten der Öffentlichkeit zustehende Rechte, indem die mit Personaldienstbarkeit SP 1 gesicherte öffentliche Wegverbindung aufgehoben und die mit Personaldienstbarkeit SP 2 gesicherte öffentliche Wegverbindung neu nur noch als Fusswegverbindung (anstelle des bisherigen Fuss- und beschränkten Fahrwegrechts) ausgestaltet sein solle. Dabei wirke sich der Verzicht auf das Fusswegrecht SP 1, das auch einen Anspruch auf Liftverbindung umfasse, negativ auf die Behindertengerechtigkeit aus. Für die Aufhebung von der Öffentlichkeit gewidmeten Wegen sei ein mit dem Baubewilligungsverfahren zu koordinierendes Verfahren unter Einbezug der betroffenen Anwohner durchzuführen.

5.2

In Übereinstimmung mit den zutreffenden Ausführungen der Rekursgegenschaft ist hierzu Folgendes festzuhalten: Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erfolgt eine Anpassung der bestehenden Wegrechte zugunsten der Stadt, indem die Fusswegverbindung (u.a. L-Weg) zwischen A-Strasse (Höhe Haltestelle) und F-Weg (SP 3) beibehalten und verbreitert, die zwischen den Häusern B und C verlaufende Wegverbindung (SP 2) nach Westen verschoben und neu nur noch als Fusswegverbindung (unter Integrierung des Veloverkehrs in die angepasste Verbindung) ausgebildet und die zwischen A-Strasse und E-Strasse über die B-Strasse verlaufende Veloroute (bzw. Fuss- und Fahrwegrecht gemäss SP 4) neu aus der Tiefgarage nach aussen an den östlichen Grundstücksbereich verlegt und neu auf den Fuss- und Veloverkehr beschränkt wird, während ein weiteres Fusswegrecht (SP 1) als nicht mehr erforderlich erachtet wird und daher gelöscht werden soll (vgl. zum Ganzen E. C sowie gewisse Präzisierungen in act. 15 Rz. 11). Dass aufgrund dieser - unzweifelhaft gewisse Optimierungen umfassenden und insofern auch sachlich nachvollziehbaren - Bereinigung die gesetzliche Erschliessung (im Sinne der Zugänglichkeit gemäss § 237 PBG) nicht mehr gewährleistet wäre, ist weder dargetan noch ersichtlich (wobei sich auch unter dem Titel der Behindertengerechtigkeit keine abweichende Einschätzung ergibt, nachdem in E. C.b und C.c für die mit den Dienstbarkeiten SP 3 und SP 2 gesicherten Fusswegverbindungen die Hindernisfreiheit bzw. behindertengerechte Begehbarkeit gerade vorgegeben wird). Entsprechend handelt es sich beim monierten Verzicht auf bestimmte Wegrechte nicht um eine im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilende Frage. Insbesondere ist entgegen der rekurrentischen Argumentation auch nicht ersichtlich, dass ein spezifisches Verfahren unter Einbezug der Anwohner durchzuführen gewesen wäre (zumal ein förmliches Entwidmungsverfahren gemäss § 38 des Strassengesetzes [StrG] schon allein aufgrund der Eigentumsverhältnisse ausser Betracht fällt [vgl. § 1 StrG]), womit entsprechend auch die Notwendigkeit einer Verfahrenskoordination von vornherein entfällt. Unbehelflich ist schliesslich auch die Behauptung einer unzureichenden Begründung des teilweisen Verzichts, da eine solche im Lichte der vorstehenden materiellen Einschätzung an sich gar nicht erforderlich wäre, sich aber überdies in knapper Form durchaus aus dem angefochtenen Beschluss ergibt. Zusammengefasst erweist sich somit die unter dem Titel der "Erschliessung" erhobene Rüge als unbegründet.

6.1.1

Die Rekurrierenden beanstanden die Berechnung der Ausnützung, wobei sie einerseits die Bezifferung der für die Ausnützung anrechenbaren Flächen (vgl. dazu nachstehend E. 6.2), andererseits das Mass der anrechenbaren Grundstücksfläche in Frage stellen. Letzteres betreffend führen sie aus, innerhalb des Baugrundstücks befänden sich die oberirdisch liegenden Teile der B- und E-Strasse (572 m²), das Trottoir der B-Strasse (181 m²) und der Veloweg/Fussweg im Sektor "Wohnen 1" (279 m²). Zudem seien im Grundbuch verschiedene Fuss- und Fahrwegrechte eingetragen (SP 3; SP 5, 6 und 7; SP 2-4) und sei die Fusswegverbindung von der A-Strasse im kommunalen Verkehrsplan verzeichnet. Die Flächen dieser Strassen und Wege dürften nicht an die massgebliche Grundfläche angerechnet werden; die Bauktion berechne aber fälschlicherweise einzig die mit den Dienstbarkeiten SP 3 und SP 4 gesicherten Wegflächen nicht ein. In der Replik wird ergänzend argumentiert, die B-Strasse sei mehr als eine einfache Grundstückszufahrt; sie stelle die arealinterne Erschliessung sicher und sei eine Feinerschliessungsstrasse; es gehe nicht um die Eigentumsverhältnisse, sondern um die Funktion der Strasse.

6.1.2

Als für die Berechnung der Ausnützung massgebliche Grundfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile in der Bauzone (§ 259 Abs. 1 PBG in der vorliegend anwendbaren, vor dem 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung). Verkehrsflächen zählen in der Regel zur massgeblichen Grundfläche und zwar unabhängig davon, ob sie nur der grundstücksinternen Erschliessung dienen oder eine darüber hinausgehende Funktion haben. Etwas anderes gilt lediglich für Verkehrsflächen, die auf übergeordneten Festlegungen beruhen, mithin namentlich solche, die ihre Grundlage in kommunalen oder kantonalen Verkehrsplänen oder in Quartierplänen haben (VB.2003.00084, E. 2, in BEZ 2003 Nr. 46; VB.2000.00164 vom 24. August 2000, E. 3; je mit weiteren Hinweisen; vgl. zum Ganzen auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 924 ff.). Soweit sodann generell öffentliche, dem Gemeingebrauch gewidmete Strassen oder Wege als von der Anrechenbarkeit ausgenommene Flächen bezeichnet werden, wird zugleich (unter ausdrücklicher Abgrenzung gegenüber privaten Grundstücken) präzisierend erwähnt, diese stünden grundsätzlich im Eigentum des Staates oder der politischen Gemeinden (VB.2000.00164 vom 24. August 2000, E. 3). Im

spezifisch mit öffentlichen Fusswegen befassten Entscheid des Verwaltungsgerichts VB.2005.00017, in BEZ 2006 Nr. 7, wurde hinsichtlich der Begründung der vollumfänglich fehlenden Anrechenbarkeit denn auch unterschieden zwischen einem (nur teilweise im kommunalen Verkehrsplan eingetragenen) öffentlichen Weg auf einer im Eigentum der Gemeinde stehenden Wegparzelle (E. 2.2.1) und der auf einem privaten Grundstück gelegenen Wegfläche, für welche die fehlende Anrechenbarkeit ausschliesslich mit dem entsprechenden Eintrag im kommunalen Verkehrsplan begründet wurde (E. 2.2.2).

6.1.3

In E. D.d und D.e des angefochtenen Beschlusses wird festgehalten, von der Parzellenfläche von 39'488 m² seien die insgesamt 1'648 m² umfassenden Flächen der im kantonalen (recte kommunalen) Richtplan verzeichneten, mit den Personaldienstbarkeiten SP 4 und SP 3 gesicherten Wegverbindungen abzuziehen, so dass eine massgebende Grundfläche von 37'840 m² resultiere. Diese Berechnungsweise ist nicht zu beanstanden: Während sich dem kantonalen und regionalen Richtplan keine massgeblichen Einträge entnehmen lassen, sind im kommunalen Verkehrsplan Fussverkehr eine Fusswegverbindung im westlichen Teil des Baugrundstücks und im kommunalen Verkehrsplan Veloverkehr eine Veloroute im östlichen Teil des Baugrundstücks eingetragen. Den entsprechenden kommunalen Festlegungen wurde mit den genannten flächenmässigen Abzügen (vgl. zur Lage der jeweiligen Wegverbindungen bereits E. 5.2) Rechnung getragen, zumal es insoweit auf geringfügige Abweichungen der räumlichen Anordnung (einerseits des L-Wegs, andererseits der geplanten Lage der Wegverbindung gemäss Dienstbarkeit SP 4, jeweils im Verhältnis zur Position im Verkehrsplan) nicht ankommt, da insoweit eine funktionale Betrachtungsweise Platz greift.

Damit sind gewisse der in der Rekurschrift genannten Flächen abgedeckt, indem namentlich der Veloweg/Fussweg im Sektor "Wohnen 1", das Fusswegrecht gemäss Dienstbarkeit SP 3 und die im kommunalen Verkehrsplan verzeichnete Fusswegverbindung deckungsgleich sind. Weitergehende Abzüge sind demgegenüber nicht angezeigt. Dies gilt zum einen für die oberirdischen Teile der B- und E-Strasse (inkl. Trottoir), da es sich bei diesen Strassen nicht um auf übergeordneten Festlegungen beruhende Verkehrsflächen, sondern um blosse arealinterne Erschliessungen der Tiefgaragen auf dem Baugrundstück und der Parzelle Kat.-Nr. 3 sowie - im Falle der von

der B-Strasse abzweigenden E-Strasse ausschliesslich - der Parkplätze und der Tiefgarage auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 handelt. Dabei kommt es nach dem Gesagten und entgegen den Rekurrierenden gerade nicht darauf an, dass die Funktion der Verkehrsflächen über eine reine Erschliessung des Baugrundstücks hinausgeht. Im Übrigen zeigt die Bauherrschaft plausibel - und unwidersprochen, sowie teilweise anlässlich des Augenscheins verifizierbar (vgl. Protokoll S. 16 und Fotos 19 bis 23) - auf, dass für die Fahrzeuge keine weitergehenden Bewegungsmöglichkeiten bestehen und die Tiefgaragenschliessung somit eine Sackgasse bildet; entsprechend bilden die genannten Strassen von vornherein nicht Teil des (öffentlichen) Verkehrsnetzes. Ebenfalls zu Recht an die massgebende Grundstücksfläche angerechnet worden sind zum andern die weiteren durch Dienstbarkeiten gesicherten Wegflächen, für welche keine übergeordneten planungsrechtlichen Festlegungen bestehen. Dies gilt insbesondere ungeachtet der Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten der Öffentlichkeit (namentlich SP 2) bzw. der Bezeichnung als öffentliche Fusswegverbindung, da nach dem Gesagten bei Wegen auf privaten Grundstücken die Anrechenbarkeit einzig nach Massgabe des Bestehens oder Fehlens einer übergeordneten planungsrechtlichen Festlegung zu beurteilen ist. Zusammengefasst ergibt sich somit, dass die für die Ausnützungsberechnung massgebliche Grundfläche korrekt bestimmt worden ist.

6.2.1

Die für die Ausnützung anrechenbaren Flächen betreffend machen die Rekurrierenden geltend, auf den Grundrissplänen seien mehrere nicht angerechnete Räume erkennbar, die aufgrund ihrer Ausgestaltung für Wohn- oder Arbeitszwecke nutzbar seien oder sein könnten. Im Einzelnen werden folgende Räume genannt: Ein Wasch-Trockenraum mit Fenster (Haus A, Ebene 2); ein natürlich belichteter Abstellraum für Kinderwagen (Haus D2, Ebene 3); ein Personalraum (Haus C1, Ebene 4); Unklarheit, ob die sanitären Anlagen und Küchen bei den Gemeinschaftsräumen (Ebene 4) den Verkaufs- und Gewerbeflächen zugeordnet seien; Raum mit Nutzung "Disponibel" (Ebene 4), der je nach Nutzung einzubeziehen sei; Gastro-Produktionsfläche (Ebene 4), die zusammen mit den dortigen Erschliessungsflächen anzurechnen sei; fehlende Prüfung, ob die Loggien und Balkone verglast seien bzw. ob - soweit dies der Fall sei - § 10 lit. c der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) eingehalten sei. Nicht belegt sei weiter die Ausnützung der Bestandesbaute "Wohnen 1", die mit 16'990,7 m² angegeben werde, obwohl sie in

früheren Bauentscheiden (z.B. dem Beschluss 586/88 vom 22. April 1988) mit 18'016 m² beziffert worden sei. Schliesslich seien auf den Ebenen 1, 3 und 4 zusätzliche 2'427 m² "anrechenbare Flächen" für "Lager bewirtschaftet" ausgewiesen, die nicht in der "Berechnung Ausnützung und Wohnanteil" figurieren würden, wobei die Nutzung dieser Flächen unklar und eine Arbeitsnutzung nicht ausgeschlossen sei. Die sehr knappen Erwägungen der Bau-sektion verletzen die Begründungspflicht. Die Differenz zwischen der ausgewiesenen Ausnützung und dem Schwellenwert, ab dem verschärfte energetische Bestimmungen gelten, betrage lediglich 337,44 m² und werde rasch überschritten sein, sofern einzelne Korrekturen erfolgen.

6.2.2

Dem hält die Bauherrschaft entgegen, die konkret beanstandeten Flächen würden sich auf total 445,1 m² belaufen, was fast vernachlässigbar sei und womit die zulässige Ausnützung selbst bei Anrechnung dieser Flächen noch klar eingehalten wäre. Im Übrigen sei die Ausnützungsberechnung nicht zu beanstanden: Der Wasch- und Trockenraum und der Abstellraum dienen einem Sachzweck und könnten ohne grössere bauliche Massnahmen nicht für die Wohnnutzung verwendbar gemacht werden; der beanstandete Personalraum entspreche in seiner Nutzweise einem "Gemeinschaftsraum (Nebenraum)"; die sanitären Anlagen und Küchen in den Gemeinschaftsräumen seien klarerweise für diese bestimmt; die Bezeichnung eines Raumes als Gastro-Produktionsfläche sei für die Frage der Anrechenbarkeit irrelevant und besagter Raum könne mangels Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten nicht als permanenter Arbeitsplatz genutzt werden, was auch für die Disporäume gelte; bei den Loggien und Balkonen handle es sich um offene Aussengeschossflächen. Es liege eine detaillierte und nachvollziehbare Ausnützungsberechnung, auch der Bestandesbaute, bei den Akten. Die im früheren Bauentscheid erwähnte Bruttogeschossfläche sei nicht massgebend, da seit der PBG-Revision von 1992 die Aussenwandquerschnitte nicht mehr in die Nutzfläche einzurechnen seien; selbst wenn im Übrigen die mehrfach überprüften 16'990,7 m² nicht korrekt sein sollten - was bestritten werde -, könnte das Projekt ohne nachbarrechtlich relevante Veränderungen angepasst werden, indem anrechenbare Räume in nicht anrechenbare (z.B. Gemeinschafts- oder Veloräume) umgewandelt würden.

Die Vorinstanz führt aus, die monierten Räume seien, "wenn sie auch zeichnerisch nicht immer eingefärbt wurden", in der Ausnützungsberechnung berücksichtigt, wie sich aus den eingereichten Plänen und der Ausnützungsberechnung herausmessen lasse. Die Balkone und Loggien seien mangels Verglasung nicht ausnützungsrelevant. Hinsichtlich der Diskrepanz betreffend die Ausnützungsberechnung für den Bestandesbau verweist die Vorinstanz ebenfalls auf den Wechsel von der Brutto- zur Nettomessweise, was zu einer Reduktion der anrechenbaren Fläche um ca. 10 % führe.

6.2.3

An die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hiefür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden (§ 255 Abs. 1 PBG). Ein Raum ist demnach an die Ausnützungsziffer anzurechnen, wenn er nicht bloss einen von der Anwesenheit von Personen unabhängigen Sachzweck erfüllt, sondern für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten und damit für den Aufenthalt von Personen bestimmt ist. Dabei kommt es einzig auf die objektive Eignung des Raumes und nicht auf die von der Bauherrschaft beabsichtigte bzw. in den Plänen angegebene Nutzung an. Ist die objektive Eignung eines Raumes für Wohn- oder Arbeitszwecke zu bejahen, vermag auch ein Revers an dessen Anrechenbarkeit nichts zu ändern.

Massgebend ist demnach, ob ein Gebäudeteil aufgrund seines Ausbaus bewohnt werden oder als Arbeitsraum dienen kann. Das ist immer dann der Fall, wenn die in §§ 299 ff. PBG festgelegten wohnhygienischen Anforderungen an die Raumgrösse, die Raumhöhe, die Fensterfläche etc. erfüllt oder nur unwesentlich unterschritten sind. Genügt ein Gebäudeteil sämtlichen Anforderungen, die an einen Wohn- oder Arbeitsraum gestellt werden, so ist er ohne Weiteres rechtlich als solcher zu behandeln. Trifft dies nicht zu, ist im Sinne einer Gesamtwürdigung zu prüfen, in welchem Ausmass der tatsächliche Zustand von den Anforderungen an einen Wohn- oder Arbeitsraum abweicht. Dabei können auch Umstände eine Rolle spielen, die nicht der Wohnhygiene zuzurechnen sind, wie etwa die direkte Zugänglichkeit des betreffenden Raumes von Wohn- bzw. Arbeitsräumen her. Nicht anrechenbar sind hingegen Räume, die sich aus gesundheits- oder feuerpolizeilichen Gründen für den längeren Aufenthalt von Personen nicht eignen, wie beispielsweise reine Lager-, Archiv-, Keller- oder Waschräume, die keinen häufigen oder

dauernden Aufenthalt von Menschen erfordern und aufgrund ihrer Ausgestaltung hierfür auch nicht in Frage kommen (vgl. zum Ganzen VB.2018.00240 vom 30. August 2018, E. 3.2.; VB.2000.00304 und VB.2000.00314, E. 3b aa, in RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4; VB.2005.00208 vom 22. Juli 2005, E. 2.2, je mit weiteren Hinweisen).

Gemäss § 10 ABV (ebenfalls in der vorliegend anwendbaren, vor dem 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung) gelten als nicht anrechenbare Nebenräume unter anderem der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2 % der anrechenbaren Geschossfläche (lit. b) sowie verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 10 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen (lit. c).

6.2.4.1

Gemäss Art. 8 Abs. 6 BZO gilt für Arealüberbauungen eine - vorliegend gegenüber den Vorgaben in Art. 13 BZO - erhöhte Ausnutzungsziffer, wobei die Vorinstanz zutreffend und unbestritten von 204,6 % ohne Bonus (165 % + 33 % + 6,6 % [vgl. zu Letzterem nachstehend E. 7.2]) bzw. 214,6 % mit Bonus ausgegangen ist und überdies festgehalten hat, dass das Projekt den Bonus - der gemäss Art. 8 Abs. 8 BZO mit der Einhaltung des Minergie-P-Eco-Standards einhergehen müsste - nicht beanspruche (vgl. E. D.c). Ausgehend von einer massgebenden Grundfläche von 37'840 m² (vgl. dazu vorstehend E. 6.1) ergibt sich eine zulässige anrechenbare Geschossfläche von 77'420,6 m², wovon gemäss dem angefochtenen Beschluss 16'990,7 m² bereits vorhanden und 60'092,5 m² projektiert sind (E. D.e), so dass eine Reserve von 337,4 m² verbleiben würde. Dabei ergibt sich die Herleitung der als anrechenbar erachteten Flächen aus den Teil der Baueingabe bildenden Ausnutzungsberechnungen (act. 16.1 bis 16.16), so dass entgegen den Rekurrierenden, die denn auch zu detaillierten Rügen in der Lage waren, von einem Begründungsmangel keine Rede sein kann. Entgegen der Vorinstanz ist allerdings auf die Angabe der anrechenbaren Flächen in den entsprechenden Plänen abzustellen und davon auszugehen, dass diese korrekt sind und nicht weitere nicht farblich markierte Flächen in Wirklichkeit dennoch im ausgewiesenen Flächenmass mitberücksichtigt sind. Dass diese - von der Bauherrschaft denn auch gar nicht vertretene - Auffassung nicht zutreffen kann, lässt sich anhand des monierten Raumes "Gastro Produktion" auf

Ebene 4 zeigen, da dieser in act. 16.6 als einziger mit der (bei der Ausnützung nicht mitgezählten) grünen Markierung "aGF Lager bewirtschaftet" versehen ist, so dass, wenn er in Wirklichkeit bei einer der in die Ausnutzungsberechnung einflussenden Flächen mitberücksichtigt wäre, die Flächenangabe der grünen Kategorie 0 sein müsste. Im Folgenden ist daher zu prüfen, ob die von den Rekurrierenden genannten Flächen in Wirklichkeit an die Ausnutzung anzurechnen wären und welche Konsequenzen sich hieraus gegebenenfalls ergeben würden. Entgegen der Bauherrschaft trifft es dabei - selbst gemäss dem von dieser selbst genannten Flächenmass - gerade nicht zu, dass auch bei Anrechenbarkeit der monierten Flächen die zulässige Ausnutzung nicht überschritten wäre, zumal insoweit nach dem Gesagten auf die Ausnutzungsziffer von 204,6 % abzustellen ist, da es an den Nachweisen für die Erfüllung der Energiewerte bei Beanspruchung des Bonus fehlt und solche auch im Hinweis der Bauherrschaft auf die Möglichkeit einer auflageweisen Bereinigung nicht angeboten werden.

Was zunächst die Ausnutzungsberechnung für die Bestandesbaute "Wohnen 1" anbelangt, so findet sich in den Akten lediglich die geschossweise Angabe des Flächenmasses (act. 16.1), ohne dass aber die entsprechenden Flächen in den korrespondierenden Plänen (act. 16.2 ff.) ausgewiesen würden. Insofern lässt sich dieser Teil der Ausnutzungsberechnung nicht nachvollziehen. Allerdings ist die seitens der Rekursgegnerschaft gelieferte Erklärung für die Diskrepanz zwischen dem verwendeten und dem von den Rekurrierenden genannten Flächenmass plausibel, da in der Tat - im Gegensatz zu heute (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 950) - die im Zeitpunkt der in der Rekurschrift genannten Bewilligungserteilung geltende Bauordnung 1963 der Stadt Zürich in Art. 33 Abs. 2 die Bruttogeschossfläche als massgeblich erklärte und eine näherungsweise Messung (anhand des Gebäudeumfangs und der resultierenden Dicke der Aussenwände) nahelegt, dass diese Änderung der Messweise die unterschiedlichen Flächenmasse erklären dürfte. Um jedoch auch insoweit eine vollständige und belastbare Prüfung sicherzustellen, ist die Bauherrschaft auflageweise aufzufordern, vor Baubeginn dem Amt für Baubewilligungen eine aktuelle Ausnutzungsberechnung der Bestandesbaute "Wohnen 1" einzureichen und bei - nach dem Gesagten nicht zu erwartender - Überschreitung eines Flächenmasses von 16'990,7 m² den Nachweis zu erbringen, dass die auf dem Baugrundstück gesamthaft zulässige Ausnutzung - unter Berücksichtigung der nachfolgend

vorgenommenen Korrekturen und Präzisierungen der Ausnützungsberechnung - nicht überschritten wird. Dabei dient der zweitgenannte Teil der Auflage nicht der Korrektur eines im Rechtsmittelverfahren erkannten Mangels, sondern lediglich der Absicherung der unwahrscheinlichen Konstellation einer bisher fehlerhaften Berechnung der anrechenbaren Flächen der Bestandesbaute, so dass sich die Auflage auch insoweit - obwohl auf verschiedene Weise (jeweils durch bauliche Veränderung einer Fläche, die deren anrechenbare Nutzung verunmöglicht) umsetzbar - als zulässig erweist.

6.2.4.2

Unbegründet ist die Rüge der fehlerhaften Ausnützungsberechnung soweit sie sich auf die Loggien und Balkone, deren Flächen nicht angerechnet wurden, bezieht. Den in den Akten liegenden Plänen (namentlich den Ansichten und den Schnittansichten Umgebung) lässt sich entnehmen, dass die fraglichen Gebäudeteile gerade nicht verglast, sondern offen sind, so dass sich die Prüfung der Voraussetzungen von § 10 lit. c ABV erübrigt.

Ebenfalls unbegründet ist das Vorbringen betreffend Küchen und sanitäre Anlagen bei den Gemeinschaftsräumen: Diese gehören aufgrund ihrer Erschliessung zu den Gemeinschaftsräumen und nicht zu den Verkaufs- und Gewerbeflächen, so dass sie zu Recht nicht angerechnet worden sind.

Was sodann die in der Ausnützungsberechnung als "Lager bewirtschaftet" bezeichneten Flächen in den Ebenen 1, 3 und 4 von insgesamt 2'437 m² betrifft, so fällt Ebene 4 in diesem Zusammenhang insofern ausser Betracht, als die einzige dort vorhandene entsprechende Fläche der separat gerügte Raum "Gastro Produktion" ist (vgl. dazu nachstehend). Für die fraglichen Flächen in Ebene 1 ist aufgrund der Ausgestaltung, namentlich der fehlenden Belichtung, die Nutzung als Lager (entsprechend der Bezeichnung in den Grundrissplänen) ohne Weiteres plausibel. Die bloss theoretische Möglichkeit einer - aufgrund reduzierter Anforderungen an Belichtung und Belüftung nie vollständig auszuschliessenden - Verwendbarkeit als Arbeitsraum begründet für sich allein keine Anrechenbarkeit, zumal für die geplanten Verkaufsflächen offenkundig Lagerräume erforderlich sind (vgl. zu einer anders zu beurteilenden Konstellation nachstehend). Nichts anderes gilt für die unmittelbar neben den Verkaufsräumen gelegenen Lagerflächen in Ebene 3. Nicht anzurechnen ist schliesslich auch die am südlichen Ende des Bereichs zwischen den Gebäuden C1 und D1 befindliche, 193 m² umfassende Fläche,

die im Grundrissplan (R1S.2022.05160, act. 8.3.6 und 8.3.7) als "Aussenverkauf Migros" bezeichnet wird. Wie sich unter Heranziehung der Grundrisse auch der Ebene 4 sowie der Ansichten und Schnitte (R1S.2022.05160, act. 8.3.8, 8.3.9, 8.4.2, 8.4.4 und 8.9.5) zeigt, handelt es sich um eine Fläche, die zwar in den Gebäudegrundriss integriert ist, jedoch südseitig nicht (bzw. lediglich durch ein Gitter) abgeschlossen ist. Es handelt sich insoweit gar nicht um einen Raum im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG (vgl. zum Raumbegriff im Kontext der Ausnützung Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 939), wobei es überdies auch an der Eignung zum dauernden Aufenthalt fehlen würde.

Nicht zu beanstanden ist weiter, dass der Personalraum mit einer Bodenfläche von 86,5 m² im nordöstlichen Eckbereich des Gebäudes C1, Ebene 4, nicht angerechnet wurde, handelt es sich dabei doch um einen von der Anrechnung befreiten Nebenraum im Sinne von § 10 lit. b ABV. Dass demgegenüber zwei weitere, in den Grundrissplänen als Personalräume gekennzeichnete Räume auf Ebene 3 und 4 des Gebäudes C1 mit Bodenflächen von 134,6 m² bzw. 169,2 m² angerechnet wurden (letzterer gemäss act. 16.6 mit dem Hinweis "Büro Ladenzentrum" sogar als Gewerbefläche) steht hierzu nicht in Widerspruch, da einerseits die Privilegierung gemäss § 10 lit. b ABV auf 2 % der anrechenbaren Geschossfläche beschränkt und insoweit als Bezugsgrösse die anrechenbare Geschossfläche Verkauf von insgesamt 6'746,3 m² massgeblich ist und da andererseits in den Grundrissplänen (R1S.2022.05160, act. 8.3.7 und 8.3.9) bei den beiden angerechneten Räumen "Ausbau gemäss separater Eingabe Betriebskonzept Ladenzentrum" vermerkt ist, womit ihre - wie soeben aufgezeigt teilweise offenbar auch gar nicht intendierte - Verwendung als Personalraum ohnehin nicht gesichert gewesen wäre.

6.2.4.3

Begründet ist die rekurrentische Rüge demgegenüber, soweit sie sich auf den Raum für Waschen/Trocknen im nordöstlichen Teil von Haus A, Ebene 2, bezieht. Dieser weist eine Bodenfläche von 19,9 m² und ein sehr grosses Fenster mit einer Höhe von ca. 1,9 m und (je nach Plan) einer Breite von ca. 1,7 m bzw. 2,3 m (R1S.2022.05160, act. 8.3.5 und 8.4.3), mithin eine Fensterfläche von ca. 3,2 m² bzw. 4,8 m² auf, die deutlich über den gemäss § 302 Abs. 2 PBG für Wohn- und Schlafräume geforderten 10 % liegt. Da sodann auch die blosser Zugänglichkeit vom Treppenhaus her die Eignung

einer Nutzung zum dauerhaften Aufenthalt nicht in Frage stellt (zumal die unmittelbar oberhalb des strittigen Raumes befindliche Wohnung in unmittelbarer Nähe liegt; vgl. zum Ganzen VB.2005.00208, insb. E. 2.3, in BEZ 2005 Nr. 37), handelt es sich um einen anrechenbaren Raum, solange nicht mittels Verkleinerung des Fensters auf deutlich weniger als 10 % der Bodenfläche eine entsprechende Nutzung verunmöglicht wird. Gleiches gilt für den - unmittelbar neben einer Wohnung gelegenen - Abstellraum für Kinderwagen im Gebäude D2, Ebene 3, mit einer Bodenfläche von 11 m² und einer Fensterfläche von ca. 2,76 m². Auch dieser Raum hätte demnach in die Ausnutzungsberechnung miteinbezogen werden müssen. Für weitere als Abstellräume für Kinderwagen bezeichnete Räume wird die fehlende Anrechnung seitens der Rekurrierenden nicht moniert, was mit Blick auf die Vorgabe von § 303 Abs. 1 PBG überall dort zutreffend erscheint, wo die fraglichen Räume Bodenflächen von weniger als 10 m² aufweisen. Im Gebäude B2 befindet sich jedoch auf der Westseite ein entsprechender, ebenfalls in unmittelbarer Nähe einer Wohnung gelegener Raum mit einer Bodenfläche von 14,9 m² und zwei Fenstern mit einer Gesamtfläche von ca. 7,8 m² (vgl. R1S.2022.05160, act. 8.3.7 und 8.4.3). Auch dieser Raum ist somit anrechenbar, wobei es sich insoweit nicht um einen "Überraschungs-Entscheid" handelt, da aufgrund der rekurrentischen Rügen mit einer Prüfung der an die Ausnutzung anrechenbaren Flächen generell gerechnet werden musste.

Ebenfalls begründet ist die Rüge betreffend den im Grundrissplan als "Gastro Produktion" ausgewiesenen Raum auf Ebene 4 des Gebäudes D1 (Bodenfläche 206 m²). Während eine deklarierte "Nicht-Nutzung" bei zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen unbeachtlich ist, wird auf eine deklarierte Nutzung abgestellt, sofern der Raum diese von seiner baulichen Ausstattung her möglich erscheinen lässt (BRGE III Nr. 0054/2014, E. 4.2, in BEZ 2014 Nr. 30). Dies kann vorliegend jedenfalls nicht ausgeschlossen werden, da gemäss § 302 Abs. 4 PBG für andere als Wohn- und Schlafräume künstliche Belichtung und Belüftung genügt, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder die Zweckbestimmung der Räume es rechtfertigen und durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden. Letzteres erscheint grundsätzlich möglich, zumal E. M.c der angefochtenen Baubewilligung unter anderem bezüglich des fraglichen Raumes ausdrücklich festhält, um dort ständige Arbeitsplätze einrichten zu können, seien kompensatorische bauliche oder organisatorische Massnahmen erforderlich (vgl. auch Dispositivziffer II.B.28). Entsprechend wird die genannte Angabe im

Grundrissplan denn auch mit dem Vermerk "Ausbau gemäss separater Eingabe Betriebskonzept Ladenzentrum" ergänzt. Soweit also letztlich tatsächlich eine der derzeit ausgewiesenen entsprechende Nutzung realisiert werden sollte, wäre der fragliche Raum anrechenbar, was überdies auch zur Anrechnung der korrespondierenden Erschliessungsflächen führen würde (wobei allerdings ein Teil der nach oben führenden Treppe in act. 16.7 bereits berücksichtigt ist [vgl. zur Aufteilung auf die Ebenen Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 947 ff.]). Gleiches gilt für den ebenfalls gerügten Raum "Disponibel" auf Ebene 4 (im Bereich zwischen D1 und C1) mit einer Bodenfläche von 86,7 m², für den im Grundrissplan derselbe Vermerk angebracht ist, wodurch er sich von anderen als "Disponibel" gekennzeichneten Räumen ohne entsprechenden Vermerk unterscheidet. Insoweit wird sich erst aufgrund des Betriebskonzepts bestimmen lassen, ob es sich um einen anrechenbaren Raum handelt, ohne dass dies aber - aufgrund der genannten reduzierten Anforderungen für Arbeitsräume - von vornherein ausgeschlossen wäre. Dass mithin die Anrechenbarkeit dieser beiden Räume letztlich von der Nutzung gemäss Betriebskonzept abhängig ist, erscheint insofern gerechtfertigt, als sie mangels fehlender natürlicher Belichtung an sich zum dauernden Aufenthalt ungeeignet wären und eine andere Betrachtungsweise lediglich Platz greift, soweit konkrete Hinweise auf eine intendierte Nutzung als Arbeitsplatz bestehen. Aus diesem Grund widerspricht eine entsprechende auflagenweise Sicherung (vgl. dazu E. 6.2.4.4) vorliegend auch nicht der Rechtsprechung, wonach ein Ausnützungsrevers grundsätzlich nicht zur Mangelbehebung geeignet ist (vgl. zu Letzterem VB.2005.00208, E. 2.4, in BEZ 2005 Nr. 37).

6.2.4.4

Damit ergibt sich zusammenfassend, dass für drei Räume mit einer Fläche von insgesamt 45,8 m² die Anrechenbarkeit zu Unrecht unterblieben ist, eine weitere Fläche von 206 m² zuzüglich der korrespondierenden Erschliessungsflächen jedenfalls nach Massgabe der deklarierten Nutzungsabsicht ebenfalls anzurechnen wäre und für einen Raum mit einer Fläche von 86,7 m² die Anrechenbarkeit von der konkreten Nutzung gemäss dem - ausdrücklich vorbehaltenen - Betriebskonzept abhängig ist. Die Gesamtheit dieser Flächen umfasst somit 338,5 m² zuzüglich des Anteils der Erschliessungsflächen des Raums "Gastro Produktion". Auch wenn damit die bestehende Reserve von 337,4 m² nur marginal überschritten würde, ist - zumal eine Anwendung der Masstoleranz von einem Prozent in Konstellationen der

vorschriftswidrigen Nichtberücksichtigung von Räumen nicht greift (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 938) - zur Klarstellung für die Zukunft und zur Sicherstellung der Einhaltung der zulässigen Ausnützung auflagenweise folgende Korrektur vorzunehmen: Hinsichtlich des Raums für Waschen/Trocknen und der zwei Räume für Kinderwagen ist entweder eine Verkleinerung der Fenster auf einen Wert deutlich unter 10 % der Bodenfläche, konkret (der Klarheit halber) auf 5 % derselben, vorzunehmen oder aber eine korrigierte Ausnützungsberechnung (welche die fraglichen Flächen einbezieht und die Einhaltung der zulässigen Ausnützung nachweist) einzureichen und bewilligen zu lassen. Bezüglich des Raums "Gastro Produktion" und des genannten Disporaums ist zusammen mit der Einreichung des Betriebskonzepts entweder nachzuweisen, dass die fraglichen Räume (im Sinne der Ausführungen der Bauherrschaft) nicht für anrechenbare Nutzungen verwendet werden oder aber ebenfalls eine korrigierte Ausnützungsberechnung (im Sinne des oben Ausgeführten) einzureichen und bewilligen zu lassen.

Mit den in E. 6.2.4.1 und E. 6.2.4.4 genannten Auflagen ist die Einhaltung der zulässigen Ausnützung sichergestellt, so dass eine Aufhebung der Bewilligung aufgrund dieser Rüge ausser Betracht fällt.

7.1

In der Rekurschrift wird weiter gerügt, die als Untergeschoss bezeichnete Ebene 3 der Gebäude B1 und D2 sowie des Bereichs zwischen C1 und D1 sei rechtlich ein unzulässiges Untergeschoss bzw. ein Vollgeschoss, womit die Bestimmungen über die Geschossigkeit verletzt seien. Gemäss Art. 8 Abs. 7 BZO dürften im anrechenbaren Untergeschoss 2'557 m² genutzt werden, im Flächennachweis Ausnützung würden in der Ebene 3 jedoch 8'847 m² anrechenbare Flächen ausgewiesen. Zum Gebäude B2, das als einziges kein Hochhaus sei, habe die Vorinstanz festgehalten, das unterste anrechenbare Geschoss (Ebene 3) gelte als anrechenbares Untergeschoss, was in einer Arealüberbauung zulässig sei. Weshalb die Bausektion trotz des generellen Verbots von anrechenbaren Untergeschossen in der Zone W5 respektive der flächenmässig beschränkten Zulassung bei Arealüberbauungen nur auf das Untergeschoss des Gebäudes B2 eingehe, obwohl diese Thematik mindestens auch bei den Gebäuden B1, C1, D1, E1 und D2 bestehe, sei unklar. Sofern sie davon ausgehe, dass die Einschränkung auf ein anrechenbares Untergeschoss bei Hochhäusern nicht gelte und anrechenbare Räume

beliebig in Untergeschossen untergebracht werden könnten, sei dies falsch. Hochhäuser seien gemäss § 282 PBG Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m, so dass offenkundig sei, dass sie oberirdisch mehr Geschosse als bei der Regelbauweise oder einer Arealüberbauung aufweisen dürften, doch sei der Bestimmung nicht zu entnehmen, dass damit auch die Bestimmungen der BZO über Nutzungen in Untergeschossen ausgehebelt würden. Damit würden mindestens die Gebäude B1, C1, D1, E1 und D2 mit der Ebene 3 ein unzulässiges anrechenbares Untergeschoss enthalten respektive mehr als die zulässige Untergeschoss-Nutzung konsumieren.

7.2

Während in der Wohnzone W5 gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO kein anrechenbares Untergeschoss zulässig wäre, sieht Art. 8 Abs. 7 BZO unter anderem für diese Zone vor, dass im Rahmen einer Arealüberbauung ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist (lit. a); sodann heisst es wörtlich: "das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu einem Fünftel der Fläche, die sich je Geschoss bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung nach Regelbauweise ergäbe, mit anrechenbaren Räumen genutzt werden" (lit. b). Wie erwähnt, soll vorliegend eine Arealüberbauung realisiert werden, wobei es sich bei den geplanten Gebäuden mit Ausnahme des Gebäudes B2 um Hochhäuser handelt.

Hinsichtlich der rekurrentischen Rüge ist zwischen der Frage der Geschossigkeit und der Frage des zulässigen Ausnützungsmasses innerhalb eines Untergeschosses zu unterscheiden. Ersteres betreffend ist zunächst festzuhalten, dass bei Hochhäusern, mithin Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 25 m (§ 282 PBG), die zonengemässen Vorgaben zur zulässigen Anzahl Vollgeschosse von vornherein nicht zur Anwendung gelangen. Da zugleich gemäss § 276 Abs. 2 PBG in allen Bauzonen Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden können, wäre bei Hochhäusern unter dem Aspekt der Geschossigkeit die Realisierung anrechenbarer Untergeschosse selbst dann zulässig, wenn solche in der Grundordnung nicht vorgesehen wären, wobei entsprechende ein Vollgeschoss ersetzende Untergeschosse sich auf die gesamthaft zulässige Ausnützung nicht auswirken würden, da sie keine privilegierten Flächen enthalten (vgl. § 9 ABV). Vorliegend kommt nun - im Sinne einer selbständigen Begründung für die Zulässigkeit unter dem Aspekt der Geschossigkeit - hinzu, dass Art. 8 Abs. 7 lit. a BZO ausdrücklich ein anrechenbares Untergeschoss als zulässig erklärt, die

Rekurrierenden aber gar nicht geltend machen, dass mehrere anrechenbare Untergeschosse bestehen würden, so dass ihre Rüge auch aus diesem Grund fehlgeht.

Die Rekurrierenden erachten sodann Art. 8 Abs. 7 lit. b BZO als verletzt. Wie sich aus der Berechnung der (nicht umstrittenen) erhöhten Ausnützungsziffer im angefochtenen Entscheid ergibt, geht die Vorinstanz davon aus, dass die in dieser Bestimmung umschriebene Nutzung des Untergeschosses mit anrechenbaren Räumen (im Umfang eines Fünftels der Fläche, die sich je Geschoss bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung nach Regelbauweise ergäbe) im Sinne einer privilegierten Fläche zusätzlich zur übrigen Ausnützung beansprucht werden kann (vgl. vorstehend E. 6.2.4.1, wonach eine um 6,6 % erhöhte Ausnützungsziffer ausgewiesen wird). Demgegenüber verstehen die Rekurrierenden die Bestimmung - zusätzlich - dahingehend, dass damit eine Beschränkung der Realisierbarkeit anrechenbarer Flächen im Untergeschoss statuiert wird. Auch wenn der Wortlaut der Bestimmung zunächst die Lesart der Rekurrierenden nahe zu legen scheint, ist nicht von einer entsprechenden Beschränkung auszugehen. Zwar lässt sich entgegen einem von der Bauherrschaft verwendeten Argument nicht sagen, dass Art. 8 Abs. 7 BZO insoweit bei Hochhäusern gar nicht zur Anwendung gelangen würde, da bei diesen ohnehin beliebig Vollgeschosse durch Untergeschosse ersetzt werden könnten. Richtig ist dies insofern, als tatsächlich ein Untergeschoss, in dem eine allfällige Beschränkung der realisierbaren Fläche überschritten wäre, aufgrund der genannten Möglichkeit dennoch zulässig wäre, indem es einfach als Untergeschoss, das ein Vollgeschoss ersetzt, qualifiziert würde, womit die Anwendbarkeit allfälliger für Untergeschosse geltender Einschränkungen entfielen. Zugleich entfielen damit aber auch die Privilegierung von Flächen, da diese wie erwähnt für Untergeschosse, die ein Vollgeschoss ersetzen, nicht gilt. Der Wegfall dieser Privilegierung würde vorliegend zu einer Überschreitung der zulässigen Ausnützung führen. Soll demgegenüber ein Untergeschoss mit (unter anderem) die genannte Privilegierung in Anspruch nehmenden Flächen realisiert werden, so ist entscheidend, ob Art. 8 Abs. 7 BZO neben dem Ausmass der Privilegierung von Flächen im Untergeschoss auch das Mass der Realisierbarkeit anrechenbarer Flächen in diesem Untergeschoss vorgibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich insoweit um kommunales Recht handelt, zu dessen Auslegung primär die kommunalen Behörden berufen sind. Wie sich der Vernehmlassung der Vorinstanz entnehmen lässt, stellt

diese sich auf den Standpunkt, die genannte Bestimmung verbiete es nicht, "allfällige Mehrfläche durch entsprechende Reduktion in den Vollgeschossen zu kompensieren", wobei diese Vorgehensweise derjenigen entspreche, "wie sie in Anwendung von § 255 Abs. 2 PBG geregelt [werde]". Dass es sich dabei um eine ständige Praxis handelt, erscheint insofern plausibel, als bereits im Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) zur Teilrevision der BZO der Stadt Zürich (BZO 2014) bezüglich Art. 8 Abs. 7 BZO festgehalten wird: "Bei Bedarf kann gestützt auf das Planungs- und Baugesetz zusätzlich Ausnützung aus den Vollgeschossen in das anrechenbare Untergeschoss transferiert werden (§ 255 Abs. 2 PBG)" (vgl. act. 11.4). Dieses Verständnis der Bestimmung erscheint insofern plausibel und auch unter Berücksichtigung des Wortlauts jedenfalls vertretbar, als generell (gemäss PBG) lediglich ein - auch für Hochhäuser anwendbares - Verbot des Transfers der gemäss § 255 Abs. 2 PBG privilegierten Flächen in Dach- und Untergeschossen auf Vollgeschosse besteht, jedoch (umgekehrt) die an sich - unabhängig von einer Privilegierung - zulässige Ausnützung frei auf Vollgeschosse und auf die an die Ausnützung anrechenbaren, nicht privilegierten Flächen in Dach- und Untergeschossen aufgeteilt werden kann. Mit diesem Grundsatz stimmt es überein, wenn Art. 8 Abs. 7 BZO von den kommunalen Behörden so verstanden wird, dass damit lediglich eine Beschränkung der privilegierten Flächen, nicht aber eine flächenmässige Beschränkung der im Untergeschoss realisierbaren anrechenbaren Räume statuiert werden soll. Zu beachten ist demnach einzig, dass die Privilegierung lediglich in Anspruch genommen werden kann, wenn im fraglichen Umfang im Untergeschoss selbst anrechenbare Räume vorhanden sind, was vorliegend unstrittig der Fall ist, nachdem die Rekurrierenden wie gesehen gerade umgekehrt die Überschreitung des entsprechend berechneten Flächenmasses beanstanden. Da diese aber nach dem Gesagten keinen Verstoss gegen Art. 8 Abs. 7 BZO darstellt, erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.

8.1

Die Rekurrierenden führen aus, die Bausektion habe sich auf Erwägungen über den Grenzabstand zu öffentlichen Wegen und Strassen beschränkt, die Einhaltung der Grenzabstände zu Nachbarparzellen aber zu Unrecht nicht geprüft. Konkret gerügt wird bezüglich einer Verletzung der Abstandsvor-

schriften sodann, die angrenzend an die Parzellen Kat.-Nrn. 4, 5 und 6 geplanten ungedeckten Veloparkplätze würden den erforderlichen Grenzabstand von 3,5 m nicht einhalten.

8.2

Die Rüge ist unbegründet: Soweit generell eine fehlende Prüfung der Grenzabstände behauptet wird, ist den Rekurrierenden entgegenzuhalten, dass im Sinne des in E. 4.2.2 Dargelegten eine Erläuterung und Begründung aller Schritte der Projektprüfung nicht verlangt ist. Im Gegenteil kann davon ausgegangen werden, dass die Bewilligungsbehörde nicht näher spezifizierte Aspekte als unproblematisch erachtet und aus diesem Grund im Bauentscheid nicht eigens thematisiert hat, umso mehr, als die Vorinstanz in E. L.g durch die Erwähnung der erforderlichen kommunalen Mehrhöhenzuschläge eine Berücksichtigung der Grenzabstands-Thematik zum Ausdruck bringt. Die Rüge der Grenzabstandsverletzung wäre im Übrigen durch Angabe der konkret monierten Unterschreitungen zu substantiieren, was die Rekurrierenden mit ihrem pauschalen Vorbringen - abgesehen von einer sogleich zu erörternden Ausnahme - allerdings unterlassen.

Die konkret gerügte Grenzabstandsverletzung bezieht sich auf ungedeckte Veloabstellplätze. Da diesen aufgrund des fehlenden Dachs keine Schutzfunktion für Menschen und Sachen und damit keine Gebäudequalität zukommt, haben sie keine Grenzabstände einzuhalten, so dass sich die Rüge als unbehelflich erweist.

9.1.1

Die Rekurrierenden rügen eine Verletzung der Zwei- (recte gemäss geltender Fassung der ABV: Drei-) Stundenschatten-Regel. Die Bauherrschaft lege kein gesamthaftes Vergleichsprojekt für das ganze Areal vor, sondern separate Vergleichsprojekte und Schattenwurf-Diagramme für jedes der geplanten Hochhäuser. Gemäss den Diagrammen würden die Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der A-Strasse, das Gebäude auf Parzelle Kat.-Nr. 2 und zum Teil auch arealinterne Neubauten übermässig beschattet. Für die Vergleichsprojekte würden die Traufhöhe auf 25 m, teilweise bis auf 20 m, reduziert, aber die Gebäude massiv verbreitert, wobei gegenüber Nachbargrundstücken mit den Grenz- und Gebäudeabständen gemäss BZO und PBG, arealintern dagegen mit den kantonalen Mindestabständen ohne

Mehrhöhenzuschläge gemäss § 270 Abs. 2 PBG gerechnet werde, wie dies gemäss Art. 8 Abs. 4 BZO zulässig sei. Aus dem Bauentscheid gehe nicht hervor, ob und inwiefern die Bausektion die Schattenwurf-Diagramme überprüft habe. Moniert werde im angefochtenen Beschluss einzig die auch gegenüber dem Vergleichsprojekt übermässige Beschattung des Grundstücks Kat.-Nr. 2, wobei der Mangel durch nachbarrechtliche Vereinbarung und eine im Grundbuch vorgemerkte öffentlich-rechtliche Dienstbarkeit, wonach bei einer künftigen Überbauung dieses Nachbargrundstücks im beschatteten Bereich keine Wohnungen platziert werden dürften, geheilt werden solle. Dies sei nicht statthaft, da nach § 284 Abs. 4 PBG die Bauherrschaft auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen habe, wobei nicht nach Wohnanteil-Pflichten differenziert werde. Weiter sei das Vergleichsprojekt mangelhaft: Erforderlich sei ein Gesamtprojekt, bei dem alle Vergleichskuben unter sich die vorgeschriebenen Abstände einhalten müssten. Vorliegend fehle der Nachweis, dass die zum Teil massiv breiteren Vergleichskuben nebeneinander platziert werden könnten. Lege man die einzelnen Pläne für die Vergleichsprojekte übereinander, zeige sich, dass die je einzeln konstruierten breiteren Vergleichskuben praktisch abstandslos aneinanderkleben und die vorgeschriebenen Abstände nicht einhalten würden. Zudem werde der für den mit Dienstbarkeit SP 2 gesicherten öffentlichen Fussweg erforderliche Wegkorridor von 9,5 m praktisch vollständig überstellt. Die gleiche Abstandsproblematik bestehe auch beim mit Dienstbarkeit SP 3 gesicherten und im Richtplan eingetragenen öffentlichen Fussweg. Generell werde bestritten, dass beim Vergleichsprojekt ein kubisches Konstrukt auf Grundlage der Abstands- und Höhenprivilegien einer Arealüberbauung zulässig sei. Die bei Arealüberbauungen erforderliche besonders gute Gestaltung sei bei einem rein rechnerisch konstruierten Vergleichsprojekt per Definition nicht gegeben bzw. nicht möglich. Das Vergleichsprojekt müsse auf Basis der Regelbauweise der Zone W5 konstruiert werden. Das Verwaltungsgericht habe sich in VB.2004.00193 vom 9. Juni 2004 entsprechend geäussert. In der Replik wird unter Bezugnahme auf einen in den Vernehmlassungen zitierten Entscheid der Baurekurskommission (vgl. sogleich) ergänzend moniert, gemäss diesem wäre die Verwendung der Masse einer Arealüberbauung für das Vergleichsprojekt nur zulässig, wenn das geplante Projekt die Anforderungen an eine Arealüberbauung erfüllen würde, was vorliegend gerade nicht der Fall sei. Auch wird ausgeführt, einzig die Regelbauweise sei demokratisch legitimiert.

9.1.2

Dem hält die Rekursgegnerschaft zusammengefasst entgegen, dem Vergleichsprojekt könnten auch die zusätzlichen Baumöglichkeiten der Arealüberbauung zugrunde gelegt werden, wobei sie sich insoweit unter anderem auf den Entscheid der Baurekurskommission BRKE I Nrn. 0272-0273/2005 vom 21. Oktober 2005 beruft. Der von den Rekurrierenden zitierte Entscheid des Verwaltungsgerichts betreffe nicht die Frage eines Vergleichsprojekts nach den Vorschriften einer Arealüberbauung, sondern gestützt auf Sonderbauvorschriften. Bei Letzteren handle es sich im Gegensatz zu den Vorschriften über die Arealüberbauung nicht um eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung, weil die Abweichungen nicht in der BZO geregelt seien. Dass sodann ein Vergleichsprojekt in sich selbst ein Gesamtprojekt sein müsse, ergebe sich nicht aus den massgeblichen gesetzlichen Grundlagen. Im Übrigen wäre das Projekt aber auch bei Zugrundelegung dieser Auffassung bewilligungsfähig, da in den Baugesuchsunterlagen auch die Berechnung der Dreistundenschatten im Vergleich zu einem gesamthafte Vergleichsprojekt enthalten sei. Das gesamthafte Vergleichsprojekt halte die Gebäudeabstände ein und berücksichtige die vorgesehenen Wegverbindungen. Hinsichtlich der kleinen nicht mit dem Vergleichsschatten überdeckten Fläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 habe dessen Eigentümerin mit Dienstbarkeitsvertrag vom 7. Februar 2020 ihre Zustimmung zu einer allfälligen Mehrbeschattung erteilt, was zulässig sei.

9.1.3

Nachdem die Vorinstanz im Rahmen der Aktenvorlage zwar die 3-Stunden-Schattendiagramme (act. 16.17 bis 16.24), nicht aber vermasste Pläne des Vergleichsprojekts (entsprechend den in der Rekurschrift erwähnten Plänen für die einzelnen Baukörper und dem mit Vernehmlassung der Bauherrschaft eingereichten verkleinerten Plan des gesamten Vergleichsprojekts [act. 11.2]) eingereicht hatte, wurde sie zur Nachreichung entsprechender Unterlagen aufgefordert. In der Folge ergab sich, dass - gemäss Angaben der Vorinstanz - entsprechende Pläne seitens der Bauherrschaft zwar nicht dem Amt für Baubewilligungen, wohl aber der Geomatik Zürich (GeoZ), welche gestützt darauf die Schattendiagramme erstellte, eingereicht wurden, wobei die Vorinstanz von der GeoZ sieben Pläne der Vergleichsprojekte der einzelnen Baukörper erhältlich machen konnte, während ein Plan für das gesamte Vergleichsprojekt (entsprechend act. 11.2 in Originalgrösse) nicht beigebracht werden konnte und daher von der Bauherrschaft nachgereicht wurde

(vgl. zum Ganzen Protokoll S. 3 ff., die Präsidialverfügungen act. 19 und 28 sowie die nachgereichten Pläne act. 27.1-7 und act. 36).

Bezug nehmend auf diese Vorgänge führte die Vorinstanz in ihrer Duplik aus, es sei festgestellt worden, "dass die einzelnen Pläne, die dem 3h-Schattendiagramm vom 9. September 2021 zugrunde liegen, nicht (mehr) separat bei den Akten waren". Das Vergleichsprojekt sei indes auch auf den genannten Schattendiagrammen dargestellt. Aus den von der GeoZ erhaltenen Einzelplänen vom 1. September 2021 gehe nochmals hervor, dass das Vergleichsprojekt den Bauvorschriften entspreche. Sollten die Pläne des Vergleichsprojekts vom 1. September 2021 bei der Beurteilung des Baugesuchs gefehlt haben, so würde eine Rückweisung aufgrund dieses Mangels einen formalistischen Leerlauf bedeuten, zumal das Vergleichsprojekt auch auf den Schattendiagrammen dargestellt sei und die Anforderungen erfülle, so dass zu erwarten sei, dass die Baubehörde wieder gleich entscheiden würde; auch verfüge das Baurekursgericht bei der Überprüfung über volle Kognition.

In der Triplik führen die Rekurrierenden aus, aufgrund der fehlenden Pläne habe die Vorinstanz den Schattenwurf nicht prüfen können, was eine Rechtsverletzung darstelle. Auch habe seitens der GeoZ kein Plan für das gesamte Vergleichsprojekt erhältlich gemacht werden können. Den nun vorliegenden Schattenplänen und Vergleichsprojekten sei nicht zu entnehmen, welche Dimensionierung das Vergleichsprojekt aufweise. Auch sei aufgrund fehlender Legenden nicht ersichtlich, welche Schatten vom Vergleichsprojekt und welche vom geplanten Projekt verursacht würden, womit der Schattenwurf von der Rekursinstanz nicht überprüft werden könne. Entgegen der Vorinstanz sei eine Aufhebung kein formalistischer Leerlauf. Es sei an der Vorinstanz gewesen, das Recht anzuwenden; das Baurekursgericht habe nicht deren Aufgabe zu erfüllen.

Dem hält die Bauherrschaft quadruplizierend entgegen, aus den 3-Stunden-Schattenplänen vom 9. September 2021 würden sich das streitgegenständliche Bauvorhaben und das Vergleichsprojekt sowie die jeweils dazugehörigen Schattenwürfe für jedes einzelne Gebäude sowie für ein Gesamtprojekt ergeben. Ob die Nachbarsgrundstücke durch den Schattenwurf wesentlich beeinträchtigt seien und ob das Vergleichsprojekt den relevanten Vorschriften entspreche, habe die Vorinstanz daher zweifellos geprüft. Unabhängig

davon sei mit den eingereichten und den nachgereichten Plänen der Nachweis erbracht, dass das Vergleichsprojekt in allen Teilen den Vorschriften entspreche. Zusammen mit der Quadruplik (bzw. einer weiteren ergänzenden Eingabe) reichte die Bauherrschaft sodann eine Eingabequittung sowie die Schattendiagramme vom 9. September 2021 ein, um - gemäss ihren Angaben - die Einreichung der fraglichen Dokumente im Rahmen des Baugesuchs zu belegen.

9.2.1

Gemäss § 284 Abs. 4 PBG darf die Nachbarschaft durch Hochhäuser nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden. § 30 Abs. 1 ABV hält hierzu präzisierend fest, als wesentliche Beeinträchtigung in diesem Sinn gelte bei überbauten Grundstücken die an mittleren Wintertagen länger als drei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen (lit. a) und bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen die an den mittleren Wintertagen länger als drei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert werde (lit. b). Dabei liegt jedoch gemäss § 30 Abs. 2 ABV keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstückes nach sich zieht.

Weder das PBG noch die ABV erläutern den Begriff des Vergleichsprojekts. Was als kubisches Vergleichsprojekt den Vorschriften entspricht, ist grundsätzlich anhand der geltenden Bau- und Zonenordnung zu prüfen, was ein regelkonformes Bauen nach den primären Bauvorschriften wie den (in anderem Kontext in § 251 lit. b PBG genannten) Bestimmungen über die Abstände, die Geschosszahl, den Grenzbau, das Zusammenbauen, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite und zudem eine Bindung an die Beschränkung des kantonalen Rechts (zu Gebäude- und Firsthöhe) bedeutet. Da es sich lediglich um eine kubische und damit hypothetische Lösung handelt, dürfen dafür keine teilweise im behördlichen Ermessen liegenden Ausnah-

mebewilligungen beansprucht werden, wobei aber umgekehrt auch keine besonderen gestalterischen Rücksichten auf umliegende Überbauungen oder Schutzobjekte genommen werden müssen (vgl. zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 1198, mit weiteren Hinweisen; vgl. auch VB.2004.00193 vom 9. Juni 2004, E. 4.1).

Spezifisch die vorliegend strittige Frage betreffend, ob dem Vergleichsprojekt auch die zusätzlichen Baumöglichkeiten der Arealüberbauung zugrunde gelegt werden dürfen, ist vorab festzuhalten, dass sich die entsprechenden primären Bauvorschriften aus der Bau- und Zonenordnung selbst ergeben, womit sie sich insbesondere von den genannten Ausnahmegewilligungen, aber beispielsweise auch von den mit Gestaltungsplänen eingeräumten Baumöglichkeiten unterscheiden und dem Wortlaut der in § 30 Abs. 2 ABV gewählten Umschreibung an sich ohne Weiteres entsprechen. In diesem Sinn hat der Nachbar eines Grundstücks, auf welchem gemäss geltender Bau- und Zonenordnung eine Arealüberbauung zulässig ist, hinsichtlich des Schattenwurfs eine entsprechende Bebauung zu gewärtigen. Damit entspricht es dem Zweck von § 30 Abs. 2 ABV - wonach die sich aus § 30 Abs. 1 ABV ergebende Baubeschränkung jedenfalls nicht weitergehen soll als die primären Baubeschränkungsnormen für der Regelbauweise (in einem umfassenden Sinn der BZO-Konformität) entsprechende Gebäude, für welche eine vom Schattenwurf motivierte Beschränkung gar nicht vorhanden ist -, dass das Vergleichsprojekt für ein im Rahmen einer Arealüberbauung erstelltes Hochhaus die Baumöglichkeiten einer Arealüberbauung in Anspruch nehmen kann. Dass hinsichtlich des rein kubischen Vergleichsprojekts eine Prüfung der (insbesondere gestalterischen) Vorgaben an eine Arealüberbauung nicht möglich ist, schadet nicht: Zum einen ist es gerade nicht der Sinn dieser Vorgaben eine Beschränkung der baulichen Möglichkeiten gemäss den für Arealüberbauungen geltenden primären Bauvorschriften herbeizuführen, so dass nicht gesagt werden kann, eine Arealüberbauung mit den Abmessungen gemäss Vergleichsprojekt wäre von vornherein nicht realisierbar; zum andern entspricht diese Sichtweise insofern der ganz generell für Vergleichsprojekte zur Anwendung gelangenden, als die fehlende Überprüfbarkeit der Einhaltung von Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften wie vorstehend erwähnt gerade als unproblematisch erachtet wird. Nicht ersichtlich ist schliesslich, weshalb die in der BZO enthaltenen Arealüberbauungsvorschriften über eine geringere demokratische Legitimation verfügen sollten. An der im - den Parteien bekannten - Entscheidung der Baurekurskommission

BRKE I Nrn. 0272-0273/2005 vom 21. Oktober 2005, E. 7 vertretenen (in Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 1198 zustimmend zitierten) Auffassung ist somit festzuhalten.

Dem steht auch der von den Rekurrierenden angeführte Entscheid des Verwaltungsgerichts VB.2004.00193 vom 9. Juni 2004, auf welchen bereits im genannten Entscheid der Baurekurskommission Bezug genommen wurde, nicht entgegen. Dieser Entscheid betrifft die in einem privaten Gestaltungsplan - im Hinblick auf die Ermöglichung von Hochhäusern - enthaltenen Vorgaben für ein Vergleichsprojekt, bezüglich derer sich die Frage stellte, ob damit von der nach der geltenden Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauweise abgewichen werde (vgl. a.a.O., E. 4.2.1). Ausgehend von der Konstellation, dass gemäss der Definition des Vergleichsprojekts im Gestaltungsplan eine Gebäudehöhe von 25 m, gemäss der BZO in der fraglichen Zone eine solche von 19 m und gemäss Sonderbauvorschriften im fraglichen Bereich eine solche von 25 m zulässig war, hält der Entscheid fest, das Bauen nach diesen Sonderbauvorschriften könne nicht als eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung im Sinne von § 30 Abs. 2 ABV angesehen werden, da dafür bestimmte projektbezogene Qualitäten hinsichtlich Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung vorausgesetzt würden. Die Berücksichtigung einer derartigen projektbezogenen Begünstigung widerspräche in gleicher Weise wie die Beanspruchung einer Ausnahmewilligung dem Wesen des kubischen Vergleichsprojekts. Der durch die Mehrhöhe verlängerte Schattenwurf werde bei einem Ausführungsprojekt nach den Sonderbauvorschriften durch die gestalterische Mehrleistung in gewisser Weise kompensiert. Demgegenüber finde eine ähnliche Kompensation beim Hochhaus nicht zwingend statt, da dieses nach § 284 Abs. 1 PBG in ortsbaulicher Hinsicht nicht einmal Gewinn bringend sein müsse, wenn dessen Höhe durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sei. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerinnen dürfte sich das Vergleichsprojekt auch nicht an den Vorschriften einer Arealüberbauung orientieren, da auch eine solche nur unter erhöhten gestalterischen Anforderungen zulässig sei und daher nicht massgebende Grundlage einer rein kubischen Lösung bilden könne (a.a.O., E. 4.3). Ganz abgesehen davon, dass der Hinweis auf die Arealüberbauungsvorschriften somit lediglich im Sinne eines obiter dictum erfolgte, zeigt der - von den Rekurrierenden in ihrer Zitierung dieser Passage bezeichnenderweise weggelassene - zweit-

letzte zitierte Satz, dass das Grundproblem im Entscheid des Verwaltungsgerichts darin bestand, dass nicht lediglich das Vergleichsprojekt, sondern auch das auszuführende Projekt (mithin die Hochhäuser) nicht den spezifischen - insbesondere gestalterischen - Vorgaben der Sonderbauvorschriften (bzw. analog - gemäss obiter dictum - der Arealüberbauungsvorschriften) unterworfen gewesen wäre. Genau in diesem Punkt unterscheidet sich aber die vom Verwaltungsgericht zu beurteilende Konstellation von der vorliegend (und auch im zitierten Entscheid der Baurekurskommission) gegeben: Da es sich beim streitgegenständlichen Bauvorhaben um eine Arealüberbauung handelt, hat diese den entsprechenden Anforderungen zu genügen, womit die vom Verwaltungsgericht erwähnte Kompensation der vom Vergleichsprojekt (und vorliegend entsprechend auch vom auszuführenden Projekt) bei Zugrundelegung der Arealüberbauungsvorschriften in Anspruch genommenen Vergünstigung gewährleistet ist.

Entscheidend ist damit - worauf die Rekurrierenden an sich zutreffend hinweisen -, ob das auszuführende Projekt die an eine Arealüberbauung gestellten Anforderungen erfüllt. Allerdings würde das Fehlen dieser Voraussetzung ohnehin unmittelbar (und nicht lediglich mittelbar zufolge Unzulässigkeit des Vergleichsprojekts) zur Aufhebung der Baubewilligung führen. Die Frage ist denn auch gesondert zu behandeln (vgl. E. 14), wobei sich zeigen wird, dass sie vorliegend zu bejahen ist.

Kann nach dem Gesagten auch beim Vergleichsprojekt auf die baulichen Möglichkeiten gemäss den Arealüberbauungsvorschriften abgestellt werden, so könnte sich die Frage stellen, ob mit der in Art. 8 Abs. 4 Satz 1 BZO enthaltenen Vorgabe, wonach innerhalb der Arealüberbauung für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften gelten, lediglich die kantonalen Mindestabstände gemäss § 270 Abs. 1 (und § 271) PBG angesprochen sind oder ob auch der kantonale Mehrhöhenzuschlag gemäss § 270 Abs. 2 PBG einzuhalten ist. Wie erwähnt gehen die Rekurrierenden im Kontext der vorliegenden Rüge - aber im Gegensatz zu anderen Stellen der Rekursschrift - von Ersterem aus, weshalb die Frage zwischen den Parteien nicht streitig war. Aufgrund des Wortlauts der BZO wären an sich beide Lesarten vertretbar. Bei dieser Ausgangslage erweist sich als entscheidend, dass - insbesondere unter Berücksichtigung auch der Beurteilung der Abstandsthematik im Rahmen des streitgegenständlichen Bauvorhabens als solchen - die Vorinstanz Art. 8 Abs. 4 Satz 1 BZO offensichtlich dahingehend

interpretiert, dass damit die Einhaltung eines kantonalen Mehrhöhenzuschlags nicht verlangt wird (vgl. zur Bedeutung der Auslegung des kommunalen Rechts durch die Baubehörde bereits E. 7.2). Nachdem diesem Verständnis - schon mit Blick auf die in § 270 Abs. 2 PBG selbst vorgenommenen Differenzierungen hinsichtlich des Geltungsbereichs des Mehrhöhenzuschlags - auch keine zwingenden wohnhygienischen oder feuerpolizeilichen Vorbehalte entgegenstehen, ist dieses im Folgenden der Beurteilung des Vergleichsprojekts zugrunde zu legen.

9.2.2

Wie erwähnt rügen die Rekurrierenden eine fehlende Prüfung des Schattenwurfs durch die Vorinstanz. Zu unterscheiden ist insoweit zwischen dem mit den Schattendiagrammen (bzw. "3-Stunden-Schattenplänen") vom 9. September 2021 ausgewiesenen und anhand derselben zu überprüfenden Schattenwurf (des geplanten Projekts und des Vergleichsprojekts) und den vermassten Plänen des kubischen Vergleichsprojekts vom 1. September 2021, anhand derer überprüfbar ist, ob dieses nach den massgeblichen primären Bauvorschriften erstellt worden ist. Dass die Schattendiagramme Teil der massgeblichen Bauakten bildeten, ist aufgrund der Einreichung zusammen mit der Vernehmlassung der Vorinstanz (act. 16.17 bis 16.24) offenkundig, weshalb die erneute Einreichung durch die Bauherrschaft (act. 46.2 bis 46.9) bzw. der Verweis auf die entsprechende Eingabequittung für die Klärung der vorliegend strittigen Fragen bedeutungslos ist. Entgegen den Rekurrierenden wird in den fraglichen Schattendiagrammen sodann farblich zwischen dem 3h-Schatten des Projekts und demjenigen des Vergleichsprojekts unterschieden, so dass ein Vergleich ohne Weiteres möglich ist. Die Prüfung des Schattenwurfes als solchen ist daher nicht zu beanstanden (und in E. L.i des angefochtenen Entscheids auch ausgewiesen), wobei sich insoweit auch die strittige Frage der Notwendigkeit bzw. des Vorliegens eines Plans für das gesamte Vergleichsprojekt nicht stellt, da ein entsprechendes Schattendiagramm (act. 16.17) ohnehin vorhanden ist.

Als problematischer erweist sich demgegenüber die Frage, ob es der Vorinstanz möglich war, das Vergleichsprojekt auf seine Übereinstimmung mit den primären Bauvorschriften zu überprüfen. Zwar ist - entgegen den Rekurrierenden - auch insoweit nicht die Kenntnis eines Plans des gesamten Vergleichsprojekts entscheidend, da sich die in diesem auf einfache Weise er-

kennbaren Gebäude- und Wegabstände durch entsprechende vergleichende Messung letztlich auch den Plänen mit den Vergleichsprojekten der einzelnen Gebäude entnehmen lassen. Dabei ist diese Überprüfung in materieller Hinsicht entgegen dem Dafürhalten der Bauherrschaft essentiell, da ein Vergleichsprojekt für die vorliegend streitgegenständliche Arealüberbauung mit sieben Hochhäusern und einem weiteren Gebäude so ausgestaltet sein muss, dass es bei gesamthafter Betrachtung den primären Bauvorschriften entspricht, da andernfalls - mit isoliert betrachteten Vergleichsprojekten für die einzelnen Gebäude - ein zum Vergleich herangezogener Schattenwurf konstruierbar wäre, wie er bei einer Überbauung ohne Hochhäuser in Wirklichkeit gar nicht entstehen könnte. Soweit nun der Vorinstanz in der Tat die vermassten Pläne des Vergleichsprojekts (zumindest act. 27.1-7; gegebenenfalls auch act. 36) nicht vorlagen, war eine Überprüfung der von den sieben Kuben des Vergleichsprojekts (im Zusammenspiel mit dem unveränderten Gebäude B2) einzuhaltenden Grenz-, Gebäude- und Wegabstände zwar erschwert, jedoch nicht gänzlich verunmöglicht, da sich eine solche an sich auch durch Messung in den nicht vermassten Schattendiagrammen bewerkstelligen lässt. Von vornherein nicht überprüfbar war anhand der Schattendiagramme aber die Einhaltung der Gebäudehöhen, da diese nur anhand der Höhenkoten in den vermassten Plänen des Vergleichsprojekts eruierbar sind. In diesem Sinn ist festzuhalten, dass die Vorinstanz, soweit ihr die vermassten Pläne des Vergleichsprojekts nicht vorlagen, eine ungenügende Prüfung vorgenommen hat, zumal sie sich insoweit nicht einfach auf eine Überprüfung durch die GeoZ im Rahmen der Erstellung der Schattendiagramme verlassen konnte.

Dieser Mangel führt allerdings nicht zur Aufhebung der angefochtenen Bewilligung. Entgegen den Rekurrierenden lässt sich nämlich die Einhaltung der entsprechenden Vorgaben anhand der in den Akten liegenden vermassten Pläne des Vergleichsprojekts (vgl. insb. act. 36 bzw. alternativ act. 27.1-7) problemlos überprüfen, da diesen die Dimensionierung der Kuben des Vergleichsprojekts entnommen werden kann. Dabei zeigt sich zunächst, dass die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird, was seitens der Rekurrierenden denn auch ausdrücklich anerkannt wurde. Sodann erweist sich die einzige konkrete Rüge der Rekurrierenden hinsichtlich der Abstände - wonach die Vergleichskuben praktisch abstandslos aneinanderkleben würden - als offensichtlich unbegründet, wird doch der minimale Gebäudeab-

stand von 7 m nachweislich eingehalten. Nichts anderes gilt für die vorgesehenen Wege (vgl. zu deren Lage bereits E. 5), die ebenfalls - unter Angabe der erforderlichen Wegabstände - ausgewiesen sind, wobei es insoweit im Übrigen auch auf allfällige marginale Verschiebungen des Wegverlaufs nicht ankommen würde, da die entsprechenden Dienstbarkeiten - soweit davon überhaupt betroffen - jedenfalls angepasst werden könnten und die massgeblichen Richtplaneinträge lediglich die ungefähre Lage innerhalb des Grundstücks vorgeben. Damit lässt sich zusammengefasst festhalten, dass eine fehlende Übereinstimmung des Vergleichsprojekts mit den primären Bauvorschriften nicht erkennbar ist, der angefochtene Entscheid insoweit auf zutreffenden Grundlagen beruht und eine Rückweisung demnach nicht angezeigt ist. Dabei erscheint eine entsprechende Überprüfung durch die Rekursinstanz entgegen den Rekurrierenden unproblematisch, zumal der Vorinstanz hinsichtlich der strittigen Frage kein Ermessen zukommt und die seitens der Rekurrierenden konkret vorgebrachten Einwände offensichtlich unbegründet sind.

Unbehelflich ist schliesslich auch das Vorbringen betreffend das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 2, da eine Zustimmung der Eigentümerin desselben zur Beeinträchtigung durch Schattenwurf gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zulässig ist (vgl. VB.2006.00354 vom 29. Juni 2007, E. 6.6.2.3) und gemäss dem auszugsweise eingereichten Dienstbarkeitsvertrag (act. 11.3) vorliegt. Da in diesem Zusammenhang nicht über die Zulässigkeit der im angefochtenen Entscheid statuierten Auflage gemäss Dispositivziffer II.B.7 (bei Kat.-Nr. 2 anzumerkender Revers betreffend Hochhausmehrschatten) zu befinden ist, überschneidet sich die Beurteilung der vorliegend strittigen Frage auch nicht mit der (unter anderem) Gegenstand des Rekursverfahrens G.-Nr. R1S.2022.05172 bildenden, so dass ein separater Entscheid möglich und zulässig ist (vgl. dazu bereits E. 2.2).

Zusammengefasst ergibt sich, dass die den Schattenwurf betreffende Rüge unbegründet ist.

10.1

Die Rekurrierenden erachten die Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV) als verletzt. Im Einzelnen machen sie geltend, der angefochtene Ent-

scheid sei widersprüchlich, da er den Eindruck vermittle, die PPV sei vollumfänglich eingehalten, zugleich aber festhalte, dass keine Besucherparkplätze für Verkauf, Dienstleistung und bewirtschaftetes Lager ausgewiesen würden. Weiter würden gemäss Parkplatzberechnung der Bauherrschaft 110 Parkplätze für Gewerbe, Verkauf und Gastro zur Verfügung gestellt, gemäss dem angefochtenen Entscheid würden jedoch 110 Parkplätze der Migros zur Verfügung stehen, seien also der Verkaufs- und Gastro-Nutzung zugewiesen; es bleibe unklar, wie viele Parkplätze der Gewerbenutzung, dem Verkauf und der Gastronomie konkret zugewiesen seien. Sodann wende die Vorinstanz Art. 6 PPV falsch an, indem sie die in dieser Bestimmung normierten prozentualen Anteile für Besucher- und Kunden-Parkplätze als Mindest-Richtwerte interpretiere, von denen nach oben abgewichen werden könne, während es sich in Wirklichkeit um eine verbindliche Quote handle, so dass auch bei der Schaffung freiwilliger Parkplätze über den Pflichtbedarf hinaus nicht alle Zusatz-Parkplätze für Besucher und Kunden reserviert werden dürften. Unter dem Titel der "Nebenbestimmungen zur Parkierung" führen die Rekurrierenden zudem aus, obwohl die Bausektion die Probleme der Luftverschmutzung, welche eine Reduktion der Parkplätze auf das Minimum verlange, und das Problem der Zweckentfremdung erkannt habe, reagiere sie nicht korrekt auf diese Problemstellungen; es sei an der Bausektion, die zulässige Anzahl Parkplätze festzulegen und sie einer bestimmten Nutzung zuzuordnen. Die Aufnahme von Nebenbestimmungen, wie dies bezüglich des Nachweises der Zugänglichkeit der Besucherparkplätze erfolgt sei, genüge nicht. Eine Auflage, die den fehlenden Nachweis während des Provisoriums für die einzelnen Parkplatz-Kategorien regle, finde sich nicht. Die verfügbaren Auflagen würden den rechtlichen Anforderungen nicht gerecht; auch sei offen, wie konsequent die Auflagen durchgesetzt würden; ein klarer Bauentscheid auch über die Parkierung sei für die Durchsetzung der Auflagen nötig, damit die Parkplätze nicht in der Betriebsphase "kalt umgenutzt" würden.

Schliesslich monieren die Rekurrierenden, aus den Erwägungen zur Verkehrssicherheit gehe nicht hervor, ob die Vorschriften eingehalten seien oder nicht. Es werde lediglich der Nachweis der Einhaltung bzw. die Koordination mit der Dienstabteilung Verkehr verlangt, womit bezüglich der Verkehrssicherheit ein "Nichtentscheid" gefällt worden sei.

10.2.1

Die Vorinstanz hält dafür, auf die Rüge der Verletzung der PPV sei nicht einzutreten, da die Rekurrierenden nicht genügend begründen würden, inwiefern sie von der behaupteten Abweichung der Anzahl Abstellplätze tangiert wären. Allerdings betrifft die ständige verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung, auf welche sich die Vorinstanz in diesem Zusammenhang beruft, Konstellationen, in denen die erforderliche Betroffenheit von Nachbarrekurrenten mit der Begründung verneint wurde, die Unmöglichkeit, Abstellplätze zu schaffen, führe - angesichts der in § 243 ff. PBG statuierten Kaskadenordnung - grundsätzlich nicht zur Bauverweigerung. Anders verhalte es sich, wenn sich die Rügen auf örtlich fixierte Abstellplätze beziehen würden und behauptet werde, diese Parkflächen verletzen die Verkehrssicherheit oder seien in anderer Weise baurechtswidrig, wobei allerdings eine legitimationsbegründende Betroffenheit nicht leichthin und bei jeder Abweichung von den Bestimmungen über die Erstellung von Abstellplätzen anzunehmen sei, sondern die Nachbarn ihr Anfechtungsinteresse im Einzelnen darzulegen hätten (VB.2021.00660 vom 5. Mai 2022, E. 1.2.2; VB.2016.00184 vom 2. März 2017, E. 3.3; VB.2013.00118 vom 19. September 2013, E. 2.2.1).

Vorliegend zielt die rekurrentische Rüge im Zusammenhang mit der Beurteilung der Parkplätze insbesondere darauf ab, dass eine zu hohe Zahl an Abstellplätzen für Besucher und Kundschaft bzw. bestimmte Kategorien derselben bewilligt worden sei. Verglichen mit der erwähnten Unmöglichkeit, Parkplätze zu schaffen, handelt es sich mithin um die gegenteilige Konstellation, wobei entsprechend die Baurechtswidrigkeit konkret vorgesehener Abstellplätze angesprochen ist. Auf die Rüge ist daher grundsätzlich (auch betreffend die mit dieser "Kernrüge" verknüpften Vorbringen) einzutreten. Etwas anderes gilt jedoch, soweit spezifisch geltend gemacht wird, gemäss E. F.d (so die Replik, während in der Rekursschrift zwar E. E.d erwähnt, aufgrund der gleichen Stellenangabe in anderem Zusammenhang unter wörtlicher Zitierung von E. F.d aber letztere gemeint sein dürfte) des angefochtenen Beschlusses würden für das Provisorium keine Besucherparkplätze für Verkauf, Dienstleistung und bewirtschaftetes Lager ausgewiesen und seien diese für die Zeit des Provisoriums zu regeln, ohne dass aber eine entsprechende Auflage statuiert werde. Dieses Vorbringen ist zutreffend (vgl. auch E. F.b, wo für die Nichtwohnnutzungen entgegen dem in E. F.a ausgewiesenen Pflichtbedarf 0 Abstellplätze für "Besuchende/Kundschaft" ausgewiesen wer-

den), beschlägt aber gerade die fehlende Schaffung entsprechender Abstellplätze beim Provisorium, ohne dass seitens der Rekurrierenden dargetan würde, weshalb sie hierdurch ausnahmsweise (insbesondere aufgrund zu befürchtender Übelstände im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG) besonders betroffen wären und ein Interesse an einer entsprechenden Auflage hätten (was angesichts eines Pflichtbedarfs in dieser Kategorie von 12 Parkplätzen gemäss E. F.a auch nicht ersichtlich ist). Auf die Rüge ist somit nicht weiter einzugehen bzw. auf die Statuierung einer Auflage aus dem genannten Grund zu verzichten. Gleiches gilt, wenn die rekurrentische Rüge betreffend die Auflage zur Zugänglichkeit im Sinne der Bauherrschaft dahingehend verstanden wird, sie beziehe sich - auch - auf das Fehlen einer solchen Auflage betreffend den in E. F.e monierten Mangel des fehlenden klaren Ausweises der leichten Zugänglichkeit für die Parkplätze für Besuchende während des Provisoriums. An sich verweisen die Rekurrierenden lediglich auf Dispositivziffer II.B.1.d, der sich - soweit hier interessierend - nur auf die Zugänglichkeit der Besucher-Parkplätze im Endausbau gemäss E. E.e bezieht. Soweit damit aber auch das Fehlen einer mit E. F.e korrespondierenden Auflage gerügt sein sollte, wäre eine solche zwar entgegen der Bauherrschaft an sich nicht obsolet, da die Lage der fraglichen Besucherparkplätze nicht vollständig mit derjenigen im Endausbau übereinstimmt (vgl. die entsprechenden Pläne zur Ebene 1 in act. 22.7 und in R1S.2022.05160, act. 8.10) und die Problematik daher durch die Auflage betreffend Zugänglichkeit im Endausbau nicht umfassend gelöst wird; eine rechtsgenügende Betroffenheit der Rekurrierenden, welche die Behandlung dieser Rüge und die Statuierung einer entsprechenden Nebenbestimmung ermöglichen würde, ist aber erneut zu verneinen, da die Bedeutung einer solchen Auflage für die Rekurrierenden weder dargetan noch ersichtlich ist.

10.2.2

Soweit die Rüge materiell zu behandeln ist, erweist sie sich sodann als unbegründet: Nicht erkennbar ist zunächst die behauptete Widersprüchlichkeit der angefochtenen Verfügung, entsteht diese doch lediglich dadurch, dass die Rekurrierenden - unter teilweise fehlerhafter Stellenangabe - Aussagen in den Erwägungen zu den Fahrzeugabstellplätzen im Zustand "Endausbau Neubauten" (E. E) solchen in den Erwägungen zu den Abstellplätzen im Zustand "Provisorium und Neubau Haus A, B2, C2, D2" (E. F) gegenüberstellen

(vgl. zu letzteren und spezifisch zur Begründung, weshalb der von den Rekurrierenden zitierte, in der Baubewilligung genannte Mangel im Rekursentscheid nicht auflagenweise korrigiert wird, E. 10.2.1).

Wenn sodann für die Zuordnung der Abstellplätze (im Endausbau) eine fehlerhafte Anwendung von Art. 6 PPV moniert wird, so geht dieses Vorbringen von vornherein fehl, ohne dass zur Beurteilung der Rüge die zwischen den Parteien strittige Auslegungsfrage hinsichtlich dieser Bestimmung - welche ausgehend von der Zahl der minimal erforderlichen Abstellplätze die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze für Besucher und Kundschaft regelt - geklärt werden müsste: Während sich die Besucherparkplätze für die Wohnnutzung von vornherein auf den Pflichtbedarf von 40 Plätzen beschränken, waren seitens der Bauherrschaft für "Besuchende/Kundschaft" der Nichtwohnnutzungen 86 Abstellplätze bei einem Pflichtbedarf von 46 Plätzen vorgesehen (vgl. zum Ganzen E. E.a und E.b sowie R1S.2022.05160, act. 8.10 S. 2). Nachdem aber die Vorinstanz - aufgrund einer Qualifikation des Vorhabens als überdurchschnittlicher Emittent (vgl. E. P.e.dd) - die Anzahl Abstellplätze für Kunden im Sinne des Minimums gemäss PPV auf 46 Plätze beschränkt hat (Dispositivziffer II.B.60 sowie E. E.c und zur Berechnung E. E.a), kann sich die unterschiedliche Auslegung von Art. 6 PPV hinsichtlich der Festlegung im angefochtenen Beschluss gar nicht auswirken, da keine Zusatz-Parkplätze für Besucher und Kunden bewilligt worden sind. Wenn sodann die Rekurrierenden in diesem Zusammenhang geltend machen, gemäss E. E.c werde diese Beschränkung in der Parkplatzberechnung vorgesehen, diese liege ihnen aber nicht vor und sei zu edieren, so ist einerseits zu entgegnen, dass sich der fragliche Verweis auf die Parkplatzberechnung nur auf den in E. E.c unmittelbar vorangehenden Satz, wonach die Abstellplätze bestimmungsgemäss zu nutzen seien, beziehen kann, da wie erwähnt die Bauherrschaft noch nicht von einer Beschränkung auf 46 Kunden- und Besucher-Parkplätze für Nichtwohnnutzungen ausging; andererseits liegt die genannte Parkplatzberechnung in den Akten (R1S.2022.05160, act. 8.10) und konnte von den Rekurrierenden eingesehen werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang überdies, dass zwar im Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2022.05172 unter anderem die fragliche Beschränkung der Anzahl Kunden-Parkplätze angefochten ist, die dabei sich stellenden Fragen aber mit der vorliegend thematisierten nicht übereinstimmen, da bezüglich der Argumentation der Rekurrierenden im vorliegenden Verfahren einzig relevant ist, dass der angefochtene Beschluss die genannte Beschränkung enthält und

damit auf dieses Anfechtungsobjekt bezogen weitergehende Überlegungen entfallen (vgl. zur Spruchreife des vorliegenden Rekursverfahrens auch E. 2.2). Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der genannten Reduktion auch die Rüge einer unklaren Verteilung der Abstellplätze für Nichtwohnnutzungen ins Leere zielt: Klar ist zunächst, dass mit der Bezeichnung "Migros" in E. E.b entgegen den Rekurrierenden sämtliche Nichtwohnnutzungen (und nicht lediglich Verkauf und Gastronomie) gemeint sind (vgl. die Aufteilung in Dienstleistung, Verkauf, Gastro und bewirtschaftetes Lager, jeweils mit dem zusätzlichen Vermerk "Migros", in E. E.a). Die Aufteilung dieser Abstellplätze lässt sich für die antragsgemäss bewilligten 24 Angestellten-Parkplätze unmittelbar der Parkplatzberechnung der Bauherrschaft (R1S.2022.05160, act. 8.10 S. 2) entnehmen; für die von 86 auf 46 Plätze reduzierten Kunden-Parkplätze entspricht die Aufteilung - da es sich um eine Reduktion auf das Minimum gemäss PPV handelt - sodann der in E. E.a aufgeführten Aufteilung des Pflichtbedarfs. Die seitens der Rekurrierenden beanstandete Unklarheit besteht somit nicht.

Was die Rekurrierenden unter dem Titel der Nebenbestimmungen geltend machen, verfängt ebenfalls nicht: Die pauschale Kritik, wonach auf bestimmte Probleme nicht korrekt reagiert worden sei, geht inhaltlich offenbar erneut davon aus, mit dem angefochtenen Beschluss seien keine klare Festlegung der zulässigen Anzahl Parkplätze und der Zuordnung derselben zu einer bestimmten Nutzung erfolgt, was aber nach dem Gesagten unzutreffend ist (wobei ergänzend darauf hinzuweisen ist, dass von den geplanten 590 bzw. nach Reduktion noch 550 Abstellplätzen unbestritten 480, wovon 180 bestehend, der Wohnnutzung und von diesen wiederum 40 den Besuchern dieser Kategorie zugeordnet sind; vgl. E. E.b und E.c). Auch reagiert die Vorinstanz wie erwähnt gerade durch die Reduktion der Kunden-Parkplätze des Nichtwohnbereichs auf die im Bereich Luftreinhaltung erkannten Probleme (womit vorliegend wiederum nichts zur Begründetheit dieses Vorgehens gesagt, sondern lediglich festgehalten wird, dass der pauschale rekurrentische Vorwurf einer fehlenden Berücksichtigung unzutreffend ist). Nicht ersichtlich ist weiter, weshalb die beanstandete Auflage zur Erbringung des Nachweises der Zugänglichkeit (für die Besucher-Parkplätze der Wohnnutzung im Endausbau) unzulässig sein sollte, zumal nicht zweifelhaft ist, dass sich der geforderte Nachweis erbringen lässt (vgl. zur Frage weiterer - fehlender - Auflagen E. 10.2.1). Was schliesslich den pauschalen Hinweis, wonach die konsequente Durchsetzung der Auflagen offen und hierfür ein

klarer Bauentscheid erforderlich sei, anbelangt, so erfolgt dieses Vorbringen - mit Ausnahme der vorstehend widerlegten Begründung, wonach der angefochtene Beschluss unklar sei - gänzlich unsubstantiiert, so dass im vorliegenden Rekursverfahren insbesondere keine Veranlassung besteht, spezifische Massnahmen zur Sicherstellung der (von den Rekurrierenden primär als Grundsatz im Kontext ihrer Rüge betreffend Art. 6 PPV angerufenen) bestimmungsgemässen Nutzung zu prüfen [...]. Zusammengefasst führt somit die Rüge betreffend Fahrzeugabstellplätze entgegen den Rekurrierenden nicht zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung.

Unbegründet ist schliesslich auch die Rüge betreffend Verkehrssicherheit: Dass über die entsprechende Thematik gar nicht entschieden worden wäre, lässt sich dem angefochtenen Beschluss schon mit Blick auf die eingeschränkte Begründungspflicht (vgl. dazu bereits E. 4.2) nicht entnehmen, umso weniger, als der fragliche Aspekt in E. G ausdrücklich angesprochen wird. Die auflagenweise Behebung der dabei festgestellten Mängel (namentlich E. G.d bzw. die korrespondierenden Dispositivziffern II.B.1.d und II.B.16 betreffend Erstellung von Verkehrssteuerungsanlagen und Nachweis der Lagen der Wartepositionen und der Lichtsignalanlagen) bewegt sich im Bereich des gemäss § 321 Abs. 1 PBG Zulässigen (vgl. schon E. 4.3.3), was gleichermassen auch für die weiteren einschlägigen Vorgaben (insb. in Dispositivziffer II.B.12 ff.) zutrifft.

11.1

Unter dem Titel der Umweltverträglichkeit beanstanden die Rekurrierenden den Umgang der Bausektion mit den Systemgrenzen, da der Untersuchungsperimeter für alle Umweltbereiche korrekt festzulegen sei und die Umweltauswirkungen umfassend zu behandeln seien. Zudem seien bei der Parkierung die Anlagen auf den Nachbarparzellen 3 und 2 nicht einbezogen worden, obwohl sie umweltrechtlich zusammen mit der Anlage auf der Bauparzelle eine Einheit bilden würden. Obwohl die Bauparzelle im lufthygienischen Sanierungsgebiet der Stadt Zürich liege, habe die Vorinstanz sodann keine Massnahmen, welche die Luftreinhaltungs-Situation verbessern würden, angeordnet. Wie gross der Beitrag der Parkierungsanlage der Bauherrschaft zur lufthygienischen Situation sei, welche Massnahmen die Luftreinhalteverordnung (LRV) und der Massnahmenplan Luft verlangen würden und welche Konsequenzen das auch unter dem Titel des Vorsorgeprinzips für

das Bauvorhaben habe, werde nicht erwogen. Es handle sich um eine Rechtsverweigerung. Irritierend sei weiter, dass der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) das Projekt nur im Vergleich mit dem heutigen (Vor-)Bestand legitimiere, nicht jedoch auf seine Vereinbarkeit mit dem heutigen Recht beurteile. Schliesslich habe es die Bausektion hinsichtlich der Thematik Hitzeminderung unterlassen, klare widerspruchsfreie Auflagen zu verfügen, womit vorliegend auch § 71 PBG verletzt werde.

11.2

Auch diese Rüge ist unbehelflich: Dass im angefochtenen Beschluss davon die Rede sei, der Untersuchungsperimeter sei lediglich für die meisten Umweltbereiche sinnvoll festgelegt worden, beruht einzig auf einer verfälschenden Zitierung von E. P.d, wo in Wirklichkeit festgehalten wird, die gewählten Systemgrenzen seien plausibel dargelegt, wobei sich für die meisten Umweltbereiche die Beschränkung des Untersuchungsperimeters auf das Areal als sinnvoll erweise, während die Ausweitung des Perimeters für andere, im Einzelnen genannte Bereiche der gängigen Praxis entspreche und sachgerecht sei. Letzteres ist zutreffend und wird von den Rekurrierenden auch gar nicht in Frage gestellt, mit Ausnahme des erwähnten fehlenden Einbezugs der beiden Parkieranlagen auf den Nachbarparzellen. Auch dies ist jedoch nicht zu beanstanden, nachdem es vorliegend insbesondere am funktionalen Zusammenhang fehlt, da die Tiefgaragen der Nachbargrundstücke zwar ebenfalls über die B-Strasse erschlossen, jedoch durch Barrieren betrieblich von der Tiefgarage auf der Bauparzelle abgetrennt werden (vgl. hierzu den UVB, R1S.2022.05160, act. 8.11 S. 16 und 19) und zudem weder dargetan noch (mangels publikumsorientierter Angebote auf den Nachbargrundstücken) ersichtlich ist, in welcher Form eine gleichzeitige Inanspruchnahme durch identische Nutzergruppen erfolgen könnte. Unzutreffend ist weiter, dass das Projekt im UVB lediglich im Vergleich mit dem heutigen Bestand legitimiert werde: Auch wenn ein entsprechender Vergleich durchaus erfolgt (vgl. für den vorliegend primär interessierenden Bereich der Luftreinhaltung in der Betriebsphase insb. a.a.O., S. 26 f.), was im Lichte von Art. 10b Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) aber ohnehin nicht zu beanstanden ist, werden zugleich die vom Bauvorhaben ausgehenden Emissionen als solche ausgewiesen und beurteilt (vgl. - wiederum für den primär interessierenden Bereich - insb. a.a.O., S. 25 ff.). Die Vorinstanz hat vernehmlassungsweise denn auch zu Recht festgehalten, die durch die Neuüberbauung induzierten Auswirkungen seien vollständig und ohne Bezug auf

die abzubrechende Überbauung beurteilt worden (vgl. dazu insb. E. P.e.dd des angefochtenen Beschlusses). Dass die Bausektion sodann keine Massnahmen, welche die Luftreinhaltungs-Situation verbessern würden, angeordnet habe, ist ebenfalls unrichtig. Wie bereits in E. 10.2.2 dargelegt, stellt im Gegenteil die angeordnete Reduktion der Kunden-Parkplätze für die Nichtwohnnutzungen (Dispositivziffer II.B.60; vgl. auch Dispositivziffer II.B.61 zur lenkungswirksamen Bewirtschaftung dieser Abstellplätze) eine solche Massnahme dar (vgl. zur entsprechenden Begründung E. E.c und insb. E. P.e.dd), wobei die Rekurrierenden nicht konkret darlegen, welche weiteren Massnahmen im Zusammenhang mit der Luftreinhaltung ihres Erachtens zu ergreifen wären. Dabei ist das vorinstanzliche Vorgehen insofern nachvollziehbar, als es sich bei der genannten Kategorie von Abstellplätzen offenkundig um diejenige mit dem höchsten spezifischen Verkehrspotential handelt und im Übrigen auch in anderem Zusammenhang sachgerechte Anordnungen erfolgt sind (vgl. insb. zur Luftreinhaltung während der Bauphase Dispositivziffer II.B.52 und zu den Vorgaben für Transporte Dispositivziffer II.B.57 ff.). Umgekehrt ist - wie bereits in E. 10.2.2 - erneut festzuhalten, dass die rekurrentische Rüge schon deshalb unbegründet ist, weil in Wirklichkeit im angefochtenen Beschluss entsprechende Massnahmen angeordnet wurden, ohne dass im vorliegenden Zusammenhang die Berechtigung dieser Massnahmen zu überprüfen wäre (weshalb auf die entsprechenden vernehmlassungsweisen Ausführungen der Bauherrschaft zur Frage, ob die Qualifikation als lufthygienisches Belastungsgebiet gerechtfertigt sei, nicht weiter einzugehen ist [...]). Dass schliesslich die Thematik der Hitzeminderung praxisgemäss im Sinne der Wiedergabe entsprechender Hinweise und der Einladung der Bauherrschaft zur Umsetzung dieser Handlungsansätze (E. P.e.II und Dispositivziffer II.B.72) abgehandelt wurde, erweist sich ebenfalls als zulässig, wobei auf die Frage der Relevanz unter dem Titel von § 71 PBG in diesem Kontext einzugehen sein wird (vgl. E. 14.3.2). Zusammengefasst ist somit auch die Rüge im Zusammenhang mit der Beurteilung der Umweltverträglichkeit unbegründet.

12.1

Die Rekurrierenden rügen - insbesondere mit Blick auf die Siedlung "H" - einerseits eine fehlende Berücksichtigung des ISOS bzw. die Missachtung der sich aus diesem ergebenden rechtlichen Konsequenzen, andererseits unter dem Titel "Umgebungsschutz" eine Verletzung von § 238 Abs. 2 PBG.

An anderer Stelle der Rekurschrift machen sie sodann eine Verletzung von § 71 PBG betreffend die Anforderungen an Arealüberbauungen geltend. Da letztgenannte Bestimmung unter anderem auch die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung als Kriterium nennt (vgl. § 71 Abs. 2 PBG) und im Übrigen hinsichtlich der Anforderungen an die Gestaltung als *lex specialis* § 238 PBG vorgeht (vgl. nur Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 833; vgl. auch BGr 1C_313/2015, 1C_317/2015 vom 10. August 2016, E. 4.1), wird im Folgenden zuerst (in E. 13) die spezifische Frage der Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes gemäss § 238 Abs. 2 PBG (und dieser vorgelagert der - wie sich zeigen wird damit teilweise verknüpfte - Aspekt der Wirkungen des ISOS; vgl. E. 12.2 f.) abgehandelt und in der Folge (in E. 14) die Frage der Einhaltung der Vorgaben von § 71 PBG (unter anderem mit der in diesem Kontext vorzunehmenden umfassenden Prüfung der besonders guten Gestaltung) geklärt.

12.2

Die im ISOS enthaltenen Einträge (vgl. dazu bereits E. 3) betreffend machen die Rekurrierenden zunächst in allgemeiner Form geltend, die Bausektion identifiziere nicht einmal alle Heimatschutzobjekte, welche durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden könnten, und setze sich nicht mit dem ISOS auseinander. Damit begehe sie eine Rechtsverweigerung; zugleich resultiere inhaltlich ein falscher Entscheid. Im Einzelnen wird in der Rekurschrift ausgeführt, da das Bauvorhaben Einbauten im Grundwasserträger bedinge, sei die Baubewilligung auch in Erfüllung von Bundesaufgaben erteilt worden, womit das ISOS vorliegend unmittelbare Wirkung habe und Eingriffe in die Inventarobjekte nur nach Massgabe von Art. 6 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) zulässig seien. Die Bausektion habe nicht geprüft, ob im Lichte von Art. 6 NHG in die Inventarobjekte eingegriffen werden dürfe, was zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führe. Da die ISOS-Objekte erheblich beeinträchtigt würden, sei zudem ein Gutachten der zuständigen Kommission (ENHK oder EDK) einzuholen. Spezifisch die Siedlung "H" betreffend halten die Rekurrierenden fest, es sei für sie nicht vorstellbar, dass es mit den ISOS-Schutzziele vereinbar sei, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft zu dieser feingliedrigen, bloss zweigeschossigen Überbauung mit den grossen Grünräumen grosse und wuchtige Hochhäuser mit nur minimalem Abstand erstellt würden. Die bestehende Arealüberbauung beeinträchtige diese Siedlung nicht, da das unmittelbar benachbarte Migros-Gebäude kaum

in Erscheinung trete und die Wohnbauten einen gebührenden Abstand einhielten, so dass die Siedlung "H" mit ihren ebenfalls inventarisierten Gärten bis heute als unbeeinträchtigttes Juwel erscheine. Neu solle in unmittelbarer Nachbarschaft der Siedlung der Hauptteil der mit dem Bauvorhaben vorgesehenen Verdichtung realisiert werden, indem hier die Zahl der Wohnungen von 69 auf 257 steige, die Gebäude knapp 30 m hoch würden und der heutige Abstand der Bestandesbauten zu den Fassaden der H-Siedlung von mindestens 85 m auf 35-47 m reduziert werde, während der Abstand zu den Grundstücksgrenzen nur noch 10-16 m betragen solle. Siedlung und Gärten würden dadurch stark beeinträchtigt und ihres einmaligen Wertes beraubt. Es gebe kein gleich- oder höherwertiges Interesse, das eine solche Beeinträchtigung zuliesse, und der Neubau sei nicht von nationaler Bedeutung, so dass die Baubewilligung wegen Verletzung von Art. 6 NHG hätte verweigert werden müssen. Schliesslich wird in der Rekurschrift unter dem Titel "Eventuell: Beachtung des ISOS auch ohne Erfüllung von Bundesaufgaben" dargelegt, die ISOS-Erhaltungsziele für die Siedlung "H" seien in der BZO nicht abgebildet; eine Interessenabwägung mit den Heimatschutzbelangen habe nie stattgefunden. Da mit den BZO-Revisionen von den Schutzziele des ISOS abgewichen worden sei, müsste dieser Entscheid nachvollziehbar begründet sein, wobei die Rekurrierenden um Beizug der entsprechenden Akten ersuchten. Da mit der geplanten Arealüberbauung von der Regelbauweise abgewichen werde, müsse eine raumplanungsrechtliche Interessenabwägung stattfinden, in die unter anderem die im ISOS enthaltenen Ortsbild- und Heimatschutzanliegen einzubeziehen seien. Die Bausektion habe das ISOS völlig ausser Acht gelassen, entsprechend keine Interessenabwägung vorgenommen und nicht geprüft, ob die Arealüberbauung mit den Schutzziele des ISOS vereinbar sei. Die genannte Interessenabwägung hätte die fehlende Bewilligungsfähigkeit zur Folge gehabt, da die Arealüberbauung im Nahbereich der Siedlung "H" zu hoch und zu nahe erstellt werden solle.

12.3.1

Gemäss Art. 6 NHG wird durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Abs. 1). Ein Abweichen von der ungeschmä-

lerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Abs. 2). Kann bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die Kommission (im Sinne von Art. 25 Abs. 1 NHG) zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten (Art. 7 Abs. 2 NHG). Was unter Erfüllung einer Bundesaufgabe zu verstehen ist, wird einerseits in Art. 2 NHG näher umschrieben und andererseits durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung präzisiert, wobei die Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung ausdrücklich als Anwendungsfall qualifiziert worden ist (BGr 1C_482/2012 vom 14. Mai 2014; BGE 145 II 176).

In der Gesamtverfügung der Baudirektion BVV Nr. 22-0014 vom 29. April 2022 wurde für Einbauten im Grundwasserträger unter anderem eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung im Sinne von Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; i.V.m. Art. 19 des Gewässerschutzgesetzes [GSchG]) erteilt. Entgegen der Argumentation der Bauherrschaft handelt es sich dabei um eine Bundesaufgabe im vorstehend genannten Sinn, ist doch nicht ersichtlich (und wäre im Übrigen auch nicht entscheidend), dass - wie behauptet - die Bewilligung vor allem gestützt auf das kantonale Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) erfolgt wäre und dass damit lediglich der Weiterverwendung bestehender Einbauten zugestimmt worden wäre (vgl. im Gegenteil act. 4 S. 3, insbesondere zu den Liftunterfahrten). Konsequenz wäre nach der vorstehend zitierten Rechtsprechung an sich die unmittelbare Anwendbarkeit des ISOS, mithin namentlich der Art. 6 f. NHG. Zwar hat sich das Baurekursgericht in BRGE I Nrn. 0106-0111/2021 vom 16. Juli 2021, E. 5.3.3 (www.baurekursgericht-zh.ch) dieser Rechtsprechung angeschlossen, dabei allerdings darauf hingewiesen, dass diese dazu führt, die genannten Rechtsfolgen auch in Konstellationen eintreten zu lassen, in denen derjenige Aspekt eines Bauvorhabens, aufgrund dessen von der Erfüllung einer Bundesaufgabe auszugehen ist, nicht zugleich den Aspekt darstellt, aufgrund dessen das Bauvorhaben zur Beeinträchtigung eines Inventarobjekts führen kann. Die damit verbundene Ausdehnung der direkten bzw. unmittelbaren Anwendbarkeit des ISOS erscheint nun aber in Konstellationen, in denen sich eine weitere Lockerung des Bezugs von Bauvorhaben

und ISOS-Objekt dadurch ergibt, dass Letzteres sich nicht auf dem Baugrundstück selbst, sondern lediglich in dessen Nachbarschaft befindet, die Bauparzelle mithin ausserhalb des Perimeters des ISOS liegt, als zu weitgehend und damit nicht mehr gerechtfertigt (womit noch nichts dazu gesagt ist, ob in solchen Konstellationen jegliche Berücksichtigung des ISOS ausser Betracht fällt, wie dies die Vorinstanz und die Baudirektion geltend machen [vgl. dazu E. 12.3.2]). Dies insbesondere auch mit Blick darauf, dass sich der zitierten Rechtsprechung nichts Gegenteiliges entnehmen lässt, nachdem in BGr 1C_482/2012 vom 14. Mai 2014 zwar dem teilweisen Abbruch einer Klostermauer auf dem Nachbargrundstück besondere Bedeutung zukam, zugleich aber hervorgehoben wurde, dass der streitbetroffene Neubau selbst im durch das ISOS geschützten historischen Zentrum von Sarnen zu stehen kommen solle (a.a.O., E. 3.5), während Streitgegenstand in BGE 145 II 176 ein für ein einzelnes Grundstück als projektbezogener Sondernutzungsplan erstellter privater Quartierplan war, wobei das fragliche Quartier im ISOS aufgeführt war (vgl. auch BRGE I Nrn. 0106-0111/2021 vom 16. Juli 2021, wo Teil des massgeblichen ISOS-Objekts eine auf dem Baugrundstück befindliche und abzubrechende Bestandesbaute bildete). In der vorliegenden Konstellation, in der das Baugrundstück bzw. dessen Bebauung gerade nicht im ISOS erfasst ist, hat somit jedenfalls bei einer Bundesaufgabe, die - wie dies bei Einbauten im Grundwasserträger der Fall ist - selbst keinen Bezug zur geltend gemachten Beeinträchtigung der ISOS-Objekte aufweist, eine direkte Anwendung des ISOS zu unterbleiben, womit sich die Rügen einer fehlenden Berücksichtigung bzw. der Verletzung von Art. 6 und 7 NHG als unbehelflich erweisen.

Letzteres würde im Übrigen selbst dann gelten, wenn entgegen dem Vorstehenden von einer direkten Anwendbarkeit des ISOS ausgegangen würde. Dies deshalb, weil - wie sich im Rahmen der materiellen Einschätzung (vgl. E. 13.3.2) zeigen wird - mit dem geplanten Bauvorhaben weder die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung im Sinne von Art. 7 Abs. 2 NHG noch ein Abweichen von der ungeschmälernten Erhaltung im Sinne von Art. 6 NHG (bei der es sich um eine drohende schwerwiegende Beeinträchtigung, die das Objekt in zentralen Bereichen betrifft, bzw. um einen schweren Eingriff handeln muss; vgl. Jörg Leimbacher, Kommentar NHG, Peter M. Keller/Jean-Baptiste Zufferey/Karl Ludwig Fahrländer [Hrsg.], 2. Auflage 2019, Art. 6 Rz. 18; vgl. auch BGr 1C_86/2020 vom 22. April 2021, E. 4.2) einhergeht, so dass auch aus diesem Grund weder eine Begutachtung gemäss der

erstgenannten Bestimmung noch eine spezifische Interessenabwägung im Sinne von Art. 6 Abs. 2 NHG vorzunehmen war.

12.3.2

Allerdings ist gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung davon auszugehen, dass die Bundesinventare auch ausserhalb der in der Regel mit dem Vorliegen einer Bundesaufgabe identifizierten Konstellationen unmittelbarer Anwendbarkeit Wirkung entfalten. So wird ausdrücklich festgehalten, auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben seien Bundesinventare wie das ISOS von Bedeutung, wobei sie ihrer Natur nach Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 des Raumplanungsgesetzes (RPG) gleichkommen würden. Für die Kantone und Gemeinden besteht damit eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren. Diese Pflicht zur Beachtung findet zum einen ihren Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung, zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden, was insbesondere der Fall ist, wenn von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden soll (BGE 135 II 209, E. 2.1).

Soweit nun die Rekurrierenden in diesem Zusammenhang eine fehlende Abbildung der ISOS-Erhaltungsziele in der BZO geltend machen, ist ihnen Folgendes entgegenzuhalten: Eine Überprüfung der Grundnutzungsordnung auf ihre materielle Übereinstimmung mit dem vom ISOS angestrebten Schutz ist im vorliegenden Verfahren nicht vorzunehmen. Nutzungspläne sind grundsätzlich im Anschluss an deren Erlass anzufechten, wobei eine spätere akzessorische Überprüfung in einem Anwendungsfall nur in - vorliegend nicht realisierten - Ausnahmesituationen zugelassen ist (BGE 135 II 209, E. 5.1; BGr 1C_488/2015 vom 24. August 2016, E. 4.6; vgl. auch Thierry Tanquerel, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, hrsg. von Heinz Aemisegger / Pierre Moor / Alexander Ruch / Pierre Tschannen, Zürich 2016, Art. 21 Rz. 29 ff.). Nachdem die Stadt Zürich mit Verwaltungsänderung vom 24. August 2016 (in Kraft seit 1. Oktober 2016) in den Anhang der Verordnung über das ISOS (VISOS) aufgenommen wurde (und die Inventarisierung zuvor im Entwurf bekannt war), wäre eine Berücksichtigung insbesondere im Rahmen der am 30. November 2016 beschlossenen und am 5. Juli 2017 genehmigten Teilrevision 2016 der BZO (zu weiten Teilen in Kraft seit 1. No-

vember 2018) möglich gewesen. Zwar wurde in der Folge in einem unmittelbar gegen die Nutzungsplanung gerichteten und nicht die vorliegend streitbetreffende Parzelle betreffenden Rechtsmittelverfahren auf eine mangelhafte Berücksichtigung des ISOS erkannt (VB.2018.00540 vom 9. Januar 2020, insb. E. 3; bestätigt mit BGr 1C_100/2020 vom 28. Juni 2021, insb. E. 4). Soweit aber eine entsprechende Einschätzung auch vorliegend Platz greifen würde, könnte sie nach dem Gesagten nicht die - von den Rekurrierenden auch gar nicht geltend gemachte - fehlende Anwendbarkeit der geltenden nutzungsplanerischen Festlegungen (auf die daher im Rahmen der materiellen Prüfung in E. 13.3.2 auch zurückgegriffen werden kann) zur Folge haben, sondern sich höchstens dahingehend auswirken, dass darin ein (zusätzlicher) Grund für eine Beachtung des ISOS im Rahmen einer im vorliegenden Verfahren gegebenenfalls (vgl. dazu sogleich) vorzunehmenden Interessenabwägung liegen würde (wobei im Übrigen selbst eine in der Rechtsprechung teilweise angedeutete unmittelbare Bedeutung des ISOS im Baubewilligungsverfahren in Situationen, in denen die kommunale Nutzungsplanung die Schutzziele des ISOS geradezu missachtet [BGr 1C_488/2015 vom 24. August 2016, E. 4.5.5], nicht im Sinne einer Gleichsetzung mit den Konstellationen unmittelbarer Anwendbarkeit bei Vorliegen einer Bundesaufgabe, sondern lediglich als Gebot der Berücksichtigung des ISOS aufzufassen ist). Nachdem eine entsprechende Beachtung des ISOS - wie sogleich aufzuzeigen ist - materiell ohnehin erfolgt ist, erübrigt sich eine weitergehende Klärung der Berücksichtigung im Rahmen der Nutzungsplanung, weshalb auch dem rekurrentischen Antrag auf Beizug der fraglichen Akten nicht stattzugeben ist.

Auch unabhängig vom Vorstehenden kann sich die Frage stellen, ob vorliegend eine Konstellation besteht, in der die Heimatschutzanliegen in eine im Einzelfall erforderliche Interessenabwägung einfließen müssen. Dass (wie dies Bausektion und Baudirektion sinngemäss vertreten) diese Art der Berücksichtigung bereits deshalb ausgeschlossen werden könnte, weil sich die ISOS-Objekte lediglich in der Nachbarschaft des Baugrundstücks befinden, erscheint zumindest zweifelhaft, zumal auch im Rahmen der Umsetzung der Schutzanliegen in der Nutzungsplanung keine entsprechende Beschränkung erfolgen dürfte. Wenn sodann die Rekurrierenden in diesem Zusammenhang davon ausgehen, dass mit einer Arealüberbauung von der Regelbauweise abgewichen werde, so hält die bundesgerichtliche Rechtsprechung hierzu fest, auch wenn die Arealüberbauung als Teil der Grundnutzung betrachtet

werde, seien auch im Rahmen von Arealüberbauungen die Vorgaben der Grundnutzungsordnung mitzuberücksichtigen und hätten Abweichungen davon auf die Schutzanliegen der Nutzungsordnung Rücksicht zu nehmen (BGE 135 II 209, E. 5.7), wobei vorliegend überdies die geplante Realisierung von Hochhäusern - bezogen auf die mit der Zonierung einhergehenden Massvorgaben - als Abweichung aufgefasst werden kann. Über beide für die Beantwortung der eingangs aufgeworfenen Frage relevanten Aspekte braucht aber nicht abschliessend entschieden zu werden. Dies deshalb, weil die - ausserhalb der Konstellationen unmittelbarer Anwendbarkeit aufgrund des Vorliegens einer Bundesaufgabe höchstens zum Tragen kommende - bundesrechtliche Pflicht zur Berücksichtigung des ISOS jedenfalls als gewahrt gilt, wenn aufgrund bestehender Inventarisierungen ohnehin eine Prüfung des Projekts unter Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG, wonach im Interesse der Heimatschutzanliegen besondere Rücksicht auf die umliegenden inventarisierten Objekte zu nehmen ist, erfolgt (VB.2017.00183 vom 5. April 2018, E. 6.3.3). Nachdem vorliegend (wie in E. 13 näher auszuführen sein wird) eine entsprechende Überprüfung jedenfalls für die Siedlung "H" erfolgt ist (und für die weiteren im ISOS erwähnten Objekte [vgl. E. 3] eine Beeinträchtigung von vornherein weder dargetan noch ersichtlich ist), schadet es nicht, wenn in der Baubewilligung eine ausdrückliche Erwähnung des ISOS unterblieben (und auch in der vorinstanzlichen Vernehmlassung primär die Unbeachtlichkeit des Bundesinventars geltend gemacht worden) ist, da materiell die gegebenenfalls von Bundesrechts wegen erforderliche Berücksichtigung der Schutzanliegen durch die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG abgedeckt ist. Entsprechend geht die Rüge einer fehlenden Berücksichtigung des ISOS fehl, wobei die Auseinandersetzung mit den materiellen rekurrentischen Argumenten (zur fehlenden Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den Schutzziele) auch vorliegend im Rahmen der Prüfung der Einhaltung von § 238 Abs. 2 PBG erfolgt (vgl. E. 13.3.2).

13.1.1

Die Rekurrierenden sind der Ansicht, die Bausektion nenne lediglich die massgebliche Vorschrift von § 238 Abs. 2 PBG, wende diese aber nicht an. In Bezug auf die inventarisierte Siedlung "H" äussere die Vorinstanz einzig, das Projekt halte zu dieser einen respektvollen Abstand ein. Allein diese Rechtsverweigerung müsse zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen. Im Einzelnen wird in der Rekurrschrift ausgeführt, die Umgebung von

Heimatschutzobjekten bilde einen wichtigen Rahmen für ihre Wahrnehmung. Baudenkmäler dürften durch Veränderungen in ihrem näheren Sichtbereich nicht beeinträchtigt werden. Ein Bauvorhaben habe auf den Charakter eines Schutzobjekts Rücksicht zu nehmen, wobei massgeblich sei, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch den Neubau nicht beeinträchtigt werde. Wie weit der Umgebungsschutz im konkreten Fall gehe, ergebe sich unter anderem aus den Schutzzielen, vorliegend denjenigen gemäss ISOS und Inventarblatt (wobei die Rekurrierenden bereits im Rahmen ihrer die Berücksichtigung des ISOS betreffenden Rüge aus den genannten Dokumenten zitieren und insbesondere darauf hinweisen, die Aussenräume der Siedlung seien von besonderer - insbesondere städtebaulicher, sozialgeschichtlicher und gartenhistorischer - Bedeutung, die grossen Abstände zur umliegenden Bebauung gewährten den Bewohnern einen weiten Blick ins Grüne und die Distanz zu den grossen [Büro-]Bauten in der Umgebung trage wesentlich zur hohen Schutzwürdigkeit der Siedlung bei). In Übereinstimmung mit der bereits im Rahmen der Rüge zum ISOS verwendeten Argumentation (vgl. E. 12.2) machen die Rekurrierenden sodann Ausführungen zu den im Bestand und beim geplanten Bauvorhaben bestehenden Abständen zur Siedlung "H" sowie zur Höhe der geplanten Gebäude, wobei sie erneut betonen, die grossen Abstände zur umliegenden, mehrstöckigen Bebauung seien gemäss dem Inventarblatt charakteristisch prägend für die Siedlung. Diese massive Verdichtung ausgerechnet direkt angrenzend an das Bau- und Gartendenkmal zeuge von fehlender Rücksichtnahme gegenüber den Schutzzielen und Merkmalen der Siedlung. Die charakteristisch wichtigen Grünräume würden bedrängt und die prägende Weite wäre nicht mehr gegeben. Die charakteristische einheimische Bepflanzung würde durch Lichtentzug geschädigt, womit die Gärten an Schutzwert zu verlieren drohten. Weiter weisen die Rekurrierenden darauf hin, die städtebaulich empfindlichen H-Parzellen würden in der Zone W2, die Nachbargrundstücke vis-à-vis an der A-Strasse in der Zone W4 und einzig die Parzellen Kat.-Nrn. 1, 3 und 2 in der Zone W5 liegen, wobei die vom Umfeld abweichende Zonierung der letztgenannten Grundstücke weniger planerischen als politischen Überlegungen geschuldet sei. Somit bestehe bereits in der Grundordnung ein nicht planerisch begründeter Massstabssprung, der durch die Mehrausnutzung bei der Arealüberbauung und die Freigabe der Gebäudehöhe noch akzentuiert werde und - gerade auch im Vergleich mit der bestehenden Ausnutzung auf den H-Parzellen - sehr markant sei. Abschliessend wird konstatiert, das Bauvorhaben nehme auf die Siedlung "H" keinerlei Rücksicht und

die Ausführungen im angefochtenen Entscheid wirkten geradezu zynisch; auch gemäss einer Stellungnahme des Zürcher Heimatschutzes (act. 6.7) missachte das Bauvorhaben den Ortsbildschutz gegenüber der Siedlung "H" und nehme auf dieses Heimatschutzobjekt nicht gebührend Rücksicht.

13.1.2

Die Vorinstanz erwähnt in den Erwägungen des angefochtenen Beschlusses zunächst, auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes sei gemäss § 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht zu nehmen (E. H.a), und hält sodann fest, die Gebäudekörper überzeugten sowohl durch die gewählte Massstäblichkeit in der Höhenentwicklung wie auch in ihrer Körnigkeit. Gleichzeitig nehme das Projekt in der Setzung, Volumetrie und Freiraumgestaltung wie auch mit der Fassadenbegrünung einen respektvollen Abstand zur im kommunalen Inventar der Denkmalpflege enthaltenen Siedlung "H" ein und erfülle damit die Anforderungen der besonderen Rücksichtnahme zum Inventarobjekt gemäss § 238 Abs. 2 PBG (E. I.a). Ausgeführt wird weiter, die Geschichte des Ortes - im Sinne der Erinnerung an die ehemalige Lehmgrube - spiegle sich in der Materialisierung der Fassaden wieder, welche zudem unterschiedlich auf den jeweiligen städtebaulichen Kontext reagierten. Mit der vorgesehenen Fassadengliederung würden die Baukörper wohlproportioniert gegliedert und stellen eine mit dem Kontext verbindende Massstäblichkeit her. Die Fassadenbegrünung entlang der A-Strasse, in den Gassen sowie zur Siedlung "H" werde die Gesamtkomposition zusätzlich auf. Der über die gesamte Arealüberbauung einheitliche, architektonisch differenzierte Ausdruck gebe dem neuen Quartier ein identitätsstiftendes Gesicht (E. I.d). Zusammenfassend heisst es sodann in E. I.e, die Siedlung nehme besondere Rücksicht auf die umliegenden Schutzobjekte (§ 238 Abs. 2 PBG), biete einen ortsbaulichen Gewinn (§ 284 PBG) und erfülle die Anforderungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG. In weiteren auf § 238 Abs. 2 PBG Bezug nehmenden Passagen des angefochtenen Beschlusses werden konkret lediglich die Natur- und Landschaftsschutzobjekte genannt (vgl. E. H.a und P.e.mm; vgl. auch E. J.b, wo keine Auseinandersetzung mit bestimmten Objekten erfolgt).

In ihrer Vernehmlassung führt die Vorinstanz weiter aus, der Schutz von § 238 Abs. 2 PBG greife nur so weit, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebiete. Die Bausektion habe geprüft, ob die Neuüberbauung auf die kommunal inventarisierte Siedlung "H" besondere Rücksicht nehme und dies bejaht. Dem Inventarblatt sei zu entnehmen, dass

nebst den Reiheneinfamilienhäusern lediglich die direkt den Häusern zugeordneten, siedlungsnahen Vor- und Hintergärten, nicht aber die durch ein kleines Strässchen abgetrennten Pflanzgärten als Schutzobjekte aufgeführt seien. Festgehalten wird weiter, durch die Topographie und die Ausrichtung der Baukörper erschienen die höheren Volumen weit weniger hoch, da sie viel tiefer im Gelände stehen würden. Die weitergeführte Bepflanzung nehme ortsprägende Elemente auf und führe diese parzellenübergreifend weiter. Mit den Gebäuderiegeln, die von vorder- und rückseitigen Frei- und Grünräumen gerahmt seien, werde das für die Siedlung "H" charakteristische Prinzip der strassenseitigen und rückwärtigen Gärten weitergeführt; ebenso würden die Freiraumbezüge nach Süden hergestellt; von einer fehlenden Rücksichtnahme gegenüber der Siedlung "H" könne daher keine Rede sein, wobei das strittige Bauvorhaben auf diese überdies bezüglich der Farben und Materialien - durch die Verwendung von Sichtbackstein - Rücksicht nehme. Weiter werde durch die sorgfältige Setzung der Volumina im Gelände eine Höhenstaffelung erreicht. Zudem werde der nähere Sichtbereich nicht beeinträchtigt, da die Pflanzdichte keine weite Sicht ermögliche. Die besondere Rücksichtnahme sei mit den vorhandenen Abständen im Zusammenhang mit der Volumenansetzung in der abfallenden Topographie folglich "gewährt". Schliesslich würden die Schutzziele der Siedlung keineswegs beeinträchtigt. Die Gärten blieben erhalten, der Ausblick in die Ferne oder in das Landschaftsgrün sei gemäss dem kommunalen Inventarblatt gerade nicht Teil des Schutzzwecks. Auch schaffe der zur Siedlung gehörige Gartengürtel selbst einen gewissen Abstand zur angrenzenden Bebauung. Bereits das ISOS halte unmissverständlich fest, dass der Umgebungs- und Ortsbildschutz der Siedlung "H" durch die Gebäude und den Garten selbst gewahrt blieben, sofern diese in ihrer Substanz erhalten blieben. Das strittige Bauvorhaben tangiere jedenfalls die Substanz der Siedlung "H" nicht.

13.1.3

Dem halten die Rekurrierenden in der Replik entgegen, die Ausführungen der Vorinstanz wirkten gesucht. Dass die geplanten Baukörper viel tiefer als die Siedlung "H" liegen würden, sei nicht korrekt. Der Innenhof der Siedlung, die Grenze zur Arealüberbauung sowie die Wiese, auf welcher die Bauviere des der Siedlung am nächsten gelegenen Gebäudes stünden, lägen auf 432 m.ü.M. Weiter gebe es in der Siedlung "H" keine Sichtbackstein-Elemente. Sodann habe die behauptete Weiterführung des Prinzips der strassenseitigen und rückwärtigen Gärten überhaupt keine Rücksichtnahme

auf die kleinteilige Siedlung "H" zur Folge. Die strittige Überbauung rücke westseitig bis auf 11,5 m an die Grenze. Das direkt vor der Siedlung liegende Haus D1 sei dabei mit einer Höhe von bis zu 34,40 m das höchste in der projektierten Überbauung. Wieso die Vorinstanz angesichts dieser Dimensionen und der grossen Nähe zur denkmalgeschützten Siedlung von Rücksichtnahme und respektvollem Abstand spreche, sei nicht nachvollziehbar. Schliesslich weisen die Rekurrierenden darauf hin, wie sich dem Planungsbericht zur Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet B/U entnehmen lasse, teile auch der Gemeinderat der Stadt Zürich die Auffassung, dass der Umgebungsschutz in der vorliegenden Situation nach wirksamen Massnahmen verlange. Im Rahmen der materiellen Argumentation zum ISOS halten die Rekurrierenden überdies dafür, durch vergangene Fehlentscheide sei ein Teil der grosszügigen Freiräume in der Umgebung verloren gegangen, was zu einer gewissen Isolierung der Siedlung "H" geführt habe. Die geplante Überbauung nehme der Siedlung weiteren Freiraum, wodurch deren Isolierung auf die Spitze getrieben und die Siedlung mit ihren wertvollen Gärten im Übermass bedrängt und beschattet würde.

Bezug nehmend auf die Entgegnung der Bauherrschaft in der Duplik - wonach die Rekurrierenden die Gebäudehöhe falsch wiedergeben würden und diese für das Gebäude D1 maximal 29,4 m bzw. bei den von der Siedlung "H" ersichtlichen Fassaden dieses Gebäudes maximal 28,7 m betrage - führen die Rekurrierenden in der Triplik aus, die von der Bauherrschaft angegebenen Höhen zeigten den krassen Höhenunterschied der benachbarten Bauten. Bei Baukörpern mit Höhen von knapp 30 m sei ein Abstand von nur 12 m verschwindend klein. Die unmittelbare bauliche Nachbarschaft der Arealüberbauung und der Siedlung "H" sei städtebaulich nicht vertretbar und beeinträchtige die Siedlung sowie die Lebensqualität in dieser sehr stark. Die Siedlung würde nicht nur unter dem sehr starken räumlichen Eindruck, sondern auch unter einer starken Beschattung, unter der Einsehbarkeit aus kürzester Distanz, unter den Immissionen etc. leiden und dadurch stark beeinträchtigt.

13.2

Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG zu verlangen. Der

Schutz greift allerdings nur so weit ein, als es der Charakter der Umgebung beziehungsweise des Schutzobjekts gebietet. Massgeblich ist die Gesamtwirkung bezogen auf das Schutzobjekt. Dessen Wahrnehmung darf von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Frage, ob mit einem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, ist nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu beurteilen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen. Eine förmliche Unterschützstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit – wie vorliegend – aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt.

Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts, namentlich von § 238 PBG, als Ausfluss der Gemeindeautonomie eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, überprüft das Baurekursgericht entsprechende Entscheide mit Zurückhaltung. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Baubehörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen; vgl. zur Frage der Kognition auch den nachstehenden Hinweis in E. 13.3.1).

13.3.1

Die Rekurrierenden berufen sich auch im Zusammenhang mit dem monierten Verstoss gegen § 238 Abs. 2 PBG zumindest sinngemäss auf eine Verletzung der Begründungspflicht (vgl. allgemein zu dieser Thematik bereits E. 4.2). Wie sich den vorstehend in E. 13.1.2 wiedergegebenen Passagen der angefochtenen Baubewilligung entnehmen lässt, hat sich die Vorinstanz

jedoch zur Anwendung der genannten Bestimmung durchaus geäussert, ihre Beurteilung klar festgehalten und überdies - wenngleich in knapper Form - die aus ihrer Sicht für die Beurteilung massgeblichen Aspekte dargelegt. In der Rekursantwort hat sie sodann eine eingehendere Begründung nachgereicht. Bei dieser Sachlage steht zunächst fest, dass dem angefochtenen Beschluss eine rechtsgenügende Sachverhaltsabklärung und Rechtsanwendung zugrunde liegt und dass die Vorinstanz bereits im Rahmen der Erteilung der Baubewilligung ihren Beurteilungsspielraum wahrgenommen hat, mithin von vornherein keine Konstellation fehlender Ermessensausübung vorliegt. Im Übrigen wird eine Ergänzung der Begründung in der Rekursantwort praxisgemäss als zulässig erachtet (VB.2017.00436 vom 5. Oktober 2017, E. 4.3; vgl. auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 433). Spezifisch die Einordnungsprüfung betreffend geht die Rechtsprechung sodann davon aus, dass die Baubehörde auf eine eingehende Begründung im Rahmen der Baubewilligung verzichten und diese in der Rekursvernehmlassung nachbringen könne, wenn sie die Gestaltung und Einordnung eines Bauvorhabens für unproblematisch halte (VB.2006.00532, E. 2.2, in BEZ 2007 Nr. 21), wobei in dieser Konstellation gar kein Begründungsmangel vorliegt. Insoweit könnte sich die Frage stellen, ob vorliegend - auch wenn letztlich eine positive Beurteilung des Bauvorhabens auch unter dem Titel von § 238 Abs. 2 PBG erfolgte - die konkret zur Beurteilung stehende Konstellation nicht als "unproblematisch" eingestuft werden konnte und entsprechend eine eingehendere Begründung bereits in der Baubewilligung erforderlich gewesen wäre. Selbst wenn aber hiervon ausgegangen würde, hätte dies lediglich zur Folge, dass insoweit - und unbeschadet der vorstehend erwähnten Wahrnehmung des Beurteilungsspielraums durch die Vorinstanz - ein Begründungsmangel bestehen würde, der aber durch Nachreichen der detaillierteren Begründung im Rekursverfahren geheilt worden wäre. Insbesondere ist - auch mit Blick auf die spezifische Begründung der rekurrentischen Rügen - nicht ersichtlich, dass die Anfechtung der Baubewilligung durch den allfälligen Begründungsmangel erschwert worden wäre. Nachdem sich zudem die vorinstanzliche Ermessensausübung wie dargelegt bereits dem angefochtenen Beschluss entnehmen lässt, besteht (ganz abgesehen davon, dass die vom kantonalen Recht eingeräumte Entscheidungsfreiheit ohnehin auch noch durch die nachgereichte Begründung beansprucht werden könnte [VB 2004.00543 vom 1. Juni 2005, E. 4.3; vgl. auch VB.2006.00026, E. 3.3, in BEZ 2006 Nr. 55]) von vornherein kein Anlass von dem in E. 13.2 umschrie-

benen Umfang der Kognition des Baurekursgerichts abzuweichen. Der Vollständigkeit halber ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich die nachstehende materielle Einschätzung (vgl. E. 13.3.2 und 13.3.3) auch bei uneingeschränkter Überprüfung nicht anders präsentieren würde.

13.3.2.1

Dem Inventarblatt zur Wohnsiedlung "H" (act. 16.25; festgesetzt mit Stadtratsbeschluss Nr. 721/2016 vom 31. August 2016) lässt sich Folgendes entnehmen: Die Siedlung umfasst 38 Einfamilienhäuser, die in einer der A- und D-Strasse entlang mäandrierenden V-förmigen Hausreihe mit 34 Einfamilienhäusern und einer zurückversetzten vierteiligen Hausreihe angeordnet sind. Sie bildet eine markante Grossform und ist - von der D-Strasse her - durch eine private, im Innern der V-Form liegende Wohnstrasse erschlossen, wobei die Vorgärten sowohl die öffentlichen Strassen als auch die private Sackgasse säumen. Auf der strassenabgewandten (und damit dem Baugrundstück zugewandten) Seite befinden sich private Gärten, denen im Südosten, von einem schmalen Weg (der I-Gasse) getrennt, ein Gürtel von Pflanzgärten vorgelagert ist (wobei letzterer - wie auch die I-Gasse - nicht inventarisiert sind, jedoch als integraler Bestandteil der Siedlung bezeichnet werden). Vorgärten und rückseitige Gärten bilden grosse zusammenhängende Grünräume (vgl. zum Ganzen act. 16.25 S. 4 ff., 8; vgl. auch S. 23, wonach zu prüfen sei, ob unter anderem die nicht inventarisierten Pflanzgärten und die I-Gasse bei einer allfälligen Schutzabklärung in die nähere Betrachtung einbezogen werden sollten). Spezifisch die Aussenräume betreffend wird festgehalten, die Anordnung als markante V-Form mit einem freistehenden Reihenhaus habe den Architekten ermöglicht, die Wohngebäude nach allen Seiten in einen breiten Grüngürtel aus privaten Gärten einzubetten, wobei mit dem Siedlungskonzept drei Typen von Aussenräumen (gemeinschaftliche Wohnstrasse; an die Reihenhäuser angrenzende Gärten; durch die I-Gasse erschlossene separate Pflanzgärten) verwirklicht worden seien (a.a.O., S. 12). Das ursprüngliche Freiraumkonzept sei bis heute weitgehend ablesbar, die historischen Freiräume seien in ihrer Gesamtheit gut erhalten und die Parzellierung, das Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche sowie die Freiraumstruktur entsprächen weitgehend der ursprünglichen Anlage (a.a.O., S. 15). Ein Grossteil der Gärten zeichne sich durch differenzierte und qualitätsvolle Pflanzungen aus. Etliche Säulenpappeln aus der Entstehungszeit markierten die südöstliche Siedlungsgrenze (a.a.O., S. 16).

Im Rahmen der Würdigung wird ausgeführt, die 1919-1920 erstellte Siedlung falle auf den ersten Blick durch ihre aussergewöhnliche städtebauliche Form und ihre Einheitlichkeit auf. Sie verkörpere in idealer Weise die zu ihrer Erstellungszeit vorherrschenden städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Themen. Die Reihenhäuser seien in V-Form angeordnet worden, um eine optimale Besonnung der Fassaden zu gewährleisten. Stichstrasse und Vorgärten seien ein frühes Beispiel eines Wohnhofs in Zürich. Die Strassenfassaden mit den Hauseingängen seien Teil des Stadtbildes, während die Gärten abgeschirmt hinter der Grossform lägen und deshalb von Ruhe und Intimität geprägt seien (a.a.O., S. 18). Die Siedlung sei durch Einheitlichkeit geprägt, die Reihenhäuser auf ein Minimum reduziert, wobei sie aneinandergereiht eine städtebauliche Grossform mit endlos erscheinenden Fassadenabwicklungen bildeten. Die repetitive und standardisierte Gestaltung der Fassaden sowie die Anordnung der privaten Vorgärten und Gärten folgten der Grundidee der städtebaulichen Grossform. Die herausragende baukünstlerische Leistung bestehe auch darin, den Reihenhausedanken als städtischen Bautypus im Wohnquartier zu realisieren (a.a.O., S. 19 f.). Spezifisch die Bedeutung der Aussenräume betreffend hält das Inventarblatt fest, die Siedlung zeuge vom genossenschaftlichen Wohnungsbau der Stadt Zürich, der zu Beginn des 20. Jahrhunderts wesentliche Ideen der Heimatschutz- und Gartenstadtbewegung integriert und den Grünräumen einen ausserordentlich hohen Stellenwert eingeräumt habe. Trotz Veränderungen und individuellen Weiterentwicklungen erfüllten die Aussenräume bis heute jene städtebaulichen, hygienischen und sozialen Funktionen, die im ursprünglichen Siedlungskonzept zentral gewesen seien. Die Gärten würden die Siedlung gliedern, die Wohnbauten in ein attraktives Umfeld einbinden und sie von der D- und der A-Strasse abschirmen. Aufgrund ihrer Struktur sei die Siedlung nach allen Seiten in einen breiten Gürtel aus privaten Gärten eingebettet. Die grossen Abstände zur umliegenden Bebauung gewährten den Bewohnern einen weiten Blick ins Grüne. Bis heute profitierten sie von den ästhetischen wie funktionalen Vorteilen des Typus Reihenhausergarten. Die eng mit den Wohnbauten verzahnten, gleich gerichteten Gärten bildeten für sich intime Freiräume, würden gesamthaft aber als grosszügige Grünräume wahrgenommen. Diese hohen räumlichen Qualitäten würden durch die vielfältige Bepflanzung der Gärten unterstrichen. Von städtebaulicher und sozialgeschichtlicher Bedeutung sei, dass die Anwohner seit 1921 südöstlich der Siedlung einen breiten Streifen Pflanzland hätten bewirtschaften können. Die

meisten Parzellen seien heute Ziergärten und würden mit den aus der Entstehungszeit erhaltenen Säulenpappel einen Puffer zu einer Grossbebauung aus den 1980er Jahren bieten. Aufgrund ihrer weitgehend erhaltenen konzeptionellen Merkmale und überlieferten historischen Substanz wie Parzellierung, Wegestruktur, Topographie, Holzlattenzäune, Rasenflächen sowie eine reiche Durchgrünung mit überwiegend traditionellen Gartenpflanzen komme den Aussenräumen der Siedlung im Kontext der Wohnbauten eine hohe städtebauliche, sozialgeschichtliche und gartenhistorische Bedeutung zu (a.a.O., S. 21 f.). Unter dem Titel "Denkmalschutz" wird abschliessend festgehalten, die Wohnsiedlung "H" sei in ihrem ursprünglichen Siedlungskonzept schutzwürdig. Die einheitlichen, schlicht gestalteten Fassaden der Reihenhäuser und die durchgehenden Walmdächer mit den langgezogenen Schlepplukarnen prägten das Erscheinungsbild der städtebaulichen Grossform, wobei die Wirkung durch die einheitliche Farbigkeit und Materialisierung unterstrichen werde. Charakteristisch für die Siedlung sei die durchgehende Gestaltung der Hausgärten (Vor- und Hintergärten) und Pflanzgärten (heute vor allem in der Funktion von Ziergärten), die sich als Grüngürtel um die Siedlung schmiegen. Übergeordnete Gestaltungsmerkmale der Gärten seien neben der bauzeitlichen Topographie und den prägenden baulichen Elementen ebenso die ursprünglichen Haus- und Gartenzugänge in ihrer Lage und die orthogonale Linienführung der Wege sowie die siedlungstypische Bepflanzung und die strukturbildenden Rasenflächen. Für das Siedlungsbild sei die Durchgrünung mit geschnittenen Ligusterhecken, Obstbäumen sowie Säulenpappeln parallel zu den Pflanzgärten im Südosten der Siedlung charakteristisch (a.a.O., S. 23).

Die Siedlung "H" wird auch im Spezialinventar Wohnsiedlungen der Stadt Zürich von 1999/2003 erwähnt (vgl. act. 11.6 S. 36 f.), wo ausgeführt wird, die markante Siedlungsanlage stehe isoliert inmitten grösserer, inselartiger Baukomplexe. Sie weise noch immer eine einheitliche Gesamtwirkung auf. Im Rahmen der Würdigung erfolgt unter anderem der Hinweis: "mittelständische Gartenstadt mit einstiger 'Sicht auf die Alpen'". Als Schutzempfehlung wird festgehalten, wichtig sei die Geschlossenheit der Anlage und die Einheitlichkeit von Bauformen, Farben und Materialien vor allem auf der Strassenseite. Gärten, Einfriedungen und Gartenwege seien als integrierender Teil des Gesamtkonzepts zu erhalten (a.a.O., S. 36). In der vom Amt für Städtebau im Jahr 2016 herausgegebenen Schrift "Kleinhaussiedlungen in der Stadt Zürich" wird die Siedlung unter anderem im Zusammenhang mit

einem - in der Rekursschrift angeführten - Zitat aus der Schweizerischen Bauzeitung von 1922 erwähnt, wonach sich durch die Konzentration der bebauten Flächen eine Konzentration der Gärten ergebe, wodurch Licht und Luft freieren Zugang erhalten würden, als wenn die Aufteilung des Geländes in gleichviele Einzelgrundstücke mit getrennten Häusern erfolgen würde. Hierin liege ein bedeutender ästhetischer Vorteil. Die Häuser und Gärten ergäben zusammengefasst grosszügige Garten- und Strassenräume (a.a.O., S. 57).

Schliesslich wird die Siedlung im ISOS mit Erhaltungsziel A und dem Vermerk besonderer räumlicher und architekturhistorischer Qualitäten sowie einer gewissen Bedeutung aufgeführt und wie folgt umschrieben: "mehrfach abgewinkelte Zeile von zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern im Heimatstil, einen dreieckigen, begrüntem Hof fassend, 1920/21, eine der ersten Genossenschaftssiedlungen Zürichs; heute isoliert inmitten grösserer Baukomplexe" (Objektblatt Zürich-X, S. 16). Im Rahmen der Beschreibung des heutigen Stadtteils heisst es sodann: "Bei der geschlossenen, mehrfach abgewinkelten Zeile von zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern im Heimatstil handelt es sich aufgrund der Geschlossenheit und einheitlichen Gestalt um ein kleines Bijou, das mit den rückseitigen Gärten eine gewisse Distanz zu den grossen Bürobauten zu halten vermag" (a.a.O., S. 30).

13.3.2.2

Wie sich aus diesen Umschreibungen des Inventarobjekts ergibt, sind die für dessen Wahrnehmung charakteristischen Aspekte primär seine Geschlossenheit und Einheitlichkeit sowie die aufgrund des gewählten Siedlungs- und Freiraumkonzepts - mit jeweiliger Konzentration der bebauten und der nicht bebauten Flächen - realisierte Struktur einer architektonischen Grossform, die von drei spezifischen Typen von Aussenräumen im Sinne eines Grüngürtels umgeben ist. Nicht ersichtlich ist demgegenüber, dass darüber hinaus einer weitergehenden Freihaltung der nicht zur Siedlung (inkl. den ihr zuzurechnenden Gärten) zählenden Umgebung besonderes Gewicht beigemessen würde, was nicht lediglich im Sinne des (unbestritten) fehlenden Einbezugs solcher Flächen in den Perimeter des Schutzobjekts, sondern auch für die Beurteilung der auf das Schutzobjekt bezogenen Gesamtwirkung einer benachbarten Baute nach Massgabe von § 238 Abs. 2 PBG von Bedeutung ist. In diesem Sinn fällt namentlich auf, dass gerade auch dort, wo spezifisch auf die Abstände zur umliegenden Bebauung Bezug genommen wird, diese

Aussage im Kontext der Beschreibung der Struktur der in einen Gürtel aus privaten Gärten eingebetteten Siedlung sowie der Hervorhebung der funktionalen Vorteile des Reihenhausgartens erfolgt, so dass als wesentlich die Wahrnehmbarkeit dieser räumlichen Wirkung des zur Siedlung selbst gehörenden Grüngürtels erscheint, während Hinweise auf umfassendere räumliche Bezüge (beispielsweise im Sinne bestimmter Blickachsen) fehlen. Im Gegenteil wird wie aufgezeigt teilweise die bestehende Situation einer isolierten Lage inmitten grösserer Baukomplexe bzw. einer heute fehlenden Fernsicht ausdrücklich angesprochen, daraus aber gerade nicht eine Einschränkung des als "weitgehend ablesbar" qualifizierten Freiraumkonzepts bzw. der "gut erhalten" Freiräume abgeleitet. Die von den Rekurrierenden hervorgehobene "prägende Weite" ist in diesem Sinn nicht ein in der Umgebung des Inventarobjekts sicherzustellendes Merkmal, sondern ein innerhalb des Inventarobjekts (bzw. des unmittelbar anschliessenden, aber konzeptionell zum Inventarobjekt gehörenden zweiten Grüngürtels der ehemaligen Pflanzgärten) selbst aufgrund seiner Struktur realisiertes charakteristisches Element.

Konkret rügen die Rekurrierenden zu geringe Abstände und zu grosse Höhen der in unmittelbarer Nachbarschaft der Siedlung geplanten Baukörper, mithin der Gebäude D1 und E. Soweit die Rekursgegnerschaft in diesem Zusammenhang auf die Einpassung der Gebäude in die Topographie, die diese weit weniger hoch erscheinen lassen würde, verweist, ist ihr entgegenzuhalten, dass dies zwar aufgrund der Richtung Südosten abfallenden Geländes grundsätzlich - bezogen auf die gesamte Überbauung - zutreffend ist, sich jedoch auf die am nächsten bei der Siedlung "H" gelegenen nordwestlichen Bereiche der Gebäude D1 und E nicht auszuwirken vermag (vgl. insb. den entsprechenden Plan Ansichten [R1S.2022.05160, act. 8.4.5] sowie Protokoll, Fotos 27 bis 32). Dabei ist das Gebäude D1 in der Höhenentwicklung abgestuft, wobei zwar die von den Rekurrierenden im Schriftenwechsel zwischenzeitlich genannten Höhen (an denen denn auch nicht festgehalten wurde) unzutreffend sind, sich jedoch gleichwohl - wie auch seitens der Bauherrschaft anerkannt - namentlich im seinerseits abgestuften Kopfbau des Gebäudes D1 beträchtliche Höhen von teilweise deutlich über 25 m bis maximal knapp 30 m ergeben (vgl. ebenfalls R1S.2022.05160, act. 8.4.5 und 8.4.2; vgl. auch den Baugespannplan [act. 32.2]), während im Anschluss daran zunächst eine Reduktion auf etwas mehr als 17 m erfolgt, die sich im

weiteren Verlauf - sowohl aufgrund des abfallenden Terrains als auch aufgrund eines hinzutretenden zusätzlichen Geschosses - wieder erhöhen. Hinsichtlich der Abstände machen die Rekurrierenden teilweise aus den Plänen nicht nachvollziehbare, zu tiefe Masse geltend; für die der westlichen Grundstücksgrenze am nächsten liegende Ecke bei der Abknickung des Gebäudes D1 beträgt der (gemäss §§ 22 Abs. 1 ABV rechtwinklig zur Fassade gemessene) Grenzabstand 12,7 m (vgl. R1S.2022.05160, act. 8.2), bei - von den Rekurrierenden offenbar zur Anwendung gebrachter - Messung rechtwinklig zur Grundstücksgrenze ca. 12 m. Dabei zeigt sich, dass im der westlichen Grundstücksgrenze am nächsten liegenden Bereich die erforderlichen Grenzabstände (unter Berücksichtigung des Mehrlängen- und des kommunalen Mehrhöhenzuschlags) nur unmassgeblich überschritten sind (was gleichermassen für die nordwestliche Ecke des Gebäudes E gilt). In diesem Sinn ist denn auch der Hinweis der Bauherrschaft, wonach im fraglichen Abschnitt des Gebäudes D1 aus Rücksichtnahme auf die Siedlung "H" auf die Erstellung eines Geschosses verzichtet worden sei, insofern zu relativieren, als jedenfalls im Bereich der genannten Abknickung die Realisierung eines zusätzlichen Geschosses eine weitergehende Abrückung des Gebäudes aufgrund der Abstandsvorschriften zur Folge gehabt hätte.

Indessen lassen sich aus diesen Feststellungen keine unmittelbaren Rückschlüsse auf die (fehlende) Einhaltung der Vorgaben von § 238 Abs. 2 PBG ziehen. Das Gebot der Rücksichtnahme auf Natur- und Heimatschutzobjekte ist nicht dahingehend zu verstehen, dass im Rahmen des Bauvorhabens - als Ausdruck der Rücksichtnahme - auf gewisse, nach den primären Bauvorschriften an sich gegebene Baumöglichkeiten zu verzichten wäre. Vielmehr handelt es sich (nur, aber immerhin) um einen anderen Massstab der Beurteilung von Einordnung und Gestaltung, indem anstelle der bloss befriedigenden eine gute Gesamtwirkung erforderlich ist und keine Beeinträchtigung der Wahrnehmung des Schutzobjekts erfolgen darf (vgl. bereits E. 13.2). Gestützt auf dieses Verständnis ergibt sich für die Einschätzung des streit betroffenen Bauvorhabens was folgt:

Für die Wahrnehmung der Siedlung "H" ist einerseits entscheidend, dass durch die zum Inventarobjekt gehörenden rückwärtigen Gärten sowie die jenseits der I-Gasse liegenden ehemaligen Pflanzgärten ein beträchtlicher (in den Angaben der Rekurrierenden sogar etwas zu tief ausgewiesener) Ab-

stand zwischen den Bauten der Siedlung und den geplanten Neubauten geschaffen wird, aufgrund dessen eine Beeinträchtigung der Wahrnehmung der Siedlung von Drittstandorten aus zu verneinen ist, was sich insbesondere auch aufgrund der am Augenschein gewonnenen Erkenntnisse bestätigt hat (vgl. Protokoll, insbesondere Fotos 3 und 4, 7 und 8 sowie 9 bis 14). Dass dieser Effekt nicht der Ausgestaltung des Bauvorhabens, sondern der Konzeption des Inventarobjekts selbst geschuldet ist, steht einer Berücksichtigung nicht entgegen, da letztlich ausschliesslich die Fragen der Beeinträchtigung und der resultierenden Gesamtwirkung zu beantworten sind. Die zwangsläufig grössere Nähe der Neubauten zu den Gartenbereichen (primär den nicht inventarisierten) steht dieser Einschätzung ebenfalls nicht entgegen, wird dadurch doch die Ablesbarkeit der primär als schutzwürdig ausgewiesenen Siedlungskonzeption gerade nicht beeinträchtigt, sondern im Gegenteil die Funktion der Grünanlagen als einer die Siedlung abschirmenden Pufferzone besonders deutlich erkennbar (vgl. auch die zitierte Passage des ISOS, die spezifisch den rückwärtigen Gärten eine entsprechende distanzschaffende Funktion zuschreibt). Unbehelflich ist in diesem Zusammenhang schliesslich der Hinweis auf eine Gefährdung der Bepflanzung: Fraglich ist bereits, ob dieser Aspekt im Rahmen des mit § 238 Abs. 2 PBG ausschliesslich bezweckten Schutzes vor negativen gestalterischen Einflüssen überhaupt zu berücksichtigen wäre; vor allem aber erweist sich die entsprechende Befürchtung als unbegründet, nachdem sich den Schattendigrammen entnehmen lässt, dass nur ganz untergeordnete Teile der Gärten überhaupt vom Drei-Stunden-Schatten betroffen sind (vgl. act. 16.17), was wiederum Rückschlüsse auf die generelle Beschattungssituation erlaubt.

Zu berücksichtigen ist andererseits die Wirkung, welche durch die Anordnung der Neubauten hervorgerufen wird. Indem diese zunächst mit den Kopfbauten den Strassenraum der A-Strasse fassen (was städtebaulich sinnvoll und erwünscht ist; vgl. dazu auch E. 14.3.2), danach aber aufgrund der Abknickung - bzw. beim Gebäude E1 von vornherein aufgrund der Lage - sukzessive von den Parzellen der Siedlung "H" (bzw. der Pflanzgärten) abrücken, wird gerade verhindert, dass die Siedlung von den Neubauten bedrängt wird und im Gegenteil eine Zurücknahme gegenüber dem Inventarobjekt erreicht. Die Lage der Gebäudekörper, aufgrund derer nun auch der vorstehend erwähnte Aspekt der Einpassung ins Terrain vorteilhaft zum Tragen kommt und die im Übrigen die Verzahnung des Stadtgebiets mit dem Freiraum der Allmend gewährleistet (vgl. zu Letzterem ebenfalls E. 14.3.2), hat

somit massgeblichen Anteil an der dem Bauvorhaben spezifisch mit Blick auf das Verhältnis zum Inventarobjekt zu attestierenden guten Gesamtwirkung (vgl. zur gesamthaften Beurteilung E. 14.3.2). Unterstützt wird diese im Übrigen durch die vorgesehene Materialisierung, die zwar nicht (wie seitens der Vorinstanz behauptet) als unmittelbare Reminiszenz an das Inventarobjekt, jedoch als Bezugnahme auf die Geschichte des Ortes (mit der vormaligen Lehmgrube) gelesen werden kann und damit letztlich eine stimmige Verknüpfung mit dem ebenfalls Teil dieser historischen Konstellation bildenden Inventarobjekt erlaubt.

Nicht zu verfangen vermag schliesslich das die Zonierung betreffende rekurrentische Vorbringen. Dass zwischen der - aufgrund der Inventarisierung nachgerade zwingenden - Zuweisung der Siedlung "H" zur Zone W2 und der Zone W5 des Baugrundstücks ein Massstabssprung besteht, ist unverkennbar, doch bildet diese rechtskräftig festgesetzte Grundnutzungsordnung (wie auch die ebenfalls nutzungsplanerisch vorgegebene Zulässigkeit von Arealüberbauungen und Hochhäusern) den Ausgangspunkt der vorliegend vorzunehmenden Einordnungsprüfung, ohne dass die nutzungsplanerischen Festlegungen einer erneuten Überprüfung zugänglich wären (vgl. dazu auch E. 12.3.2). Auch weicht in einer Gesamtbetrachtung entgegen den Rekurrierenden weniger die Zonierung der Bauparzelle, als vielmehr diejenige der Siedlung "H" vom Umfeld der fraglichen Parzellen ab (vgl. dazu E. 3). Nicht nachvollziehbar ist im Übrigen das Vorbringen, wonach die Zonierung der Bauparzelle nicht auf planerischen Überlegungen beruhe, so dass der genannte Massstabssprung letztlich als bewusste (und städtebaulich durchaus nachvollziehbare) planerische Entscheidung zu werten ist, deren Realisierbarkeit grundsätzlich - jeweils unter Vorbehalt der Überprüfbarkeit der konkreten Umsetzung insbesondere am Massstab von § 238 Abs. 2 PBG - gewährleistet sein muss.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass das geplante Bauvorhaben bezüglich der Wahrnehmung der Siedlung "H" von Drittstandorten aus nicht zu einer Beeinträchtigung des Inventarobjekts führt und dass eine den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG entsprechende gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dabei sind wie dargelegt auch die von den Rekurrierenden spezifisch im Zusammenhang mit ihrer die (fehlende) Berücksichtigung des ISOS betreffenden Rüge vorgebrachten (und hinsichtlich des Umgebungsschutzes ohnehin weitgehend wiederholten) materiellen Argumente sowie die im ISOS

enthaltenen Angaben (unter Einbezug auch des Umstands, dass im ISOS die Baugruppe Nr. 0.2 auch die Pflanzgärten mitumfasst) nicht geeignet, eine andere Beurteilung nahezulegen. Insbesondere ist festzuhalten, dass nicht nur kein (dem Erhaltungsziel A widersprechender) Eingriff in die Substanz des Objekts erfolgt, sondern dass auch dessen Wirkung - gerade auch hinsichtlich des Ortsbildes - nicht beeinträchtigt wird, so dass (wie bereits in E. 12.3.1 erwähnt) erst recht nicht von einer seitens der Rekurrierenden in diesem Zusammenhang behaupteten erheblichen bzw. schwerwiegenden Beeinträchtigung ausgegangen werden kann. Nichts anderes gilt im Übrigen für die weiteren im Nahbereich der Bauparzelle gelegenen ISOS-Objekte (vgl. E. 3): Weder für die - ohnehin bloss als Hinweis erfasste - Halle S noch für das jenseits der A-Strasse gelegene Gebiet 8.0.2 (mit Erhaltungsziel C) ist eine wie auch immer geartete Beeinträchtigung erkennbar, wobei die Rekurrierenden sich insoweit ohnehin auf die blosser Erwähnung dieser Objekte beschränken, so dass sich Weiterungen hierzu erübrigen. Zusammenfassend erweist sich somit die Rüge einer Verletzung von § 238 Abs. 2 PBG bezüglich der Heimatschutzobjekte als unbegründet.

13.3.3

Der Vollständigkeit halber ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass auch hinsichtlich der in E. 3 aufgeführten Natur- und Landschaftsschutzobjekte keine Verletzung von § 238 Abs. 2 PBG erkennbar ist. Während sich die Rekurrierenden in ihren Rechtsschriften auch insoweit auf die blosser Nennung der Objekte beschränken, machten sie am Augenschein geltend, beim Schutzobjekt KSO-29 gehe es aufgrund der Topographie vor allem um die Fernwirkung, welche durch die geplanten grossen Bauten beeinträchtigt werde (Protokoll, S. 16). Indessen ist solches beim genannten, sehr ausgedehnten Landschaftsschutzobjekt, das im Norden generell bis an das überbaute Stadtgebiet (und damit unter anderem an die Bauparzelle, aber beispielsweise auch an den U heranreicht) nicht der Fall, zumal mit der geplanten Überbauung aufgrund der neu geschaffenen Verbindungsgassen vielmehr eine gekonnte Verzahnung von Stadtgebiet und Allmend erfolgt (vgl. dazu E. 14.3.2). Die Vorgaben von § 238 Abs. 2 PBG sind somit auch in dieser Hinsicht eingehalten, so dass sich die ohnehin äusserst summarisch begründete Rüge ebenfalls als unbehelflich erweist.

14.1

Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG betreffend monieren die Rekurrierenden zunächst eine Verletzung der Begründungspflicht (und damit verbunden des rechtlichen Gehörs). Die Bewilligungsbehörde habe alle Merkmale gemäss § 71 Abs. 2 PBG zu prüfen, wobei entsprechend dem hohen Eingriffs- und Störungspotential von Arealüberbauungen und aufgrund des der Baubewilligungsbehörde zukommenden erheblichen Ermessens ein hoher Begründungsstandard gelte, welchem die Bausektion vorliegend bei weitem nicht gerecht werde. Der Bauentscheid enthalte nicht einmal einen groben Beschrieb des Bauvorhabens, und die Vorinstanz sei sich - aufgrund abweichender Angaben im Bauentscheid sowie der fehlenden Übereinstimmung mit dem Baugesuch - offenbar nicht bewusst, welche Parzellen von der Arealüberbauung betroffen seien. Gerügt wird sodann, dass die Vorinstanz § 71 PBG in den Erwägungen zur Einordnung, zur Gestaltung der Gebäude und zur Gestaltung der Umgebung (E, H, I und J) anwende, sich somit nicht an die Systematik von § 71 PBG halte und die einzelnen Merkmale nicht getrennt und in einer sinnvollen Reihenfolge abhandle. Aus dem angefochtenen Entscheid ergebe sich nicht, dass die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt seien; insbesondere sei nicht ersichtlich, welche besonderen Qualitäten die Arealüberbauung rechtfertigen würden. Die Beziehung zum Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung werde nur bruchstückhaft behandelt, zum architektonischen Ausdruck würden inhaltslose Behauptungen gemacht und zu den Freiflächen einzelne standardisierte Sätze verwendet. Die weiteren in § 71 Abs. 2 PBG erwähnten Kriterien würden überhaupt nicht erwähnt. Hinzu komme, dass nicht alle Erwägungen nachvollziehbar seien und teilweise beschönigend wirkten und aus Texten aus den Baugesuchsunterlagen abgeschrieben seien. Teilweise, insbesondere bezüglich der Umgebung, schliesse die Bausektion offen, dass die geforderte Qualität nicht erreicht sei, ohne dass erwogen würde oder erkennbar wäre, dass diese negativen Punkte durch besonders gut erfüllte Merkmale kompensiert würden. Entsprechend ziehe die Bausektion auch nicht den Schluss, dass die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt seien, wobei sich selbst aus den ungenügenden Erwägungen ergebe, dass dies nicht der Fall sei.

In (wie ersichtlich teilweise bereits im Rahmen der vorstehenden Rüge angesprochener) materieller Hinsicht machen die Rekurrierenden geltend, da

das Bauvorhaben die für eine Arealüberbauung gewährten Privilegien weitestgehend ausschöpfe, müsse die Qualität entsprechend hoch sein, doch gebe es - auch in der Wahrnehmung der Bausektion - keinen einzigen Aspekt, in welchem sich das Projekt von einer Überbauung gemäss Regelbauweise abhebe. Beanstandet werden weiter - auch in diesem Kontext - die Ausführungen zur Siedlung "H", eine inhaltlich wertlose Bezugnahme auf die ehemaligen Fabrik- und Lagerhallen in X, die Beschränkung der Ausführungen zum architektonischen Ausdruck auf die Fassadengestaltung und -materialisierung sowie die fehlende Erwähnung aller Schutzobjekte. In diesem Zusammenhang weisen die Rekurrierenden überdies darauf hin, die Vorinstanz setze sich nicht mit den in § 284 Abs. 1 und 2 PBG statuierten Anforderungen für Hochhäuser auseinander, worin eine Rechtsverweigerung liege. Den Umgebungsplan betreffend führen die Rekurrierenden sodann aus, gemäss der Vorinstanz genüge dieser den Anforderungen nicht, wobei der Entscheid über die ungenügend dargestellten Themen unzulässigerweise in ein späteres, den Rekurrierenden nicht mehr zugängliches Verfahren verwiesen werde; auch sei mit dieser Einschätzung der Vorinstanz nicht vereinbar, dass die Arealüberbauung trotzdem bewilligt werde, zumal es sich bei den kritisierten Teilen (vgl. im Einzelnen bereits E. 4.3.3) nicht um Kleinigkeiten handle; es gehe bei einem derart zentralen Thema für die Bewilligungsfähigkeit einer Arealüberbauung nicht an, die Erfüllung der besonders guten Gestaltung mittels einer allgemein gehaltenen Auflage zu verlangen, wobei es im Übrigen mehr zu korrigieren gebe, als die Bausektion erwähne. Die Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung der Freiflächen seien nicht erfüllt. Schliesslich erachten die Rekurrierenden auch im Rahmen ihrer materiellen Ausführungen die fehlende Prüfung der Kriterien "Wohnlichkeit und Wohnhygiene", "Versorgungs- und Entsorgungslösung" und "Art und Grad der Ausrüstung" als schweren Mangel.

14.2.1

Die Gemeinden können in ihren Bau- und Zonenordnungen in den Bauzonen allgemein, aber auch zonen- oder gebietsweise Arealüberbauungen zulassen. Zu diesem Zweck haben sie Mindestarealfächen festzulegen (§ 69 PBG). Mit dem Instrument der Arealüberbauung verfügen die Baubehörden über eine rechtliche Handhabe, um eine von der Grundordnung abweichende Überbauung zu gestatten. Die Bau- und Zonenordnung kann deshalb Bauvorschriften enthalten, die von den Bestimmungen für die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen (§ 72

Abs. 1 PBG). In der Regel sehen die Bau- und Zonenordnungen einen sogenannten Arealüberbauungs- bzw. Ausnützungsbonus vor. Die Stadt Zürich hat in Art. 8 BZO entsprechende Regelungen erlassen.

Im Gegenzug für diese Privilegierung gelten erhöhte Anforderungen in Bezug auf die Gestaltung, Einordnung, Umgebung und Wohnqualität. Gemäss § 71 PBG müssen die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (Abs. 1). Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung (Abs. 2). Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt (Abs. 3).

§ 71 Abs. 1 PBG umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, die der Verwaltungsbehörde einen von der Rekursinstanz zu respektierenden Entscheidungsspielraum öffnen. Dieser wird durch § 71 Abs. 2 PBG insoweit strukturiert, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien genannt werden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 168; BGr 1C_313/2015, 1C_317/2015 vom 10. August 2016, E. 4.1).

14.2.2

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

14.3.1

Im angefochtenen Beschluss wird zunächst in E. H.c und H.d der Inhalt von § 71 Abs. 1 und 2 PBG wiedergegeben. Daraufhin wird in E. I.a ausgeführt, zwischen Stadt und Land gelegen komme dem B eine wichtige städtebauliche Bedeutung zu. Er wirke als Scharnier zwischen dem städtischen Binzquartier und der Allmend. Mit dem Projekt werde eine durchlässige städte-

bauliche Struktur geschaffen, welche sich in gelungener Weise mit der Allmend verzahne. Zugleich werde entlang der A-Strasse eine gelungene räumliche Fassung und damit eine städtische Anbindung an den vorhandenen Stadtkörper hergestellt. Es folgen (bereits in E. 13.1.2 zitierte) Ausführungen zu Massstäblichkeit, Körnigkeit sowie zum Verhältnis zur Siedlung "H". In E. I.b wird sodann dargelegt, die parallelen Wohnzeilen, die schmalen Gassen und die grosszügig begrünten Höfe würden als an den Ort angemessene, tragfähige und klug gewählte Grundlage für die Schaffung eines neuen städtischen Quartiers beurteilt. Sie erinnerten an die städtebauliche Setzung der ehemaligen Fabrik- und Lagerhallen in X. Der robuste Entwurf mit einer klaren städtebaulichen Haltung überzeuge auch in verschiedenen Bauetappen durch die besonders gute städtebauliche, stadträumliche und architektonische Gesamtwirkung. Dank der geschickt gewählten Zeilenstruktur würden die Freiräume während allen Etappierungsschritten für die Bewohnenden und Passanten nutzbar und wiesen damit einen über die Siedlung hinauswirkenden, ortsbaulichen Gewinn nach. In den schmalen Wohnzeilen seien gut belichtete und belüftete von Ost nach West orientierte Wohnungen angeordnet, während die Kopfbauten durch grosszügige strassenseitige Fenster natürlich belichtet würden. E. I.c hält fest, die öffentlichen Erdgeschossnutzungen und die stadträumlichen Vorzonen entlang der A-Strasse leisteten einen wertvollen Quartierbeitrag über die Siedlung hinaus, während die strassenbegleitende Baumreihe einen übergeordneten Zusammenhang zwischen dem M und der N herstelle. Die gegliederten Stadtfassaden an der A-Strasse würden in einem regelmässigen Rhythmus durch Gassen und Grünräume abgewechselt. Nach Süden gerichtete Erschliessungsgassen würden eine attraktive Verbindung vom Quartier zur Allmend schaffen. Dazwischen lägen durchgrünte Gartenräume und ein Quartierplatz als öffentlicher Begegnungsort im Zentrum der Anlage. Es folgen in E. I.d die bereits in E. 13.1.2 zitierten Ausführungen zu Materialisierung, Fassadengestaltung, Gliederung und architektonischem Ausdruck, bevor in der ebenfalls bereits zitierten E. I.e die Erfüllung der Anforderungen gemäss § 71 Abs. 2, 238 Abs. 2 und 284 PBG konstatiert wird. Schliesslich wird in E. J.a festgehalten, die eingereichten Unterlagen zur Umgebungsgestaltung, welche zwar ein schlüssiges Gesamtkonzept darstellten, aber in Teilbereichen noch nicht die erforderliche Ausarbeitungstiefe aufwiesen, genügten den Anforderungen nicht vollumfänglich. In E. J.c wird sodann im Einzelnen ausgeführt, weshalb die vorgesehene Umgebungsgestaltung die gemäss § 71 Abs. 1 PBG verlangte besonders gute Gestaltung "noch nicht in allen Teilen" erreiche (vgl.

zu den konkret monierten Punkten bereits E. 4.3.3). In ihrer Rekursantwort macht die Vorinstanz sodann weitere detaillierte, teilweise ergänzende Ausführungen (vgl. act. 15 Rz. 23 bis 38).

Wie sich den vorstehend referierten Erwägungen des angefochtenen Beschlusses entnehmen lässt, hat die Vorinstanz hinreichend begründet, weshalb sie insbesondere die Eingliederung in den städtebaulichen Kontext sowie die gewählte architektonische Lösung als besonders gelungen qualifiziert hat und gestützt darauf zur Einschätzung gelangt ist, dass das Erfordernis der besonders guten Gestaltung vorliegend erfüllt sei (vgl. zur materiellen Beurteilung durch die Rekursinstanz E. 14.3.2). Dass die entsprechenden Ausführungen unter dem Titel "Gestaltung Gebäude" (E. I), die Nennung der anwendbaren Normen unter dem Titel "Einordnung" (E. H) und die Beurteilung der Umgebungsgestaltung in einem weiteren Abschnitt (E. J) erfolgen, erweist sich als unproblematisch, da entscheidend letztlich nicht die gewählte Systematik, sondern der Inhalt der vorinstanzlichen Begründung ist. Ebenfalls keinen Begründungsmangel stellt die weitgehend fehlende ausdrückliche Auseinandersetzung mit den weiteren in § 71 Abs. 2 PBG beispielhaft genannten drei Kriterien dar (wobei im Übrigen der Aspekt der Wohnlichkeit in E. I.b wie aufgezeigt durchaus Erwähnung findet). Zwar ist in der Rechtsprechung davon die Rede, mit dieser Bestimmung werde der örtlichen Baubehörde gleichsam ein Programm vorgegeben, nach dem sie die Erfüllung der in § 71 Abs. 1 PBG genannten Qualitätsanforderungen zu überprüfen habe (vgl. den - auch bei Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 168 zitierten - VB.2003.00006 und VB.2003.00015, E. 1, in BEZ 2003 Nr. 22). Ganz abgesehen davon, dass auch in dieser Entscheidung die Beurteilung der Gestaltung klarerweise im Zentrum stand, lässt sich sodann der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entnehmen, dass dieser Aspekt als ausschlaggebend erachtet wird (vgl. die Hervorhebung in BGr 1C_313/2015, 1C_317/2015 vom 10. August 2016, E. 4.1, wobei sich auch dem seitens der Rekurrierenden angeführten BGr 1C_92/2918 vom 9. Juli 2018, E. 3.5, nicht entnehmen lässt, dass die Abhandlung jedes einzelnen der in § 71 Abs. 2 PBG genannten Kriterien formelle Voraussetzung eines rechtsgenügenden Entscheids bilden würde). Unbehelflich sind schliesslich die weiteren seitens der Rekurrierenden in diesem Zusammenhang angesprochenen Detailfragen: Dass eine zustimmende Wiedergabe von in den Baugesuchsunterlagen enthaltenen Texten zulässig ist, wurde bereits dargelegt (vgl. E. 4.2.3). Inwiefern ein weitergehender Beschrieb des Bauvorhabens erforderlich sein

sollte, ist nicht ersichtlich. Die aufgeführten Grundstücke betreffend, wird seitens der Bauherrschaft plausibel dargelegt, dass die Arealüberbauung dem Baugesuch entsprechend die Parzellen 1 und 2 umfasst, auf S. 1 der Baubewilligung aber nur Erstere erwähnt ist, da die auf dieser vorgenommenen baulichen Massnahmen Gegenstand der Bewilligung bilden (wobei zudem weder dargetan noch ersichtlich ist, inwiefern die - im Lichte dieser Ausführungen - unzutreffende Nennung auch des Grundstücks 3 als Teil der Arealüberbauung in E. A.d der Baubewilligung Ausdruck einer materiell fehlerhaften Beurteilung sein sollte, nachdem diese Parzelle in den einschlägigen Erwägungen nicht mehr erwähnt wird). Unzutreffend ist schliesslich auch die Behauptung, wonach der angefochtene Entscheid keine § 71 PBG betreffende Schlussfolgerung enthalte, nachdem diese wie erwähnt in E. I.e ausdrücklich festgehalten wird. Zusammenfassend ist somit der gerügte Begründungsmangel zu verneinen.

14.3.2

Die vorinstanzliche Beurteilung erweist sich sodann auch in materieller Hinsicht als zutreffend. Dabei sind in Übereinstimmung mit den referierten Erwägungen als besonders positive Aspekte der geplanten Überbauung insbesondere die folgenden hervorzuheben: Aufgrund der gewählten Gesamtkonzeption mit den zur A-Strasse ausgerichteten Kopfbauten und den abgknickten, parallel verlaufenden Zeilenbauten gelingt es der Arealüberbauung, einerseits den Strassenraum zu fassen (und mit entsprechenden Nutzungen zu beleben) und andererseits im Übergang zum Freiraum der Allmend eine offene Struktur mit entsprechenden Blickachsen und Wegverbindungen zu schaffen. Dadurch wird sowohl im Randbereich des überbauten Gebiets der städtische Raum aufgewertet als auch eine Verknüpfung zwischen Siedlungsgebiet und Freiraum hergestellt und die Durchlässigkeit zwischen diesen Bereichen gesichert. Hinsichtlich des Kriteriums der Beziehung zum Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung sind dem Vorhaben somit ohne Weiteres besondere Qualitäten zu attestieren, wobei bezüglich des spezifischen Aspekts des Verhältnisses zu den umliegenden inventarisierten Objekten auf die Ausführungen in E. 13 (insb. E. 13.3.2.2) verwiesen werden kann (wobei insoweit insbesondere die positive Wirkung der gewählten Stellung der Gebäudekörper und die damit einhergehende gelungene Einpassung in die Topographie hervorzuheben sind). Die kubische Gliederung und den architektonischen Ausdruck betreffend ist sodann zum einen auf die Materialisierung, die über die Verwendung von Sichtbackstein

einen spezifischen Ortsbezug herzustellen vermag, und auf die Gliederung in der Vertikalen (unter anderem durch teilweise Rückversetzung der obersten Geschosse) und die zusätzliche Auflockerung durch teilweise Fassadenbegrünung (vgl. zu beidem die Schnittansichten Umgebung [R1S.2022.01560, act. 8.9.3 bis 8.9.5]) hinzuweisen. Zum andern wirkt sich auch insoweit die verwendete Typologie verhältnismässig schmaler Zeilenbauten, die parallel geführt und in der jeweiligen Achse überdies durch den B-Weg unterbrochen werden, positiv aus, da damit für die vorgesehene Wohnnutzung (auch mit Blick auf Wohnlichkeit und Wohnhygiene) besonders geeignete Gebäudekörper geschaffen werden und eine klar lesbare Gliederung des Gesamtareals mit einer für die Nutzer attraktiven Abfolge von Gassen und Grünräumen erreicht wird. Letzteres führt überdies dazu, dass auch hinsichtlich Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen das auch seitens der Vorinstanz als schlüssig bezeichnete Gesamtkonzept die spezifischen Anforderungen einer Arealüberbauung erfüllt, zumal insbesondere mit den Gartenhöfen zwischen den Gebäuden A und B1/B2 und den Gebäuden C1 und D1 sowie dem Quartierplatz zwischen den Gebäuden C2 und D2 Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen werden (vgl. die Situationspläne Umgebungsgestaltung [R1S.2022.05160, act. 8.9.1 und 8.9.2]). Wie bereits in E. 4.3.3 dargelegt, sind dabei die im angefochtenen Beschluss noch nicht gutgeheissenen Aspekte der Umgebungsgestaltung entgegen den Rekurrierenden von untergeordneter Bedeutung und einer auflagenweisen Mängelbehebung ohne Weiteres zugänglich, wobei Letztere im Übrigen im Rahmen eines weiteren Bewilligungsverfahrens unter Einbezug der Rekurrierenden erfolgen wird. Was schliesslich die weiteren in § 72 Abs. 2 PBG beispielhaft genannten Kriterien anbelangt, so ist vorab darauf hinzuweisen, dass diese letztlich der Konkretisierung der in Abs. 1 dieser Bestimmung statuierten Anforderungen dienen, von denen nach dem vorstehend Ausgeführten die besonders gute Gestaltung klarerweise zu bejahen ist, während die als zweiter Aspekt erwähnte Ausstattung und Ausrüstung lediglich zweckmässig zu sein hat. Dass solches vorliegend nicht der Fall wäre ist weder dargetan noch ersichtlich. Auch ist - wie teilweise bereits erwähnt - bezüglich der Wohnlichkeit und Wohnhygiene insbesondere mit Blick auf die Anordnung der Gebäude und die gewählten Grundrisse von einer hohen Qualität auszugehen. Schliesslich kommt dem seitens der Rekurrierenden in anderem Zusammenhang speziell hervorgehobenen Aspekt der Hitzeminderung (vgl. E. 11.2) im Rahmen der Gesamtbeurteilung gemäss § 71 PBG lediglich untergeordnete Bedeutung zu, wobei im Übrigen

mit E. I.d des angefochtenen Beschlusses festgehalten werden kann, dass sich die vorgesehene Fassadenbegrünung positiv auf das Stadtklima auswirken wird. Zusammengefasst hat die Vorinstanz somit zu Recht die besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG bejaht.

14.3.3

Wie sich sodann aus dem Vorstehenden ergibt, sind auch die spezifischen Anforderungen gemäss § 284 Abs. 1 und 2 PBG erfüllt. Für die besonders sorgfältige Gestaltung der Hochhäuser kann dabei vollumfänglich auf das in E. 14.3.2 Dargelegte (namentlich betreffend Setzung, Gliederung und Materialisierung der Gebäudekörper) verwiesen werden. Der ortsbauliche Gewinn wird einerseits durch die Vernetzung von Stadtgebiet und Freiraum sowie die Aufwertung des Strassenraums, andererseits durch die Schaffung attraktiver Freiräume und eines öffentlichen Quartierplatzes erreicht. Entgegen dem Dafürhalten der Rekurrierenden lässt sich zudem bereits den Ausführungen im angefochtenen Beschluss entnehmen, dass und weshalb die Vorinstanz auch diese Voraussetzungen als erfüllt erachtet hat. Die im Übrigen nicht näher substantiierte Rüge einer Verletzung von § 284 PBG ist somit ebenfalls unbegründet.

15.1

Die Rekurrierenden rügen, bei der die Anforderungen an Gebäude und Räume betreffenden Erwägung M des angefochtenen Beschlusses äussere sich die Bausektion zu den rechtlichen Anforderungen betreffend Wärmedämmvorschriften, Belichtung von ständigen Arbeitsplätzen, Nebenräumen, Gemeinschaftsräumen, Duschen und Toilettenanlagen, Raucherraum, Behindertengerechtigkeit, Lift, Absturzsicherung, Lärmbelastung, Wärmezeugung bzw. Wassererwärmung, Notstromversorgung, Klima- und andere Lufttechnische Anlagen, Klimatisierung der Ladenräume und Energieeffizienz. Allerdings beschränke sich die Bausektion im Allgemeinen darauf, das anwendbare Recht zu erwähnen, wende dieses aber nicht an bzw. stelle, wo sie es anwende, fest, dass es nicht eingehalten sei. Es handle sich bei dieser "Nicht-Erwägung" um eine Verweigerung der Rechtsanwendung.

15.2

Die Kritik verfängt nicht, soweit auf die Rüge überhaupt einzutreten ist: Hinsichtlich der Begründung des angefochtenen Beschlusses ist vorab auf das

bereits in E. 4.2 dargelegte grundsätzliche Fehlen einer Begründungspflicht hinzuweisen. Die - angeblich unterbliebene - Rechtsanwendung als solche betreffend ergibt sich sodann aus dem Dispositiv der Baubewilligung, dass zu zahlreichen Aspekten der fraglichen Erwägung M Auflagen angeordnet wurden. Nachdem die Rekurrierenden sich in der Rekursschrift bei Abhandlung der einzelnen Teile der Erwägung M weitgehend auf eine stereotype Wiederholung des Vorwurfs der fehlenden Rechtsanwendung beschränken, ohne sich mit dem Dispositiv auseinanderzusetzen (und auch in den weiteren Rechtsschriften hierzu nichts vorbringen), ist im Folgenden - mangels Substantiierung - lediglich zu denjenigen Teilen der Erwägung M Stellung zu nehmen, bezüglich deren die Rekursschrift gewisse zusätzliche Vorbringen enthält (wobei auch diese weitestgehend unsubstantiiert erfolgen): Bezüglich der Belichtung von ständigen Arbeitsplätzen (E. M.c) wird moniert, die Bau-sektion halte fest, dass die Vorschriften nicht eingehalten seien und verlange kompensatorische Massnahmen. Inwiefern hierin keine Rechtsanwendung liegen soll, ist nicht nachvollziehbar, zumal in Dispositivziffer II.B.28 und II.B.4.a die entsprechenden Auflagen statuiert werden. Beanstandet wird weiter, die Nassräume betreffend beschränke sich E. M.f auf die Aussage, die Unterlagen gäben keinen genügenden Aufschluss, ob das Recht eingehalten sei. Auch dies ist nicht zu beanstanden, nachdem in Dispositivziffer II.B.29 (i.V.m. II.B.3.b und II.B.4.b) sowie II.B.30 (i.V.m. II.B.1.d) entsprechende Auflagen erfolgen. Gleiches gilt für den Hinweis, zur Behindertengerechtigkeit (E. M.h) liste die Bausektion auf, in welchen Punkten die Anforderungen nicht erfüllt seien, was mit den - von den Rekurrierenden nicht erwähnten - Auflagen in Dispositivziffer II.B.27 (i.V.m. II.B.1.d) korrespondiert. Hinsichtlich der Gemeinschaftsräume (E. M.e) äussern die Rekurrierenden ihr Erstaunen, dass nur zwei solche geplant seien und erwähnen im Übrigen, die Bausektion stelle fest, dass das anwendbare Recht nicht eingehalten sei. Die Rüge ist insofern unzutreffend, als in Wirklichkeit - wie in E. M.e korrekt ausgewiesen - vier Gemeinschaftsräume vorgesehen sind. In der fraglichen Erwägung wird sodann lediglich beanstandet, da sich die geplanten Gemeinschaftsräume alle in einem Gebäude der zweiten Bauetappe befänden, sei vor Bezug der Wohnungen der ersten Bauetappe für diese ein Provisorium (z.B. durch entsprechende Nutzung von Gewerberäumen) zu erstellen. Die entsprechende - zulässige - Auflage findet sich in Dispositivziffer II.B.1.c. Schliesslich wird betreffend die Lärmbelastung durch die Tiefgarage geltend gemacht, in E. M.n und M.o werde erwogen, die Tiefgarage sei grösstenteils

vor 1985 erstellt worden und werde im Sinne von Art. 8 Abs. 3 der Lärm-schutzverordnung (LSV) wesentlich geändert, ohne dass die Bausektion erwäge, was die rechtlichen Konsequenzen seien. Insoweit ist den Rekurrierenden entgegenzuhalten, dass Folge dieser Qualifikation die Anwendbarkeit der Immissionsgrenzwerte ist (Art. 8 Abs. 2 LSV), deren Einhaltung seitens der Vorinstanz - wie in E. M.o festgehalten - überprüft und in Übereinstimmung mit dem Umweltverträglichkeitsbericht (R1S.2022.05160, act. 8.11 S. 30) und dem Lärmgutachten zur Tiefgarage (act. 22.2.0, Ziff. 3.2 und 5) bejaht wurde. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Rüge betreffend Anforderungen an Gebäude und Räume unbegründet ist.

16.1

In der Rekurschrift wird ohne jegliche Substantiierung festgehalten, ob die Anforderungen des Brandschutzes eingehalten seien, bleibe offen, was der Baubewilligung entgegenstehe. In der Replik wird ergänzend vorgebracht, der erforderliche Brandschutzabstand zwischen dem Ladenprovisorium und dem Neubau Gebäude C1 sei unterschritten, ohne dass aus den Erwägungen hervorgehe, welche Massnahmen zur Mangelbehebung vorzunehmen seien; derart offen formulierte Auflagen seien nicht zulässig. Ausserdem gehe aus den Erwägungen nicht deutlich hervor, ob die Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge freigehalten seien oder nicht.

16.2

Gemäss E. N.a sind aufgrund der genannten Unterschreitung des Brandschutzabstandes Ersatzmassnahmen notwendig. Entsprechend wird in Dispositivziffer II.B.128 die Auflage statuiert, im Bereich der fraglichen Unterschreitung seien Ersatzmassnahmen, die einen Brandübergreif verhindern, vorzunehmen, wobei die Detailpläne der Ersatzmassnahmen der Feuerpolizei einzureichen und von ihr genehmigen zu lassen seien. Die Auflage erweist sich mit Blick auf den relativ technischen Charakter der Brandschutzvorschriften, der von vornherein zu einer Beschränkung der für die Mängelbehebung denkbaren Vorkehren führt, als zulässig (vgl. generell zu den Voraussetzungen von Auflagen bereits E. 4.3.3). Hinsichtlich der Bewegungsflächen hält E. N.b fest, die Erreichbarkeit sei nachgewiesen. Die Pläne müssten von der Einsatzplanung von Schutz & Rettung bewilligt werden. Gewisse Gegebenheiten in diesen Flächen seien kritisch zu beurteilen; es müsse zwingend eine wirksame Brandbekämpfung gewährleistet sein.

Nachdem die Baubewilligung somit zum einen vom Nachweis der Erreichbarkeit ausgeht und zugleich die genannte Bewilligung vorbehält, im Rahmen derer den als kritisch beurteilten Aspekten Rechnung getragen werden kann (vgl. insb. auch Dispositivziffer II.B.94), ist auch insoweit das Vorgehen der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Nachdem die genannten Rügen nicht primär materielle brandschutzrechtliche Fragen, sondern die bauverfahrensrechtliche Problematik der Zulässigkeit von Nebenbestimmungen beschlagen, erübrigte sich schliesslich auch der Einbezug der Kantonalen Feuerpolizei in das vorliegende Rekursverfahren. Zusammenfassend ist auch die Rüge betreffend Brandschutz unbegründet.

17.1

Die Rekurrierenden machen geltend, das Bauvorhaben erfülle trotz Überarbeitung das Lärmschutzrecht nicht. Trotz Anpassung der Grundrisse seien in den Kopfbauten auf fast allen oberirdischen Ebenen Eckzimmer vorhanden, bei denen die Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten seien. Die Bezeichnung dieser Räume im Lärmgutachten als "grüner Raum" sei nur dann korrekt, wenn tatsächlich transparente Fassadenelemente und nicht festverglaste Fenster verbaut würden, da Letztere lärmschutzrechtlich gleich wie Fenster, die sich öffnen lassen, zu behandeln wären. Aus den Auflageakten gehe die konkrete Ausgestaltung nicht hervor, so dass die Bauherrschaft nachzuweisen habe, was geplant sei. Transparente Fassadenelemente müssten die Wärmedämmvorschriften einer normalen Fassade erreichen und seien weniger lichtdurchlässig, weshalb diesfalls zu prüfen wäre, ob die Anforderungen an die Belichtung und Belüftung von Wohnräumen eingehalten seien, was die Rekurrierenden gestützt auf die Baugesuchspläne bestreiten würden. Sofern es sich um festverglaste Fenster handle, seien an sämtlichen Eckzimmern in den Kopfbauten die IGW überschritten und daher eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV notwendig, wobei die hierfür notwendige Interessenabwägung fehle. Weiter lasse das Lärmgutachten Fragen betreffend die betrieblich genutzten Räume offen. Bei Ebene 3 von Gebäude D1 und C1 sei angegeben, es befänden sich dort nur unterirdisch und betrieblich genutzte Räume; auf Ebene 5 in Haus D1 befinde sich Gewerbe und der Luftraum Gastro, die nicht beurteilt seien. Da die Lärmimmissionen für betrieblich genutzte Räume zu prüfen seien, sei das Lärmgutachten unvollständig. Der angefochtene Entscheid stütze sich auf eine ungenügende Sachverhaltsabklärung und setze sich nicht mit den Voraussetzungen

für die lärmrechtliche Ausnahmegewilligung auseinander, weshalb er aufzuheben sei.

17.2

Das Baugrundstück ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss LSV zugeteilt. Für den vorliegend massgeblichen Strassenverkehrslärm betragen die IGW gemäss Anhang 3 der LSV somit am Tag 65 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A). Die Belastungsgrenzwerte gelten bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen (Art. 41 Abs. 1 LSV), wobei die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster ermittelt werden (Art. 39 Abs. 1 Satz 1 LSV). Für Gebiete und Gebäude, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag oder in der Nacht aufhalten, gelten für die Nacht bzw. den Tag keine Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV). Bei Räumen in Betrieben gemäss Art. 2 Abs. 6 lit. b LSV gelten um 5 dB(A) höhere IGW (Art. 42 Abs. 1 LSV); für Räume in Gasthäusern gilt dies nur, soweit sie auch bei geschlossenen Fenstern ausreichend belüftet werden können (Art. 42 Abs. 2 Satz 2 LSV).

Gemäss Art. 22 Abs. 1 USG dürfen Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Abs. 2 nur erteilt werden, wenn die IGW nicht überschritten werden. Sind die IGW überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Nach Art. 31 Abs. 1 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen – wenn die IGW überschritten sind – nur bewilligt werden, wenn diese Werte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (lit. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b), eingehalten werden können. Können die IGW durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

17.3.1

Unbegründet ist das rekurrentische Vorbringen - mit einer nachstehend zu erörternden Ausnahme - zunächst insoweit, als damit in Frage gestellt wird,

dass bei den von IGW-Überschreitungen betroffenen Räumen in den Eckrisaliten transparente Fassadenelemente und nicht lediglich festverglaste Fenster (bei denen die Lärmimmissionen zu ermitteln wären) realisiert werden sollen. Nicht nur ergibt sich dies aus den Grundrissplänen und den Angaben im Lärmgutachten Strassenlärm (act. 22.1.0, wo generell von transparenten Fassadenelementen die Rede ist, auch wenn auf S. 31 in Verbindung damit auch der Begriff "festverglast" verwendet wird); vielmehr hält der angefochtene Beschluss in Dispositivziffer II.B.77 unter Bezugnahme auf das genannte Gutachten ausdrücklich fest, die Eckbereiche der lärmempfindlichen Wohnräume entlang der A-Strasse seien als nicht offenbare transparente Fassadenbauteile auszuführen. Von der so formulierten Vorgabe sind sämtliche Bereiche von Wohnräumen, für die im Lärmgutachten eine entsprechende Ausgestaltung vorgesehen und der Beurteilung als "grüner Raum" (= Raum, bei dem die IGW an allen Fenstern eingehalten sind) zugrunde gelegt ist, erfasst. Entsprechend ist eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV nicht erforderlich und kommt in der zur Beurteilung stehenden Konstellation auch dem weiteren von den Rekurrierenden angesprochenen Umstand, dass das Bundesgericht mit BGE 142 II 100 die Lüftungsfenster-Praxis für bundesrechtswidrig erklärt hat, keine Bedeutung zu.

Dabei steht die vorgesehene Lösung entgegen der unsubstantiierten Behauptung der Rekurrierenden auch nicht im Widerspruch zu den wohnhygienischen Vorgaben. So ist anhand der Grundrisspläne und Ansichten ersichtlich, dass die fraglichen Räume auch unter Weglassung der (in den Grundrissplänen zum Teil mitberücksichtigten) Flächen der transparenten Fassadenbauteile über Fensterflächen verfügen, die das in § 302 Abs. 2 PBG für die Belichtung genannte (und gemäss der kantonalen Vollzugspraxis bei Räumen ohne andere offenbare Fenster auch hinsichtlich der Belüftung zur Anwendung gebrachte) Mass von zehn Prozent der Bodenfläche überschreiten (wodurch sich das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben von dem in VB.2021.00162 vom 27. Oktober 2021, E. 3.3.1, unter diesem Titel als problematisch erachteten unterscheidet). Der Einsatz transparenter Fassadenelemente erfolgt sodann insgesamt nur bei wenigen Räumen und dabei in den betroffenen Wohnungen stets nur bei einem Zimmer (vgl. act. 22.1.0), so dass sich - im Gegensatz zur Beurteilung eines entsprechenden Eventualbegehrens im Rahmen des die erste Baubewilligung betreffenden Rekursentscheids (BRGE I Nr. 0116/2020, 0117/2020 und 0118/2020 vom

4. September 2020, E. 5.3.4) - auch mit Blick auf die Berücksichtigung des Kriteriums der Wohnlichkeit und Wohnhygiene im Rahmen der Anforderungen an Arealüberbauungen keine Bedenken ergeben. So kann einerseits eine hohe Qualität auch in dieser Hinsicht bereits auf Ebene der einzelnen Wohneinheit bejaht werden; zu beachten ist andererseits, dass sich die Rechtsprechung, wonach die wohnhygienischen Anforderungen an Arealüberbauungen grundsätzlich bei jeder einzelnen Wohneinheit zu berücksichtigen seien (vgl. VB.2019.00394 vom 27. Februar 2020, E. 6, unter Zitierung von Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 1246, wo aber gerade die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben für wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse und nicht die spezifischen Anforderungen an Arealüberbauungen Thema sind), auf Konstellationen mit IGW-Überschreitungen bezieht, was - vom wohnhygienischen Schutzgedanken her - eine entsprechende Sichtweise nahelegt, während für die Frage einer allfälligen besonderen Qualität eine übergeordnete Perspektive auf Ebene der gesamten Arealüberbauung sachgerechter erscheint.

Damit verbleiben im Zusammenhang mit den vorgesehenen transparenten Fassadenbauteilen zwei Probleme: Zunächst ist - aufgrund der Beschränkung auf Wohnräume in der zitierten Dispositivziffer II.B.77 - das transparente Fassadenelement, das gemäss Lärmgutachten auf der Ebene 4 beim Personalraum im Eckbereich des Gebäudes C1 zwecks Einhaltung der IGW erforderlich ist (vgl. act. 22.1.0, S. 9 und 17), nicht erfasst - dies im Gegensatz zur umfassenden Formulierung der zur Einhaltung der IGW erforderlichen Voraussetzungen, wie sie im Lärmgutachten (a.a.O., S. 31) verwendet wird. Die Auflage gemäss dem dritten Lemma von Dispositivziffer II.B.77 ist daher entsprechend anzupassen (vgl. zum konkreten Wortlaut sogleich). Eine solche Auflage ist - wie auch die weiteren nachfolgend zu erläuternden Auflagen - nach der neueren verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung bei zentralen, insbesondere umweltrechtlichen Bewilligungsvoraussetzungen (bezüglich deren unter anderem ausdrücklich auf Art. 31 Abs. 1 LSV verwiesen wird) auch dann angezeigt, wenn sie für die Rekurrierenden bedeutungslos sind (VB.2021.00064 vom 2. Dezember 2021, E. 10.3.1). Hinzu kommt nun, dass die (seitens der Rekurrierenden dem Grundsatz nach anerkannte) Zulässigkeit, transparente Fassadenbauteile von der Ermittlung der Lärmmissionen auszunehmen (offen gelassen in VB.2021.00162 vom 27. Oktober 2021, E. 3.3.1), in Übereinstimmung mit der - auch im genannten Entscheid

des Verwaltungsgerichts zitierten und vorliegend von den rekursgegnerten Parteien angerufenen - Vollzugshilfe 2.00 des Cercle Bruit (Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten) voraussetzt, dass die Schalldämmung dieser Fassadenbauteile nur unwesentlich (max. 5 dB) von der Schalldämmung der restlichen Fassadenbauteile abweicht und die Schalldämmung der Gesamtfassade den erhöhten Anforderungen der SIA 181 genügt (a.a.O., S. 7). Diese Vorgabe, welche im Lärmgutachten ausdrücklich übernommen wird (act. 22.1.0, S. 31), findet im angefochtenen Beschluss keinen Niederschlag, nachdem sich Dispositivziffer II.B.77 hierzu überhaupt nicht äussert, während Dispositivziffer II.B.73 lediglich - in Übereinstimmung mit Art. 32 Abs. 1 LSV - die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 vorbehält. Entsprechend ist Dispositivziffer II.B.77, 3. Lemma, in Berücksichtigung der beiden genannten Punkte und in Umsetzung der im Lärmgutachten (act. 22.1.0, S. 31) formulierten Voraussetzung der Einhaltung der IGW wie folgt neu zu fassen (wobei "Gesamtfassade" im gleichen Sinn wie im Gutachten zu verstehen ist): "Die Eckbereiche der lärmempfindlichen Wohnräume entlang der A-Strasse sowie der weitere im Ausenlärmgutachten Strassenlärm vom 8. Oktober 2021 mit * bezeichnete Bereich des Personalraums auf Ebene 4 im Gebäude C1 sind als nicht offene transparente Fassadenbauteile auszuführen. Ihre Schalldämmung darf nicht mehr als 5 dB von der Schalldämmung der Fassade abweichen und die Schalldämmung der Gesamtfassade muss den erhöhten Anforderungen der SIA 181 genügen".

17.3.2

Wie erwähnt rügen die Rekurrierenden auch eine ungenügende Sachverhaltsabklärung im Zusammenhang mit bestimmten betrieblich genutzten Räumen. Nicht nachvollziehbar ist diese Rüge, soweit sie sich auf die Räume der Ebene 3 im Gebäude D1 bezieht, da dort nur unterirdische Räume vorhanden sind (vgl. R1S.2022.05160, act. 8.3.6). Demgegenüber zeigt sich beim im Gebäude C1 auf der gleichen Ebene befindlichen Personalraum ein generelles Problem des Lärmgutachtens: Zwar hält dieses hinsichtlich der Betriebsnutzungen ausdrücklich fest, dass insoweit lediglich bei einem Fenster des Personalraums in der Ebene 4 des Gebäudes C1 eine geringfügige Überschreitung bestehe, die mit Verwendung des - in E. 17.3.1 thematisierten - transparenten Fassadenelements beseitigt wird. Diese Aussage lässt sich allerdings aufgrund der Angaben im Gutachten nicht verifizieren: Aus-

gangspunkt bildet der Umstand, dass - an sich zutreffend - für die Betriebsnutzungen gestützt auf Art. 41 Abs. 3 LSV lediglich die Grenzwerte am Tag (von 70 dB[A]) als massgeblich erachtet werden (act. 22.1.0, S. 5). Im Folgenden wird zwar auf S. 8 des Gutachtens die maximale Fassadenbelastung an einem bestimmten Punkt des Grundrisses jeweils für den Tag und für die Nacht ausgewiesen, ohne dass aber eine Differenzierung bezüglich der einzelnen Ebenen erfolgen würde. Diese wird zwar in der Folge auf S. 11 ff. vorgenommen, dies jedoch nur für die Nachtwerte, basierend auf der Überlegung, dass diese die für die Wohnnutzung kritische Belastung darstellen würden (a.a.O., S. 10). Damit sind jedoch die für die Betriebsräume allein massgeblichen Tagesbelastungen lediglich in der erwähnten gesamthaften Darstellung der maximalen Fassadenbelastungen auf S. 8 (oben) enthalten, wo sie einerseits teilweise gar nicht lesbar sind und andererseits lediglich besagen, dass in einer bestimmten vertikalen Achse (entsprechend einem Punkt des Grundrisses) auf mindestens einer Ebene die entsprechende maximale Belastung besteht, ohne dass nachvollziehbar wäre, für welche Ebene(n) dies der Fall ist und wie hoch die Tagesbelastungen auf den anderen Ebenen sind. Auf die rekurrentische Rüge bezogen bedeutet dies, dass bezüglich des korrespondierenden Punktes des Grundrisses auf Ebene 4 eine - vorstehend erwähnte - Überschreitung bekannt ist, daher davon ausgegangen werden kann, dass die an der fraglichen Stelle auf S. 8 des Gutachtens nicht lesbare Angabe einen Wert über 70 dB(A) ausweist, jedoch nicht klar ist, ob diese Belastung auch auf Ebene 3 besteht oder nicht. Allerdings ist dieser Mangel auflagenweise lösbar: Dies deshalb, weil aufgrund der klaren Aussage auf S. 9 des Gutachtens an sich davon auszugehen ist, dass in der Tat mit Ausnahme des dort bezeichneten Bereichs keine weiteren IGW-Überschreitungen bei Betriebsräumen bestehen. Um jedoch diese Einschätzung nachvollziehbar zu dokumentieren, ist die Bauherrschaft zur Einreichung entsprechender Nachweise zu verpflichten, wobei die fragliche Auflage mit Blick auf weitere nicht lesbare Tagesbelastungswerte (auf S. 8 des Gutachtens) allgemein - und nicht lediglich auf den Gegenstand der rekurrentischen Rüge bildenden Raum bezogen - zu formulieren und demnach wie folgt zu fassen ist: "Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägungen einen Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm bei den Betriebsräumen einzureichen und bewilligen zu lassen." Dabei ist zu berücksichtigen, dass ungeachtet der allgemeinen Formulierung der einzige Raum, bei dem konkrete Zweifel hinsichtlich der Einhaltung der IGW bestehen, der

von den Rekurrierenden genannte Personalraum auf Ebene 3 im Gebäude C1 ist. Sollte sich herausstellen, dass dort an gleicher Lage wie auf Ebene 4 eine IGW-Überschreitung vorliegt, so könnte diese ohne Weiteres durch entsprechende Verwendung eines transparenten Fassadenbauteils beseitigt werden, was von der gewählten Formulierung der Auflage abgedeckt wäre.

Hinsichtlich des Gewerbes und des Luftraums Gastro auf Ebene 5 des Gebäudes D1 ist der Nachweis der Einhaltung der IGW grundsätzlich durch die genannte Auflage abgedeckt, wobei im Übrigen ausgehend von den maximalen Tagesbelastungen gemäss S. 8 des Gutachtens für die Gewerberäume von vornherein keine IGW-Überschreitung ersichtlich ist und lediglich für den Gastronomie-Bereich (dabei aber nicht lediglich für den Luftraum, sondern auch für die Ebene 4) das Problem einer nicht mit Sicherheit (aber mit grosser Wahrscheinlichkeit) einen Belastungswert von (lediglich) 70 dB(A) ausweisenden Angabe besteht. Den Gastronomie-Bereich betreffend sind jedoch zwei zusätzliche Aspekte zu berücksichtigen: Zum einen setzt die Anwendbarkeit der höheren IGW die ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern voraus (Art. 42 Abs. 2 LSV), wovon aber gestützt auf § 41 Abs. 1 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) in Verbindung mit Dispositivziffer II.B.35 ausgegangen werden kann. Zum andern wären in der Nacht auch die höheren IGW (von 60 dB[A]) überschritten (vgl. act. 22.1.0 S. 17 und 19). Zwar ist aufgrund der konkreten betrieblichen Einbettung des Gastronomiebereichs (räumlicher Bezug zum Ladenzentrum) nicht davon auszugehen, dass dessen Öffnungszeiten die Nachtzeit (22 bis 06 Uhr; vgl. Anhang 3 Ziff. 32 Abs. 1 LSV) betreffen. Um diesen Punkt (bzw. die damit verbundene ausschliessliche Relevanz der Tagesbelastung) sicherzustellen, ist der angefochtene Beschluss jedoch durch folgende weitere Auflage zu ergänzen: "Im Rahmen der Bewilligung des Ausbaus des Gastro-Bereichs gemäss separater Eingabe Betriebskonzept Ladenzentrum hat die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägungen den Nachweis zu erbringen, dass die Nutzung ausserhalb der Zeit von 22 Uhr bis 06 Uhr erfolgt."

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die den Lärm betreffende Rüge teilweise begründet ist, die entsprechenden Mängel aber mit den drei genannten Auflagen behoben werden können. Eine Aufhebung des angefochtenen Beschlusses aus lärmschutzrechtlichen Gründen fällt demgegenüber ausser Betracht.

18.1

Die Rekurrierenden rügen weiter, der vorgesehene Etappierungsplan, wonach in einer ersten Etappe ab 2025 der Ersatzneubau für die Gebäude "Wohnen 3" und "Wohnen 4" und danach in einer zweiten, bis ca. 2034 dauernden Etappe der Ersatzneubau für "Wohnen 2" und Migros erfolgen solle, setze voraus, dass die - gemäss Vertrag der Stadt Zürich mit der Bauherrschaft vom 11. Dezember 2002 - bis 30. September 2026 bestehende städtische Mietzinskontrolle für die 78 Wohnungen des Sektors "Wohnen 4" bereits per 2025 und damit vertragswidrig beendet würde, nachdem entsprechende Verhandlungen zwischen Stadt und Bauherrschaft zu keinem Ergebnis geführt hätten. Der Abbruch von "Wohnen 4" könne folglich frühestens ab Oktober 2026 gestartet werden, womit dem von der Bauherrschaft eingereichten Etappierungsplan die Grundlage entzogen sei und die Baueingabe auf einem faktisch nicht einhaltbaren bzw. rechtlich nicht durchsetzbaren Fahrplan beruhe. Das dem Baugesuch zugrundeliegende und mit dem angefochtenen Entscheid bewilligte Etappierungskonzept sei vertragswidrig und nicht umsetzbar. Diese Realisierungs-Problematik werde im Bauentscheid mit keinem Wort thematisiert. Die Frage, ob das Projekt innert der in der Baueingabe genannten Fristen und der gesetzlichen Vorgaben für Arealüberbauungen realisiert werden könne, sei konstitutiv für die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens überhaupt und dürfe nicht in eine Auflage abgeschoben werden. Die im angefochtenen Beschluss enthaltene Auflage, das vollständige Etappierungskonzept durch das Amt für Baubewilligungen beurteilen zu lassen, sei für die Bauherrschaft wie für die Rekurrierenden eine komplette Blackbox; ein solches Vorgehen sei unstatthaft, der Bauentscheid rechtswidrig. In der Replik weisen die Rekurrierenden ergänzend darauf hin, es werde bestritten, dass der Vertrag betreffend Mietzinskontrolle keine baurechtliche Relevanz habe. Der ursprüngliche Vertrag von 1973 sei Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung gewesen und habe zudem den Charakter einer Mehrwertabgabe gehabt. Es bestehe insofern eine öffentlich-rechtliche Nutzungseinschränkung, die auch im vorliegenden Verfahren zu beachten sei.

18.2

Auch diese Rüge erweist sich als unbegründet. Zweifelhaft ist zunächst, ob die aufgeworfene Frage überhaupt materiell zu behandeln ist: Die - zwischen den Parteien nicht umstrittene - Vorgabe, wonach die Wohnungen des Sek-

tors "Wohnen 4" bis zum 30. September 2026 der städtischen Mietzinskontrolle unterstehen, geht auf einen mit Beschluss des Stadtrats vom 11. Dezember 2002 genehmigten Vertrag zwischen der Stadt Zürich und den Eigentümerinnen der Parzellen 1, 3 und 2 zurück, mit welchem ein früherer Vertrag vom 16. November 1973 ersetzt wurde (vgl. act. 6.8 [insbesondere Antwort zu Frage 8] und act. 6.9, insb. Ziff. 2, 5 und 8). Während die im - die Überbauung des die genannten drei Parzellen umfassenden Areals betreffenden - Vertrag von 1973 unter anderem enthaltene Verpflichtung betreffend Mietzinsgestaltung als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen worden war, sah der Vertrag von 2002 die Löschung dieser Dienstbarkeit vor, wobei die Verpflichtung betreffend Mietzinsgestaltung auf vertraglicher Basis fortbestehen sollte (vgl. act. 6.9, insb. Ziff. 1, 2, 5, 7 und 8). Inwiefern es sich bei dieser vertraglich begründeten Verpflichtung um eine öffentlich-rechtliche Nutzungseinschränkung handeln könnte, ist nicht ersichtlich (vgl. zu den Formen der Anordnung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen nur Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2454). Zwar könnte sich die Frage stellen, ob die genannten Verträge als privat- oder als verwaltungsrechtliche zu qualifizieren sind, wobei für die Abgrenzung insbesondere auf Vertragsgegenstand und -zweck (im Sinne der Frage, ob der Vertrag unmittelbar die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe betrifft oder Materien enthält, die vom öffentlichen Recht geregelt werden) abzustellen ist (VK.2010.00002 vom 10. Februar 2011, E. 1.3, in BEZ 2011 Nr. 8; vgl. auch Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1292 ff.). Soweit von Ersterem ausgegangen würde, handelt es sich bei der Frage, ob mit der monierten Ausgestaltung der Etappierung eine Vertragsverletzung einhergeht, um eine ein allfälliges privatrechtliches Hindernis betreffende Vorfrage, womit es im Lichte von § 1 VRG und § 317 PBG ohne Weiteres zulässig (wenn nicht sogar geboten) wäre, darauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht weiter einzugehen (vgl. auch VB.2013.00050 vom 12. Juni 2013, E. 6.3 sowie Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 1 Rz. 38 ff.). Doch auch wenn der Vertrag demgegenüber als verwaltungsrechtlicher zu qualifizieren wäre, würde dies nichts daran ändern, dass eine allfällige Verletzung desselben in einem gesonderten Verfahren - nun einfach auf dem Weg der Verwaltungsrechtspflege - geltend zu machen wäre, da es sich auch dann nicht um eine nach Massgabe von § 320 PBG zu prüfende öffentlich-rechtliche Bestimmung, namentlich aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht (vgl. auch § 329 PBG), handeln würde, deren Einhaltung Voraussetzung einer

Bewilligungserteilung ist (vgl. zur Bedeutung von § 320 PBG auch VB.2020.00039, E. 5.2, in BEZ 2020 Nr. 22; VB.2013.00050 vom 12. Juni 2013, E. 6.3). Mit anderen Worten hätte eine allfällige Verletzung der vertraglich vereinbarten Mietzinsgestaltung in keinem Fall die fehlende baurechtliche Bewilligungsfähigkeit des vorliegend zu beurteilenden Bauvorhabens zur Folge, wobei der Argumentation in der Replik entgegenzuhalten ist, dass auch die behauptete Verknüpfung des Vertrags von 1973 mit der seinerzeitigen Bewilligungserteilung keine entsprechenden Folgen zeitigen würde, da sie sich einerseits auf die damalige und nicht auf die nun strittige Bewilligungserteilung bezieht und andererseits der Vertrag von 1973 wie erwähnt mittlerweile ersetzt worden ist.

War somit die Übereinstimmung der geplanten Etappierung mit den vertraglichen Pflichten der Bauherrschaft gar nicht unter dem Titel der Bewilligungsfähigkeit bei gegebener Vertragsverletzung zu prüfen, so könnten sich die von den Rekurrierenden aufgeworfenen materiellen Fragen nur insofern stellen, als damit die Behauptung verbunden ist, eine vertragskonforme Etappierung wäre ihrerseits mit der vorliegenden Baubewilligung nicht kompatibel. Dieses Problem hat insofern eine gewisse Bedeutung, als die Bauherrschaft einerseits gemäss unbestrittener rekurrentischer Darstellung jedenfalls im Zeitpunkt der Einreichung des ersten Baugesuchs davon ausging, durch einvernehmliche vorzeitige Beendigung der Mietzinskontrolle den konkret ins Auge gefassten Zeitplan umsetzen zu können, und andererseits - wie sich der Vernehmlassung entnehmen lässt - noch heute beabsichtigt, das Bauvorhaben zu realisieren, ohne dabei eine Vertragsverletzung zu begehen. Soweit Letzteres - wie offenbar nach wie vor primär intendiert - aufgrund einer einvernehmlichen Lösung hinsichtlich der Dauer der Mietzinskontrolle der Fall wäre, erweist sich die Baubewilligung von vornherein als unproblematisch. Soweit demgegenüber die bestehenden vertraglichen Pflichten vollumfänglich zu erfüllen wären, stellt sich die Frage, ob dies im Widerspruch zur strittigen Baubewilligung stehen würde. Dies ist zu verneinen: Zwar wird im Baugesuch als Baudauer die Zeit vom 1. Januar 2025 bis zum 1. Januar 2034 genannt, worauf offenbar auch die geplante Etappierung beruht. Indessen ist bereits aufgrund der - voraussichtlich realisierten - Möglichkeit verhältnismässig langwieriger Rechtsmittelverfahren offenkundig, dass mit den entsprechenden Angaben zwar die voraussichtliche Dauer der Bauarbeiten (und im Rahmen der Etappierung auch die Abfolge und zeitliche Dauer der

einzelnen Bauphasen) festgelegt werden soll, damit jedoch keine Verpflichtung auf einen bestimmten Zeitpunkt des Baubeginns einhergehen kann. Letzteres stünde denn auch im Widerspruch zu § 322 PBG, welcher diese Frage dahingehend regelt, dass baurechtliche Bewilligungen nach drei Jahren erlöschen, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist (Abs. 1), wobei die Frist in streitigen Fällen mit der Rechtskraft des entsprechenden Entscheids zu laufen beginnt (Abs. 3). Gestützt auf diese Bestimmung ist offenkundig, dass es der Bauherrschaft möglich sein wird, durch entsprechende Terminierung des Baubeginns ihren vertraglichen Pflichten nachzukommen, ist doch nicht davon auszugehen, dass vor dem 1. Oktober 2023 (mithin drei Jahre vor Auslaufen der letzten Mitzinskontrolle) bereits eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt (wobei selbst im hypothetischen Fall, dass der vorliegende Entscheid in Rechtskraft erwachsen sollte, die damit problematische Zeitspanne von wenigen Monaten durch entsprechende Beschränkung der Abbrucharbeiten auf den Sektor "Wohnen 3" und verzögerte Inangriffnahme dieser Arbeiten im Sektor "Wohnen 4" überbrückbar wäre). Irrelevant ist in diesem Kontext im Übrigen die von den Rekurrierenden angerufene Bestimmung von § 328 PBG, regelt diese doch die Frage des Unterbruchs von Bauarbeiten und nicht die vorliegend interessierende des Beginns derselben. Dass schliesslich ein zeitlich entsprechend angepasstes Etappierungskonzept eingereicht werden kann (wie es voraussichtlich schon allein aufgrund der Dauer der Rechtsmittelverfahren erforderlich sein dürfte), ergibt sich aus der in Dispositivziffer II.B.1.c statuierten Auflage, dem Amt für Baubewilligungen ein vollständiges Etappierungskonzept einzureichen und beurteilen zu lassen, auch wenn diese Nebenbestimmung - wie sich aus dem Verweis auf E. A.f und M.e ergibt - an sich aus anderen Gründen angeordnet wurde (wobei die Vorinstanz, sofern sie die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen als für die Bewilligungsfähigkeit massgeblich erachtet hätte, die Auflage auch auf diesen Aspekt hätte beziehen können, davon jedoch nach dem vorstehend Ausgeführten zu Recht abgesehen hat). Zu beachten ist dabei insbesondere, dass sich - im Rahmen der vorliegend diskutierten Problematik - an der bereits bekannten zeitlichen Abfolge grundsätzlich keine Änderungen ergeben müssen, sondern lediglich die konkreten Zeitpunkte anzupassen sind (während zugleich die mit den genannten Erwägungen verbundenen Anpassungen ebenfalls klar umrissen sind). Entsprechend geht der rekurrentische Vorwurf, wonach es sich bei der fraglichen Auflage um eine "Blackbox" handle, fehl. Ebenfalls unzutreffend ist nach dem Gesagten, dass die Frage, ob das Bauvorhaben innert der konkret

genannten Fristen (nicht im Sinne des Zeitraums, sondern im Sinne der konkreten Zeitpunkte) realisiert werden kann, für die Bewilligungsfähigkeit konstitutiv sei.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die unter dem Titel der unzulässigen Etappierung vorgebrachte Rüge ebenfalls unbegründet ist.

19.1

Weiter machen die Rekurrierenden geltend, der Gemeinderat der Stadt Zürich habe - nach Planaufgabe vom 9. September bis 10. November 2020 - mit Beschluss vom 24. November 2021 für das Areal B/U - und damit unter anderem für das Baugrundstück - eine Gestaltungsplanpflicht (neuer Art. 4 Abs. 14 BZO) mit folgendem Wortlaut festgesetzt: "Im Gebiet B/U müssen städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen sichergestellt werden, die sich in die Umgebung einpassen. Dabei nehmen der Landschaftsschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan soll zudem eine schrittweise, sozial verträgliche Erneuerung ermöglichen und Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen machen." Seit der Planaufgabe, spätestens aber seit der Beschlussfassung des Gemeinderats komme dieser Bestimmung negative Vorwirkung gemäss § 234 PBG zu. In der Replik führen die Rekurrierenden in diesem Zusammenhang aus, es gehe nicht nur um die fehlende Baureife im Sinne von § 234 PBG, sondern um die in Art. 2 RPG vorgegebene Planungspflicht. Die Zulässigkeit einer derart grossen Überbauung auf einer derart grossen Fläche mit derart grossen Auswirkungen auf die Umwelt, den Raum und die Erschliessung dürfe nicht in einem Baubewilligungsverfahren beurteilt werden, sondern es sei hierfür eine Nutzungsplanung notwendig. Da eine vorgeschriebene planungsrechtliche Festlegung fehle und diese durch das Bauvorhaben beeinflusst werden könne, sei das Areal im Sinne von § 234 PBG nicht baureif. Gehe es bei der planungsrechtlichen Festlegung um Gestaltungspläne, sei grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Bauprojekt innerhalb des Planungssperimeters das Potential habe, die zukünftige Planung nachteilig zu beeinflussen, weshalb über ein Baugesuch für eine Arealüberbauung nicht befunden werden dürfe. Gerade die Setzung der Bauvolumen im vorliegenden Projekt habe zur Einführung der gesetzlichen Gestaltungsplanpflicht Anlass gegeben. Würde das Bauvorhaben wie geplant realisiert, wäre das Planungsziel der Rücksichtnahme

auf die landschaftlich und ortsbaulich besonders sensible Umgebung und die sozial verträgliche Entwicklung mit preisgünstigen Wohnungen nicht mehr umsetzbar.

19.2

Bauten und Anlagen dürfen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist (§ 233 Abs. 1 PBG). Gemäss § 234 PBG gilt ein Grundstück als baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch die Gemeindeexekutive beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Diese Bestimmung bezweckt somit den Schutz fehlender oder in Änderung stehender planungsrechtlicher Festlegungen. Das Erfordernis der planungsrechtlichen Baureife löst eine befristete Bausperre aus, wenn eine noch ausstehende Planung oder eine Planänderung durch ein Bauvorhaben negativ präjudiziert würde. Künftige Planfestsetzungen entfalten auf diese Weise eine negative Vorwirkung. Die Bestimmung von § 234 PBG dient nicht allgemein der Voranwendung künftigen Rechts, sondern ausschliesslich der Plansicherung (s. zum Ganzen BGE 116 Ia 449, E. 4a u. 4c; VB.2017.00691 vom 4. Oktober 2018, E. 2.3; VB.2015.00762 vom 14. Juli 2016, E. 4.2. ff.; VB.2004.00090 vom 2. Juni 2004, E. 2.4; RB 1995 Nr. 78, RB 1984 Nr. 96). Geschützt werden sollen mit andern Worten planungsrechtliche Festlegungen, d.h. all jene Normen, die einen planerischen Gehalt aufweisen. Dazu gehören etwa die Bestimmungen über die Nutzweise, die Ausnützung, die erlaubte Überbauungsart oder die Geschosshöhe, nicht aber bloss Messvorschriften oder etwa Vorschriften, die überwiegend feuerpolizeilichen Zwecken dienen. Um negativ präjudiziert werden zu können, muss eine Planungsabsicht überdies einen bestimmten Konkretisierungsgrad erreicht haben; als von der Gemeindeexekutive beantragt im Sinne von § 234 PBG und damit hinreichend konkretisiert gilt eine planerische Festlegung in der Regel dann, wenn sie zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG verabschiedet worden ist (BRKE IV Nr. 166/1993 in BEZ 1994 Nr. 3, E. 2e/f; www.baurekursgericht-zh.ch). Sodann muss die vom Gemeinderat verabschiedete Vorlage eine ernsthafte Realisierungschance haben; andernfalls kann sie einem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden (VB.2014.00611 vom 16. April 2015, E. 3.2; RB 1999 Nr. 113, E. 3a).

19.3

Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung geht davon aus, dass die Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplans an sich noch keine hinreichende Konkretisierung einer planungsrechtlichen Festlegung darstellt (VB.2014.00611 vom 16. April 2015, E. 3.3; VB.2018.00162 und VB.2019.00374 vom 17. September 2020, E. 5.1.4; letzterer bestätigt in BGr 1C_647/2020 vom 10. Mai 2022, E. 3.4; vgl. bereits BRGE I Nrn. 0012/2018 und 0013/2018 vom 9. Februar 2018, E. 3.2, www.baurekursgericht-zh.ch). In beiden Entscheiden des Verwaltungsgerichts wird überdies (fallbezogen) festgehalten, dass auch die in der jeweiligen BZO-Bestimmung genannten dem Gestaltungsplan zugrunde zu legenden gebietsspezifischen Ziele, die mittels verschiedenen Massnahmen erreicht werden können, den noch aufzustellenden Gestaltungsplan noch nicht in der erforderlichen Weise zu konkretisieren vermögen. Eine solche Konkretisierung sei jedoch erforderlich, um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben wesentlich von der Planänderung abweiche bzw. diese negativ präjudiziere. Dabei betrafen die genannten Verfahren zwar jeweils die sogenannte intertemporalrechtliche Anwendung von § 234 PBG, da die Änderung der kommunalen planungsrechtlichen Festlegung erst während der Hängigkeit des Rechtsmittelverfahrens beantragt bzw. beschlossen worden (aber noch nicht in Kraft getreten) war (vgl. zu dieser Konstellation auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 718 f.), doch wirkt sich dieser Umstand lediglich dahingehend aus, dass im Rahmen der Beurteilung, ob § 234 PBG einem Bauvorhaben entgegensteht, zusätzlich eine Interessenabwägung vorzunehmen ist. Die spezifisch auf die Gestaltungsplanpflicht als Inhalt der fraglichen planungsrechtlichen Festlegung bezogenen Ausführungen zur fehlenden hinreichenden Konkretisierung ergingen jedoch unabhängig von der Frage der intertemporalrechtlichen Anwendung, so dass sie im vorliegenden Verfahren - wo öffentliche Planaufgabe und Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht schon vor der Erteilung der streitbetroffenen Baubewilligung erfolgten und § 234 PBG demnach unmittelbar anwendbar ist - beachtlich sind (vgl. besonders deutlich VB.2014.00611 vom 16. April 2015, E. 3.3, wo die Argumentation betreffend fehlende hinreichende Konkretisierung und die Interessenabwägung getrennt behandelt werden [während in VB.2018.00162 und VB.2019.00374 vom 17. September 2020 das Vorliegen einer Konstellation intertemporalrechtlicher Anwendung von § 234 PBG gar nicht thematisiert wurde]).

Bezüglich der von den Rekurrierenden angeführten, im (mittlerweile genehmigten, aber Gegenstand eines Rekursverfahrens [vgl. E. 2.1] bildenden) Art. 4 Abs. 14 BZO festgelegten Gestaltungsplanpflicht und der an gleicher Stelle umschriebenen Planungsziele ergibt sich nun, dass Letztere auch im vorliegenden Verfahren den noch aufzustellenden Gestaltungsplan nicht in der erforderlichen Weise zu konkretisieren vermögen. Dies gilt sowohl für die sehr allgemein gehaltenen Vorgaben der städtebaulich und architektonisch besonders guten Gestaltung, der Nachhaltigkeit und der Einpassung in die Umgebung sowie die nur wenig konkreteren Hinweise auf den Landschaftsschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung, als auch für die Zielsetzung einer sozial verträglichen Erneuerung und die zwar spezifischere, aber in ihrer konkreten Ausgestaltung ebenfalls gänzlich unbestimmte Vorgabe eines Mindestanteils preisgünstiger Wohnungen (vgl. auch die Umschreibung der - eine ausreichende Konkretisierung nicht gewährleistenden - Planungsziele in VB.2014.00611 vom 16. April 2015, E. 3.1 und in VB.2018.00162 und VB.2019.00374 vom 17. September 2020, E. 5.1.4, die einen vergleichbaren - oder sogar höheren - Konkretisierungsgrad aufweisen). Bezüglich einzelner der genannten Ziele kommt sodann hinzu, dass sie mangels planungsrechtlicher Bedeutung gar nicht von § 234 PBG erfasst werden (vgl. dazu bereits E. 19.2): Dies gilt zum einen für Ästhetiknormen (vgl. dazu auch VB.2014.00611 vom 16. April 2015, E. 3.3), zum andern für die Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen, bei denen nicht der planerische Gehalt (im Sinne der Raumwirksamkeit), sondern sozialpolitische Ziele im Vordergrund stehen (vgl. hierzu auch E. 20.2). Schliesslich steht auch im vorliegenden Verfahren - in Übereinstimmung mit der in VB.2018.00162 und VB.2019.00374 vom 17. September 2020, E. 5.1.4 verwendeten Argumentation - gemessen am Wortlaut von Art. 4 Abs. 14 BZO grundsätzlich nicht fest, dass das geplante Bauvorhaben den genannten Anforderungen nicht entspricht. Etwas anderes könnte höchstens bezüglich der Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen gelten (da solche nicht vorgesehen sind), was allerdings an der fehlenden Konkretisierung auch dieser Vorgabe sowie am soeben dargelegten Umstand, dass sie im Hinblick auf § 234 PBG mangels planerischen Gehalts ohnehin unbeachtlich ist, nichts zu ändern vermag. Damit ergibt sich zusammenfassend, dass der die Gestaltungsplanpflicht umschreibenden BZO-Bestimmung entgegen den Rekurrierenden keine negative Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG zukommt.

Soweit schliesslich in der Replik von einer eigentlichen Planungspflicht ausgegangen wird, ist bereits fraglich, ob es sich hierbei nicht um eine neue und damit unzulässige Rüge handelt. Selbst wenn das Vorbringen aber aufgrund eines allfälligen Konnexes zur geltend gemachten negativen Vorwirkung der Gestaltungsplanpflicht berücksichtigt wird, erweist es sich materiell als unbegründet: Die in Art. 4 Abs. 14 BZO vorgesehene Gestaltungsplanpflicht würde sich - soweit sie rechtmässig ist - auf § 48 Abs. 3 PBG stützen, wonach bei Bestehen eines wesentlichen öffentlichen Interesses mit der Zonenzuweisung festgelegt werden kann, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss. Ob die entsprechenden Voraussetzungen vorliegend erfüllt sind, bildet Gegenstand des separaten Rekursverfahrens G.-Nr. R1S.2022.05189 (vgl. bereits E. 2.1). Nicht ersichtlich ist jedoch, dass über die - gegebenenfalls rechtmässige - Anwendung von § 48 Abs. 3 PBG hinausgehend von vornherein (und damit gerade losgelöst von der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht) eine eigentliche Pflicht des Gemeinwesens bestehen würde, eine Überbauung des streitbetreffenen Areals nur nach Massgabe eines (sonder-)nutzungsplanerischen Verfahrens zu ermöglichen, und die Erteilung einer Baubewilligung gestützt auf die Grundordnung (bzw. die Vorschriften zur Arealüberbauung) per se (mithin unabhängig von den rechtlichen Wirkungen der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht) unzulässig wäre. Die Rechtsprechung, wonach sich eine Pflicht zur Nutzungsplanung nach der räumlichen Bedeutung des Vorhabens bestimmt, bezieht sich denn auch auf die Frage, inwieweit Abweichungen von der Grundordnung durch Ausnahmegewilligungen ermöglicht werden dürfen und inwieweit stattdessen eine nutzungsplanerische Festsetzung verlangt ist (vgl. Pierre Tschannen, Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, hrsg. von Heinz Aemisegger / Pierre Moor / Alexander Ruch / Pierre Tschannen, Zürich 2019, Art. 2 Rz. 49 f., wo überdies darauf hingewiesen wird, dass sich diese Rechtsprechung nahezu ausschliesslich auf zonenfremde Vorhaben ausserhalb der Bauzonen bezieht, und die weitergehende Anwendbarkeit der fraglichen Abgrenzung auf Konstellationen innerhalb der Bauzonen ausdrücklich mit Blick auf die Frage der Zulässigkeit von Ausnahmegewilligungen propagiert wird). Nachdem es sich bei der streitbetreffenden Arealüberbauung von vornherein nicht um einen Ausnahmegewilligungs-Sachverhalt handelt, sondern die entsprechenden baulichen Möglichkeiten in der BZO selbst vorgegeben werden, besteht kein

Anlass, im Sinne der Rekurrierenden die Beurteilung des Vorhabens im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens per se - unter dem Titel der Planungspflicht - für unzulässig zu erklären.

Zusammenfassend erweisen sich somit die unter dem Titel der Gestaltungsplanpflicht erhobenen Rügen als unbegründet.

20.1

Schliesslich wird in der Rekursschrift vorgebracht, gestützt auf § 49b PBG, wonach bei Ein- und Aufzonungen Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen vorgeschrieben werden könnten, sowie die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) habe zunächst der Gemeinderat am 30. November 2016 eine BZO-Änderung betreffend einen neuen Art. 8 Abs. 9 BZO (20 % der Wohnfläche zur Kostenmiete bei Benützung des Ausnützungsbonus von Arealüberbauungen) beschlossen. Da diese Änderung seinerzeit nicht in der Planaufgabe enthalten gewesen sei, habe der Stadtrat eine solche vom 26. März bis 25. Mai 2021 durchgeführt und daraufhin dem Gemeinderat mit Weisung vom 14. Juli 2022 eine Ergänzung von Art. 8 BZO um die neuen Absätze 9 bis 12 zur definitiven Beschlussfassung vorgelegt. Während Abs. 9 vorsehe, dass bei Beanspruchung des Ausnützungsbonus von 10 Prozent gemäss Art. 8 Abs. 6 BZO mindestens 5 Prozent der Ausnützung mit preisgünstigem Wohnraum zu belegen seien, halte Abs. 10 fest, dass bei Nutzung eines Untergeschosses mit anrechenbaren Räumen gemäss Art. 8 Abs. 7 lit. b BZO (vgl. zu dieser Regelung bereits E. 7) eine Geschossfläche im Umfang der Hälfte des zulässigen Fünftels des anrechenbaren Untergeschosses mit preisgünstigem Wohnraum belegt werde. Zwar sei die Bestimmung noch nicht in Kraft getreten, doch entfalte sie ab dem Datum des Beschlusses des Gemeinderats vom 30. November 2016, spätestens aber ab dem Zeitpunkt der Planaufgabe (26. März bis 25. Mai 2021) negative Vorwirkung gemäss § 234 PBG, so dass keine der Bestimmung widersprechenden Baugesuche mehr bewilligt werden dürften. Das streitbetreffende Bauvorhaben beanspruche gemäss den bestrittenen Berechnungen der Bauherrschaft den 10-Prozent-Bonus nicht, konsumiere aber den Ausnützungsbonus von einem Fünftel des zusätzlich erlaubten anrechenbaren Untergeschosses vollumfänglich. Obwohl das Projekt damit unter den Geltungsbereich der

neuen Art. 8 Abs. 9-12 BZO falle, sei im angefochtenen Entscheid keine verpflichtende Regelung zu finden, die dieser Bestimmung Rechnung trage, was zur Aufhebung der Baubewilligung führe.

20.2

Auch dieses Vorbringen geht fehl. Zwar trifft es nicht zu, dass - wie die Bauherrschaft geltend macht - eine Berücksichtigung der neuen Art. 8 Abs. 9-12 schon deshalb ausgeschlossen wäre, weil es sich um eine positive Anordnung handle, der Bauherrschaft damit automatisch die Pflicht, einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen zu erstellen, auferlegt würde und darin eine unzulässige positive Vorwirkung läge. Eine entsprechende Konsequenz kann durchaus mit der negativen Vorwirkung gemäss § 234 PBG einhergehen, insofern diese einerseits bei negativer Präjudizierung einer Planänderung eine Bausperre bewirkt, andererseits aber der Bewilligungsfähigkeit nicht entgegensteht, wenn ein Bauvorhaben neben dem geltenden Recht auch die Anforderungen gemäss der fraglichen Planänderung berücksichtigt (vgl. in diesem Sinn für die negative Vorwirkung eines Wohnanteilsplans VB 73/1983 in RB 1984 Nr. 95).

Indessen handelt es sich bei der von den Rekurrierenden angeführten Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Beanspruchung bestimmter Privilegien einer Arealüberbauung nicht um eine planungsrechtliche Festlegung im Sinne von § 234 PBG (vgl. bereits E. 19.2 und 19.3). Nach der vom Verwaltungsgericht verwendeten Formulierung müsste es sich hierfür um ein unmittelbares oder wenigstens mittelbares Planungsinstrument handeln (vgl. nur VB.2019.00309 vom 23. Oktober 2019, E. 6.4.1, mit weiteren Hinweisen). Zur Konkretisierung des hierbei verwendeten Planungsbegriffs erscheint es sachgerecht, auf die in anderem Kontext vorgenommene Abgrenzung zwischen raumwirksamen Aufgaben (im Sinne des gezielten Einflusses auf die räumliche Ordnung bzw. Raumgestalt) und weiteren raumbedeutsamen Tätigkeiten, die primär nichträumlichen Zwecken dienen und deren Wirkungen auf die Raumgestalt als Nebenfolge erscheinen, zurückzugreifen (vgl. hierzu Tschannen, a.a.O., Art. 2 Rz. 12 ff., 74 f. [wo als Beispiel für Letzteres unter anderem die Sozialpolitik erwähnt wird]). In diesem Sinn weisen beispielsweise Regelungen der Nutzweise und damit auch die erwähnten Vorschriften zu Mindestwohnanteilen einen planerischen Gehalt auf, wird damit doch - entsprechend dem mit der Ausscheidung von Nutzungszonen verfolgten Ziel - eine bestimmte Gestaltung der

räumlichen Ordnung angestrebt. Demgegenüber dient die Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum primär einem sozialpolitischen Zweck, steht dabei doch nicht die Sicherung der - vorausgesetzten - Wohnnutzung, sondern die Ausgestaltung der Modalitäten, gemäss denen diese Nutzung erfolgen kann, im Zentrum. Dass dabei - schon aufgrund der Festlegung im Rahmen der Bau- und Zonenordnung - planungsrechtliche Instrumente Verwendung finden (vgl. auch beispielsweise § 2 Abs. 3 PWV zur Notwendigkeit eines Berichts gemäss Art. 47 RPV) und in diesem Sinn von einer "planerischen Aufgabe" gesprochen werden kann (so Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 170 f.), hat nicht zur Folge, dass es sich automatisch um eine planungsrechtliche Festlegung im Sinne von § 234 PBG handeln würde, da hierfür wie aufgezeigt der Zweck der fraglichen Bestimmung ausschlaggebend ist. Damit ist es nicht zu beanstanden, wenn der Umstand, dass im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung die öffentliche Auflage für die neuen Art. 8 Abs. 9-12 BZO bereits erfolgt war, die Vorinstanz nicht dazu veranlasst hat, die Erteilung der Bewilligung zu verweigern oder diese mit einer Auflage zu versehen, wonach im Umfang der genannten Bestimmungen preisgünstiger Wohnraum zu schaffen sei. Entsprechend erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.

21.

Zusammenfassend ist der Rekurs teilweise gutzuheissen und der Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 23. August 2022 mit den vorstehend in E. 6.2.4.1, 6.2.4.4, 17.3.1 und 17.3.2 genannten Auflagen zu ergänzen (vgl. auch nachstehend Dispositivziffer II). Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

22.1

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu je 1/40 der Bausektion der Stadt Zürich und der privaten Rekursgegnerin und zu je 19/160 den acht rekurrentischen Parteien, unter solidarischer Haftung für 19/20 der Verfahrenskosten, aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach sei-

nem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimm-
baren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier
ein Verfahren ohne bestimm-
baren 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 (finanzi-
elle Bedeutung des Bauvorhabens im streitgegenständlichen Umfang: Are-
alüberbauung mit 512 Wohnungen und Ladenflächen, Bausumme ca. 210
Mio. Fr.), des getätigten Verfahrensaufwandes (dreifacher Schriftenwechsel,
Abteilungsaugenschein, mehrere Zwischenverfügungen) sowie des Um-
fangs des vorliegenden Urteils ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 22'000.-- fest-
zusetzen (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).

22.2

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

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zu-
sprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom
16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der privaten Rekursgeg-
nerin zulasten der acht solidarisch haftbaren rekurrentischen Parteien eine
Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint (ausgehend
von einem Gesamtbetrag von Fr. 4'000.-- und einem Obsiegensüberschuss

von 9/10) ein Betrag von Fr. 3'600.-- (je Fr. 450.--). 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).

Das Baurekursgericht erkennt:

I.

Der Antrag auf Sistierung des Rekursverfahrens wird abgewiesen.

II.

Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen.

Demgemäss wird der Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 23. August 2022 mit folgenden Auflagen ergänzt:

"Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen eine aktuelle Ausnützungsberechnung der Bestandesbaute "Wohnen 1" einzureichen und bei Überschreitung eines Flächenmasses von 16'990,7 m² zusätzlich im Sinne von E. 6.2.4.1 einen Nachweis darüber einzureichen und bewilligen zu lassen, dass die auf dem Baugrundstück gesamthaft zulässige Ausnützung nicht überschritten wird."

"Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen betreffend die drei in E. 6.2.4.4 genannten Räume "Waschen/Trocknen" bzw. "Kinderwagen" entweder abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen, mit denen nachgewiesen wird, dass die Fensterfläche des jeweiligen Raums nicht mehr als 5 % der Bodenfläche beträgt, oder aber eine korrigierte Ausnützungsberechnung einzureichen und bewilligen zu lassen, welche die fraglichen Flächen einbezieht und die gesamthafte Einhaltung der zulässigen Ausnützung nachweist."

"Im Rahmen der Bewilligung des Ausbaus der zwei in E. 6.2.4.4 genannten Räume "Gastro Produktion" und "Disponibel" gemäss separater Eingabe Betriebskonzept Ladenzentrum hat die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen entweder den Nachweis zu erbringen, dass keine anrechenbaren

Nutzungen vorgesehen sind, oder aber eine korrigierte Ausnützungsberechnung einzureichen und bewilligen zu lassen, welche die fraglichen Flächen einbezieht und die gesamthafte Einhaltung der zulässigen Ausnützung nachweist."

"Die Eckbereiche der lärmempfindlichen Wohnräume entlang der A-Strasse sowie der weitere im Aussenlärmgutachten Strassenlärm vom 8. Oktober 2021 mit * bezeichnete Bereich des Personalraums auf Ebene 4 im Gebäude C1 sind als nicht offenbare transparente Fassadenbauteile auszuführen. Ihre Schalldämmung darf nicht mehr als 5 dB von der Schalldämmung der Fassade abweichen und die Schalldämmung der Gesamtfassade muss den erhöhten Anforderungen der SIA 181 genügen."

"Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägungen einen Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm bei den Betriebsräumen einzureichen und bewilligen zu lassen."

"Im Rahmen der Bewilligung des Ausbaus des Gastro-Bereichs gemäss separater Eingabe Betriebskonzept Ladenzentrum hat die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägungen den Nachweis zu erbringen, dass die Nutzung ausserhalb der Zeit von 22 Uhr bis 06 Uhr erfolgt."

Im Übrigen wird der Rekurs abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

[...]