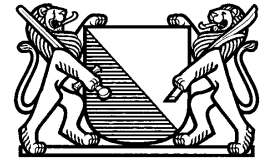


Baurekursgericht
des Kantons Zürich

1. Abteilung



G.-Nrn. R1S.2018.05115, R1S.2018.05122 und R1S.2018.05123
BRGE I Nrn. 0061/2019, 0062/2019 und 0063/2019

Entscheid vom 10. Mai 2019

Mitwirkende Abteilungspräsident Walter Linsi, Baurichter Claude Reinhardt, Baurichterin
Beatrice Bosshard, Gerichtsschreiber Alain Thiébaud

in Sachen

Rekurrierende

R1S.2018.05115
1. K. und V. R., [...]
2. U. H., [...]
3. G. H., [...]
4. K. A., [...]
5. G. AG, [...]
6. Z. P. AG, [...]
alle vertreten durch [...]

R1S.2018.05122
S. Stiftung, [...]
vertreten durch [...]

R1S.2018.05123
E. H., [...]

gegen

Rekursgegnerinnen

R1S.2018.05115 und R1S.2018.05123
1. Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, 8021 Zürich
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich
3. S. Stiftung, [...]
Nr. 3 vertreten durch [...]

R1S.2018.05122
1. Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, 8021 Zürich

Mitbeteiligte

R1S.2018.05122
2. Erbengemeinschaft G. L., bestehend aus:
2.1. P. G. G.L., [...]
2.2. R. L., [...]

2.3. W. L., [...]

betreffend

R1S.2018.05115 und R1S.2018.05123

Bausektionsbeschluss vom 2. Oktober 2018 [...] und Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich [...] vom 20. Juni 2018; Baubewilligung und lärmrechtlich-rechtliche Bewilligung für Ersatzneubau Wohnüberbauung und Unterniveaugarage, [...] Zürich [...]

R1S.2018.05122

Bausektionsbeschluss vom 2. Oktober 2018 [...]; Baubewilligung für Ersatzneubau Wohnüberbauung und Unterniveaugarage, [...], Zürich [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 2. Oktober 2018 [...] erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der S. Stiftung die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau einer Wohnüberbauung mit 124 Wohnungen und 87 Fahrzeugabstellplätzen in einer Unterniveaugarage (Ersatzneubau [...]) an der B.-Strasse in Zürich [...]. Mit dieser Entscheidung wurde sodann die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich [...] vom 20. Juni 2018 betreffend Einhaltung der Lärm-Belastungsgrenzwerte und betreffend Lage in einem Perimeter gemäss Kataster der belasteten Standorte eröffnet.

B.

Gegen die Entscheide erhoben K. und V. R., U. H., G. H., K. A., die G. AG und die Z. P. AG (nachfolgend: Rekurrierende R. et al.) mit gemeinsamer Eingabe vom 7. November 2018 fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der angefochtenen Entscheide; unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

C.

Mit Eingabe vom 12. November 2018 erhob auch E. H. Rekurs und beantragte die grundlegende Überarbeitung des Bauprojekts nach Anhörung der

Anwohner, (sinngemäss) mithin die Aufhebung des Beschlusses der Bau-
sektion vom 2. Oktober 2018.

D.

Sodann liess die S. Stiftung mit Eingabe vom 8. November 2018 Bauherren-
rekurs einreichen mit nachfolgenden Anträgen:

- " 1. Es seien im Bauentscheid [...] der Stadt Zürich vom 2. Oktober 2018
die folgenden Dispositivziffern aufzuheben:
 - Ziffer II.B.1. lit. f sowie II.B.12.
 - Ziffer II.B.1. lit. h
 - Ziffer II.B.22. lit. a
2. Es sei im Bauentscheid [...] der Stadt Zürich vom 2. Oktober 2018 die
Dispositivziffer II.B.1. lit. t) wie folgt abzuändern:

"dem Amt für Baubewilligungen über die Erfüllung der Auflage ge-
mäss Ziff. II.22. lit. b (BehiG) abgeänderte Pläne, versehen mit dem
Genehmigungsvermerk von Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich,
Bau- und Energieeffizienz, einzureichen und bewilligen zu lassen;"
3. Die aufschiebende Wirkung des Rekurses sei auf die in den Rechtsbe-
gehren Nr. 1 und Nr. 2 genannten Nebenbestimmungen des Bauent-
scheids [...] der Stadt Zürich vom 2. Oktober 2018 zu beschränken.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. MWST auf der
Prozessentschädigung, zu Lasten der Rekursgegnerin."

E.

Die Nachbarrekurse wurden unter den G.-Nrn. R1S.2018.05115 (Rekurrie-
rende R. et al.) und R1S.2018.05123 (Rekurrentin E. H.) anhand genommen;
der Bauherrenrekurs unter der G.-Nr. R1S.2018.05122, letzteres unter Ein-
bezug der Erbgemeinschaft G. L., bestehend aus P. G. G. L., R. L. und W.
L., als Mitbeteiligte. Mit Präsidialverfügungen vom 8. November 2018 und je
vom 15. November 2018 wurden die Rekurseingänge vorgemerkt und die
Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

F.

Mit Präsidialverfügung vom 3. Dezember 2018 wurde das im Verfahren G.-
Nr. R1S.2018.05122 gestellte Gesuch um Beschränkung der aufschieben-
den Wirkung abgewiesen.

G.

Im Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05115 beantragte die Baudirektion mit Rekursvernehmlassung vom 5. Dezember 2018 die Abweisung des Rekurses. Mit Rekursantwort vom 12. Dezember 2018 schloss die S. Stiftung auf Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Rekurrierenden R. et al. Auch die Bausektion der Stadt Zürich beantragte mit Vernehmlassung vom 12. Dezember 2018 die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei.

Im Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05123 schloss die Baudirektion mit Eingabe vom 12. Dezember 2018 ebenfalls auf Abweisung des Rekurses. Die Bausektion der Stadt Zürich machte mit Rekursvernehmlassung vom 19. Dezember 2018 namhaft, der Rekurs sei abzuweisen. Die S. Stiftung beantragte per 19. Dezember 2018 die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Rekurrentin E. H.

Im Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05122 beantragte die Bausektion der Stadt Zürich mit Rekursantwort vom 19. Dezember 2018 die Rekursabweisung; unter Entschädigungsfolge zulasten der S. Stiftung. Die als Mitbeteiligte Rubrizierten liessen sich nicht vernehmen.

H.

Replicando hielten die Rekurrierenden R. et al. mit Eingabe vom 28. Januar 2019 an den eingangs gestellten Anträgen fest (Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05115). Auch die Rekurrentin E. H. hielt mit Replik vom 22. Januar 2019 (sinngemäss) an den erhobenen Rügen fest (Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05123). Sodann replizierte auch die S. Stiftung am 28. Januar 2019 unter Bekräftigung der mit ihrem Rekurs gestellten Anträge (Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05122).

I.

Am 7. Februar 2019 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichts in allen Verfahren auf Lokal einen Augenschein durch.

J.

Im Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05115 verzichtete die Baudirektion stillschweigend auf Erstattung einer Duplik; die Bausektion der Stadt Zürich und die S. Stiftung hielten mit Eingaben je vom 18. Februar 2018 vollumfänglich an den gestellten Anträgen fest.

Im Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05123 verzichtete die Bausektion der Stadt Zürich mit Eingabe vom 18. Februar 2019 auf Erstattung einer Duplik; die S. Stiftung duplizierte per 18. Februar 2019 mit unveränderten Anträgen. Am 29. März 2019 liess sich die Rekurrentin E. H. unaufgefordert erneut zum Rekurs vernehmen.

Die im Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05122 von der Bausektion per 18. Februar 2019 erstattete Duplik erfolgte unter Festhaltung an den gestellten Anträgen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Verfahren G.-Nrn. R1S.2018.05115, R1S.2018.05122 und R1S.2018.05123 betreffen in der Sache dasselbe Bauvorhaben auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 und sind damit zu vereinigen.

2.

Die Rekurrierenden K. und V. R., U. H. und G. H. sowie die Z. P. AG sind als Eigentümer von zur Bauparzelle Kat.-Nr. 1 benachbarten Liegenschaften zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ohne weiteres berechtigt. Die Legitimation von K. A. sowie von E. H. ist angesichts des Nachweises von Mietverhältnissen über Wohnräume in benachbarten Liegenschaften ebenfalls ausgewiesen. Dasselbe gilt bezüglich der rekurrierenden G. AG, die ihr Domizil an der Wohnadresse von K. A. an der C.-Strasse 4 hat. Schliesslich ist auch das schutzwürdige Interesse

der S. Stiftung zur Erhebung eines Bauherrenrekurses ausgewiesen. Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die erhobenen Rekurse einzutreten.

3.1.

Die Bauparzelle Kat.-Nr. 1 liegt inmitten der Stadt Zürich auf halbem Weg zwischen dem Bahnhof [...] einerseits und der S.-Strasse bzw. [der A.-Strasse] sowie dem Einkaufszentrum [...] andererseits. Die Bauparzelle hat eine Fläche von 7'610 m² und wird auf der westlichen Längsseite durch die B.-Strasse und auf der östlichen Längsseite durch den in der Freihaltezone befindlichen B.-Hügel (Grundstück Kat.-Nr. 2) begrenzt. Auf letzterem befinden sich die Kirche [...] und das dazugehörige Pfarrhaus, welche beide als Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnet sind. Der B.-Hügel selbst ist als Teil der "Moränenwälle [...]" im Inventar der kommunalen Landschaftsschutzobjekte sowie als "Obstgarten B.-Hügel" im Inventar der kommunalen Naturschutzobjekte verzeichnet. An der nördlichen Schmalseite stösst die Bauparzelle an einen Fussweg (F.-Weg) und südlich an die Liegenschaft Kat.-Nr. 3. Im Strassenraum an der südwestlichen Ecke der Bauparzelle befindet sich der nördliche Teil der Tramhaltestelle W.-Strasse (Tramlinien [...]; Trams in Richtung [...]).

3.2.

Das rekursgegenständliche Bauprojekt sieht einen langgestreckten Gebäudkörper entlang der B.-Strasse, von dieser ca. 7 m (inkl. Trottoir) auf die Lage der Baulinie rückversetzt, vor. Dieser weist eine Gebäudelänge von 167,03 m sowie eine Gebäudetiefe von 15,68 m auf. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 21,5 m. Der Neubau soll sechs dem Wohnen dienende Vollgeschosse, ein stellenweise durchbrochenes Dachgeschoss (Attika-Wohneinheiten) sowie im 1. Untergeschoss im Verhältnis zur B.-Strasse sechs ebenerdig gelegene Ladenlokale aufweisen. Gesamthaft projektiert sind 124 Wohneinheiten; davon acht 1-Zimmerwohnungen, 49 2-Zimmerwohnungen, 48 3-Zimmerwohnungen und 19 4-Zimmerwohnungen. Vorgeesehen sind ferner ein über die Gesamtlänge des Baukörpers durchgehendes 2. Untergeschoss mit 87 Motorfahrzeugeinstellplätzen und ein mittig angeordnetes 3. Untergeschoss mit Nebenräumen.

4.1.

Die Rekurse der Rekurrierenden R. et al. und der Rekurrentin E. H. beschlagen vorab zur Hauptsache die Frage der genügenden Einordnung des rekursgegenständlichen Bauprojekts und die damit eng verknüpfte Frage der Erfüllung der Anforderungen an eine Arealüberbauung (§ 71 PBG).

Die Rekurrentin E. H. verweist darauf, der "Bauriegel" unterbreche den Blick von der B.-Strasse her zur Kirche [...] und damit den Zugang zu den dahinterliegenden Grünflächen (B.-Hügel). Zu fordern sei eine Auflockerung der Bebauung. Zudem werde die Sicht auf den B.-Hügel auch vom T.-Platz her beeinträchtigt. Die Kirche [...] werde von der B.-Strasse her nicht mehr sichtbar sein und damit einfach "eingemottet". Die Bewohner entlang der B.-Strasse hätten enorme Nachteile hinzunehmen (Morgensonne, Schattenwurf, kein Ausblick mehr auf den B.-Hügel und die dort befindlichen Tiere). Der langgezogene Bau weise die Merkmale eines Fabrik- und Bürogebäudes auf; der vorgesehene lange Baukörper passe nicht in das Ortsbild.

Die Rekurrierenden R. et al. monieren, vorliegend seien die Abweichungen von der Regelbauweise in der Wohnzone W4 erheblich. Diese würden auch die Bauweise, die Gebäudelänge sowie die Abstände betreffen. Das Volumen des Bauprojekts sei mit der Umgebung nicht verträglich. Es werde nicht dargetan, weshalb der Siedlungsabschluss, der durch die bestehenden Bauten entlang der westlichen B.-Strasse gebildet werde, auf die östliche Strassenseite verschoben werden soll. Zwischen Freihaltezone und B.-Strasse werde ein Riegel geschoben, der an dieser Stelle nicht verträglich sei. In seinen Dimensionen sei das geplante Gebäude einmalig. Die Grundfläche sei mit rund 2'500 m² gewaltig; ebenso der Gebäudeinhalt mit 77'265 m³. Das Gebäude werde zur B.-Strasse hin (inklusive des anrechenbaren 1. Untergeschosses) effektiv acht Stockwerke hoch. Diese Dimensionen würden nicht in die heutige Siedlungsstruktur im Umfeld der Bauparzelle passen. Nirgends im Quartier würden derartige Dimensionen erreicht. Der Charakter des Gebiets verändere sich total, wenn die B.-Strasse durch einen baulichen Riegel vom B.-Hügel abgeschnitten werde. Auf der ganzen Länge eine geschlossene Baute zu realisieren, sei falsch. Die Bausektion befasse sich mit diesen Aspekten im angefochtenen Entscheid nur punktuell. Die nähere Umgebung der Bauparzelle sei von älteren Bauten geprägt. Entlang der C.-Strasse würden sich teils alte, alles aber herrschaftliche Villen aufreihen. Am

Ende der C.-Strasse befänden sich die denkmalgeschützten Gebäude Kirche[...] und das zugehörige Pfarrhaus. Die Kirche sei ortsbildprägend, auch dank ihrer Stellung auf dem B.-Hügel. Sodann handle es sich beim B.-Hügel um eine grössere Baulücke mit landschaftlich eigenständiger Bedeutung. Zu verweisen sei auf die Einträge im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte ("Moränenwälle [...]"; "Obstgarten B.-Hügel"). Bei der gegenüberliegenden Häuserzeile an der B.-Strasse handle es sich um vor knapp 100 Jahren erstellte, zusammengebaute Häuser mit einer regelmässigen, feingliedrigen Fassade. Die Gebäude seien viergeschossig und verfügten über ein flaches Satteldach; dies bei einer Gebäudetiefe von rund 13,5 m. Die Gebäude am W.-Platz seien älteren Datums und verfügten alleamt über Schrägdächer. Eine gewisse Zeugenhaftigkeit könne diesen Gebäuden nicht abgesprochen werden. Das Bauprojekt kontrastiere mit dieser Umgebung deutlich und nehme darauf keine Rücksicht; es setze sich mit einem überdeutlichen Kontrast von der bestehenden Bebauung ab. Das Projekt wirke gegenüber der Nachbarschaft erdrückend und schaffe eine brutale Zäsur zum B.-Hügel.

Dass das Bauvorhaben "im kompakten Stadtkörper" liege, treffe nicht zu. Bei letzterer Beurteilung könne selbstredend nicht darauf abgestellt werden, wie eine Grundstücksfläche zониert sei. Das Bauvorhaben komme in einen bisher nicht städtisch, sondern vom B.-Hügel geprägten Bereich zu liegen; mit hin vergrössere es den Stadtkörper und konsumiere den Fuss des B.-Hügels. Zum B.-Hügel gebe es keinen "baulichen Kontext". Dort regierten die Landschaft und die Natur. Die abzubrechenden Gebäude B.-Strasse 77 und 65 würden isoliert stehen und vermöchten den durch den Fuss des B.-Hügels geprägten Freiraum nicht erheblich zu beeinträchtigen. Für eine "Vervollständigung" des Strassenraums bestehe keine Notwendigkeit. Dass das Bauprojekt "qualitätsvoll" sei, lasse sich nicht begründen. Eine gute städtebauliche Setzung werde bestritten. Vergleiche man die Grössenverhältnisse, bewirke die neue Überbauung einen deutlichen Massstabssprung. Die scharfkantig gegliederte Strassenfassade werde von den Nachbarn als sehr dominant, ja erdrückend wahrgenommen. Sie lasse jegliche Ruhe vermissen. Sodann sei auch die Nähe des Baukörpers zur nördlich angrenzenden Bebauung am F.-Weg erdrückend. Ausgerechnet dort weise der Baukörper die grössten Dimensionen auf; auf die benachbarten Häuser werde keine Rücksicht genommen. Dies beeinträchtige die Wohnqualität der am F.-Weg liegenden Stadtvillen und Gärten (Schattenwurf, räumlicher Eindruck) und sei eine Gefahr

für die nahen, alten und zum Teil geschützten Bäume, insbesondere für die Platane auf der Parzelle Kat.-Nr. 4. Zu den Bäumen sei ein hinreichend grosser Abstand einzuhalten, sodass diese einen genügenden Lebensraum behalten würden. Dass auf dieser Seite auch die Tiefgaragenausfahrt projektiert sei, belege die mangelnde Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft. In südlicher Richtung betrage der Abstand zum Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 3 nur ca. 5 m. Von einer Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft, etwa in Form einer differenzierten Höhenentwicklung der Bauten, könne keine Rede sein.

Generell sei sodann die besondere Qualität der Überbauung (§ 71 PBG) aus den Plänen nicht ersichtlich, was sowohl bezüglich Lage, Zweckbestimmung sowie bezüglich des Umfangs und der Gestaltung der Freiflächen gelte. Die Überbauung führe zu einem starken Eingriff in das gewachsene Terrain; der Fuss des B.-Hügels werde abgegraben. Der natürliche Terrainverlauf auf der Bauparzelle sei nicht oder nur noch schlecht erkennbar. Das Mass der Gebäudehöhe sei auch ab dem gestalteten Terrain einzuhalten. Bezüglich Wohnlichkeit und Wohnhygiene erfülle die projektierte Überbauung nicht einmal die minimale, gesetzlich vorgeschriebene Qualität. Die Immissionsgrenzwerte für die Wohnnutzung könnten nicht überall eingehalten werden; es sei eine Ausnahmegewilligung vonnöten. Dies sei das Gegenteil davon, was mit § 71 PBG verlangt werde. Bereits deshalb, weil mit einer Überbauung in Regelbauweise weniger Bewohnerinnen und Bewohner von der Lärmbelastung betroffen wären, sei die Bewilligung für eine Arealüberbauung zu versagen. Sodann seien auch an die Erschliessung erhöhte Anforderungen zu stellen. Die Zufahrt zur Einstellhalle sei entgegen den Ausführungen der Baudirektion nicht "überzeugend platziert". Die Zufahrt in die B.-Strasse sei nicht verkehrssicher gelöst. Bei der Mündung in die B.-Strasse führe die Anzahl Fahrten zu Konflikten mit dem Trottoir, dem Velostreifen und dem Fussgängerstreifen.

4.2.

Gemäss § 69 PBG kann die Bau- und Zonenordnung in den Bauzonen allgemein, zonen- oder gebietsweise Arealüberbauungen zulassen. Dabei sind Mindestarealfächen festzulegen. Unter dem Titel "Anforderungen" hält § 71 PBG fest, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen

(Abs. 1). Bei dieser 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 im Sinne von §§ 69 ff. PBG sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten, in der Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe. Je nach den Bestimmungen der Bauordnung dürfen sie bezüglich der Ausnützung – meist in Form eines Arealüberbauungsbonus –, der Abstände und der höchstzulässigen Geschosszahl von der Regelbauweise abweichen, müssen aber den erwähnten Anforderungen an Gestaltung, Ausrüstung und Ausstattung entsprechen. Wie die jeweilige Formulierung in der Bauordnung auszulegen ist bzw. ob mit oder ohne Bezug auf das zulässige Ausnutzungsmass für Regelüberbauungen, ist durch Auslegung zu ermitteln. In der Regel ergibt nur der erwähnte Bezug einen vernünftigen Sinn, weil sonst das Prinzip der nach Zonen abgestuften Nutzungsziffern durchbrochen würde und bei Bauzonen mit geringer Ausnützung eine unerwünschte Verdichtung entstünde (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, Bd. 1, S. 134 sowie Bd. 2, S. 737).

4.3.

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) – in der bis am 30. Oktober 2018 geltenden Fassung (nachfolgend: aBZO) – sind Arealüberbauungen in allen Wohnzonen, ausgenommen in der Wohnzone W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 6'000 m² betragen. Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten innerhalb der Arealüberbauung die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in der Wohnzone W2 auf drei und in den übrigen Zonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in den zweigeschossigen Wohnzonen 11,5 m und in den übrigen Zonen 25 m. Die Ausnutzungsziffer darf in den Wohn- und Zentrumszonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten Oe2-Oe5 um den nach folgender Formel berechneten Wert heraufgesetzt werden: Ausnutzungsziffer

geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosszahl zuzüglich 10 Prozentpunkte abzüglich in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnützungsziffer (Art. 8 Abs. 1-2 und Abs. 4-5 und aBZO).

4.4.

Der gestalterische Entscheidungsspielraum der Baubehörde wird durch § 71 Abs. 2 PBG insoweit strukturiert, als in der erwähnten, nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien genannt werden. Damit wird der Baubehörde gleichsam ein Programm vorgegeben, nach dem sie die Erfüllung der in Abs. 1 genannten Qualitätsanforderungen zu prüfen hat. Dies vermag nichts daran zu ändern, dass der Bauherr grundsätzlich auch bei Arealüberbauungen in der künstlerisch-architektonischen Gestaltung seiner Baute und deren Umschwung frei ist. § 71 PBG stellt jedoch an Bauten, Anlagen und Umschwung erhöhte ästhetische Anforderungen. Ob ein Vorhaben diese Anforderungen erfüllt, ist nach objektiven und grundsätzlichen Kriterien zu beurteilen, wobei es weder auf den Eindruck ästhetisch besonders empfindlicher Personen noch auf das Volksempfinden ankommt. Dem Bauherrn muss insbesondere für die übliche und naturgemäss individuelle Ausstattung seines Gartens ein nicht zu enger Gestaltungsspielraum belassen werden. Die dem Bauherrn gemäss Art. 26 der Bundesverfassung (BV) zustehende Freiheit ist im Rahmen der gesetzlichen Schranken von § 71 PBG zu achten; eine entsprechende Abwägung hat in Anwendung des Verhältnismässigkeitsprinzips zu erfolgen (Fritzsche/Bösch/Wipf, Bd. 1, S. 134 f., mit Hinweisen; VB.2003.00006 und VB.2003.00015 in BEZ 2003 Nr. 22, E. 2).

Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts 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

blosse Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGr 1C_358/2017 vom 5. September 2018, E. 3.6., mit Hinweisen).

Ob eine Bestimmung des kantonalen Rechts den Gemeinden einen autonomen Entscheidungsspielraum einräumt, ist durch Auslegung zu ermitteln (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 62). Nach ständiger Praxis der kantonalen Instanzen betrifft dies insbesondere § 238 PBG sowie § 71 PBG (Donatsch, § 20 Rz. 72).

4.5.

Bei Projekten, welche sehr weitgehend von den Privilegierungen als Arealüberbauung gemäss § 72 Abs. 1 PBG profitieren und eine Grossmassstäblichkeit der Gebäudevolumetrie Teil des architektonischen Konzepts ist, ist der Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung besondere Beachtung zu schenken. Fehlt die Eingliederung in die bauliche Umgebung und die Rücksichtnahme auf diese, widerspricht dies § 71 PBG, welcher über § 238 PBG und die für die Regelbauweise geltende befriedigende Gesamtwirkung hinausgehend eine besonders gute Gestaltung und eine Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung verlangt. Es genügt nicht, wenn das Projekt bloss "nicht als Störfaktor" wahrzunehmen ist. Insofern kann die Grossmassstäblichkeit der Gebäudevolumetrie dazu führen, dass sich das Projekt in einen (allzu) bewussten Gegensatz zum vorbestehenden Ortsbild setzt und die kleinteilige und offene Bauweise in der Umgebung ignoriert. Eine solche Überbauung steht in Widerspruch zu den Vorgaben von § 71 PBG (BGr 1C_313/2015 und 1C_317/2015 vom 10. August 2016, E. 4.5).

In Beziehung zu setzen ist diese Rechtsprechung zu § 71 PBG mit dem allgemeinen Grundsatz, dass die Ausnützung der maximalen Baumasse grundsätzlich einem öffentlichen Interesse entspricht, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Wird aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, muss diese Reduktion deshalb durch überwiegende öffentliche Interessen, wie zum Beispiel den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen, gerechtfertigt werden. Lässt die Zonenordnung eine bestimmte Geschosszahl zu, darf zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung nicht generell – etwa für

ein ganzes Quartier – nur ein Geschoss weniger bewilligt werden, weil sonst die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde (BGr 1C_358/2017 vom 5. September 2018, E. 4.4; mit Hinweisen).

4.6.

Die Bausektion begründet die Erfüllung der Einordnungsvoraussetzungen im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG bzw. die besonderen Voraussetzungen für eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG wie folgt:

- Das Bauvorhaben liege im kompakten Stadtkörper, welcher hier durch mehrere Moränenhügel stark topografisch geprägt werde. Das Neubauprojekt schliesse die heutige Lücke in der linearen Bebauung am Fuss des B.-Hügels mit einem zusammenhängenden, langen Baukörper und vervollständige den Strassenraum der B.-Strasse auf qualitätsvolle Weise. Die für eine Arealüberbauung erforderliche, besonders gute städtebauliche Setzung werde mit dem Projekt erreicht.
- Die plastische Gestaltung des Baukörpers werde aus einer durchgehenden Schrägstellung der Grundrisse entwickelt und mit zwei klaren Kopfsituationen abgeschlossen. Strassenseitig werde der lange Baukörper ab dem fünften Geschoss in mehreren Schritten zurückgestuft, was einen massstäblichen Bezug zum gegenüberliegenden, eher monotonen Baukörper herstelle. Die Fassade werde zusätzlich durch vertikale Einschnitte in den Regelgeschossen und durch Eingangsnischen im Erdgeschoss schön rhythmisiert. Zum B.-Hügel hin werde das Volumen durch eine deutliche Staffelung des Baukörpers und durch geschwungene Balkone, noch stärker als die Strassenfassade, plastisch gegliedert. Die differenzierte, plastische Gestaltung des Baukörpers unterstütze eine gute Einordnung in den baulichen Kontext.
- Die Adressierung mit einer Nische pro Treppenhaus entlang der B.-Strasse erzeuge sowohl für das Gewerbe als auch für die Wohnungen eine schlüssige Adressierung. Aufgrund der Gartenzugänge im Geschoss darüber seien alle Wohnungen direkt am Grünraum angebunden. Die Zufahrt zur Einstellhalle am nördlichen Gebäudeende wirke überzeugend platziert.
- Die vorgesehenen Terrainanpassungen würden zu einer schlüssigen topographischen Einbettung des Gebäudes und zu einem natürlich wirkenden Terrainverlauf auf der Gartenseite führen.
- Die homogenen Oberflächen des Gebäudes unterstützten die differenzierte Plastizität des Baukörpers. Setzung und Proportionen der Fassadenöffnungen würden allseitig ausgewogen wirken. Schaufenster und Vordächer würden den öffentlichen Charakter des Erdgeschosses unterstreichen und den Strassenraum aufwerten. Der architektonische Ausdruck sei dezidiert urban und wirke damit sowohl zum Ort als auch zum Projekt passend.

- Die konzeptionellen Aussagen zu Materialien und Farben wirkten überzeugend (entsprechende Auflage betreffend Farb- und Materialkonzept gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.g).
- Die geplanten Veränderungen hätten keine Beeinträchtigung des Schutzwertes des Schutzobjektes [...] "Moränenwälle [...]" zur Folge, weil die geplante Terraingestaltung mit der grosszügig hangabwärts verlaufenden Wiesenböschung den natürlichen Hangverlauf des grossräumigen Moränenhügels aufnehme. Die neue Umgebungsgestaltung als "Obsthain" mit verschiedenen Obstbäumen und zusammenhängenden Wiesenflächen grenze an das Naturschutzinventarobjekt [...] "Obstgarten [...]" und stelle mithin eine Fortsetzung des Schutzobjekts dar. Die besondere Rücksichtnahme sei durch dieses Konzept gewährleistet.
- Die vorgesehene Umgebungsgestaltung erfülle die gemäss § 71 Abs. 1 bezüglich Arealüberbauungen verlangte besonders gute Gestaltung (noch) nicht in allen Teilen. Ebenso sei die vorgeschlagene Bepflanzung zwar grundsätzlich möglich, eine Detailabstimmung jedoch noch erforderlich. Weiter seien die Materialisierung der Gartensitzplätze sowie die Ausstattung des Spielbereiches im Detail zu ergänzen. Der Spielbereich sei hinsichtlich seiner Einbettung in die Hanglage sorgsam zu gestalten (entsprechende Auflagen gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.h).

4.7.

Die Bausektion der Stadt Zürich hat damit das ihr zustehende Ermessen in zulässiger Weise ausgeübt und sich dabei hinreichend mit den von § 71 Abs. 2 PBG als relevant definierten Kriterien auseinandergesetzt. Namentlich hat sie mit Blick auf die Erfüllung der Anforderungen, wo erforderlich, die entsprechenden – allesamt indes untergeordneten und damit für die Beurteilung der Gesamtqualität des Bauprojekts nicht ins Gewicht fallenden – Ergänzungen in Form von Auflagen statuiert. Ohnehin ist Abs. 2 von § 71 PBG einzig als Strukturierung des Prüfprogramms zu verstehen. Mit der Umschreibung, dass "insbesondere" die aufgezählten Merkmale "zu beachten" seien, räumt das Gesetz der Verwaltungsbehörde auch bezüglich der Begründung einen erheblichen Gestaltungs- und Ermessenspielraum ein. Dies entspricht der mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 verfolgten Zielsetzung, den Gemeinden grössere Kompetenzen einzuräumen, so unter anderem auch bei der Zulassung von Arealüberbauungen (BRKE II Nr. 0271/2010 vom 23. November 2010, E. 4.6; VB.2003.00006 und VB.2003.00015 in BEZ 2003 Nr. 22, E. 2b). Die Bausektion der Stadt Zürich hat daher ihre durch das kantonale Recht eingeräumte Entschei-

dungsfreiheit beansprucht und muss sich einen Eingriff durch die Rechtsmittelbehörden nur im Rahmen des – vorstehend einlässlich behandelten – Kognitionsrahmens gefallen lassen.

4.8.

In der Sache ist zunächst die Beziehung des Bauprojekts zu den Schutzobjekten [...] "Moränenwälle [...]" und [...] "Obstgarten [...]" zu prüfen.

Das letztere Objekt ist nicht auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 belegen, sondern auf der angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 2; eine direkte Beeinträchtigung fällt damit – auch angesichts der Platzierung des Baukörpers entlang der B.-Strasse – von vornherein ausser Betracht. Wie erwähnt, nimmt das rekursgegenständliche Bauprojekt gemäss Umgebungsplan Rücksicht auf die auf der Nachbarparzelle bestehende Bestockung, indem sie diese durch Pflanzungen auf der Bauparzelle weiterzuführen beabsichtigt.

Der Perimeter des Landschaftsschutzobjekts [...] "Moränenwälle [...]" erstreckt sich von der B.-Strasse im Norden bis zur A.-Strasse im Süden sowie von der W./M.-Strasse im Westen bis zur Se.-Strasse im Osten. Das Schutzobjekt wird im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO) wie folgt umschrieben:

"Bedeutung:

Vom Moränenwall, der sich von der Kirche [...] bis zur A.-Strasse hinzieht, ist der Teil im R.-Park das besterhaltene Gebiet. Hier ist die glaziale Form noch schön ausgeprägt erhalten geblieben. Aber auch im südlichen Teil ist trotz der Bauten der Wall noch erkennbar. Im Süden findet das Moränensystem seine Fortsetzung im vorgeschlagenen Landschaftsschutzobjekt «E.-K., W.». Im Norden umschliesst das Objekt das kantonale Schutzobjekt «K.-Hügel E.». Im Westen befindet sich das biologisch wertvolle Moränenstück M., das sich vom Friedhof M. bis zum M. hinzieht. Hier liegt am steilen Abhang zur Al.-Strasse eine magere Schafweide, im oberen, flachen Bereich ein Hochstamm-Obstgarten. Ohne Bauten und Terrainveränderungen hätte das Teilstück sinnvollerweise eine Landschaftseinheit mit dem Moränenteilstück «M., W.» [...] gebildet.

Im Gebiet liegen zwei Aussichtspunkte, einer im R.-Park mit Blick gegen den H.-Berg und den Ü.-Berg, der zweite am M. mit Blick auf die S.-Bahn, die Au.-Strasse und die [...].

Bedeutung:

Zum Teil gut ausgeprägte Moränenwälle, die zum wichtigen Zürichstadium gehören sowie biologisch wertvolle Landschaftselemente.

Ziel:

Ungeschmälerte Erhaltung des morphologischen Erscheinungsbildes sowie der mageren Schafweide und des Obstgartens."

Wird ein inventarisiertes Objekt seiner Natur nach auf dem Verfügungswege oder durch Vertrag unter Schutz gestellt, wie dies in aller Regel bei Denkmalschutzobjekten der Fall ist, und kann seine Gefährdung durch ein Bauprojekt nicht zum vornherein ausgeschlossen werden, so hat das Gemeinwesen vorab einen Schutzentscheid zu treffen, d.h. Schutzmassnahmen anzuordnen oder ganz oder teilweise darauf zu verzichten. So ist immer dann vorzugehen, wenn eine Gefährdung des Schutzobjektes zu befürchten ist, der allein mit der Anwendung der Einordnungsbestimmungen nicht begegnet werden kann. Demgegenüber muss dieses Vorgehen dann entfallen, wenn ein Schutzobjekt nur mit von der Gemeinde zu erlassenden planerischen Schutzmassnahmen (§ 205 lit. a PBG) erfasst werden kann. Nach der gesetzlichen Prioritätenordnung sollen als Schutzmassnahmen in erster Linie planungsrechtliche Massnahmen ergriffen werden (§ 205 PBG). Werden spezielle Schutzmassnahmen erlassen, wo auch planungsrechtliche Massnahmen zum Ziel führen können, müssen sachliche Gründe angegeben werden, weshalb vom Grundsatz gemäss § 205 PBG abgewichen wird. Die Prioritätenordnung spielt auch in die Beurteilung nach Massgabe des Verhältnismässigkeitsprinzips hinein, indem die Anordnung einer besonderen Schutzmassnahme anstelle einer ebenfalls möglichen planungsrechtlichen tendenziell weitergeht, als nötig wäre. Die allgemeinen planungsrechtlichen Massnahmen sind im Gesetz bereits genau umschrieben, während eine besondere Anordnung auf den Einzelfall zugeschnitten ist. Überdies wird durch den Erlass spezieller Schutzmassnahmen mit dem Inhalt von planungsrechtlichen Instituten durch die dafür zuständige Exekutive die Entscheidungsbefugnis der Legislative unnötig eingeschränkt. Entsprechend dieser Grundsätze sieht die Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) in erster Linie planungsrechtliche Massnahmen vor (§ 9 Abs. 1 NHV). Gemäss § 20 NHV werden Landschaftsschutzgebiete, soweit ihre Ausdehnung und ihr Charakter es erlauben und es der Schutzzweck erfordert, zur planungsrechtlichen Sicherung in Freihaltezonen eingeteilt. Soweit planungsrechtliche Massnahmen nicht genügen, sind für Landschaftsschutzgebiete Vorschriften zu erlassen und

Verfügungen zu treffen, die alle Tätigkeiten, Vorkehren und Einrichtungen verbieten, welche das Landschaftsbild beeinträchtigen (§ 21 Abs. 1 NHV). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Inventare (§ 204 Abs. 1 PBG; § 1 NHV) ist demnach davon auszugehen, dass die Schutzanliegen des Inventars mit Bezug auf die "Moränenwälle [...]" ihren Niederschlag in der zeitlich nach der Inventarisierung erlassenen kommunalen BZO gefunden haben. So wurde – beispielsweise – das im Perimeter des Inventarobjekts liegende und offenbar nicht nur morphologisch, sondern auch biologisch wertvolle Moränenstück M. mit der mageren Schafweide und dem Obstgarten der Freihaltezone zugewiesen. Dasselbe gilt für die neben der vorliegend interessierenden Bauparzelle gelegene Parzelle Kat.-Nr. 2. Andere Gebiete der "Moränenwälle [...]" liegen mitten in der städtischen Siedlung und sind weitgehend überbaut; dies im Unterschied zu Landschaftsschutzgebieten, die üblicherweise natürliche oder zumindest unüberbaute Landschaften umfassen (§ 19 NHV). Die bestehende Überbauung des Schutzgebietes und eine weitere bauliche Entwicklung tun somit, soweit nicht die der Freihaltezone zugewiesenen Grundstücke infrage stehen, dem Schutz keinen Abbruch. Ansonsten wäre auch die Bauparzelle nicht in der Bauzone belassen, sondern vielmehr der Freihaltezone zugewiesen worden. Mit der Zuweisung weiter Teile des Landschaftsschutzobjektes zur Bauzone hat der Gesetzgeber rechtswirksam auf einen vollständigen Schutz des Gebietes verzichtet (zum Ganzen BRGE I Nrn. 0192/2011 und 0193/2011 in BEZ 2012 Nr. 10, E. 5.6.3-5.6.5).

Dennoch bliebe es der Bausektion der Stadt Zürich unbenommen, für das Landschaftsschutzobjekt "Moränenwälle [...]" als Ausfluss einer Schutzabklärung besondere Anordnung im Sinne von § 21 NHV zu treffen, namentlich durch Erlass einer Schutzverordnung (§ 205 lit. b PBG). Das rekursgegenständliche Bauprojekt, welches überdies am Rande bzw. am Fuss des Schutzobjektes an der B.-Strasse zu liegen kommt, vermag – als eine von vielen bereits bestehenden Bauten am Fuss sowie auf dem Schutzobjekt selbst – das morphologische Erscheinungsbild der "Moränenwälle [...]" nicht zu gefährden. Der Aushub der Baugrube sowie die unterirdischen Gebäudeteile beeinträchtigen keine schützenswerten Aspekte des Schutzobjektes, da nicht die Substanz der Moränenwälle, sondern deren morphologisches Erscheinungsbild zu erhalten ist. Auf die geplanten Terrainveränderungen kann es aufgrund der Art und Dimension des Schutzobjektes "Moränenwälle [...]" nicht ankommen. Was die Rekurrierenden R. et al. und die Rekurrentin E. H.

hiergegen anführen, vermag an dieser Beurteilung nichts zu ändern. Aufgrund der Eigenschaft als Schutzobjekt kann namentlich für das Postulat, das Schutzobjekt müsse von bestimmten Orten her einsehbar sein bzw. bleiben, nichts hergeleitet werden. Dies ist offensichtlich bereits an verschiedensten Orten nicht der Fall. Auch die Aussicht auf die sich ebenfalls im Bereich des Schutzobjekts befindliche Kirche [...] ist nicht besonders geschützt. Mit der Zuweisung bzw. Beibehaltung der Bauparzelle in der Bauzone hat der kommunale Gesetzgeber verdeutlicht, dass an dieser Stelle auch weiterhin eine Bebauung möglich sein soll, sodass der Stadtkörper nicht bereits an der B.-Strasse endet. Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden R. et al. besteht am besagten Ort nicht etwa eine Baulücke mit landschaftlich eigenständiger Bedeutung. Die Bauparzelle ist bereits heute verschiedentlich überbaut, unter anderem mit einer Tankstelle [...], dem Gebäude Vers.-Nr. 1 sowie zwei älteren, landwirtschaftlich geprägten Bauten (Vers.-Nr. 2 und 3). Der Fuss des B.-Hügels, welcher Teil der Moränenwälle [...] bildet, weist bereits im aktuellen Zustand verschiedentlich nicht mehr den ursprünglichen, sondern einen gestalteten Terrainverlauf mit umfangreichen Abgrabungen auf. Eine Zäsur zwischen Strassenraum und B.-Hügel bilden sodann auch die weiteren Gebäude in der Häuserzeile B.-Strasse/W.-Platz/W.-Strasse (B.-Strasse Nrn. 89, 91, 93; W.-Strasse Nrn. 1, 3, 5, 11 und 15).

Eine rechtserhebliche Tangierung der Schutzobjekte [...] "Moränenwelle [...]" und [...] "Obstgarten [...]" liegt nach dem Gesagten nicht vor. Im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen bleibt indes zu prüfen, inwiefern das Bauvorhaben hinsichtlich der Schutzobjekte den gestalterischen Anforderungen bzw. den Einordnungsaspekten entspricht.

4.9.

Die Lage der Bauparzelle kann im vorliegenden Fall nicht mit derjenigen in den von den Rekurrierenden R. et al. angeführten Entscheiden BGr 1C_313/2015 und BGr 1C_317/2015 vom 10. August 2016 verglichen werden. Dass in jenem Fall zur Beurteilung stehende Projekt sollte sich bewusst grundlegend von der baulichen Umgebung abgrenzen; die Grossmassstäblichkeit der Gebäudevolumetrie war Teil des architektonischen Konzepts. Das Baukonzept und die Fassadengestaltung des Projekts hoben sich grundlegend von der in der Umgebung vorhandenen Architektur ab; die Andersartigkeit stach deutlich hervor (BGr 1C_313/2015 und 1C_317/2015

vom 10. August 2016, E. 4.5). Das rekursgegenständliche Projekt, welches die Erstellung von 124 Wohneinheiten vorsieht, ist zwar ebenfalls als grossmassstäblich einzustufen. Indes befindet es sich nicht in einem peripheren, von kleinmassstäblichen Bauten geprägten Gebiet in der Stadt Zürich, sondern an äusserst zentraler Lage zwischen dem Bahnhof [...] einerseits und der S.-Strasse bzw. de[r] Au.-Strasse [...] sowie dem Einkaufszentrum [...] andererseits. Auf der gegenüberliegenden Seite der B.-Strasse befindet sich ein zwar zusammengebauter, aber mit einer Gesamtlänge von ca. 172 m (gemäss GIS-Browser; www.gis.zh.ch) ähnlich dimensionierter Baukörper. Dieser besteht aus Bauten datierend aus der Mitte des letzten Jahrhunderts (1920er- bis 1950er-Jahre), des Weiteren aber auch aus einem später datierenden, direkt daran anschliessenden Bürogebäude (1960er-Jahre). Dass sich in der näheren Umgebung auch einige herrschaftliche Villen mit entsprechenden Gärten befinden, gehört zur für das Zentrum der Stadt Zürich typischen Mischung älterer und neuerer Bebauungsformen. In der weiteren Umgebung finden sich mit den modernistischen Gebäuden der Kantonsschule [...] sowie der Bebauung auf dem H.-Areal weitere konzeptuell grossmassstäbliche Bebauungsformen. Die blossе Grossmassstäblichkeit des Bauprojekts allein vermag für eine Bebauung der Bauparzelle, mithin am fraglichen Ort, für sich allein noch keinen Verstoss gegen § 71 PBG zu begründen.

Bemerkungsweise sei angefügt, dass es sich mit der – im Grundsatz auf die willkürliche Anwendung kantonalen Rechts beschränkte (Art. 95 des Bundesgerichtsgesetzes [BGG]) – Kognition des Bundesgerichts nicht verträgt, für die Auslegung bzw. Anwendung von § 71 PBG derart detaillierte Vorgaben zu statuieren. Dogmatisch wurden die mit BGr 1C_313/2015 und 1C_317/2015 vom 10. August 2016 beurteilten Beschwerden letztlich einzig zufolge willkürlicher Nicht-Anwendung von § 71 PBG gutgeheissen; dasselbe gilt für die Beschwerde in BGr 1C_212/2011 (BGr 1C_313/2015 und 1C_317/2015 vom 10. August 2016, E. 4.5 in fine; BGr 1C_212/2011 vom 3. November 2011, E. 2.3). Damit kann – letztlich – offenbleiben, ob sich der vom Bundesgericht angedachte Schutz bestehender, kleinmassstäblicher Bebauungsformen mit den Zielen und Grundsätzen der schweizerischen Raumordnungspolitik verträgt. Diesbezüglich sind den Erwägungen zum Entscheid BGr 1C_313/2015 und 1C_317/2015 vom 10. August 2016 keine Hinweise zu entnehmen.

4.10.

In der Sache ist zu den Kriterien gemäss § 71 Abs. 1 sowie Abs. 2 PBG i.V.m. § 238 PBG Folgendes massgeblich: Der Baukörper befindet sich – zumal nach Massgabe der vom Amt für Städtebau in dem von der privaten Rekursgegnerin durchgeführten Architekturwettbewerb definierten Kriterien – am richtigen Ort. Ein Abschluss des Strassenraums an der B.-Strasse entspricht dem Postulat der Schaffung attraktiver Stadträume; letzteres hat der kommunale Gesetzgeber – wie erwähnt – für die Bauparzelle auch explizit vorgesehen. Im Vergleich zur auf der Bauparzelle aktuell bestehenden Bebauung mit einer Tankstelle [...] und dem Gebäude Vers.-Nr. 1 [...] schafft die entstehende strassenseitige Nutzung mit Ladengeschossen erheblichen Mehrwert für die Umgebung. Das in weiten Teilen an den angrenzenden Strassenzügen (B.-Strasse, W.-Strasse, Geviert Sc.-Strasse/E.-Strasse/St.-Strasse/N.-Strasse) dominierende Konzept der Blockrandbebauung wird in ansprechender Form, unter Beachtung der diesbezüglichen Bedeutung der Adressbildung, weitergeführt. Dem entgegen steht auch die Erscheinung mit sieben Vollgeschossen (auf Seite B.-Strasse) und Attikageschossen nicht; die Geschosse werden ab dem 5. Vollgeschoss zur Strasse hin rückversetzt. Durch die strassenseitige Lage und den hinter dem Baukörper ansteigenden Fuss des B.-Hügels wird eine gute städtebauliche Setzung und ein überzeugender Übergang des Baukörpers zum Naturraum erreicht. Umgekehrt schafft die Schrägstellung der Gebäude- bzw. Wohnungsgrundrisse im Verhältnis zum Verlauf der B.-Strasse sowie die Strukturierung der Fassaden überzeugend gestaltete Abwechslung im Strassenraum, sodass der Baukörper weniger als zusammenhängendes Ganzes, sondern vielmehr – analog der Anordnung der Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite – als Ensemble separater, strassenseitig orientierter "Town-Houses" wahrgenommen wird. Dasselbe gilt für die rückwärtige Gebäudefassade, auf welcher unter Berücksichtigung der Erholungsfunktion ein fließender, ebenso auf kleinere Formen reduzierter und strukturierter Übergang in den Grünraum erreicht wird.

Zur zusätzlichen Auflockerung tragen weitere Fassadenstrukturierungen sowie die durchlässige Konstruktion des Attikageschosses bei. Eine gute Gestaltung wie auch haushälterische Nutzung der Bauparzelle wird dadurch erreicht, dass der Gebäudekörper (Hauptkubus) in der Breite zwischen 10 m und ca. 16 m variiert. Auch die Gestaltung der kopfseitigen Abschlüsse überzeugt. Während sich der südliche Abschluss am W.-Platz sowie in der Dimensionierung an den angrenzenden Gebäuden auf der Parzelle Kat.-Nr. 3

orientiert, bildet der nördliche Abschluss einen angemessenen räumlichen Übergang zwischen Strassenraum, F.-Weg und hinterliegendem Grünraum, unter Verwendung des durchlässigen Attikageschosses sowie von Gebäude- und Fassadenrücksprüngen. Von einer mangelnden Rücksichtnahme auf die weiteren Gebäude am W.-Platz ist nicht auszugehen. Dass der Baukörper mit Bezug auf die Liegenschaften am F.-Weg allzu dominant aufträte, trifft angesichts der Rücksprünge und des an dieser Stelle bestehenden Geländegefälles nicht zu. Auch ist nicht zu befürchten, dass die Platane auf der Parzelle Kat.-Nr. 4 zufolge des Baukörpers von Lichtentzug betroffen wäre (vgl. die Fotos 20 und 29 gemäss Protokoll). Auch die am nördlichen Abschluss angeordnete Zufahrt zur Einstellhalle (von der B.-Strasse her) befindet sich unter planerischen und gestalterischen Gesichtspunkten – auf die Frage der Verkehrssicherheit ist nachfolgend einzugehen – am richtigen Ort. Insgesamt trägt die projektierte Bebauung am fraglichen Ort erheblich zu einer – auch auf Dauer bestehenden – Gestaltung des Stadtraums bei. Vorbestehende Beispiele moderner Architektur finden sich in der Umgebung (bspw. auf den Parzellen Kat.-Nrn. 6 und 7) ohne weiteres. Die Beziehung zum benachbarten Grünraum am ansteigenden B.-Hügel wird mittels geschwungener, dem Geländeverlauf folgender Fusswege hergestellt, welche jeweils separat an die einzelnen Wohn- bzw. Treppeneinheiten angeschlossen sind. Wie erwähnt ist auf dieser Seite eine Ergänzung bzw. ein fließender Übergang der Bestockung unter Verwendung von Hochstamm- und Niederstammobstbäumen projektiert. Mittels Kies-Chaussierung ist zudem ein sanfter Übergang von den privaten Sitzplätzen zu den Grünräumen geplant. Im Einzelnen ist sodann auf die nachfolgenden Erwägungen zu den von der kommunalen Vorinstanz angeordneten, indes untergeordneten Auflagen in Sachen Umgebungsgestaltung zu verweisen. Weiteres Element des Übergangs zum B.-Hügel sind die teilweise frei und teilweise als Kaschierung von Notausstiegsschächten platzierten Wildhecken. Überzeugend ist auch der vom Trottoir mittels eines Pflanzkörpers ab- bzw. rückversetzte Zugang zu den Ladenlokalen im Strassenraum sowie die dortige Anordnung der Veloparkierung. Insgesamt ist dem projektierten Bauvorhaben eine durchwegs gute, situativ abgestimmte und in die städtische Umgebung wie zum hinterliegenden Grünraum passende Gestaltung und Konzeption zu attestieren.

Was die Wohnhygiene angeht, ist dem Projekt eine einwandfreie Gestaltung zu bescheinigen. Zwar kann die Überschreitung der Lärmimmissionsgrenzwerte durchaus ein Argument gegen die Erfüllung der Anforderungen punkto Wohnlichkeit und Wohnhygiene darstellen (BGr 1C_313/2015 und

1C_317/2015 vom 10. August 2016, E. 4.5 in fine). Eine Auslegung, wonach Arealüberbauungen an Strassen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte generell unzulässig wären, würde aber zu weit gehen und den Anwendungsbereich von § 71 PBG in unzulässiger Weise einschränken. Vielmehr ist zu untersuchen, ob das Bauprojekt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine gute Wohnqualität zu gewährleisten vermag, unter dem Vorbehalt, dass die Erreichung einer guten Wohnqualität in einer überwiegenden Mehrzahl der projektierten Wohneinheiten aufgrund der Sachlage nicht als illusorisch einzustufen ist. Darlegungen zu Referenzprojekten – siehe die nachfolgenden Erwägungen zur Frage der Überschreitung der Lärmgrenzwerte – sind indes nicht einzuverlangen. Vorliegend ist die überwiegende Mehrzahl der Wohneinheiten so projektiert, dass sie über jeweils zwei strassenabgewandte Wohn- bzw. Schlafräume verfügen (Aussicht Richtung B.-Hügel; mit jeweils davorliegenden Balkonen). Strassenseitig befinden sich Küche sowie Wohn- und Essbereiche, welche indes über eine durchgehende Verbindung zum rückwärtigen Bereich bzw. zur strassenabgewandten Seite und damit über Lüftungsfenster verfügen. Sämtliche Wohneinheiten werden mit den heute üblichen Komfortlüftungen ausgestattet. Damit wird eine für die zentral gelegenen Kreise der Stadt Zürich klar überdurchschnittliche Wohnqualität und Wohnhygiene gewährleistet; längst nicht alle Wohnungen des Bestandes verfügen über Aussicht und Zugang zu Grünräumen oder über mehrere (falls, im Bestand, überhaupt) lärmabgewandte Schlafräume. Unbestritten mag der Wohnkomfort in den benachbarten herrschaftlichen Villen zum Teil höher sein. Entsprechendes kann indes nicht als Referenzmassstab herangezogen werden. Die Anforderungen an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 Abs. 1 und 2 (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) PBG werden vorliegend ohne weiteres erfüllt. Die Erfüllung der Anforderungen gemäss § 71 Abs. 2 (Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung) ist unumstritten; insofern braucht darauf im Rekursverfahren nicht weiter eingegangen zu werden.

Eingegangen sei an dieser Stelle indes auf einzelne – weitere – Argumente der Rekurrierenden R. et al. sowie der Rekurrentin E. H.. Einen Aussichts- schutz von der B.-Strasse bzw. den daran befindlichen Liegenschaften auf den B.-Hügel bzw. die Kirche [...]. sieht das Gesetz nicht vor. Daran ändert auch der Schutz der Objekte [...] "Moränenwälle [...]" und [...] "Obstgarten

[...]" nichts. Die Kirche [...] – ebenfalls ein Schutzobjekt, aber offensichtlich nicht tangiert – wird direkt von der B.-Strasse aus zwar ebenfalls nicht mehr sichtbar sein, thront aber auch weiterhin – weitherum sichtbar – auf dem B.-Hügel. Die Behauptung, wonach das Bauvorhaben die Sicht auf die Kirche [...] auch vom T-Platz (Bahnhof E.) her beeinträchtigt, ist angesichts des Terrainverlaufs abwegig. Ein übermässiger Entzug von Licht bzw. ein übermässiger Schattenwurf ist angesichts der Setzung des Baukörpers im Terrain nicht erkennbar. Auch nach den Vorschriften über die Regelüberbauung ist in der Wohnzone W4 keine maximale Gebäudelänge vorgegeben (Art. 13 Abs. 1 BZO). Die Vorschriften zur Arealüberbauung sehen in der Wohnzone W4 sodann eine maximale Gebäudehöhe von 25 m vor (Art. 8 Abs. 5 BZO). Eine mangelnde Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft kann in der Platzierung der Tiefgarage nicht erkannt werden. Auf Höhe der Tiefgarage befindet sich in der gegenüberliegenden Häuserzeile, wie erwähnt, ein Bürogebäude aus den 1960er-Jahren. Die herrschaftlichen Villen hinter dem F.-Weg (C.-Strasse 4 auf Kat.-Nr. 4 und weitere Parzellen entlang des F.-Wegs) sind von der Tiefgarage zufolge des im untersten Teil des F.-Wegs ansteigenden Terrainverlaufs (Treppen) abgeschirmt. Eine übermässige Beeinträchtigung des ebenfalls an der B.-Strasse gelegenen Gebäudes auf der Parzelle Kat.-Nr. 5 kann angesichts von dessen Charakter als strassenseitig ausgestaltetes, blockrandähnliches Gebäude ausgeschlossen werden. Die Gestaltung des südlichen, kopfseitigen Abschlusses bzw. des Übergangs zum Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 3 überzeugt. Ein starker Eingriff in das gewachsene Terrain liegt unter Berücksichtigung der bereits heute auf der Bauparzelle bestehenden (abgegrabenen) Bauten, welche auf der der B.-Strasse zugelegten Seite Ladenräumlichkeiten [...] sowie eine komplette Tankstelle mit Zufahrt [...] umfassen, nicht vor. Einzig im nördlichen Teil der Bauparzelle sind Abgrabungen bis auf das Strassenniveau erforderlich, welche die gestalterische Situation angesichts des projektierten durchgehenden Ladengeschosses allerdings eher aufwerten bzw. an die Stelle einer dort aktuell befindlichen Betonmauer treten werden. Auf den von den Rekurrierenden R. et al. angeführten revidierten Art. 10 BZO (Abgrabungen) ist nachfolgend einzugehen.

4.11.

Die Voraussetzungen punkto Einordnung (§ 238 PBG) sowie die Anforderungen an eine Arealüberbauung (§ 71 PBG) sind erfüllt. Die Bausektion der

Stadt Zürich hat den ihr zustehenden Ermessensspielraum in ohne weiteres zulässiger Weise wahrgenommen.

5.1.

Im Zusammenhang mit der Gewährung der Privilegien für eine Arealüberbauung rügen die Rekurrierenden R. et al., das Instrumentarium der Arealüberbauung gebe der Baubehörde die Möglichkeit, die Regelbauweise massiv zu durchbrechen. Die sehr grosse Abweichung von der Regelbauweise sei unzulässig. Für die Nachbarn einer Bauparzelle sei nicht voraussehbar, ob dort 4-geschossig (Regelbauweise) oder 7-geschossig (Arealüberbauung) gebaut werde. Ein Bonus von drei Vollgeschossen bedeute eine Verdoppelung der nach der Regelbauweise zulässigen vier Geschosse. Die Kompetenz zur Erteilung einer Baubewilligung für eine Arealüberbauung liege zu Unrecht bei der Exekutive. Eine Umzonung von einer Wohnzone W4 in eine Wohnzone W7 bedürfe einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen. Verfahrensmässig sei daher eine – unter Einbezug der Bevölkerung durchzuführende – Nutzungsplanänderung angezeigt. Die Rekurrentin E. H. macht geltend, die Quartierbevölkerung sei über die Planung bzw. Gestaltung des Bauprojekts lediglich informiert, aber nicht ernst genommen bzw. einbezogen worden.

5.2.

Der Umfang der im vorliegenden Fall gewährten Privilegierungen präsentiert sich wie folgt: Auf der Bauparzelle in der Wohnzone W4 war vor der auf den 1. November 2018 in Kraft getretenen Teilrevision der BZO die Realisierung von vier Vollgeschossen, eines anrechenbaren ("Zürcher") Untergeschosses sowie eines anrechenbaren Dachgeschosses zulässig; mithin total sechs Geschosse; dies bei einer Ausnützungsziffer von max. 130 %. Nach der Teilrevision – und der Umzonung in die Wohnzone W5 – sind auf der Bauparzelle Kat.-Nr. 1 neu fünf Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss zugelassen, dies bei einer Ausnützungsziffer von maximal 165 %. Unter Ausnahme der – nachfolgend zu erläuternden – Vorschriften für die Arealüberbauung ist auf der Bauparzelle nach den revidierten Bestimmungen kein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Demgegenüber ermöglicht die Arealüberbauung gemäss Art. 8 Abs. 5 aBZO wie auch gemäss Art. 8 Abs. 5 BZO die Realisierung von sieben Vollgeschossen, zuzüglich eines Dach- bzw. Attikageschosses sowie – in den Schranken von Art. 8 Abs. 7 BZO – eines zu einem Fünftel anrechenbaren Untergeschosses. Die Ausnützungsziffer kann nach der folgenden Formel heraufgesetzt werden: Ausnützungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschossezahl zuzüglich 10 Prozentpunkte abzüglich die in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnützungsziffer (Art. 8 Abs. 5 aBZO; Art. 8 Abs. 6 BZO).

5.3.

Aus diesen Grundlagen erschliesst sich, dass mit dem Instrument der Arealüberbauung auf der Bauparzelle – nach der bis am 30. Oktober 2018 in Kraft stehenden Fassung der aBZO – punkto Geschossezahl statt 5,5 Geschosse (unter Berücksichtigung des Dachgeschosses als halbes Geschoss) die Erstellung von 7,7 Geschossen zulässig ist bzw. war (Zunahme an Geschossen auf Basis von 5,5 Geschossen = 100 %: 40 %). Die zulässige Ausnützung erhöht bzw. erhöhte sich von 130 % auf 172,5 %, was einer Zunahme (auf Basis von 130 Prozentpunkten = 100 %) von 32,7 % entspricht. Die vorliegend effektiv projektierten 12'007 m² an Geschossfläche entsprechen einer Ausnützung von 157,7 %. Die nach der ab dem 1. November 2018 geltenden Zonierung für die neu der Wohnzone W5 zugeordnete Bauparzelle geltende Ausnützung beträgt 165 %.

5.4.

Die erläuterte Zunahme unter Geltung der bis am 30. Oktober 2018 in Kraft stehenden aBZO fällt durchaus ins Gewicht. Indes ist bei der Beurteilung zu beachten, dass es vorliegend – entgegen der Sachlage in den von den Rekurrierenden R. et al. zitierten Entscheide – nicht um die Frage der Zulässigkeit einer Sonderbauordnung in Form eines Gestaltungsplans (§§ 83 ff. PBG) in einer Kernzonenumgebung mit ISOS-Eintrag (BGE 135 II 209) oder die Frage der Zulässigkeit von Ausnutzungsübertragungen (BGr 1P.459/2004 vom 9. Februar 2005) geht. Ebenso wenig geht es um die Frage der Zulässigkeit einer Ausnutzungsübertragung sowie um eine – im kantonalen Gesetz und in der kommunalen Bauordnung nicht vorgesehene – Abweichung von der maximal zulässigen Gebäudelänge (BGr 1C_416/2007 vom 3. Oktober 2008, E. 2 und E. 3). Nach konstanter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts gewährt das zürcherische Recht den Gemeinden mit

der Arealüberbauung gemäss § 69 ff. PBG die Möglichkeit, in den fraglichen Regelungen gegen Gewährung der erwünschten guten Gestaltung weitreichende Privilegien etwa bei der Ausnützung oder der Geschosshöhe zu statuieren. Insofern ist hinzunehmen, dass sich die arealüberbauten Grundstücke in aller Regel recht deutlich von ihrer unmittelbaren baulichen Umgebung abheben, ohne dass dies jedoch in einer anderen Zonenzugehörigkeit Niederschlag finden würde. Umgekehrt werden Ausnutzungsübertragungen oder der – bloss rechnerische – Einbezug bereits überbauter Grundstücke bei Arealüberbauungen nicht als zulässig erachtet (VB.2011.00308 vom 7. Dezember 2011, E. 4.2; VB.94.00193 in BEZ 1995 Nr. 31). Eine Bestimmung einer kommunalen Bauordnung, wonach bei Arealüberbauungen in der Wohnzone W3 zwei zusätzliche Vollgeschosse errichtet werden dürfen, hat das Verwaltungsgericht ausdrücklich als zulässig erachtet. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung besteht sodann ein Anspruch auf Ausschöpfung der Verdichtungsmöglichkeiten, auch mit Bezug auf die Realisierung von Arealüberbauungen (VB.2015.00677 vom 12. Mai 2016, E. 4.3). Dabei handelt es sich nicht nur um ein Credo, mithin einen mehr oder weniger verbindlichen Glaubenssatz. Vielmehr kommt der haushälterischen Nutzung des Bodens Verfassungsrang zu (Art. 75 Abs. 1 BV). Die daraus resultierende Pflicht zur Verdichtung bildet denn auch einen wesentlichen Grundsatz der letzten Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG; Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis}). Nur in Ausnahmefällen, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist, kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden (VB.2016.00217 vom 15. September 2016, E. 4.2; VB.2015.00677 vom 12. Mai 2016, E. 4.3; Fritzsche/Bösch/Wipf, Bd. 2, S. 660). Die im Rahmen der Grundsatzgesetzgebungskompetenz des Bundes (Art. 75 Abs. 1 BV) erlassenen Vorschriften des RPG zur Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG) bieten keine Grundlage für einen Eingriff in das kantonale Recht. Insofern erweisen sich die Vorschriften von § 69 ff. PBG und Art. 8 BZO ohne weiteres als bundesrechtskonform. Die Voraussetzungen einer Arealüberbauung sind in der BZO klar umschrieben und die Voraussetzungen einer wirksamen Kompetenzdelegation damit eingehalten. Dass die Bausektion der Stadt Zürich mit der Bewilligung von Arealüberbauungen rechtsetzend tätig werde, trifft offensichtlich nicht zu. Dass die Realisierung einer Arealüberbauung am besagten Ort nicht vorhersehbar gewesen wäre, trifft ebenfalls nicht zu. Die Bestimmung von Art. 8 BZO, wonach bei Arealüberbauungen bis zu sieben Vollgeschosse realisiert werden dürfen, steht bereits – soweit ersichtlich –

seit über 10 Jahren in Kraft. Die für eine Arealüberbauung erforderliche Mindestfläche von 6'000 m² ist seit den 1990er-Jahren unverändert geblieben.

5.5.

Nach dem Gesagten erfordert das rekursgegenständliche Bauprojekt keine nutzungsplanerischen Festlegungen. Die diesbezügliche Rüge ist unbegründet.

6.1.

Die Rekurrierenden R. et al. rügen weiter, der angefochtene Entscheidung nehme nur ungenügenden Bezug auf die Dimensionierung des Bauprojekts. Der Baukörper weise eine Gebäudelänge von 167,03 m auf; die Gebäudetiefe betrage 15,86 m. Die rechtliche Gebäudehöhe betrage 21,40 m, tatsächlich sei das Gebäude teils höher. Fussabdruck (2'500 m²) sowie Gebäudevolumen (77'265 m³) seien gewaltig. Sodann müsse die Gebäudehöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten werden.

6.2.

Der angefochtene Entscheidung gibt – zunächst – unter Erwägung lit. C.b und C.c (Ausnützung) die projektierten anrechenbaren Flächen in Voll- und Dachgeschossen sowie in Untergeschossen wieder (12'007 m²; 2'569 m²). Die tatsächlichen Gebäudedimensionen gehen aus den massstäblichen Plänen zu den einzelnen Geschossen sowie den Schnitten ohne weiteres hervor und sind korrekt vermassst. Eine besondere Bezugnahme im angefochtenen Entscheidung war daher weder geboten noch erforderlich. Ein Begründungsmangel liegt nicht vor. Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen (§ 280 PBG). Der gewachsene Boden ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens (§ 5 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung [ABV]). Damit fällt der Ansatz, die Gebäudehöhe müsse auch gegenüber dem gestalteten Terrain eingehalten werden, im Grundsatz ausser Betracht; auf Art. 10 BZO (Abgrabungen) ist nachfolgend einzugehen. Bemerkungsweise sei angefügt, dass selbst wenn die Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain (bzw. de facto die Unterkante des anrechenbaren 1. Untergeschosses) als massgeblich erachtet würde, diese eingehalten wäre. Angesichts der traufseitigen Rückversetzung der At-

Attikageschosse fallen diese bei der Berechnung der Gebäudehöhe ausser Ansatz, sodass die Gebäudehöhe (inkl. Brüstung des Attikageschosses) am südlichen Ende des Baukörpers (tiefste Absenkung des gewachsenen Terrains) maximal 23,28 m betragen würde (vgl. die Schnitte in act. 18.15 und den Grundriss des Attikageschosses in act. 8.18). Die erwähnten Rügen sind daher unbegründet.

7.1.

Die Rekurrierenden R. et al. führen weiter an, das geplante anrechenbare Untergeschoss sei nicht mit Art. 8 Abs. 7 lit. b BZO (Fünftelsregelung) vereinbar. Die Bausektion der Stadt Zürich setze sich damit über das intertemporale Verwaltungsrecht hinweg. Der entsprechende Vorentscheid vom 13. April 2016 könne der Bauherrschaft das frühere Privileg nicht sichern. Sondern sprengt das projektierte anrechenbare Untergeschoss auch den Rahmen der bis am 31. Oktober 2018 gültigen Regelung.

7.2.

Der angefochtene Entscheid der Bausektion der Stadt Zürich datiert vom 2. Oktober 2018; der Vorentscheid [...] vom 13. April 2016. Die bis dahin geltenden Bestimmungen sind vor dem Hintergrund zu sehen, dass bis zum Inkrafttreten des revidierten Art. 8 Abs. 7 lit. b BZO in bestimmten Wohnzonen (unter anderem der Wohnzone W4) das bis dato zulässige anrechenbare Untergeschoss durch ein Vollgeschoss mit entsprechender Erhöhung der Ausnützungsziffer ersetzt wurde (neu total 5 zulässige Vollgeschosse). Indes bleibt dabei bei Arealüberbauungen in den Wohnzonen W4-W6 ein anrechenbares Untergeschoss in eingeschränkter Form zulässig. Dieses (neue) anrechenbare Untergeschoss darf indes nur zu maximal einem Fünftel der Fläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses mit anrechenbaren Räumen genutzt werden (Art. 8 Abs. 7 lit. b BZO). Die Neuregelung führt in den Wohnzonen W4-W6 zu leicht höheren Ausnützungsziffern (im Umfang von ca. 6-7 % der Ausnützung).

Verdeutlicht man sich die Folgen der Revision auf eine Überbauung in Regelbauweise, so sind auf der Bauparzelle – neu – statt vier Vollgeschosse zuzüglich eines anrechenbaren ("Zürcher") Untergeschosses nunmehr fünf Vollgeschosse (und kein anrechenbares Untergeschoss) mehr zulässig. Bei

der Arealüberbauung in den Zonen W4-W6, bei welchen die Anzahl zulässiger Vollgeschosse nicht erhöht wurde, soll ein anrechenbares Untergeschoss weiterhin zulässig sein, um den notwendigen Anordnungsspielraum zu gewährleisten und die sehr hohen Dichten auf acht statt nur auf sieben Geschosse zu verteilen (sieben Vollgeschosse plus ein anrechenbares Untergeschoss). Dies hat den Zweck, einen angemessenen Spielraum für eine differenzierte Höhenentwicklung zu schaffen. So sollen denn auch die erforderlichen Nebenräume wie Abstellräume, Waschküchen oder Veloabstellplätze geschaffen werden können; ohne Druck, das von der Ausnützung befreite anrechenbare Untergeschoss vollständig mit Wohn- und Arbeitsräumen auszunützen (zum Ganzen Erläuterungsbericht zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich BZO 2014 [nachfolgend: Erläuterungsbericht], S. 60 f.).

7.3.

Angesichts dessen, dass die Neuregelung gemäss Art. 8 Abs. 7 lit. b BZO erst per 1. November 2018 in Kraft getreten ist, stellt sich kein intertemporalrechtliches Problem. Das auf den Vorentscheid sowie den vorliegend angefochtenen Bauentscheid vom 2. Oktober 2018 anwendbare Recht ist dasselbe. Der Bestimmung von Art. 8 Abs. 7 BZO ist angesichts ihrer planungsrechtlichen Bedeutung indes negative Vorwirkung zuzuerkennen (vgl. zu einer ähnlich lautenden Bestimmung in der Revisionsvorlage BRGE I Nr. 0139/2014 vom 26. September 2014, E. 6.4.1 und E. 6.4.2; dieser bestätigt mit VB.2014.00627 in BEZ 2015 Nr. 28). Letztere Rechtsprechung – zumal nicht am Beispiel von Art. 8 Abs. 7 BZO – konnte zum Zeitpunkt des Vorentscheids vom 13. April 2016 nicht als allgemein bekannt gelten. Der Vorentscheid vom 13. April 2016 erfolgte unter ausdrücklichem Hinweis auf die Regelung von Art. 8 Abs. 7 lit. b des BZO-Entwurfs. Trotz dessen Wortlaut sicherte die Behörde ein Festhalten an der bisherigen ständigen Praxis, wonach ein Ausnützungstransfer von den Vollgeschossen in das Untergeschoss zulässig war, zu. Nach den allgemeinen Regeln des Vertrauensschutzes ist das – berechnigte – Vertrauen der Bauherrschaft in die, wenngleich unzutreffende, aber doch verbindliche Zusicherung der Behörde zu schützen. Revisions- oder Widerrufspründe liegen, zumal der Vorentscheid gerade mit Blick auf den neuen Art. 8 Abs. 7 BZO getroffen wurde, nicht vor (VB 93/0174 in BEZ 1994 Nr. 14, E. 2).

7.4.

Letztlich ist die Frage der Bindungswirkung des Vorentscheids vom 13. April 2016 indes nicht entscheidend. Art. 8 Abs. 5 BZO sieht in der Wohnzone W4 für Arealüberbauungen sieben zulässige Vollgeschosse vor. Projektiert sind vorliegend deren sechs sowie ein Attikageschoss zuzüglich das vorliegend interessierende 1. Untergeschoss. Letzteres könnte – ungeachtet der Definition gemäss § 275 Abs. 3 PBG und der demzufolge richtigen Bezeichnung als Untergeschoss – auch als siebtes Vollgeschoss angerechnet werden, zu welchem *zusätzlich* noch ein weiteres Untergeschoss, allerdings unter Beachtung der Einschränkung von Art. 8 Abs. 7 lit. b BZO bzw. mit einer anrechenbaren Nutzung von maximal einem Fünftel, realisiert werden könnte. Eine derartige – rein zwecks Beurteilung der zulässigen Ausnützung – erfolgreiche Umqualifikation sieht § 276 Abs. 2 PBG ausdrücklich vor. Es dürfen mit anderen Worten neben den ohnehin erlaubten Dach- und Untergeschossen so viele an die Stelle von Vollgeschossen tretende Dach- oder Untergeschosse erstellt werden, als Vollgeschosse zulässig wären. Daraus ergibt sich klarerweise eine (von den jeweiligen Zonenvorschriften abhängige) gesamthaft zulässige Zahl von Geschossen, die ein Gebäude aufweisen darf (BRKE I Nr. 0134/1999 vom 2. Juli 1999, E. 4d). Die rekurrentische Auffassung, wonach die Einhaltung der Geschoszahlvorschriften für jeden Geschosstyp separat zu beurteilen sei, findet im Recht dagegen keine Stütze. Alles andere liefe auf eine Benachteiligung von Gebäuden in Hanglagen hinaus.

7.5.

Aus den Ausführungen der Rekurrierenden R. et al. zur Berechnung ergibt sich nichts Anderes. Wie erwähnt wurde im Rahmen der BZO-Revision das bisher nicht anrechenbare ("Zürcher") Untergeschoss in der Regelbauweise durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Nach den Ausführungen der Bausektion der Stadt Zürich im Vorentscheid vom 13. April 2016 entsprach die Ausnutzungsübertragung von den Vollgeschossen in das Untergeschoss vor Inkrafttreten der neuen BZO der behördlichen Praxis. Insofern ist – wie erwähnt – gerade der Fortbestand des Vertrauens in den Fortbestand der behördlichen Praxis zur Ausnutzungsübertragung zu schützen. Angesichts des geringen Umfanges der erforderlichen Übertragung von 96 m² stehen dem Vertrauensschutz sodann keine gewichtigen Drittinteressen entgegen.

7.6.

Die erwähnte Rüge erweist sich als unbegründet.

8.1.

Die Rekurrierenden R. et al. machen weiter geltend, gegenüber der Liegenschaft B.-Strasse 93 (Parzelle Kat.-Nr. 3) betrage der projektierte Grenzabstand lediglich ca. 5 m, wobei kein Mehrlängenzuschlag veranschlagt worden sei. Dass der angefochtene Entscheid die Frage offen lasse, sei unzulässig; mithin werde die Rechtsanwendung in verfassungswidriger Weise verletzt. Da der relevante Grundbuchauszug nicht bei den Akten liege, habe die Bausektion der Stadt Zürich den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Auch die Rekurrentin E. H. rügt (sinngemäss) die Überlänge des Baukörpers bzw. das Fehlen von Zwischenräumen.

8.2.

Die Bausektion der Stadt Zürich und die S. Stiftung berufen sich auf die bestehende Näherbaurechtsdienstbarkeit vom 1. November 2017 [...] zu Gunsten der Bauparzelle und zu Lasten der Parzelle Kat.-Nr. 3. Die Unterschreitung des Gebäudeabstands sei bei einwandfreien wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnissen zulässig (§ 270 Abs. 3 PBG). Im angefochtenen Entscheid sei unter Dispositiv-Ziffer II.B.1.d i.V.m. Erwägung lit. G.a eine entsprechende Auflage statuiert worden. Letzteres sei zulässig. Der angesetzte Mindestabstand von 5 m sei in erster Linie arbeitshygienisch begründet. Die Problematik der fehlenden Beurteilbarkeit ergebe sich nicht aus den Planunterlagen betreffend das Bauprojekt, sondern aus der darin fehlenden Darstellung des Nachbargebäudes auf der Parzelle Kat.-Nr. 3. Eine Gehörsverletzung liege nicht vor.

8.3.

Die Bauparzelle ist – wie erwähnt – der Wohnzone W4 zugewiesen. In dieser gelten keine Vorschriften zur maximalen Gebäudelänge (Art. 13 BZO). Indes ist bei Fassadenlängen von mehr als 12 m zusätzlich zum Grundgrenzabstand von 5 m ein Mehrlängenzuschlag von einem Drittel der Mehrlänge zu veranschlagen, letzteres indes nur bis zum Maximalgrenzabstand von 12 m (Art. 14 BZO). Mit Eintrag vom 1. November 2017 wurde zugunsten der Bauparzelle und zulasten der Parzelle Kat.-Nr. 3 eine Näherbaurechtsdienstbarkeit mit folgendem Wortlaut begründet:

"Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks das Recht ein, Bauten auf dem berechtigten Grundstück in Unterschreitung der ordentlichen Gebäude- und Grenzabstände bis 5,00 m an den gemeinsamen Parzellengrenzenabschnitt zu erstellen (vgl. dazu Plan in Anhang 2, hellblaue Linie), wobei Balkone im Bereich der in Anhang 2 rosa markierten Fläche bis 2,00 m in diesen Abstandsbereich von 5,00 m "spitzwinklig" (und nicht parallel zur Parzellengrenze) hineinragen dürfen. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten."

In der Stadt Zürich ist die geschlossene Bebauung aufgrund der allgemeinen Vorschrift von Art. 7 BZO – auch in Wohnzonen bzw. der fraglichen Wohnzone W4 – erlaubt.

8.4.

Nach der gesetzlichen Definition bestimmt der Grenzabstand die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden (§ 260 Abs. 1 PBG). Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden (§ 270 Abs. 3 PBG). Gemäss § 260 Abs. 3 PBG dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen; Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Letzteres Vorschrift ist restriktiv bzw. nahe am darin verwendeten Begriff "Vorsprung" auszulegen. Ein Vorsprung springt eben der Fassade vor und bildet nicht Teil derselben. So können zwar nach dem Gesetzeswortlaut Erker (die definitionsgemäss nicht bis zum Boden reichen), nicht jedoch ganze Treppenhäuser, Wintergärten und andere eigentliche Fassadenausbuchtungen im Sinne der Bestimmung privilegiert sein. Erker und (abgestützte) Balkone sind daher das Maximum, was der Nachbar innerhalb des Abstandsbereiches dulden muss (Fritzsche/Bösch/Wipf, Bd. 2, S. 850 f.). Aufgrund der systematischen Stellung im Gesetz gilt § 260 Abs. 3 PBG sowohl für die Grenz- als auch die Gebäudeabstände. Nach dem Willen des Gesetzgebers darf mit der Näherbaurechtsvereinbarung nicht nur der Grenz- sondern ebenso der Gebäudeabstand unterschritten werden; letzteres steht unter der Schranke der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Gegebenheiten. Wird ein Näherbaurecht gewährt, sind von der Bewilligungsbehörde

die in § 270 Abs. 3 PBG erwähnten Vorbehalte wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse zu prüfen (Fritzsche/Bösch/Wipf, Bd. 2, S. 861). Wohnhygienische Bedenken sind grundsätzlich nicht am Platz, solange der kantonale Mindestgebäudeabstand von 7 m (2 mal 3,5 m), zuzüglich allfälliger Mehrhöhenzuschläge, gewahrt ist. Das Gesetz geht davon aus, dass die Abstände ausreichen, um den minimalen Anforderungen der Wohnhygiene (wie auch der Feuerpolizei) zu genügen. Der kantonale Mindestabstand darf – jedenfalls in offener Bauweise – nur in Ausnahmefällen unterschritten werden, so etwa wenn sich fensterlose oder wenig hohe Fassaden gegenüberstehen, die Fassaden sich nicht direkt, sondern nur über Eck gegenüberstehen, oder die betreffenden Gebäude im relevanten Bereich keine Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume aufweisen. Für den Brandschutz ist – unter Privilegierung von vorspringenden Teilen wie Balkonen bis zu einer Tiefe von 1 m – bei Aussenwänden mit einer nicht brennbaren äussersten Schicht ein Schutzabstand von 5 m einzuhalten (Fritzsche/Bösch/Wipf, Bd. 2, S. 866 und S. 1036). § 273 PBG enthält sodann Erleichterungen für Besondere Gebäude: Wo die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt, haben Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, einen Gebäudeabstand von lediglich 3,5 m einzuhalten.

8.5.

Der angefochtene Entscheid statuiert die an die Bauherrschaft gerichtete Auflage, dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägung lit. G.a (1. Untergeschoss Verkaufsraum/Näherbaurecht) abgeänderte Pläne, versehen mit dem Genehmigungsvermerk von Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Bau und Energieeffizienz und der Feuerpolizei, einzureichen und bewilligen zu lassen (Dispositiv-Ziffer II.B.1.d).

Aus den Plänen wird ersichtlich, dass sich die Gebäudefassaden grundsätzlich über Eck gegenüberstehen bzw. der Baukörper in südwestlicher Richtung in eine – teilweise im Zickzack konzipierte – Ecke ausläuft. Die Fassade des Baukörpers hält gegenüber dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 3 (nicht aber dem über die Parzellengrenze hinausragenden Gebäudeteil) durchwegs einen Abstand von (mindestens) 5,0 m ein. In diesen Bereich ragen – wiederum in eckiger Anordnung – die Balkone des Erdgeschosses sowie des 1.-3. Obergeschosses, und zwar je höchstens im Mass von ca. 1,7 m. Der

nach Massgabe der Grunddienstbarkeit zulässige Rahmen wird damit eingehalten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bzw. der Aktenführungspflicht liegt nicht vor. Der Bestand des Näherbaurechts gemäss Dienstbarkeit [...] geht aus Erwägung lit. G.a des angefochtenen Entscheids hervor. Gemäss Art. 106a der Grundbuchverordnung (GBV) kann jedermann vom Grundbuchamt ohne das Glaubhaftmachen eines Interesses einen Auszug – unter Anderem – über bestehende Dienstbarkeiten verlangen. Dies war den Rekurrierenden R. et al. ohne weiteres zuzumuten. Die Rüge der Verweigerung der Rechtsanwendung ist angesichts des vorinstanzlichen Hinweises auf die Dienstbarkeit abwegig. Sofern ein Mangel bestünde, wäre dieser als im Rekursverfahren geheilt zu betrachten. Die Dienstbarkeit [...] bezieht sich explizit sowohl auf den Grenz- als auch den Gebäudeabstand. Eine dienstbarkeitliche Derogation der von der BZO im Allgemeinen vorgesehenen Grenz- und Gebäudeabstände ist angesichts der für das gesamte Gebiet der Stadt Zürich grundsätzlich zulässigen geschlossenen Bebauung (Art. 7 BZO) nicht zu beanstanden. Sodann ist – bemerkungsweise angefügt – trotz nicht vollständig vermasseter Darstellung des Nachbargebäudes auf den Plänen kein Verstoss gegen feuerpolizeiliche Vorschriften erkennbar. Beim fraglichen Gebäudeteil auf der Parzelle Kat.-Nr. 3 handelt es sich nach den Ergebnissen des Augenscheins um einen im Verhältnis zur strassenseitigen Fassade in das Gefälle des B.-Hügels rückversetzten, eingeschossigen Garagenanbau aus Beton (Besonderes Gebäude). Dieser hält zu den nächstgelegenen Gebäudeecken gemäss Plänen einen Abstand von min. 4,6 m (westliche Ecke) bzw. von 5 m ein (östliche Ecke). Die südwestliche Ecke der projektierten Balkone hält zur westlichen Ecke der Garage einen Abstand von 2,6 m ein; Balkone gelten nach brandschutztechnischen Regeln bis zu 1 m als privilegiert (Fritzsche/Bösch/Wipf, Bd. 2, S. 1036). Angesichts der nur geringfügig von den massgeblichen brandschutztechnischen Normen abweichenden Abständen und dem Charakter des Garagenbaus als Besonderes Gebäude erscheint der Entscheid der Bausektion der Stadt Zürich, eine feuerpolizeiliche und arbeitshygienische Beurteilung erst nach Einreichung abgeänderter Pläne vorzunehmen, ohne weiteres als vertretbar (§ 321 PBG). Die entsprechende Beurteilung wird von den Rekurrierenden nach Erhalt der entsprechenden Bewilligung (§ 316 Abs. 2 PBG) angefochten werden können.

8.6.

Im Ergebnis erweist sich die Beurteilung des Abschlusses des projektierten Gebäudekörpers zur Liegenschaft B.-Strasse 93 (Parzelle Kat.-Nr. 3) als rechtskonform.

9.1.

Die Rekurrierenden R. et al. rügen weiter eine Nichteinhaltung der Lärmvorschriften. Die Immissionsgrenzwerte würden in vielen Räumen der projektierten Wohnüberbauung überschritten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung müssten die Immissionsgrenzwerte an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden; Art. 22 des Umweltschutzgesetzes (USG) statuiere ein grundsätzliches Bauverbot für lärmempfindliche Räume in Gebieten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte. Eine Baubewilligung dürfe nur erteilt werden, wenn "das Gebäude" gegen Lärm abgeschirmt sei oder aber die "lärmempfindlichen Räume" auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet würden. Die blosser Anordnung einzelner Lüftungsfenster auf der vom Lärm abgewandten Seite genüge nicht. Erst wo Massnahmen an der Quelle sowie auf dem Ausbreitungsweg des Lärms nicht genügen, stehe als Instrument die Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV) zur Verfügung; mithin nur dann, wenn die strikte Anwendung von Art. 22 USG unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls unverhältnismässig wäre. An eine Ausnahmegewilligung seien hohe Anforderungen zu stellen. Sodann dürfe die Verwendung von Lüftungsfenstern im Lichte von Art. 32 Abs. 2 LSV nicht so weit gehen, dass damit in der Praxis keine bessere Situation erreicht werde als mit der Lüftungsfensterpraxis. Dass alle baulichen und gestalterischen Massnahmen ausgeschöpft wären, werde bestritten. Massnahmen wie eine Geschwindigkeitsreduktion oder betreffend Lage und Art des Baukörpers seien im Baubewilligungsverfahren zu erwägen und vorzusehen. Bezüglich Lärmarchitektur seien die Rekurrierenden nicht Spezialisten; zur Frage der Lärmarchitektur werde ein Gutachten durch eine unabhängige Fachperson beantragt. Wenn der Bedarf nach Wohnraum ein Grund für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV wäre, würde das Lärmschutzrecht ausgehöhlt. Tatsache sei, dass 96 Bereiche "Wohnen/Essen/Kochen" zur B.-Strasse hin und 11 Zimmer im nördlichem Kopfbau übermässigem Lärm ausgesetzt seien. Die Immissionsgrenzwerte würden sowohl am Tag als auch in der Nacht erheblich überschritten.

Sodann habe die Baudirektion die "Vorbehalte und Nebenbestimmungen gemäss Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz der Stadt Zürich vom 9. März 2018" als verbindlich verfügt und zudem auf ein Schreiben (wohl) des Amtes für Baubewilligungen der Stadt Zürich vom 11. Mai 2018 verwiesen. Beide Unterlagen seien den Rekurrierenden nicht bekannt; sie befänden sich namentlich nicht in den Bauakten.

9.2.

Die Bausektion der Stadt Zürich verweist darauf, dass der projektierte Baukörper einen geschlossenen Riegel bilde und daher die Rückseite von Lärmimmissionen abschirme. Ein Wegrücken bringe keine Verbesserung. Die Grundrisse der Wohnungen seien lärmoptimiert konzipiert worden. Im Rahmen der Prüfung durch die Fachstellen Lärmschutz des Kantons Zürich sowie der Stadt Zürich seien alle infrage kommenden Massnahmen evaluiert und soweit sinnvoll und tragbar im Bauvorhaben umgesetzt worden. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte sei eher gering und liege deutlich unterhalb des Alarmwerts. An der Schaffung von Wohnraum innerhalb des überbauten Siedlungsgebiets und an der Ausschöpfung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten an gut erschlossenen städtischen Lagen bestehe ein legitimes öffentliches Interesse. Die Baudirektion verweist darauf, dass die frühere "Lüftungsfensterpraxis" nach der Rechtsprechung als bundesrechtswidrig einzustufen sei und daher auch nicht mehr angewandt werde. Indes sei ein "Lüftungsfenster" gewichtiger Bestandteil einer Grundrissoptimierung, welche Voraussetzung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung sei. In Anbetracht der Gesamtsituation seien alle baulichen und gestalterischen Massnahmen ausgeschöpft. Die Bedingungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung (Bauvorhaben in weitgehend überbautem Gebiet, aktueller Bedarf an Wohnraum, Immissionsgrenzwerte nicht erheblich überschritten, angemessener Wohnkomfort sichergestellt) seien weitestgehend erfüllt. Bei allen geschlossenen Fenstern sei ein genügender Schallschutz vorgesehen und vorgeschrieben. Es könne nicht im Sinne des Lärmschutzrechts liegen, stark belastete Fenster, die eine fakultative Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum im urbanen Umfeld darstellen, zu vermeiden.

Die S. Stiftung verweist darauf, dass die Frage, ob ein überwiegendes Interesse an der Erteilung der Baubewilligung und der (fallweisen) Nichtanwendung des Immissionsschutzrechts bestehe, im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung im konkreten Einzelfall zu prüfen sei. Massgebend

seien dabei insbesondere das in der Stadt Zürich nach wie vor äusserst knappe Wohnungsangebot, das Interesse am zentrumsnahen und besonders gut erschlossenen Standort des Ersatzneubaus sowie an der haushälterischen Bodennutzung innerhalb des überbauten Siedlungsgebiets, zumal nur geringfügige Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte vorlägen. Die Grundrisse seien praktisch allesamt lärmschutzoptimiert; die Wohnungen würden zudem mit kontrollierter Lüftung ausgestattet. Sodann seien die Vorbehalte und Nebenbestimmungen gemäss Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz der Stadt Zürich vom 9. März 2018 verbindlich (Be- und Entlüftung, Schalldämmung der Aussenhülle, Dimensionierung und Ausgestaltung von Lärmschutzmassnahmen).

9.3.

Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, werden im Allgemeinen nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind die Immissionsgrenzwerte 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 USG). Die LSV präzisiert dies insofern, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Art. 31 Abs. 1 lit. a und b LSV). Können die Immissionsgrenzwerte 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.

Gemäss Art. 39 Abs. 1 LSV werden die Lärmimmissionen bei Gebäuden in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume erteilt. Nach Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV gelten Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume, als lärmempfindliche Räume. Das Bundesgericht hat in BGE 142 II 100 zur kantonalen "Lüftungsfensterpraxis" unter Bezugnahme auf den Schutzgedanken des Umweltrechts festgestellt, es liege näher, auf das am stärksten und nicht das am wenigsten exponierte Fenster abzustellen. Art. 22 USG statuieren ein grundsätzliches

Bauverbot für lärmempfindliche Räume in Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte überschritten sind und daher längerfristig eine Gesundheitschädigung der Bewohner zu befürchten ist. Auch die Formulierung von Art. 31 Abs. 1 LSV ("Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes") lasse darauf schliessen, dass die blosser Anordnung einzelner Lüftungsfenster auf der lärmabgewandten Seite nicht genüge. Gestützt auf ein Gutachten des Bundesamts für Umwelt (BAFU) folgte das Bundesgericht sodann, die "Lüftungsfensterpraxis" führe zu einer Aushöhlung des vom Gesetzgeber gewollten Gesundheitsschutzes. Genüge es für die Baubewilligung, wenn die Immissionsgrenzwerte am ruhigsten Fenster jedes lärmempfindlichen Raums eingehalten seien, könne sich die Projektgestaltung auf die Abschirmung der rückwärtigen Lüftungsfenster beschränken; weitere Massnahmen würden aus Kostengründen nicht ergriffen und könnten auch nicht verlangt werden (BGE 142 II 100, E. 4.3 und E. 4.4).

Zu unterscheiden ist dieser Fall freilich vom Fall der Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV (BGr 1C_313/2015 vom 10. August 2016, E. 3.6). Das Bundesgericht hat in BGE 142 II 100 denn auch ausdrücklich ausgeführt, dass die Argumente, ohne die Lüftungsfensterpraxis könnten angesichts der in zahlreichen Städten entlang viel befahrener Strassen überschrittenen Immissionsgrenzwerte an zentralen Lagen keine Wohnbauten mehr realisiert werden, was den Grundsätzen der Raumentwicklung widerspreche, ernst zu nehmen seien. Die in Art. 31 Abs. 1 lit. a und b der Raumplanungsverordnung (RPV) vorgesehenen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung seien in städtischen Zentren zum Teil nicht möglich (z.B. Lärmschutzwände) oder führten zu städtebaulich unbefriedigenden Ergebnissen (z.B. geschlossene Fassaden zur Strassenseite, Ausrichtung von Wohnungen nach Norden, ungünstige Wohnungsgrundrisse). Dem wichtigen Anliegen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken und die Siedlungserneuerung zu stärken, könne auf dem Weg der Ausnahmebewilligung Rechnung getragen werden. Bauvorhaben, welche aus dieser Sicht wünschenswert seien, werde eine Ausnahmebewilligung erteilt werden können, auch wenn die Immissionsgrenzwerte unwesentlich überschritten sind, sofern deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und mittels Lüftungsfenstern an den lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden könne (BGE 142 II 100, E. 4.6).

Bei der nach Art. 31 Abs. 2 LSV gebotenen Interessenabwägung werden nach konstanter Rechtsprechung raumplanerische Gründe berücksichtigt und eine Ausnahmegewilligung erteilt, wenn sich das Bauvorhaben im weitgehend überbauten Gebiet befindet, ein akuter Bedarf an Wohnraum besteht, die Immissionsgrenzwerte nicht erheblich überschritten sind und ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt ist. Das private Interesse des Eigentümers an einer besseren Nutzung seines Grundstücks allein reicht nicht aus. Bei der Interessenabwägung sind insbesondere die in der Zonenordnung vorgesehene Nutzung, das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und die Möglichkeit, dem Gebiet allenfalls eine höhere Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen, zu berücksichtigen. Namentlich kann ein raumplanerisches Interesse an der Schliessung einer Baulücke im bereits überbauten Gebiet ein überwiegendes Interesse darstellen (BGE 142 II 100, E. 4.6; BGr 1C_451/2010 vom 22. Juni 2011, E. 5). Das Vorliegen einer Baulücke allein genügt indes nicht immer und unter allen Umständen für einen Dispens nach Art. 31 Abs. 2 LSV. Vielmehr ist immer eine Interessenabwägung geboten. Dabei steht der zuständigen kantonalen Behörde ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (BGr 1C_451/2010 vom 22. Juni 2011, E. 5.7; BGr 1C_196/2008 vom 13. Januar 2009, E. 2.6; zum Ganzen auch BRGE IV Nr. 0020/2017 in BEZ 2017 Nr. 19).

9.4.

Entgegen den Vorbringen der Rekurrierenden R. et al. hat die Baudirektion den genannten Kriterien im angefochtenen Entscheid hinreichend Rechnung getragen. Dass es sich verbiete, im Rahmen einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV zwecks Optimierung der Wohnungsgrundrisse und Reduktion der Lärmbetroffenheit auf die sog. "Lüftungsfensterpraxis" zurückzugreifen, kann der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht entnommen werden. Die Bedeutung der "Lüftungsfensterpraxis" wird in den obgenannten Entscheiden mit Bezug auf die Erteilung ordentlicher Baubewilligungen (Beurteilung gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV) – zu Recht – mit dem Hinweis darauf als unzulässig betrachtet, dass sich die Frage des Lärmschutzes ansonsten allein auf die Optimierung der Lüftungsfenster beschränken könne, was den Zielen der Umweltschutzgesetzgebung zuwiderliefe.

Nach der zitierten Praxis ist eine Optimierung mittels Lüftungsfenstern in Gebieten, in welchen sich eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV rechtfertigt, nach wie vor statthaft und als Massnahme zur Lärmoptimierung

auch probat. Die auf der der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordneten Bauparzelle massgebenden Immissionsgrenzwerte für die Wohnnutzung betragen 65 dB (A) für den Tag und 55 dB (A) für die Nacht. Gemäss Anhang A des Gutachtens der K. B. AG (Vergleich Beurteilungspegel Tageszeitraum-Nachtzeitraum) liegen die nachts gemessenen Werte klar näher bei den Immissionsgrenzwerten bzw. überschreiten die Immissionsgrenzwerte stärker als die tagsüber gemessenen Werte (tagsüber max. 66 dB [A], nachts max. 60 dB [A]). Insofern wurden der weiteren Betrachtung korrekt die (kritischeren) Werte nachts zugrunde gelegt, zumal sich im Tageszeitraum bei Wohnräumen höchstens Überschreitungen von 1 dB (A) ergeben können (Gutachten der K. B. AG, S. 7). Nachts werden die Immissionsgrenzwerte im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss strassenseitig bei Immissionswerten von 59 dB (A) (hauptsächlich) und 60 dB (A) (am nordöstlichen Gebäudeende) um 4 dB (A) bzw. um maximal 5 dB (A) überschritten. Im 2. und 3. Obergeschoss ist maximal eine Überschreitung von 4 dB (A) (an exponierten strassenorientierten Stellen sowie wiederum am nordöstlichen Gebäudeende) ausgewiesen. Im 4. Obergeschoss reduziert sich das Mass der Überschreitungen auf maximal 3 dB (A), im 5. Obergeschoss auf 2 dB (A). Auf der lärmabgewandten Seite des Baukörpers sowie in nordöstlicher Richtung (mit genügendem Strassenabstand) werden die Immissionsgrenzwerte durchwegs eingehalten (zum Ganzen: Anhang A des Gutachtens der K. B. AG). Die diesbezügliche Beurteilung im Gutachten wird von den Rekurrierenden R. et al. denn auch nicht begründet in Zweifel gezogen. Das Gutachten ist vollständig und erscheint in seinen Folgerungen als schlüssig. Die Einholung eines weiteren Gutachtens zur Lärmsituation erweist sich daher nicht als erforderlich. In der Beurteilung ist die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte als moderat zu bezeichnen; namentlich werden die Werte tagsüber nur geringfügig überschritten. Die Zuordnung der Bauparzelle zur ES III ist bei der Beurteilung – gemäss nachfolgenden Ausführungen – nicht zu Ungunsten einer Bebauung zu berücksichtigen.

Unzutreffend sind ferner die Rügen der Rekurrierenden R. et al., wonach die Gewährung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV de facto voraussetze, dass alle zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen ausgeschöpft seien. Zwar ist auch bei Gebäuden, welche unter Inanspruchnahme einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden, eine Ausschöpfung der zweckmässigen und nach dem Stand der Technik verfü-

baren sowie unter den konkreten Gegebenheiten realisierbaren Lärmschutzmassnahmen – im Sinne von Art. 31 Abs. 1 LSV und unter dem Vorbehalt der Verhältnismässigkeit – zu fordern. Ein entsprechender, die Frage abschliessend positiv beantwortender Nachweis kann von der Bauherrschaft indes nicht verlangt werden. Letzteres würde faktisch dazu führen, dass zusätzlich zum Lärmgutachten für jedes Bauprojekt in städtischem Gebiet zahllose (architektonische) Variantenstudien einzuholen wären; im strikten rechtlichen Sinn wäre der geforderte Nachweis faktisch nicht zu erbringen. Der Antrag der Rekurrierenden R. et al., zur Frage der optimalen Gestaltung des Bauvorhabens bzgl. Lärmschutz sei ein Gutachten einzuholen, ist daher unbeachtlich. Ohnehin widerspricht ein solcher Antrag, soweit er zudem nicht im Einzelnen begründet wird, dem auch im verwaltungsrechtlichen Verfahren geltenden Verbot des sog. Ausforschungsbeweises (fishing expedition). Es kann nicht an den Gerichten liegen, vorbei am Verfahrensgegenstand mittels architektonischer Variantenstudien lärmrechtlich optimale Gebäudegrundrisse zu erarbeiten. Von vornherein nicht massgeblich sein kann der Hinweis der Rekurrierenden R. et al. darauf, die Lärmbelastung sei vorgängig zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung an der Quelle zu begrenzen. Die Bauherrschaft ist nicht Betreiberin der lärmverursachenden Anlage bzw. der B.-Strasse; bei letzterer handelt es sich um eine öffentliche Strasse, für welche bei Unzumutbarkeit einer Sanierung sogar Sanierungserleichterungen gewährt werden können (Art. 20 Abs. 1 USG; Art. 25 Abs. 3 USG; Art. 14 LSV). Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV kann nicht von der Sanierung nahegelegener, der Hoheit eines Gemeinwesens unterstehender Verkehrsträger abhängig gemacht werden. Der Bauherrschaft kommt diesbezüglich keinerlei Dispositionsbefugnis zu. Eine allfällige Lärmsanierung der B.-Strasse wäre im strassenrechtlichen Verfahren vorzunehmen. Ein generelles Verbot jeglicher Bautätigkeit entlang (noch) nicht lärmsanierter Strassen in städtischen Räumen wäre weder unter raumplanerischen noch unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten haltbar. Die Rekurrierenden R. et al. konzedieren daselbst, dass am vorliegenden Standort auf dem Ausbreitungsweg kaum Lärmschutzmassnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle) denkbar seien.

Der weitere Hinweis, die Erstellung mehrerer Einzelbauten würde den Druck, auch lärmempfindliche Räume zur B.-Strasse auszurichten, mindern, geht fehl. Aus lärmschutztechnischer Sicht ist angesichts der linear zum Baukör-

per verlaufenden Lärmquelle (B.-Strasse) die beste Abschirmung durch einen ununterbrochenen, dem Strassenverlauf folgenden Baukörper zu erreichen. Eine Durchbrechung würde aus lärmrechtlicher Sicht zur Erhöhung der Belastungswerte auf der strassenabgewandten Seite führen; zudem ergäben sich zahlreiche Gebäudezwischenräume, in welchen gelegene Fenster bei rechtwinkliger Anordnung zum Strassenraum nur geringfügig verbesserte Lärmwerte aufweisen würden. Dergestalt hätte mit grosser Wahrscheinlichkeit eine Erhöhung der Zahl lärmexponierter Räume zur Folge. Der weitere Vorschlag, der Baukörper solle von der Strasse weiter entfernt platziert werden, scheidet an der Hanglage der Bauparzelle bzw. dem Gefälle des B.-Hügels. Sodann widerspräche dies dem von der Bausektion der Stadt Zürich an dieser Stelle zu Recht berücksichtigten Anliegen der Schaffung eines urbanen, attraktiven Strassenraums.

Dass der angefochtene Entscheid die Frage der angeordneten technischen Lärmschutzmassnahmen gegen die Einwirkungen des Umgebungs- bzw. Strassenlärms offen lasse, trifft sodann nicht zu. Die entsprechenden Anforderungen werden in den Dispositiv-Ziffern II.B.1.a sowie II.B.44-II.B.48 statuiert. Die genannten Dispositiv-Ziffern entsprechen inhaltlich exakt der von den Rekurrierenden R. et al. als nicht aktenkundig gerügten Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz der Stadt Zürich vom 9. März 2018. Diese erfolgte im koordinierten Verfahren und fand vollumfänglich Eingang in den angefochtenen Entscheid. Dasselbe gilt für das Schreiben des Amtes für Baubewilligungen der Stadt Zürich vom 11. Mai 2018, dessen Inhalt vollständig in die Erwägungen der angefochtenen Gesamtverfügung der Baudirektion eingeflossen ist. Eine Gehörsverletzung ist nicht erkennbar. Angesichts der Verfügbarkeit der Akten im Rekursverfahren wäre eine solche ohnehin als geheilt zu betrachten.

Die Erteilung der Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV erweist sich unter Berücksichtigung der von der Rechtsprechung als massgeblich definierten Kriterien auch in sachlicher Hinsicht ohne weiteres als gerechtfertigt. Die Grundrisse der projektierten Wohnungen sind dergestalt ausgerichtet, dass es sich bei den zur B.-Strasse hin ausgerichteten lärmempfindlichen Räumen im Wesentlichen um kombinierte Wohn-Ess-Koch-Bereiche handelt. Im nördlichen Kopfbau finden sich zudem im 1. und 4. Obergeschoss je zwei Zimmer mit Fenster an der Nordfassade sowie im 5. Obergeschoss ein Zimmer mit Fenster an der Nordfassade. Sämtliche diese

Räume verfügen über ein lärmabgewandtes, mithin rückwärtig oder auf eine Terrasse hin orientierte Lüftungsfenster. Damit sind angesichts der hohen Zahl an Wohnungen ohne weiteres genügend Massnahmen zur Grundrissoptimierung getroffen worden. Der gewählte Gebäudegrundriss und die gewählten Wohnungsgrundrisse garantieren einen für innerstädtische Verhältnisse als überaus gut zu bezeichnenden Wohnkomfort. Der langgezogene Gebäudegrundriss mag sodann für sich betrachtet zwar – in architektonischer Hinsicht – nicht besonders originell gelten, ist aber in Anbetracht der Lärmsituation als der Lärmquelle und der örtlichen Lage insgesamt am besten entsprechende Lösung zu qualifizieren. Die Rekurrierenden R. et al. vermögen letztlich – wie erwähnt – nicht darzutun, inwiefern die Lärmoptimierung nicht genügen würde. Sodann berücksichtigt der angefochtene Entscheid der Baudirektion – in Übernahme der Stellungnahme der städtischen Behörden – zu Recht das Interesse an der Schliessung einer Baulücke im weitgehend überbauten Gebiet und die Lage der Bauparzelle an einem zentrumsnahen, gut erschlossenen Ort. Wie unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung ausgeführt, ist vorliegend der Siedlungsentwicklung nach innen besondere Beachtung zu schenken. Mit den Zielen der Raumplanung, mithin der Gesamtkonzeption des Raumplanungsrechts, wäre eine Verhinderung der Bautätigkeit an (gross-)städtischen Lagen wie der vorliegenden nicht zu rechtfertigen. Hinzu tritt die in der Stadt Zürich seit Jahren notorische Wohnungsnot, zu deren Minderung grundsätzlich jede Bautätigkeit beiträgt. Mit dem in BGr 1C_196/2008 vom 13. Januar 2009 beurteilten Sachverhalt der Erstellung zweier freistehender Einfamilienhäuser in der Gemeinde Genthod/GE bzw. in der Anflugschneise des Flughafens Genf-Cointrin ist der vorliegende Fall – nicht zuletzt schon mit Bezug auf die besonderen Eigenheiten des Fluglärms – nicht vergleichbar (zum Ganzen BGr 1C_196/2008 vom 13. Januar 2009, E. 2). Das öffentliche Interesse an einer Bautätigkeit an der vorliegenden Lage übersteigt das bloss private Interesse an der besseren Grundstücksnutzung bei weitem. Die Erteilung der lärmrechtlichen Ausnahmegewilligung erfolgte mithin zu Recht.

9.5.

Die Rügen betreffend die lärmrechtliche Beurteilung des rekursgegenständlichen Bauprojekts sind unbegründet.

10.

Die Rekurrierenden R. et al. rügen sodann, die Zufahrt zum Bauernhaus (Schopfgebäude Vers.-Nr. 4 auf der Parzelle Kat.-Nr. 2) sei nicht definiert. Diesbezüglich ergibt sich aus Dispositiv-Ziffer II.B.1.f eine von der S. Stiftung angefochtene Anordnung. Die Gewährleistung der Zufahrt zum Gebäude Vers.-Nr. 4 ist daher nachfolgend – im Rahmen der Beurteilung des Rekurses der S. Stiftung – abzuhandeln.

11.1.

Die Rekurrierenden R. rügen ferner die Verletzung der Bestimmungen der BZO zum Baumschutz. Auf dem Grundstück C.-Strasse 4 (Kat.-Nr. 4) stehe eine geschützte, rund hundertjährige Platane. Ihr Wurzelwerk und ihre Krone dürften durch die Bauarbeiten und den Neubau stark gefährdet sein. Es sei ein genügender Abstand einzuhalten, damit die Platane einen genügenden Lebensraum behalte und so erhalten werden könne. Nahe der fraglichen Platane sei auch die Tiefgaragenausfahrt geplant, was die fehlende Rücksichtnahme belege.

11.2.

Der Bestimmung zum Baumschutz gemäss Art. 11a BZO (Inkrafttreten am 1. November 2018) kommt nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung negative Vorwirkung zu (VB.2016.00406 vom 17. November 2016, E. 3; VB.2015.00762 vom 14. Juli 2016, E. 4.4). Sie ist daher für das vorliegende Verfahren bzw. die Beurteilung des angefochtenen Entscheids der Bausektion der Stadt Zürich uneingeschränkt anwendbar. Nach Art. 11a Abs. 1 BZO ist in den Baumschutzgebieten das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 0,8 m bewilligungspflichtig. Ebenso benötigen Eingriffe im Kronenbereich oder am Wurzelwerk solcher Bäume, welche sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, eine Bewilligung. Die Bewilligung ist gemäss Art. 11a Abs. 5 BZO zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baumes kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat (lit. a), der Baum im Sinn einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss (lit. b), der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr ge-

geben ist (lit. c) oder der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert (lit. d). Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden (Art. 11a Abs. 6 BZO).

11.3.

Gemäss § 238 Abs. 3 PBG kann, wo die Verhältnisse es zulassen, mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden. Diese Vorschrift befasst sich mit der Gestaltung und Begrünung des Gebäudeumschwunges auf dem Baugrundstück selbst als Elemente der in § 238 PBG verlangten befriedigenden (Abs. 1) bzw. guten (Abs. 2) Einordnung in die Umgebung. Je nach den Verhältnissen kann sich der Einbezug der gewachsenen Vegetation gebieten. Nicht Regelungsgegenstand von § 238 Abs. 3 PBG bildet der Schutz von Bäumen um ihrer selbst willen bzw. als Objekte des Natur- oder Ortsbildschutzes. Da die fragliche Platane nicht auf der Bauparzelle, sondern auf dem Nachbargrundstück steht, können die Rekurrierenden R. et al. aus der Bestimmung von § 238 Abs. 3 PBG nichts zu ihren Gunsten ableiten.

11.4.

Die Platane auf der Parzelle Kat.-Nr. 4 geniesst indes ohne weiteres den Schutz der Bestimmung von Art. 11a BZO. In einer Auslegung kann dieser mit Blick auf die (mögliche) Beeinträchtigung des Wurzelwerks eines geschützten Baums auf einer Nachbarparzelle freilich kein besonderer Gehalt zugemessen werden. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass von der Bewilligungspflicht Massnahmen, welche der polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums dienen, ausgeschlossen sind (Art. 11a Abs. 4 BZO). Eine Gegen Ausnahme ist insoweit zu machen, als dass bauliche Massnahmen auf einer Nachbarparzelle einen gemäss Art. 11a BZO zu schützenden Baum dergestalt beeinträchtigen, dass ein Absterben nicht (mehr) als überwiegend unwahrscheinlich gelten kann. In solchen Fällen ist der Sachverhalt mit einer Fällung gleichzusetzen und zu prüfen, ob – in Anwendung der Kriterien gemäss Art. 11a Abs. 5 BZO – ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Dergestalt ist vorliegend nicht der Fall. Die fragliche Platane befindet sich auf der Parzelle Kat.-Nr. 4, welche vom Baugrundstück durch den ca. 3,5 m breiten F.-Weg getrennt liegt. Die Platane steht auch nicht direkt auf der Grenze der Parzelle Kat.-Nr. 4

und dem F.-Weg, sondern weiter weg, d.h. um zusätzliche 1-2 m rückversetzt. Die äussersten, eckigen Auskragungen des projektierten Baukörpers kommen vom F.-Weg entlang des Baulinienabstands, bzw. wiederum 5 m grundstückeinwärts auf der Bauparzelle, zu liegen. Dieser Abstand wird auch von den projektierten Untergeschossen durchwegs eingehalten. Zusätzliche Auswirkungen aufgrund der dortigen Anordnung der Tiefgarage sind keine zu erwarten. Die Vertreterin von Grün Stadt Zürich führte anlässlich des Augenscheins denn auch aus, das Hauptwurzelwerk der Platane befinde sich klar auf der Parzelle Kat.-Nr. 4. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wurzelwerks der Platane, welche für diese existenzgefährdend sein könnte, kann angesichts der Entfernung von total mindestens 9 m vom Baukörper, trotz des zusätzlichen Platzbedarfs für die Baugrubensicherung, ausgeschlossen werden. Des Weiteren wird – wie erwähnt – die Baumkrone und damit die genügende Belichtung der Platane, zumal diese den Baukörper erheblich überragt, nicht tangiert (vgl. die Fotos 20 und 29 gemäss Protokoll). Vor diesem Hintergrund ist auf die Einholung eines baumpflegerischen Gutachtens zu verzichten.

11.5.

Ob allfällige in die Bauparzelle hineinragende Wurzeln oder Äste der Platane im Rahmen der Erstellung von Bauten gekappt werden dürfen, ist im Zivilrecht geregelt und vom Zivilrichter zu beurteilen (Art. 687 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches [ZGB]). Das Baurekursgericht kann sich hierzu nur vorfrageweise und namentlich insoweit äussern, als dies zur Abgrenzung von § 239 Abs. 1 PBG von den zivilrechtlichen Vorschriften erforderlich ist. Könnte die rekursgegenständliche Überbauung bzw. deren nördlicher Abschluss gestützt auf § 239 Abs. 1 PBG verhindert werden, so führte dies zu einer Beschränkung des zivilrechtlich vorgesehenen Kapprechtes. Solches wäre mit dem Grundsatz nicht vereinbar, dass das öffentliche Recht keine Vorschriften aufstellen darf, die den Sinn und Zweck des Bundeszivilrechts widersprechen oder diesen vereiteln (BRGE II Nr. 0139/2013 vom 1. Oktober 2013, E. 3.4.3; BRKE I Nr. 0639/1991 in BEZ 1991 Nr. 45). Letztere Überlegung vermag nichts daran zu ändern, dass der Schutz eines von besonderen Bestimmungen gemäss der BZO oder gemäss § 203 Abs. 1 lit. f PBG erfassten Baumes – wie vorstehend erwähnt – bei einer Existenzgefährdung desselben zufolge Ausübung des Kapprechtes dessen ungehinderter Ausübung vorgehen würde. Die Frage des Kapprechtes ist daher vorliegend nicht zu behandeln und bildet für sich auch keinen Rekursgrund.

11.6.

Hinzuweisen ist darauf, dass das Kapprecht – auch nach Massgabe der zivilrechtlichen Vorschriften – in jedem Fall möglichst schonend auszuüben ist.

11.7.

Die Rüge betreffend den Schutz der Platane auf der Parzelle Kat.-Nr. 4 erweist sich als unbegründet.

12.1.

Die Rekurrierenden R. et al. rügen weitergehend, dass die Überbauung zu einem starken Eingriff in das gewachsene Terrain führe. Vor allem die starke Neigung des B.-Hügels führe zu grossen Terrainveränderungen. Mit der am 1. November 2018 in Kraft getretenen Revision der BZO seien die Abgrabungsmöglichkeiten eingeschränkt worden. Die BZO lasse deshalb neu nur noch "geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen" zu (Art. 10 BZO). Hier hingegen werde der Fuss des B.-Hügels abgegraben; der Übergang zur B.-Strasse sei im Gelände nicht mehr ablesbar.

12.2.

Gemäss dem bis zum 30. Oktober 2018 geltenden Art. 10 Abs. 1 aBZO waren Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen zulässig. Art. 10 Abs. 2 aBZO statuierte, dass Abgrabungen im Übrigen nur gestattet sind, sofern das Mass der Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleibt und bei Erreichen der zonengemässen Vollgeschosszahl kein Untergeschoss mehrheitlich über dem gestalteten Boden liegt. Diese Regelung erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang, solange gleichzeitig durch Aufschüttungen das Untergeschoss immer noch mehrheitlich unter dem gestalteten Boden zu liegen kam. Die Erfahrungen zeigen, dass diese sehr weitgehende Regelung angesichts des grossen Bau- und Entwicklungsdrucks insbesondere an Hanglagen zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und schlecht in die Topografie eingepassten Gebäuden führen kann. Der natürliche Terrainverlauf ist nicht oder nur noch schlecht erkennbar und die Gebäude inklusive Umschwung fügen sich nicht mit der gewünschten Sorgfalt in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein (Erläuterungsbericht, S. 50 f.). Der am 1. November 2018 in Kraft getretene Art. 10 BZO sieht daher zwar weiterhin vor, dass Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge,

Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen zulässig sind (Abs. 1). Im Übrigen sind gemäss der revidierten Version der Abgrabungsvorschrift indes nur noch geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Das Mass der Gebäudehöhe muss auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleiben (Abs. 2). Die Anpassung von Art. 10 BZO hat zum Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden (Erläuterungsbericht, S. 51).

12.3.

Die Einschränkung der Abgrabungs- und Aufschüttungsmöglichkeiten gemäss revidiertem Art. 10 Abs. 2 BZO hat allein die bessere Eingliederung von Gebäuden in die natürliche Topographie und Landschaft zum Ziel (Erläuterungsbericht, S. 50 f. und S. 55 f.). Daraus folgt, dass Art. 10 Abs. 2 BZO – im Gegensatz zu Art. 13 Abs. 3 BZO – primär ästhetisch motiviert ist und keinen wesentlichen planungsrechtlichen Gehalt hat. Darauf weist auch die an den Ästhetikparagraphen (§ 238 PBG) angelehnte Formulierung von Satz 2 der betreffenden Bestimmung hin, wonach zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung weitergehende Terrainveränderungen zugelassen werden. Eine Steuerung der Nutzungsmöglichkeiten ist jedenfalls nicht ersichtlich, womit Art. 10 Abs. 2 BZO keine planungsrechtliche Bedeutung im Sinn von § 234 PBG zukommt. Dieses Ergebnis korrespondiert mit dem Beschluss der Bausektion vom 6. Dezember 2016, wonach Art. 10 Abs. 2 BZO nicht bzw. nicht mehr unter denjenigen Bestimmungen aufgelistet ist, auf welche Baugesuche hinsichtlich nachteiliger Beeinflussung zu überprüfen sind. Art. 10 Abs. 2 der revidierten BZO entfaltet damit keine negative Vorwirkung (VB.2014.00627 vom 7. Mai 2015, E. 5.3.3). Dies hat auch im vorliegenden Fall zu gelten. Art. 10 Abs. 2 der revidierten BZO ist auf die Beurteilung des rekursgegenständlichen Bauprojekts nicht anwendbar.

12.4.

Bemerkungsweise ist an dieser Stelle anzufügen, dass auch unter dem Titel der gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung (§ 71 PBG) vorliegend keine zusätzlichen Anforderungen punkto Abgrabungen hergeleitet werden können. Definitionsgemäss geht es bei der Frage der Abgrabungen

namentlich nicht um die Frage der Dimensionierung des erforderlichen Baustellenaushubs, sondern um die Abweichungen des nach Abschluss der Bauarbeiten resultierenden Terrainverlaufs im Vergleich zum gewachsenen Terrain. Wie bereits erwähnt, weist die Bauparzelle Kat.-Nr. 1 bereits heute vor allem im südlichen Teil einen stark gestalteten Terrainverlauf mit umfangreichen Abgrabungen auf. Das vom projektierten Baukörper beanspruchte Gelände ist im Bereich der "[...]-Tankstelle" und des Gebäudes Vers.-Nr. 1 [...] im Vergleich zum Niveau der B.-Strasse praktisch höhengleich. Weiter nördlich entlang der B.-Strasse fallen umfangreichere Abgrabungen an, was indes angesichts der dort strassen- bzw. trottoirseitig aktuell bestehenden, zum Teil mehrere Meter hohen Böschungsmauer gestalterisch nicht negativ ins Gewicht fällt. Angesichts dessen, dass das für die Ladennutzung entlang der B.-Strasse konzipierte 1. Untergeschoss auf der strassenabgewandten Seite nicht freigelegt wird, sondern unter Terrain bleibt (rückwärtig ebenerdiger Zugang für die Wohnnutzung im Erdgeschoss), ist dem Bauprojekt ein sorgsamer Umgang mit dem Terrainverlauf zu bescheinigen.

12.5.

Die Rüge betreffend Abgrabungen ist unbegründet.

13.1.

Die Rekurrierenden R. et al. berufen sich weiter darauf, dass bei Arealüberbauungen gemäss dem am 1. November 2018 in Kraft getretenen Art. 8 Abs. 3 BZO ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden müssen.

13.2.

Art. 8 Abs. 3 BZO (in Kraft seit 1. November 2018) enthält die Bestimmung, wonach bei Arealüberbauungen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden müssen. Der bis zu diesem Zeitpunkt geltende Art. 8 aBZO sah eine derartige Pflicht nicht vor.

13.3.

Nach § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Die entsprechende Bausperre (§ 235 Abs. 1 PBG) soll nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit nicht weitergehen, als es der Zweck der

vorgesehenen Planung verlangt. § 234 PBG dient ausschliesslich der Plan-
sicherung und erlaubt nicht etwa eine allgemeine Voranwendung künftigen
Rechts. Auch werden durch § 234 PBG nicht sämtliche in Änderung befind-
lichen Bestimmungen geschützt, welche Auswirkungen auf planungsrechtli-
che Festlegungen haben können. Vielmehr muss es sich bei einer planungs-
rechtlichen Festlegung stets um ein unmittelbares oder wenigstens mittelba-
res Planungsinstrument handeln. § 234 PBG will verhindern, dass die für die
Planfestsetzung zuständigen Behörden bei ihrem Entscheid vor vollendete
Tatsachen gestellt werden, wenn noch während der Planungsphase Bau-
werke entstehen, welche die vorhergesehene künftige Planung beeinträch-
tigen (VB.2015.00762 vom 14. Juli 2016, E. 4.2, mit Hinweisen).

13.4.

Ein planungsrechtlicher Gehalt kommt der Vorschrift von Art. 8 Abs. 3 BZO
offenkundig nicht zu. Daran ändert nichts, dass § 71 Abs. 2 PBG die Art und
den Grad der Ausrüstung zu einem für die Privilegierung als Arealüberbau-
ung wesentlichen Kriterium erhebt. Eine – möglicherweise – fehlende Pro-
jektierung von Gemeinschaftsräumen vermag die behördliche Planungs- und
Entscheidungsfreiheit mit Blick auf zukünftige nutzungsplanerische Festle-
gungen in keiner Weise einzuschränken. Art. 8 Abs. 3 BZO kommt daher
keine negative Vorwirkung zu; die Bestimmung ist im vorliegenden Rekurs-
verfahren nicht weiter beachtlich.

13.5.

Die Rüge betreffend Gemeinschaftsräume ist unbegründet.

14.1.

Die Rekurrierenden R. et al. rügen zudem die Anzahl der zu erstellenden
Motorfahrzeugabstellplätze. Projektiert seien 84, wovon 11 für Besuchende
und drei für Kunden vorgesehen seien. Die Bausektion der Stadt Zürich gehe
im angefochtenen Entscheid davon aus, dass damit der Pflichtbedarf ge-
mäss Parkplatzverordnung (PPV) von 50 Abstellplätzen erfüllt sei. Über die
maximal zulässigen privaten Abstellplätze äussere sich der angefochtene
Entscheid nicht. Dass für die Arealüberbauung 84 Motorfahrzeugabstell-
plätze erstellt werden dürften, werde bestritten.

14.2.

In ihrer Vernehmlassung erläuterte die Bausektion der Stadt Zürich die Berechnung der maximal zulässigen Anzahl an Motorfahrzeugabstellplätzen unter Verweis auf Erwägung lit. E.g des angefochtenen Entscheids sowie anhand der Vorgaben gemäss Art. 3 ff. PPV für das Reduktionsgebiet C. Insgesamt müssten 50 Motorfahrzeugabstellplätze erstellt werden und es dürften nicht mehr als 128 Motorfahrzeugabstellplätze nachgewiesen werden. Diese Berechnung wurde von den Rekurrierenden R. et al. replicando als nachvollziehbar anerkannt.

14.3.

Auf die Frage der Anzahl zulässiger Motorfahrzeugabstellplätze ist damit nicht weiter einzugehen. Ein Begründungsmangel des angefochtenen Entscheids punkto maximaler Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze liegt offenkundig nicht vor. Die erhobene Rüge ist unbegründet.

15.1.

Die Rekurrierenden R. et al. rügen unter dem Titel der Erschliessung – soweit es nicht um den bereits unter den Anforderungen an eine Arealüberbauung zu prüfenden Standort der Unterniveaugarage geht –, die Zufahrt in die B.-Strasse sei nicht verkehrssicher gelöst. Letztere sei sehr stark befahren; es gelte Tempo 50. Die vorgesehenen 84 Motorfahrzeug-abstellplätze würden zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen führen. Dies führe bei der Ausmündung in die B.-Strasse zu Konflikten mit dem Trottoir, dem Velostreifen und dem Fussgängerstreifen.

15.2.

Anhang 1 der Verkehrssicherungsverordnung (VSiV) verweist bezüglich der Typologie von Ausfahrten auf die Strassentypen gemäss Zugangsnormalien (ZN). Angesichts der zur Realisierung vorgesehenen 84 Motorfahrzeugabstellplätze ist die Dimensionierung einer Zufahrtsstrasse (bis 300 Wohneinheiten bei guter ÖV-Erschliessung) erforderlich (Ausfahrt Typ B). Dafür sieht die VSiV in Anhang Ziffer 1 eine erforderliche Sichtdistanz von 50-90 m auf Innerortsstrecken, einen Einlenkerradius von 5 m, eine minimale Breite der Ausfahrt (im Gegenverkehr) von 5-6 m sowie eine Beobachtungsdistanz von 2,5 m ab Fahrbahnrand vor. Sodann ist bei Ausfahrten vom Typ B aufseiten der Ausfahrt ein Trottoir erforderlich.

Gemäss den Plänen (Nachweis Sichtbermen; act. 18.24) verfügt die projektierte Ausfahrt Richtung Bahnhof E. über eine Sichtweite von 50 m (für den Einlenker Richtung W.-Platz) sowie in umgekehrter Richtung über eine Sichtweite von 90 m (für den Einlenker Richtung Bahnhof E.). Die Breite der zweispurig geführten Ausfahrt beträgt 7 m. Der in den Plänen markierte Einlenker beträgt, wie erforderlich, 5 m. Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden R. et al. ist ein Trottoir bei einer Ausfahrt vom Typ B sogar erforderlich; entsprechend muss dieses von den ausfahrenden Fahrzeugen auch überfahren werden können.

15.3.

Etwas Anderes ergibt sich auch aus dem von den Rekurrierenden R. et al. angeführten Entscheid VB.2010.00440 vom 26. Januar 2011 nicht. Diesem Entscheid lag ein Sachverhalt zugrunde, bei welchem neben der Zu- und Wegfahrt in die Unterniveaugarage auch die Zufahrt für die Warenanlieferung eines Ladens sowie eine Nebenfahrbahn mit Erschliessungsfunktion für einen Teil der total 273 Wohnungen sowie zusätzlich eine regionalen Rad- und Fusswegverbindung vorgesehen waren (VB.2010.00440 vom 26. Januar 2011, E. 1.5). Eine derartige Verkomplizierung der für die Verkehrssicherheit massgeblichen Verhältnisse ist vorliegend nicht erkennbar.

15.4.

Die Anforderungen an die Verkehrssicherheit der Ausfahrt zur Unterniveaugarage sind eingehalten. Die entsprechende Rüge ist unbegründet.

16.1.

Die Rekurrierenden R. et al. rügen mitunter auch, dass sich die Bausektion der Stadt Zürich zur Einhaltung der Energiewerte des Minergie-P-Eco-Standards (Art. 8 Abs. 6 aBZO) nicht geäussert habe. Es sei einzig festgehalten worden, dass der Neubau mindestens dem Minergie-Standard entsprechen oder die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion um 20 % übertreffen müsse. Ob die gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz eingehalten würden, habe die Bausektion der Stadt Zürich nicht geprüft. Dementsprechend dürfe eine Arealüberbauung nicht bewilligt werden.

16.2.

Gemäss Art. 8 Abs. 6 aBZO haben Gebäude mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Art. 8 Abs. 5 aBZO ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu entsprechen.

16.3.

Gemäss Erwägung lit. I.g des angefochtenen Entscheids nimmt die projektierte Arealüberbauung – wie erwähnt – den Ausnützungsbonus von bis zu 10 Prozentpunkten (Art. 8 Abs. 5 aBZO) nicht in Anspruch. Die Überbauung hat somit mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion um 20 % zu übertreffen. Der angefochtene Entscheid statuiert in Dispositiv-Ziffer II.B.1.u die Auflage, dem Amt für Baubewilligungen vor Baubeginn ein entsprechendes Zeugnis des Umwelt- und Gesundheitsschutzes, Bau und Energieeffizienz, über die Erfüllung der Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer II.33 einzureichen. Dispositiv-Ziffer II.33 des angefochtenen Entscheids verweist auf die Anforderungen gemäss Erwägung lit. I.g des angefochtenen Entscheids. Der vom kommunalen Gesetzgeber statuierten – im Verhältnis zu den §§ 69 ff. PBG hinzutretenden – Vorschrift von Art. 8 Abs. 6 aBZO wird damit Rechnung getragen.

16.4.

Können inhaltliche oder formale Mängel eines 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). Dieser Grundsatz gilt auch bei Arealüberbauungen: Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die Einhaltung grundlegender Baurechtsnormen, deren Verletzung eine Bauverweigerung rechtfertigt, zwar in einem einzigen und einheitlichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Andererseits hat es das Verwaltungsgericht auch als zulässig erklärt, die Regelung von Nebenpunkten, die für die

Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, in ein späteres Verfahren zu verweisen. Letzteres ist etwa bezüglich des Umgebungsplans bei Arealüberbauungen nicht zulässig, da sich die Erfüllung der entsprechenden Voraussetzungen nur anhand umfassender Planungsunterlagen beurteilen lässt (VB.97.00129 in RB 1997 Nr. 81). Derartiges kann bezüglich der Einhaltung energetischer Anforderungen keine Geltung haben. Die Statuierung entsprechender Auflagen ist – wobei eine genügende gesetzliche Grundlage auch in § 71 Abs. 1 und 2 PBG ersehen werden kann – ohne weiteres möglich und in der Praxis auch üblich (BRKE II Nr. 0271/2010 vom 23. November 2010, E. 4.7). Bei Arealüberbauungen können – beispielsweise – auch die Farbgebung, Materialisierung und die Details der Fassadengestaltung auflageweise geregelt werden. Diese sind – wie die energetischen Anforderungen umso mehr – nicht ausschlaggebend für die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens. Durch den Vorbehalt der nachträglichen Bewilligung ist denn auch hinreichend sichergestellt, dass gegen eine den Anforderungen von Art. 8 Abs. 6 aBZO nicht genügende Ausgestaltung punkto Wärmedämmung ohne weiteres eingeschritten werden könnte.

16.5.

Die Rüge betreffend die Erfüllung der energetischen Anforderungen erweist sich als unbegründet.

17.1.

Die Rekurrierenden R. et al. stellen in allgemeiner Weise zur Debatte, ob die per 1. November 2018 in Kraft getretenen Änderungen der BZO auf die Beurteilung des rekursgegenständlichen Bauvorhabens Anwendung finden müssten. Dies, zumal der Bauentscheid aufgrund des vorliegenden Rekursverfahrens noch nicht rechtskräftig sei. Sodann seien Rechtsänderungen dann (im Sinne einer Vorwirkung) zu berücksichtigen, wenn zwingende Gründe für die sofortige Anwendung des neuen Rechts sprechen würden. Auffällig sei zudem, dass der angefochtene Entscheid der Bausektion vom 2. Oktober 2018 datiere und damit nicht einmal einen Monat vor Inkrafttreten der revidierten Bestimmungen gefällt worden sei. Wenn, wie die Bausektion der Stadt Zürich im angefochtenen Entscheid anführe, Ziel eine "qualitätsvolle Weiterentwicklung" der Stadt gewesen sei, hätte diese jedes Interesse

haben müssen, eine Arealüberbauung bereits nach dem neuen Recht zu beurteilen.

17.2.

Was die Frage der Vorwirkung einzelner, für die Beurteilung des rekursgegenständlichen Bauvorhabens unter dem Gesichtswinkel der Vorwirkung – möglicherweise – massgeblicher revidierter BZO-Bestimmungen angeht, ist auf die vorstehenden Erwägungen bzw. die entsprechende Einzelfallbeurteilung nach Massgabe der Rechtsprechung zu § 234 PBG verweisen. Eine generelle, nicht von den besonderen Voraussetzungen und dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz eingeschränkte Vorwirkung noch nicht in Kraft stehender Bestimmungen widerspräche nachgerade dem Legalitätsprinzip. Eine positive Vorwirkung ist unzulässig, und zwar auch dann, wenn dafür eine besondere gesetzliche Grundlage bestünde (Ulrich Haefelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 299). Die – negative – Vorwirkung gemäss § 234 PBG dient sodann ausschliesslich der Plansicherung und erlaubt nicht etwa eine allgemeine Voranwendung künftigen Rechts (VB.2014.00627 vom 7. Mai 2015, E. 5.2; VB 90/0038 in BEZ 1990 Nr. 29). Die von den Rekurrierenden R. et al. weiter angedachte Verschiebung des Beurteilungszeitpunkts zwecks Abwartens einer Änderung der Rechtslage wäre mit der Pflicht zur angemessenen behördlichen Tätigkeit unvereinbar. Dass die Bausektion der Stadt Zürich den am 1. November 2018 in Kraft getretenen Bestimmungen der BZO im angefochtenen Entscheid keine generelle Vorwirkung zubilligte, ist nach dem Gesagten in keiner Weise zu beanstanden.

17.3.

Für die Beurteilung eines erstinstanzlichen Entscheids ist das zum Entscheidzeitpunkt geltende Recht massgeblich. Rechtsänderungen nach dem erstinstanzlichen Entscheid können nur dann berücksichtigt werden, wenn die Rechtsänderung auch einen Widerruf rechtfertigen würde (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 7 Rz. 169). Die Anwendung der revidierten Bestimmungen der BZO fällt damit – unter Ausnahme einer besonders zu begründenden negativen Vorwirkung nach § 234 PBG – ausser Betracht.

17.4.

Die Rüge betreffend (Vor-)Anwendung der am 1. November 2018 in Kraft getretenen Bestimmungen der BZO ist unbegründet.

18.1.

Die Rekurrierenden R. et al. monieren in verfahrensrechtlicher Hinsicht eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör im Baubewilligungsverfahren. Betroffen seien auch die zum Rekurs legitimierten Nachbarn. Daran ändere nichts, dass das Zürcher Baurecht kein Einwendungs- oder Einspracheverfahren kenne. Den Rekurrierenden sei keine förmliche Gelegenheit geboten worden, vor dem Erlass der angefochtenen Entscheide von ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör Gebrauch zu machen. Mithin hätten die Rekurrierenden R. et al. weder Äusserungen zur Sache machen noch Beweise beibringen noch Einsicht in die Akten nehmen können. Ein freiwilliges Äusserungsrecht werde dem verfassungsrechtlichen Gehörsanspruch nicht gerecht.

18.2.

Art. 33 Abs. 2 RPG sieht vor, dass das kantonale Recht wenigstens ein Rechtsmittel gegen Verfügungen und Nutzungspläne vorzusehen hat, die sich auf dieses Gesetz und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen. Dabei ist gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten. Abs. 2 und Abs. 3 von Art. 33 RPG gehören sachlich zusammen und sind als Mindestvoraussetzungen kantonaler Rechtsschutzeinrichtungen bei der Überprüfung von Nutzungsplänen zu verstehen. Aus den Materialien zum RPG ergibt sich, dass Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht zwingend eine Beschwerdebehörde im eigentlichen Sinne verlangt, sondern eine Einspracheinstanz genügt. Erforderlich ist andererseits, dass die zuständige kantonale Instanz den angefochtenen Entscheid frei überprüft (BGE 109 Ia 1, E. 2; BGE 108 Ia 33, E. 1a; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 33 Rz. 75). Die – ältere – kantonale Rechtsprechung lässt es sodann genügen, wenn die Nachbarn im Verfahren vor der Baubehörde zu Wort gekommen sind und sich diese mit deren Vorbringen auseinandergesetzt hat. Umgekehrt ist auch eine Äusserung im Rekursverfahren als genügend zu erachten (VB 46/1984 in RB 1984 Nr. 15). Selbstredend ist es als bundeskonform zu erachten, wenn Nachbarn – zufolge Verstreichens

der Frist zur Stellung eines Begehrens um Zustellung des baurechtlichen Entscheides (§ 315 Abs. 1 PBG) – von der rekursweisen Anfechtung eines Bewilligungsentscheids ausgeschlossen bleiben (VB 74/1986 in BEZ 1987 Nr. 4).

Die Ordnung des baurechtlichen Verfahrens vor den Gemeindebehörden ist im zürcherischen PBG klar geregelt. Wer Ansprüche aus dem PBG wahrnehmen will, hat innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen; sodann erfolgt die – erwähnte – Kenntnissgabe an den Bauherrn (§ 315 Abs. 1 und 2 PBG). Das PBG enthält weiter ausdrücklich die Regel, dass ein Einspracheverfahren nicht durchgeführt wird (§ 315 Abs. 3 PBG). Das nicht rechtzeitige Verlangen des baurechtlichen Entscheids führt zur Verwirkung des Rekursrechts (§ 316 PBG). Diese Ordnung hat auch nach dem Inkrafttreten der Bestimmungen des neuen zürcherischen Gemeindegesetzes (GG), welches in § 170 Abs. 1 lit. a GG unter dem Titel "Rechtsschutz" gegen von Behördenmitgliedern selbstständig getroffene Anordnungen oder Erlasse im Allgemeinen die Möglichkeit einer Neu Beurteilung durch die Gesamtbehörde vorsieht, Geltung (BRGE II Nr. 0153/2018 vom 11. Dezember 2018, E. 1.3.4; www.baurekursgericht-zh.ch).

Eine Derogation dieser gesetzlichen Ordnung kraft Bundesrechts ist auszuschliessen. Die von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG – als Spezialbestimmung zur allgemeinen Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV – statuierte "volle Überprüfung" umfasst sowohl Kontrollen hinsichtlich Rechtsverletzungen, einschliesslich Missbrauch, Überschreitung oder Unterschreitung des Ermessens, als auch hinsichtlich unrichtiger bzw. unvollständiger Sachverhaltsermittlung sowie die Prüfung der Unangemessenheit. Die volle Überprüfung schliesst dabei nicht aus, dass sich die Rechtsmittelbehörde auch bei umfassender Kognition Zurückhaltung auferlegt. Sie darf nicht unter mehreren zweckmässigen Lösungen wählen bzw. ihr eigenes Ermessen an die Stelle des zuständigen Gemeinwesens setzen, sondern hat sich lediglich mit dem Nachweis zu begnügen, dass insgesamt angemessen verfügt worden ist. Eine entsprechende Zurückhaltung drängt sich vor allem auf, wenn es um die Würdigung lokaler Verhältnisse geht, Fachwissen eine entscheidende Rolle spielt oder Zukunftsprognosen anzustellen sind sowie bei Fragen im Grenzbereich zwischen Recht und Ermessen (Waldmann/Hänni, Art. 33 Rz. 64 f.).

18.3.

Im Ergebnis erweist sich die zürcherische Ordnung des baurechtlichen Verfahrens gemäss § 315 f. PBG ohne weiteres als bundesrechtskonform. Eine umfassende Teilnahme aller – potenziell – rekursberechtigten Nachbarn wäre mit dem Postulat der im Bereich des Bau- und Planungsrechts angestrebten Verfahrensbeschleunigung unvereinbar (BRGE I Nr. 0153/2018 vom 11. Dezember 2018, E. 1.3.4, in fine; vgl. auch BRKE I Nr. 227/1999 in BEZ 1999 Nr. 39). Vielmehr wird der Rahmen des auf nachbarliche Anfechtung hin durchzuführenden Rekursverfahrens erst mit Erlass der baubehördlichen Anordnung abschliessend definiert. Eine Art. 33 Abs. 2 lit. b RPG genügende Rechts- und Ermessenskontrolle ist gemäss zürcherischem Recht sowohl im Verfahren vor dem Baurekursgericht als auch im anschliessenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren gewährleistet (§ 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]; § 50 Abs. 1 VRG). Die pflichtgemässe Ermessensausübung durch die Baubehörde setzt unter bundesrechtlichen Vorgaben nicht voraus, dass den Nachbarn bereits vorgängig eine umfassende Teilnahme am verwaltungsinternen Verfahren ermöglicht wird. Hinzuweisen bleibt darauf, dass sich Dritte in Form der (freiwilligen) Anbringung von Einwendungen im Rahmen der Bestellung des baurechtlichen Entscheids ohne weiteres am verwaltungsinternen Verfahren beteiligen können (vgl. § 315 Abs. 2 PBG). Dergestalt haben die anwaltlich vertretenen Rekurrierenden R. et al. unterlassen.

18.4.

Die Rügen betreffend den Einbezug der Rekurrierenden R. et al. in das baubehördliche Verfahren sind unbegründet. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht zu erkennen.

19.1.

Die Rekurrierenden R. et al. machen in prozessualer Hinsicht weiter namhaft, die S. Stiftung habe in ihrer Rekursantwort darauf hingewiesen, dass das rekursgegenständliche Bauprojekt "aus dem Gewinn eines Architekturwettbewerbs und durch intensive Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau Zürich (AfS)" entstanden sei. Zudem werde erwähnt, dass das AfS bereits in die Vorbereitung des Studienauftrags involviert gewesen und im Beurteilungsgremium durch Frau R. I. vertreten worden sei. Daraus müsse geschlossen werden, dass eine unzulässige Vorbefassung vorliegen könnte.

Es werde daher beantragt, sämtliche Unterlagen zu dieser Zusammenarbeit zu den Akten zu nehmen. Insbesondere sei die Zusammensetzung der Wettbewerbsjury bekanntzugeben; sodann seien sämtliche Akten des Wettbewerbs beizuziehen. Allfällige (informelle) Voranfragen und deren Beantwortung – welche dokumentiert sein müssten – seien ebenfalls zu den Akten zu nehmen.

19.2.

Die Rekurrierenden R. et al. tun nicht dar, inwiefern die Mitglieder der Bau-sektion des Stadtrates (Stadträte André Odermatt, Richard Wolff, Filippo Leutenegger) bei der Beschlussfassung hätten vorbefasst sein können. Als Sekretär der Bausektion amtierte H. R. Eine – allfällige, nicht weiter substantiierte – Vorbefassung untergeordneter Gremien wäre nicht von Bedeutung. Dass Bauherren angesichts der Komplexität von Bauvorhaben im städtischen Raum vor bzw. während der Projektierungsphase – und noch vor Einreichung des konkretisierten Bauprojekts zur Prüfung – mit den zuständigen Behörden in Kontakt treten, vermag keinen Anschein von Befangenheit zu begründen. Der besagte Architekturwettbewerb wurde, wie aus den Ausführungen der S. Stiftung ohne weiteres hervorgeht, von der Bauherrschaft und nicht etwa vom AfS durchgeführt. Ein Anspruch auf Aktenherausgabe oder Bekanntgabe der Wettbewerbsjury besteht gegenüber Privaten, zumal im Verwaltungsverfahren, nicht. Bezüglich der von den Rekurrierenden R. et al. weiter eingeforderten Unterlagen (Dokumentation der informellen Voranfragen sowie deren Beantwortung) ist nicht ersichtlich, weshalb diese zur Klärung des vorliegend zu beurteilenden Sachverhalts beitragen sollen. Der Inhalt des zur Beurteilung gestellten Bauprojekts ist klar. Die Einforderung eines Ausforschungsbeweises (fishing expedition) ist wie erwähnt unzulässig.

19.3.

Die Rügen bezüglich unzulässiger Vorbefassung des AfS, Architekturwettbewerb und Aktenherausgabe sind unbegründet.

20.

Einzugehen ist sodann auf die noch nicht erwähnten Rügen der Rekurrentin E. H.. Der Abriss des auf der Bauparzelle bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 1 (und auch der weiteren Gebäude auf der Bauparzelle) ist als zulässig zu erachten. Umweltrechtliche Vorschriften, welche den Schutz von Gebäuden

des Bestandes gewährleisten, sind nicht ersichtlich. Hingewiesen sei darauf, dass das rekursgegenständliche Projekt gegenüber den bestehenden Gebäuden eine klar weitergehende Nutzung der Bauparzelle ermöglicht, als dies bisher der Fall war. Die mit dem Abbruch und der Bautätigkeit einhergehenden Immissionen sind, soweit diese nicht im zivilrechtlichen Sinn als übermässig ausfallen, von den Nachbarn hinzunehmen. Der angefochtene Entscheid enthält hierzu in den Dispositiv-Ziffern II.B.124-II.B.139 die erforderlichen Auflagen; hinzu kommen Hinweise betreffend Asbestfasern (Erwägung lit. M.c) sowie betreffend Luftreinhaltung und Fahrzeugen zum Abtransport von Massengütern (Erwägungen lit. L.c und lit. L.d).

Auf die Gewährleistung der Zufahrt zum Gebäude Vers.-Nr. 4 auf der angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 2 ist, wie erwähnt, nachfolgend einzugehen. Was die Heizung bzw. die Wärmeversorgung des Bauprojekts angeht, so enthält der angefochtene Entscheid in Ziffer II.B.49 eine Auflage betreffend Lärmbegrenzung der haustechnischen Anlagen (Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage) sowie in Ziffer II.B.33 (i.V.m. Erwägung lit. I.g) Auflagen mit Bezug auf die Erfüllung des Minergie-Standards bzw. alternativ die Übertreffung der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion. Eine Rechtsgrundlage, wonach bei Erdsondenheizungen bzw. Wärmepumpenheizungen Probebohrungen durchzuführen sowie die Stromkosten abzuklären wären, sieht das Planungs- und Baurecht nicht vor. Es ist denn auch nicht davon auszugehen, dass sich der Untergrund der Bauparzelle nicht für entsprechende Heizungen eigne. Dasselbe gilt für eine Pflicht, für das Projekt zwingend Solarzellen bzw. eine Fotovoltaikanlage oder Einrichtungen zur Rückgewinnung von Regenwasser vorzusehen. Ein Aussichts- oder Besonnungsschutz für Liegenschaften des Bestandes kann durch das Planungs- und Baurecht, da bauliche Tätigkeit innerhalb der Bauzonen zulässig ist und zur Erfüllung der Ziele der Raumplanung auch zulässig sein muss, sachlogisch nicht gewährleistet werden. Dasselbe gilt für einen direkten Zugang zu Freiflächen bzw. zum B.-Hügel. Die Vorbringen betreffend Information der Bevölkerung und zur Tätigkeit des Quartiervereins E. haben für das öffentlich-rechtliche Verfahren betreffend Baubewilligung keine Bedeutung. Die Tätigkeit von M. G. und H. I. mag – so die Ausführungen der Rekurrentin zutreffen – dem Gebot einer umfassenden und transparenten Information der Nachbarn nicht entsprechen haben. Eine Sanktionierung gegenüber der Bauherrschaft fällt, zumal im baurechtlichen Verfahren, mangels Relevanz ausser Betracht.

21.1.

Die Rekurrierenden R. et al. berufen sich auf die Bestimmungen von Art. 2^{quater} Abs. 4 und Art. 123 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO) betreffend die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen und das Erreichen von einem Drittel des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern bis ins Jahr 2050. Das rekursgegenständliche Projekt beinhalte die baurechtliche Bewilligung für 124 Wohnungen, wobei allerdings gar keine gemeinnützigen Wohnungen entstehen würden. Der von der Stadt Zürich festgesetzte Gesetzesauftrag lasse sich so nicht erfüllen.

21.2.

Art. 2^{quater} Abs. 4 GO besagt, dass die Stadt Zürich dafür sorgt, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen an; ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum. Sodann statuiert Art. 123 GO, dass sich die Stadt Zürich für das Erreichen von einem Drittel des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen der Wohnbauträgern das Jahr 2050 als Ziel setzt.

21.3.

Zur Geltendmachung der genannten Rüge sind die Rekurrierenden R. et al. angesichts ihrer bereits dargelegten Betroffenheit vom rekursgegenständlichen Bauvorhaben entgegen der Ausführungen der kommunalen Vorinstanz ohne weiteres legitimiert. Die Erreichung der Ziele nach Massgabe der GO ist sodann in engem Zusammenhang mit der Konzeption eines Bauvorhabens zu sehen. Insoweit kann nicht vorab generell von der fehlenden Legitimation von Nachbarrekurrierenden zur Erhebung von Rügen betreffend Bestimmungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau ausgegangen werden.

21.4.

Indes erweisen sich die Bestimmungen von Art. 2^{quater} Abs. 4 GO und Art. 123 GO offenkundig als zu wenig bestimmt, als dass sie in einem baurechtlichen Verfahren Pflichten der Bauherrschaft begründen könnten. Deren Adressaten – im Sinne von sozialen Zielen – sind denn auch nicht Private,

sondern die Stadt Zürich und die politischen Instanzen. Das PBG daselbst enthält keine Bestimmungen, wonach bei der Projektierung von Wohnbauten (etwa punkto Zahl, Typ, Ausstattung oder Höhe der Mieten) auf öffentliche Interessen Rücksicht genommen werden müsste. Eine Bestimmung wie – beispielsweise – im Recht des Kantons Genf, wo Art. 5 Abs. 1 der loi générale sur les zones de développement (LGZD) die Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung für Wohnbauten in bestimmten Zonen von der Nachachtung öffentlicher Interessen abhängig macht, ist im zürcherischen Recht nicht vorgesehen.

21.5.

Die Rüge zu den Zielen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erweist sich als unbegründet.

22.1.

Die S. Stiftung beanstandet die im angefochtenen Entscheid statuierten Auflagen betreffend die Zufahrt zum Schopfgebäude Vers.-Nr. 4 auf der Parzelle Kat.-Nr. 2.

22.2.

Mit dem rekursgegenständlichen Bauprojekt wird der bisher über die Bauparzelle zu diesem Schopf führende Flurweg aufgehoben. Die Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.f in Verbindung mit Dispositiv-Ziffer II.B.12 beinhaltet den planerischen Nachweis, wie die künftige Zufahrt zum Schopf erfolgen soll.

22.3.

Die S. Stiftung macht diesbezüglich geltend, die Parzelle Kat.-Nr. 2 sei auch bei Aufhebung des Flurwegs noch im Sinne von § 237 PBG bzw. der ZN erschlossen. Die Erteilung der Baubewilligung dürfe daher nicht von zusätzlichen Massnahmen zur Erschliessung des Schopfes abhängig gemacht werden, geschweige denn von der Bewilligung eines entsprechenden Baugesuchs eines Dritten. Die S. Stiftung weist sodann auf eine Bestimmung im Kaufvertrag mit den Eigentümern der Parzelle Kat.-Nr. 2 (über den Kauf der Bauparzelle) hin, wonach die S. Stiftung – sollte eine andere Zufahrt nicht realisierbar und eine Zufahrt zum Schopf für die Bewirtschaftung des Schopfs erforderlich sein – dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr.

2 entlang der nordöstlichen Grenze der Bauparzelle entschädigungslos ein Fuss- und Fahrwegrecht für Fahrzeuge mit der maximalen Breite von 2,5 m einräumt. Auf entsprechende Vorabklärungen hin hätten die Zuständigen der verschiedenen Ämter ausgeführt, dass einer solchen Erschliessung des Schopfes keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen würden. Eventualiter müsste gestützt auf die ZN – mangels Wohnnutzung – zum Schopf ohnehin keine für Fahrzeuge ausgebaute Zufahrt gewährleistet werden. Ein Wohnhaus gelte auch dann als erschlossen, wenn zwischen dem Ende der Zufahrt und dem Hauseingang eine nichtbefahrbare Weglänge von 80 m liege. Dies müsse auch für den zur Diskussion stehenden Schopf gelten. Die ZN sowie das PBG würden sodann bei Vorliegen wichtiger Gründe Abweichungen von den Normalien gestatten.

22.4.

Die Bausektion der Stadt Zürich stellt sich auf den Standpunkt, mit der Aufhebung des Flurwegs fehle dem Schopfgebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 die gemäss § 236 Abs. 1 PBG geforderte Zugänglichkeit. Die Ersatzererschliessung mittels eines drei Meter breiten Kieswegs sei jedoch nicht Gegenstand des mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten Bauvorhabens. Dies Aussage, wonach das Grundstück Kat.-Nr. 2 trotz Aufhebung des Flurwegs erschlossen sei, treffe folglich nicht zu. Die privatrechtlich geregelte Zufahrt, welche durch die Freihaltezone führen solle, sei keineswegs als gesichert zu betrachten. Das Bauvorhaben schaffe insofern eine rechtswidrige Situation. Massgeblich sei letztlich die genügende Zufahrt für die bestehende Nutzung bzw. den bestehenden Benutzer (§ 237 Abs. 1 PBG; § 1 ZN). Die Rekurrentin sei daher zu Recht verpflichtet worden, eine Ersatz- bzw. Übergangslösung in der Form von Abänderungsplänen aufzuzeigen respektive bewilligen zu lassen, welche sie auf dem eigenen Grundstück umsetzen könne.

22.5.

Die Rekurrierenden R. et al. machen – wie bereits erwähnt – geltend, die Zufahrt zum Schopfgebäude sei nicht definiert.

22.6.

Die Parzelle Kat.-Nr. 2 ist in der allgemeinen Freihaltezone (F) zониert.

22.7.

Ein Grundstück ist im Sinne von Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG sowie den §§ 234 ff. PBG unter anderem dann genügend erschlossen, wenn es selber und die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend "zugänglich" sind. Die Zugänglichkeit gehört also zur Erschliessung eines Grundstücks beziehungsweise eines Bauvorhabens und damit zur Baureife. Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, der Lage und der Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer. Der Begriff "Zugänglichkeit" gemäss § 237 PBG ist dabei zu eng; die Bestimmung bezieht sich nicht primär auf "Geh-"Wege, sondern auf Zufahrten für Motorfahrzeuge und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein; die entsprechenden Details sind in den ZN geregelt, wobei diese freilich nicht auf die vom Zugang zur Haustüre führenden Eingänge anwendbar sind (§ 1 ZN).

Die Anforderungen an die Erschliessung als grundlegende Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung gelten innerhalb wie auch ausserhalb der Bauzonen. Zugänge sind so nahe an die zu erschliessenden Grundstücke beziehungsweise Bauten und Anlagen heranzuführen, dass ein wirksamer Schutz der öffentlichen Dienste möglich ist. Dabei wird nicht verlangt, dass eine für Fahrzeuge ausgebaute Zufahrt direkt bis zur Haustür führt. In diesem Sinne darf zwischen Ende der Zufahrt und dem Hauseingang eine nicht befahrbare, abgewinkelte Weglänge von 80 m liegen. Bei grossen Gebäudehöhen und Gebäuden mit starker Personenbelegung gelten erhöhte Anforderungen an die Erreichbarkeit. Der Verzicht auf direkte Hauszufahrten kommt etwa innerhalb von Gesamtüberbauungen oder an steilen Hanglagen vor. Insbesondere an ausgeprägten Hanglagen sind lokale Verhältnisse gegeben, die einen Verzicht auf die Erschliessung einer Einfamilienhaus-Liegenschaft mit einer Zufahrt für Fahrzeuge erlauben. Unter den Gesichtspunkten der ortsplanerischen Ästhetik und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist mit dem Bau von neuen Erschliessungsstrassen an solchen Lagen Zurückhaltung geboten; insofern wird toleriert, dass an Hanglagen Bauparzellen in zweiter Bautiefe häufig nur über Fusswege erschlossen sind.

Jede Zufahrt ist – jedenfalls – mindestens als Notzufahrt auszugestalten, die den Notfalleinsatz öffentlicher Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei)

jederzeit gewährleistet. Auch auf die Notzufahrt kann indes verzichtet werden, wenn der Einsatz der öffentlichen Dienste anderweitig gewährleistet ist; die Notzufahrt muss mithin nicht bis zur Haustür führen (zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf, Bd. 2, S. 571 ff., mit Hinweisen).

22.8.

Vorliegend steht offenkundig nicht die Zufahrt zur Parzelle Kat.-Nr. 2 als solches zur Debatte, sondern einzig die grundstücksinterne Zufahrt zum Schopfgebäude Vers.-Nr. 4. Wie erwähnt gilt das Gebot genügender strassenmässiger Erschliessung nicht bloss für die Zufahrt bis zur Grenze einer Parzelle, sondern dieses muss auch innerhalb des Grundstücks beachtet werden. In diesem Bereich sind die ZN freilich nicht direkt anwendbar, sondern hilfsweise heranzuziehen, wobei den konkreten Sachumständen gebührend Beachtung zu schenken ist (VB 171/1985 in RB 1986 Nr. 91).

22.9.

Eine direkte Verpflichtung zur Erstellung oder Sicherung von Zufahrten zu Drittgrundstücken (bzw. darauf gelegenen Gebäuden) kann aus den Vorschriften gemäss §§ 234 ff. PBG, welche unzweifelhaft die Zugänglichkeit bzw. die Erschliessung *des Baugrundstücks* zum Gegenstand haben, nicht hergeleitet werden. Daran ändert auch die Bestimmung von § 237 Abs. 4 PBG, wonach privatrechtlich geordnete Zugänge ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert werden dürfen, nichts. Eine Aufhebung einer servitutarisch gesicherten Zufahrt ist im vorliegenden Fall nicht vorgesehen. Die Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 2 und der Bauparzelle war vor dem Verkauf der letzteren dieselbe. Die Bauherrschaft und die – weiterhin an der Parzelle Kat.-Nr. 2 berechnete – Eigentümerschaft haben sich im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über die Bauparzelle auf eine – jedenfalls zwischen den beteiligten Parteien sichergestellte – Regelung einer allfälligen Beanspruchung der Bauparzelle zwecks Erschliessung des Schopfgebäudes geeinigt.

22.10.

Dass die Bausektion der Stadt Zürich der Aufhebung einer Wegverbindung zu einer Drittparzelle im Rahmen eines baurechtlichen Entscheids Beachtung schenkt, ist im Grundsatz nicht zu beanstanden. Indes erfüllt das Schopfgebäude Vers.-Nr. 4 offenkundig eine eng mit der – im Wesentlichen – landwirtschaftlichen Nutzung der Parzelle Kat.-Nr. 2 verbundene Funktion.

Ob und inwiefern für die landwirtschaftliche Nutzung des Schopfes überhaupt eine Zufahrt in Form eines Flurwegs (bzw. eine für landwirtschaftliche Fahrzeuge dimensionierte Zufahrt) erforderlich ist, kann und muss vorliegend offen bleiben. Angesichts der genügenden Notzufahrt über die weiter östlich im Bereich der Gebäude Vers.-Nrn. 5 und 6 gelegenen chaussierten Flächen auf der Parzelle Kat.-Nr. 2, welche von Motorfahrzeugen über den F.-Weg angefahren werden kann, ist nicht von vornherein von der ungenügenden Erschliessung des Schopfgebäudes auszugehen. Ein nachgerade polizeiwidriger Zustand, welcher die Inpflichtnahme der Bauherrschaft rechtfertigen würde, liegt nicht vor. Indem die Bausektion der Stadt Zürich der Bauherrschaft ohne weitere Erwägungen zur Frage der Notwendigkeit einer Zufahrt zum Schopfgebäude Vers.-Nr. 4 die Verpflichtung eines planerischen Nachweises derselben auferlegt, hat sie den ihr bei der Beurteilung von Zufahrtssituationen zustehenden Ermessensspielraum überschritten. Die Rüge der S. Stiftung ist bereits deshalb begründet.

22.11.

Die rechtlichen Bedenken der Bausektion der Stadt Zürich gegenüber einer (grundstücksinternen) Erschliessung des Schopfgebäudes auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 erweisen sich auch als unbegründet. Die BZO enthält für allgemeine Freiflächen keine detaillierte Definition. Gemäss § 61 Abs. 1 und 2 PBG sind als Freihaltezonen oder Erholungszonen die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind. Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren oder der Trennung und Gliederung der Bauzone dienen. Hinsichtlich Inhalt und Verfahren gelten für Bauten und Anlagen, für die Rechte der Grundeigentümer und das Zugrecht der Gemeinden die gleichen Bestimmungen wie bei übergeordneten Freihaltezonen (§ 62 Abs. 1 PBG). § 40 PBG stellt klar, dass nur solche Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und den Zonenzweck nicht schmälern. Für andere Bauten und Anlagen gilt Art. 24 RPG (BGE 118 Ib 503, E. 5a). Diese Grundsätze gelten in Freihaltezonen auch bezüglich die Zonenkonformität von Erschliessungsstrassen bzw. anderen Zufahrten: Dienen die Zufahrten dem Zweck der Nutzungszone, sind sie nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG zu beurteilen (BGr 1A.49/2006 vom 19. Juli 2006, E. 3.1 und E. 3.2). Angesichts dessen, dass das fragliche Schopfgebäude der praktizierten und weiter fortbestehen-

den landwirtschaftlichen Nutzung der Parzelle Kat.-Nr. 2 dient, ist die Bewilligung einer – angemessen dimensionierten – landwirtschaftlichen Zufahrt über diese Parzelle ohne weiteres als zulässig zu erachten. Von einem Verlust der genügenden Erschliessung, welcher zu Wegnot (Art. 694 ZGB) führen würde, kann nicht die Rede sein. Auch unter diesem Gesichtspunkt erweist sich die Inpflichtnahme der Bauherrschaft als unzulässig.

22.12.

Der Rekurs der S. Stiftung bezüglich Zufahrt zum Schopfgebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 erweist sich als begründet. Die Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.f in Verbindung mit Dispositiv-Ziffer II.B.12 ist ersatzlos zu streichen. Bei diesem Ergebnis erweist sich die konträre Rüge der Rekurrierenden R. et al. (vorstehende Erw. 10) von vornherein als unbegründet.

23.1.

Die S. Stiftung moniert weiter die Nebenbestimmung gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.h bezüglich der Umgebungsgestaltung. Sie beruft sich dabei im Wesentlichen auf die Freiheit der künstlerisch-architektonischer Gestaltung der Baute sowie auf das Prinzip der Verhältnismässigkeit. Die Bausektion der Stadt Zürich lege nicht dar, weshalb die Erschliessungswege funktional und gestalterisch nicht überzeugen könnten. Angesichts des Umrisses der geplanten Überbauung bestehe auch keine Exponiertheit der projektierten Sitzplätze. Es sei mit den Chaussierungen zudem bewusst ein offener, grosszügiger Charakter des Gartenbereichs und der darin eingebetteten Sitzflächen angestrebt worden, um einer Kleinparzellierung entgegen zu wirken. Das Wegsystem sei unter Berücksichtigung des Hangverlaufs entsprechend dem rückgeführten natürlichen Terrainverlauf geplant worden. Eine andere Wegführung sei wenig sinnvoll und in Anwendung der SIA-Norm 500 auch kaum umsetzbar. Der im Südwesten gelegene Kiesstreifen diene der Zufahrt in den Gartenbereich mit den für den Unterhalt des Gartens nötigen Fahrzeugen. Die Breite des Kiesstreifens sei so geplant, dass die Durchfahrt mittels Unterhaltsfahrzeugen bei gleichzeitigem Ausweichen der darauf befindlichen Personen ermöglicht werde. Optisch werde sich der Kiesstreifen angesichts des Terrainverlaufs und der begrünter Kiesoberfläche kaum von der Umgebung abheben. Bei der Breite der mittels natürlich aussehender Betonpflastersteine ausgestalteten Wege bestehe ebenfalls kein Spielraum, da diese mit den für den Unterhalt des Gartens notwendigen Fahrzeugen befahren

werden können. Die Wegbreite von 2,5 m sowie die Eingrünung sei zudem mit Grün Stadt Zürich vorbesprochen worden.

Bei den Notausstiegsschächten im zentralen Gartenbereich handle es sich um Notausstiegsschächte der erforderlichen Schutzräume im dritten Untergeschoss. Diese seien so gelegen, dass sie am wenigsten in Erscheinung treten; mithin lägen sie lediglich 0,1 m über dem gewachsenen Terrain und seien von einer Wildhecke umgeben. Die Auflage, wonach die Aufenthaltsmöglichkeiten im Garten weiter zu erhöhen seien, sei angesichts der Erfüllung der Erfordernisse gemäss § 248 PBG und Art. 11 Abs. 2 BZO nicht verständlich. Im Umgebungsplan seien nebst der Spiellandschaft auch geschwungene Sitzelemente mit Holzabdeckung vorgesehen. Die Spiellandschaft weise mit den verschiedenen Themenbereichen jedenfalls die erforderliche Differenzierung aus. Die Wege und Blumenwiesen würden überdies zum Verweilen einladen.

Die S. Stiftung wendet sich sodann gegen die Anwendung der sog. Drittelsregel im Vorgartenbereich. Diese sei vorliegend nicht verletzt; indes habe die Bausektion der Stadt Zürich offenbar die geplanten Veloparkplätze mit Schotterrasen zu den befestigten Flächen im Vorgartenbereich gezählt. Eine Abstellfläche für Velos im Vorgartenbereich sei nicht mit einem Abstellplatz für Motorfahrzeuge vergleichbar. Schotterrasen werde in der Stadt Zürich als Grünfläche qualifiziert. Die Länge der im Vorgartenbereich projektierten Anlieferungsflächen könne nicht weiter reduziert werden, da diese bereits den verkehrstechnischen Minimalanforderungen entspreche. Jedenfalls müsse die sogenannte Drittelsregel situationsgerecht bzw. im Rahmen der Ermessensausübung pflichtgemäss angewendet werden. Besprechungen mit dem Tiefbauamt Zürich sowie mit Grün Stadt Zürich hätten stattgefunden.

23.2.

Die Bausektion der Stadt Zürich führt dagegen an, die Auflagen seien statuiert worden, damit die Umgebungsgestaltung letztlich als "besonders gut" gewertet werden könne (§ 71 Abs. 1 PBG). Bezüglich der Sitzflächen werde das Bedürfnis nach Privatsphäre nicht berücksichtigt, was durch die fehlende Zonierung zwischen den privaten Sitzplätzen auf dem Gartenniveau und den angrenzenden, für die Hausgemeinschaft nutzbaren Flächen und Hauszügen resultiere. Die offenen Sitzplätze befänden sich zum Teil in einem

Abstand von weniger als 1 m zu den rückwärtigen Zugängen in den gemeinschaftlichen Gartenbereich; zudem sehe die Umgebungsgestaltung keine echte Abgrenzung zum Gartenweg vor, welcher zudem von Unterhaltsfahrzeugen befahren werden solle. Bezüglich der Dimensionierung der Wege zeichne sich die funktionale Gestaltung im Sinne einer Zufahrtsnutzung im Gartenbereich zu stark ab. Das Argument einer zwingend erforderlichen Wegbreite von 2,5 m könne angesichts der Möglichkeit des Ausweichens in die Wiesenfläche nicht nachvollzogen werden. Kritisiert werde nicht die Wegführung, sondern die Breite und Art der Ausbildung des Wegs. Dass die Kiesfläche begrünt sein solle, ergebe sich aus der Darstellung im Plan nicht. Betreffend Notausstiegsschächte sei nicht erkennbar, ob diese von den geplanten Hecken vollständig eingewachsen werden könnten. Zuletzt sei im Zusammenhang mit den Aufenthaltsmöglichkeiten die Ausstattung der Umgebung noch zu wenig für die verschiedenen Alters- und Nutzergruppen der zukünftigen Bewohnenden dimensioniert. Eine Erweiterung an untergeordneten Aufenthaltsmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld der Arealüberbauung erscheine angemessen.

Betreffend Vorgartenflächen hält die Bausektion der Stadt Zürich entgegen, die für Veloabstellplätze projektierten Flächen seien Abstellflächen und ermöglichten aufgrund dieser Nutzung keine räumlich wirksame Begrünung, was der ständigen behördlichen Praxis entspreche. Besondere Verhältnisse, welche eine Abweichung von der sog. Drittelsregel zu rechtfertigen vermöchten, seien nicht ersichtlich. Überdies seien Meinungsäusserungen der zuständigen Behörden im Rahmen von Vorabklärungen für die Bewilligungsbehörde nicht bindend.

23.3.

§ 71 Abs. 1 und Abs. 2 PBG statuieren, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen. Bei der Beurteilung sind – unter anderem – die Lage, die Zweckbestimmung, der Umfang und die Gestaltung der Umgebungsanlagen massgeblich. Dass, wie die S. Stiftung ausführt, mit Bezug auf die Umgebungsgestaltung im engeren Sinn nur gefordert werden dürfe, was als "Kompensation der Privilegierungen, von welchen Arealüberbauungen profitieren" erscheine, trifft demgemäss nicht zu. Das Gesetz statuiert die Umgebungsgestaltung als separates Kriterium, welches der Prüfung durch die Baubehörde ohne weiteres unterliegt. Die kommunalen Behörden dürfen

von Gesetzes wegen eine Arealüberbauung nur bewilligen, wenn diese selbst sowie ihr Umschwung besonders gut gestaltet sind, und sie müssen dies anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten Kriterien prüfen; insoweit verfügen die Gemeinden nicht über Autonomie. Bei der Frage dagegen, ob diese Merkmale im Einzelfall eingehalten sind oder nicht, steht der rechtsanwendenden Gemeindebehörde ein gewisser – von den übergeordneten Instanzen zu respektierender – Spielraum zu (BGr 1C_92/2018 vom 9. Juli 2018, E. 3.5). Das Vorbringen der S. Stiftung, die Privilegierungen der Arealüberbauung würden kaum ausgeschöpft, trifft – in Nachachtung der vorstehenden Ausführungen namentlich betreffend die zulässige Geschoszahl – nicht zu.

Der Bauherr ist grundsätzlich in der künstlerisch-architektonischen Gestaltung seiner Baute und deren Umschwung frei. § 71 PBG stellt jedoch an Bauten, Anlagen und Umschwung erhöhte ästhetische Anforderungen (vgl. vorstehend Erw. 4.4). Die Baubehörde darf nicht lediglich deshalb eine Baubewilligung verweigern, weil sie die Gestaltung eines Bauvorhabens nicht für optimal hält. Sie muss entsprechend dem in Art. 36 Abs. 3 BV verankerten Verhältnismässigkeitsprinzip alle in der Sache erheblichen Interessen berücksichtigen und sorgfältig gegeneinander abwägen. Nur ein hinreichendes öffentliches Interesse, welches die privaten Interessen des Bauherrn überwiegt, rechtfertigt einen Eingriff in dessen gestalterischen Freiraum und damit eine Bauverweigerung gestützt auf § 71 Abs. 1 PBG (VB.2004.00449 in BEZ 2005 Nr. 19, E. 3.5). Indes ist – gerade auch in Nachachtung der bereits erläuterten Rechtsprechung zur Ermessenskontrolle durch die Rechtsmittelinstanz – der kommunalen Baubehörde (auch) bei der Beurteilung der Umgebungsgestaltung ein erhebliches Ermessen zuzugestehen.

23.4.

Die auflagenweise Regelung von Detailfragen der Umgebungsgestaltung ist, soweit die diesbezüglichen Korrekturen keine gesamthafte Unzulänglichkeit der Umgebungsplanung nahelegen, im Entscheid über die Bewilligung einer Arealüberbauung – wie erwähnt – ohne weiteres zulässig (VB.2003.00006 und VB.2003.00015 in BEZ 2003 Nr. 22, E. 3).

23.5.

Für die Auflage betreffend die Anordnung von privaten Sitzplätzen und gemeinschaftlichen Erschliessungswegen (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Teilen der Erwägung lit. F.h) bestehen nach den Ausführungen der Bausektion der Stadt Zürich ohne weiteres sachliche Gründe. Mit der Bausektion ist davon auszugehen, dass die privaten Terrassenflächen allzu sehr von – an sich der Öffentlichkeit vorbehaltenen – chaussierten Flächen umgeben sind, was gestalterisch noch nicht überzeugt. Erhebliche entgegenstehende Interessen der Bauherrschaft sind, abgesehen von einem gewissen zusätzlichen Planungsaufwand, nicht ersichtlich. Eine – im eigentlichen Sinne – Kleinparzellierung der Flächen ist nicht zu befürchten. Ein Eingriff in das von der Bausektion pflichtgemäss ausgeübte Ermessen entfällt von vornherein.

Bezüglich der Auflagen der Bausektion zur Dimensionierung der Wegflächen (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Teilen der Erwägung lit. F.h und der Erwägung lit. F.k) ist insbesondere massgebend, dass Art. 11 Abs. 2 BZO vorschreibt, dass in Wohnzonen mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen sind. Eine genügende gesetzliche Grundlage für die Auflage zur Reduktion der Wegflächen ist damit – nebst der allgemeinen Norm von § 71 PBG – im kommunalen Recht sogar ausdrücklich vorhanden. Entgegen den Ausführungen der S. Stiftung erschöpft sich der Gehalt von Art. 11 Abs. 2 BZO nicht in der Gewährleistung eines Anteils von zwei Dritteln begrünter Flächen in Wohnzonen, sondern von *mindestens* zwei Dritteln. Die Wegführung an sich ist – wie die Bausektion in ihrer Vernehmlassung einräumt – nicht zu beanstanden und damit auch nicht weiter relevant. Das von der Bauherrschaft gegen eine Reduktion angeführte entgegenstehende Interesse, wonach das Wegsystem von Unterhaltsfahrzeugen befahren werden können und zudem ein Ausweichen gegenüber den Benützern gewährleisten müsse, fällt nicht ins Gewicht. Die Durchführung der erforderlichen Gartenarbeiten ist nicht vom Vorhandensein eines für Fahrzeuge dimensionierten Wegnetzes abhängig. Der – geringfügige – Mehraufwand ist seitens der Bauherrschaft bzw. der Eigentümerschaft hinzunehmen. Würden Praktikabilitätsgründe bei der Bewirtschaftung als für eine Abweichung von Art. 11 Abs. 2 BZO genügend angesehen, würde dies die Zielsetzung eines möglichst hohen Anteils an Grünflächen in Wohnzonen verunmöglichen. Die Erwägungen der Bausektion der Stadt Zürich sind ohne

weiteres nachvollziehbar; ein Eingriff in den Ermessensspielraum der Gemeinde wäre auch diesbezüglich nicht begründbar. Die blossе Begrünung umfangreicher chaussierter Flächen und Wegflächen vermag unter der Zielsetzung von Art. 11 Abs. 2 BZO nicht zu überzeugen und damit auch nicht zu genügen. Eine blossе Begrünung – statt eine Reduktion der Wegflächen – kann nicht zur Debatte stehen. Entsprechende Absprachen mit Grün Stadt Zürich sind nicht genügend substantiiert und wären überdies auch nicht geeignet, für das baubehördliche Verfahren einen Vertrauenstatbestand zu begründen. Dasselbe hat in gleicher Weise für die Dimensionierung des Kiesstreifens zur Nachbarparzelle Kat.-Nr. 2 (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Teilen der Erwägung lit. F.h) zu gelten. Auch dieser ist mit der Auffassung der Bausektion der Stadt Zürich zu redimensionieren.

Die weitere Auflage betreffend die Gestaltung der Notausstiegsschächte bzw. deren Integration in das Terrain (ebenfalls Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Teilen der Erwägung lit. F.h) erscheint für sich zwar nachvollziehbar. Die Notausstiegsschächte werden den Ausführungen der Bauherrschaft zufolge das gewachsene Terrain aber um lediglich 0,1 m überragen, was die Bausektion der Stadt Zürich im weiteren Verlauf des Verfahrens nicht in Zweifel zog. Die Statuierung einer entsprechenden Auflage erweist sich folglich nicht mehr als notwendig und damit auch nicht als verhältnismässig. Der Rekurs ist insoweit begründet. Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit den die Notausstiegsschächte betreffenden Ausführungen in Erwägung lit. F.h ist demnach aufzuheben.

Die Bausektion der Stadt Zürich hält im angefochtenen Entscheid sodann fest, aufgrund der grossen Wohnungsanzahl seien die Aufenthaltsmöglichkeiten im Gartenteil noch zu erhöhen (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erwägung lit. F.k). Auch diese Auflage erweist sich als begründet. Entgegen den Ausführungen der S. Stiftung darf sich das rekursgegenständliche Projekt angesichts seiner Dimensionierung mit 124 Wohneinheiten nicht darauf beschränken, als Aufenthaltsraum bzw. als Spiel- und Ruheflächen einen Kinderspielplatz auszuscheiden und Sitzgelegenheiten vorzusehen. Vielmehr besteht ein berechtigtes Bedürfnis danach, die Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien für verschiedene Altersgruppen zu differenzieren und – beispielsweise – auch Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Menschen zu schaffen. Die blossе Anordnung von Sitzgelegenheiten vermag diesem Postulat

unter den Gesichtspunkten von § 71 PBG i.V.m. § 248 PBG nicht zu genügen. Die Auflage der Bausektion ist gerechtfertigt; ein Eingriff in ihr Ermessen fällt ausser Betracht.

23.6.

Was die Frage der Vorgartenöffnung (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erwägung lit. F.I) angeht, sind in erster Linie § 238 Abs. 1 PBG und § 238 Abs. 3 PBG zu berücksichtigen. Gemäss § 238 Abs. 3 PBG kann – wie vorstehend erwähnt –, wo die Verhältnisse es zulassen, mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden. Im Sinne einer Leitlinie für die Ermessensausübung ist es dabei nicht zu beanstanden, wenn die Bausektion der Stadt Zürich praxisgemäss die sogenannte Drittelsregel anwendet: In der Regel lässt sie eine Öffnung der Vorgärten nur bis zu einem Drittel der Strassen- bzw. Weganstosslänge zu. Die Öffnung soll damit grundsätzlich einen Drittel dieser Länge nicht überschreiten. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang nicht allein das Ausmass der begrünter Fläche, sondern insbesondere die Durchbrechung der unmittelbar an den öffentlichen Grund anstossenden Begrünung. Davon hängt es massgeblich ab, ob der Vorgartenbereich noch als solcher erkannt wird (VB.2016.00535 vom 29. März 2017, E. 5.1.2, mit Hinweisen).

Die Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erw. lit. F.I des angefochtenen Entscheids erfolgt in Anwendung der genannten Praxis bzw. der sog. Drittelsregel. Eine besondere bzw. positive – unter Ausnahme eines allgemein gehaltenen Hinweises auf die behördliche Praxis – Begründung für deren Anwendung ist den Ausführungen der Bausektion der Stadt Zürich im angefochtenen Entscheid sowie im vorliegenden Verfahren nicht zu entnehmen. Der Bausektion der Stadt Zürich ist sodann beizupflichten, dass vorliegend keine besonderen – etwa erschliessungstechnischen – Gründe eine Abweichung rechtfertigen würden. Entscheidend ist indes das Folgende: Der vorliegend im "Vorgartenbereich" vorgesehene Pflanzkörper weist eine Tiefe von lediglich 2 m auf. Von einem eigentlichen, substantiellen "Vorgartenbereich" kann damit nicht gesprochen werden. Das Festhalten der Bausektion der Stadt Zürich an einer Gestaltung unter Beachtung der sog. Drittelsregel wäre den Umständen offensichtlich nicht angemessen: Im Entscheid mit Bezug auf die Arealüberbauung (Erwägung lit. F.a-d) betont die

Bausektion der Stadt Zürich die Adressbildung mit Bezug auf die einzelnen erschlossenen Teile der Überbauung, die Vervollständigung des Strassenraums der B.-Strasse, den dezidiert urbanen architektonischen Ausdruck des Gebäudes und den öffentlichen Charakter des projektierten Erdgeschosses. Zu diesen Zielsetzungen stünde es in offenem Widerspruch, von der Bauherrschaft die ungeschmälerete Einhaltung der sog. Drittelsregel einzufordern. Eine typische Vorgartengestaltung liefere dem im Strassenraum zur B.-Strasse angestrebten Erscheinungsbild der projektierten Überbauung nachgerade zuwider. Die Bausektion der Stadt Zürich bescheinigt der im Umgebungsplan dargestellten Gestaltung der Vorzone ein schlüssiges Konzept. Insofern ist – in Nachachtung des schlüssig dargelegten Konzepts einer modernen, publikumsorientierten Gestaltung des Strassenraums – in das in der Sache nicht nachvollziehbar ausgeübte Ermessen der Bausektion der Stadt Zürich einzugreifen. Der Rekurs erweist sich insofern als begründet. Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erwägung lit. F.I sind aufzuheben.

23.7.

Im Ergebnis ist die Rüge betreffend die Anordnung der Notausstiegschächte (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Teilen der Erwägung lit. F.h) sowie betreffend die Vorgartengestaltung (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erwägung lit. F.I) begründet und sind die besagten Auflagen demgemäss zu streichen. Im Übrigen ist die Rüge betreffend die Umgebungsgestaltung unbegründet. Weitere betreffend die Umgebungsgestaltung gemachte Auflagen gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.h wurden von der S. Stiftung inhaltlich nicht in Frage gestellt, was der Vollständigkeit halber festzuhalten ist. Dies betrifft die Auflagen betreffend Darstellung der an den öffentlichen Fe.-Weg angrenzenden Böschung bzw. Erläuterung der pflanzlichen Einbindung (Teile der Erwägung lit. F.h), die Präzisierung des Umgebungsplans betreffend Terraingestaltung sowie die separate baurechtliche Bewilligung von Terrainanpassungen auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 (Erwägung lit. F.i) sowie betreffend Bepflanzung (Erwägung lit. F.j).

24.1.

Die S. Stiftung wendet sich sodann gegen die Auflage zur Überarbeitung des Projekts gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erw. lit. F.n (Fäl-

lung und Ersatzbepflanzung). Die besagte Erwägung statuiert, dass die beiden geschützten Bäume Nr. 7 und 8 (Eiche und Eibe) direkt an der Grenze des Baugrundstücks zum F.-Weg zu erhalten seien.

24.2.

Begründet wird dies insoweit, als die fraglichen Bäume Nr. 7 und 8 in den direkten Baubereich hineinragen würden und insbesondere sehr nahe an der geplanten Nagelwand (Baugrubensicherung) gelegen seien. In Abweichung zum Plan Baumbestand würden die Baumkronen der Bäume direkt in den Baubereich hineinragen, weshalb beim Absehen von einer Fällung die ordentliche Grundstücksnutzung nicht nur übermässig, sondern sehr erheblich erschwert wäre. Es sei nahezu unmöglich, das geplante Bauprojekt umzusetzen, ohne diese Bäume zu fällen oder jedenfalls so stark zurückzuschneiden, dass dies einer Fällung gleichkommen würde. Unter Berücksichtigung der Verwurzelung der Eibe und der Eiche werde klar, dass auch deren Wurzeln in den Baubereich – insbesondere den Baugrubenbereich bzw. den Bereich der Baugrubenverbauung – hineinragten, weshalb eine Beschädigung des Wurzelwerks der Bäume während der Bauarbeiten unvermeidbar sei. In Ermangelung einer Bewilligung zur Fällung der Bäume entstünden der Beklagten immense Kosten, Aufwand und Zeit- bzw. Bauverzögerungen. Die S. Stiftung verweist auf die vorgesehene Ersatzbepflanzung mit 13 neuen Hochstammobstbäumen, womit dem Schutz und Erhalt eines wertvollen Baumbestands auf der Bauparzelle genügend Rechnung getragen werde. Die Bäume würden sodann nicht in das vorgesehene Bepflanzungskonzept passen.

24.3.

Die Bausektion der Stadt Zürich verweist auf den Schutz der fraglichen Bäume gemäss Art. 11a BZO. Am Erhalt der Bäume als raumwirksam flankierende Begrünung des F.-Wegs als Quartierweg bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse. Wie durch den Erhalt der Bäume, welche vor der Baulinie und mit dem Stamm direkt an der Grenze der Bauparzelle stünden, die ordentliche Grundstücksnutzung eingeschränkt werde, sei nicht ersichtlich. Der von den fraglichen Bäumen belegte Bereich sei im Verhältnis zur gesamten Bauparzelle klein. Mit entsprechend fachgerechten Massnahmen für den Kronen- und Wurzelbereich könne der Schutz der Bäume im Rahmen

der Bauausführung gewährleistet werden. Sofern einzelne Äste in das projektierte Gebäude hineinragen würden, sei ein fachgerechter Rückschnitt der Krone möglich.

24.4.

Der Bestimmung zum Baumschutz gemäss Art. 11a BZO (Inkrafttreten am 1. November 2018) kommt – wie bereits erwähnt – negative Vorwirkung zu. Sie ist daher für das vorliegende Verfahren bzw. die Beurteilung des angefochtenen Entscheids der Bausektion uneingeschränkt anwendbar (vgl. im Detail vorstehende Erw. 11.2).

24.5.

Die Bauparzelle befindet sich gemäss BZO im Baumschutzgebiet. Eine Beseitigung der fraglichen Bäume Nr. 7 und 8 kommt damit vorliegend einzig unter dem Titel von Art. 11a Abs. 5 lit. d BZO (übermässige Erschwerung der Grundstücksnutzung) in Betracht. Nach den Ergebnissen des Augenscheins handelt es sich weder um alte noch um kranke Bäume, für welche eine Fällung anderweitig angezeigt wäre (vgl. Fotos 16 und 17 gemäss Protokoll). Die Lage und die raumwirksame Funktion der Bäume unmittelbar am F.-Weg sprechen klar für deren Erhaltung. Dennoch kann das Interesse an der Erhaltung der Bäume – im Gegensatz zu demjenigen an der Erhaltung der bereits erwähnten Platane auf der Parzelle Kat.-Nr. 4 – nicht als besonders gewichtig gelten. Es handelt sich nicht um besonders alte, besonders seltene oder schön gewachsene Exemplare. Angesichts der weiteren Sachumstände kommt eine Fällung in Anwendung von Art. 11a Abs. 5 lit. d BZO dennoch nicht in Betracht. Die Bäume nehmen im Verhältnis zur Grösse der gesamten Bauparzelle einen nur sehr beschränkten Platz in Anspruch und liegen zudem direkt auf bzw. an der Grundstücksgrenze zum F.-Weg. Das Erfordernis eines überwiegenden öffentlichen Interesses an der Erhaltung ist damit erfüllt. Eine Beseitigung wäre nicht vertretbar, da eine solche die Geltung der Schutzbestimmung von Art. 11a BZO grundsätzlich infrage stellen würde. Angesichts der Dimensionierung des rekursgegenständlichen Bauprojekts (voraussichtliche Gesamtbaukosten von ca. Fr. 50 Mio.) kann keine Rede von einer übermässigen Erschwerung der Grundstücksnutzung oder unverhältnismässigen Kosten zur Erhaltung der Bäume sein. Freilich ist zu konzedieren, dass angesichts der Lage der Bäume an der Grundstücksgrenze eine Umprojektierung nicht zielführend und auch nicht verhältnismäs-

sig wäre. Die Einholung eines besonderen Gutachtens ist – jedenfalls im vorliegenden Verfahren – nicht erforderlich. Mit der Bausektion der Stadt Zürich ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Bauausführung die notwendigen Massnahmen zum Schutz von Wurzelwerk und Krone zu ergreifen sind; letzteres unter Beizug von Sachverständigen und – soweit erforderlich – nach Erstellung eines baupflegerischen Gutachtens. Ein Absterben der Bäume trotz Ergreifung der möglichen Schutzmassnahmen liegt ausserhalb der Disposition gerichtlicher Instanzen.

24.6.

Der Rekurs betreffend die Schutzmassnahmen für die Bäume Nr. 7 und 8 erweist sich als unbegründet.

25.1.

Die S. Stiftung wendet sich sodann gegen die in Dispositiv-Ziffer II.B.1.t und Dispositiv-Ziffer II.B.22 (in Verbindung mit Erw. lit. I.f) statuierten Auflagen betreffend die Berücksichtigung der Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung. Diesbezüglich verlangt die Bausektion der Stadt Zürich die behindertengerechte Ausgestaltung der Terrassenausgänge betreffend drei Wohnungen im 5. Obergeschoss (Niveaudifferenzen auf die Terrassen von jeweils 0,17 m).

25.2.

Im Einzelnen führt die Bauherrschaft diesbezüglich an, es stehe ausser Frage, dass im rekursgegenständlichen Projekt der Zugang für Behinderte zum Wohngebäude und zu den Stockwerken im Sinne der Minimalanforderungen von Art. 3 lit. c des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) gewährleistet sei. Die fraglichen Terrassenausgänge beträfen nicht den Zugang zum Wohngebäude oder zu den Stockwerken, sondern gehörten vielmehr zum Wohnungsinnern. Eine behindertengerechte Ausgestaltung des Wohnungsinnern könne gestützt auf das BehiG nicht verlangt werden. Bei den gestützt auf § 34 Abs. 2 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) anwendbaren Bestimmungen der SIA-Norm 500 (2009) handle es sich bloss um Richtlinien bzw. um Normalien, von welchen im Einzelfall aus wichtigen Gründen abgewichen werden könne (§ 360 Abs. 3 PBG). Die allgemeine Verhältnismässigkeitsprüfung und die Güterabwägung zwischen konkurrierenden Anforderungen bleibe vorbehalten. Die Projektleiterin des Umwelt-

und Gesundheitsschutzes Zürich (UGZ) habe den projektierenden Architekten eine behördliche Auskunft erteilt, wonach bei den drei Terrassenausgängen ausnahmsweise von den Normalien abgewichen werden dürfe. Damit mangle es bereits an der Erforderlichkeit der entsprechenden Nebenbestimmung. Sodann würden die Anforderungen bei lediglich drei von insgesamt 124 Wohnungen nicht eingehalten. Die Kosten für die normalisierte Ausgestaltung von (total) mindestens Fr. 60'000.– seien angesichts des bloss geringfügigen Nutzens nicht mehr verhältnismässig. Der Umstand, dass die Bausektion der Stadt Zürich das ihr zustehende Ermessen nicht ausgeübt habe, sei als Rechtsverletzung in Form einer Ermessensunterschreitung zu qualifizieren. In Anbetracht der erteilten Auskunft des UGZ verstiesse eine Aufrechterhaltung der angefochtenen Auflagen gegen den Grundsatz von Treu und Glauben bzw. das Willkürverbot.

25.3.

Das BehiG und die dazugehörige Verordnung (BehiV) haben zum Zweck, Benachteiligungen zu verhindern, zu verringern oder zu beseitigen, denen Menschen mit Behinderungen ausgesetzt sind (Art. 1 Abs. 1 BehiG). Hierbei handelt es sich um eine Rahmengesetzgebung, die gesamtschweizerische Mindeststandards formuliert. Es obliegt somit den Kantonen, die Gleichstellungsmassnahmen zu konkretisieren. Eine zentrale Bedeutung nehmen dabei die materiellen Bauvorschriften über das behindertengerechte Bauen ein. Die kantonale Norm gemäss § 239a PBG unterteilt Bauten und Anlagen in drei Kategorien, nämlich in öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Wohngebäude sowie Gebäude mit Arbeitsplätzen, welche aufgrund ihrer verschiedenen Erschliessungskonzepte und Nutzbarkeit unterschiedlich strengen Anforderungen zu genügen haben.

§ 239a PBG sieht für Wohngebäude (Neu- und Umbauten) mit mehr als acht Wohneinheiten insbesondere vor, dass alle Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein müssen. Sodann muss das Innere der einzelnen Wohneinheiten an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein (Abs. 2). Das Nähere zu den nach §§ 239a und 239b PBG erforderlichen baulichen Massnahmen bestimmt sich nach den anerkannten Regeln der Baukunde; der Regierungsrat bezeichnet die massgebenden Regelwerke (§ 239c Abs. 1 PBG). Das BehiG bleibt im Übrigen anwendbar (§ 239c Abs. 2 PBG). Gemäss der Ausführungsbestimmung in § 34 Abs. 1 BBV I richtet sich das behindertengerechte Bauen nach dem BehiG und dessen

Ausführungsvorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts. Im Einzelnen sind die Richtlinien und Normalien gemäss Anhang 2.5 BBV I zu beachten, gemäss ausdrücklichem Wortlaut der Verordnung (§ 34 Abs. 2 BBV I) insbesondere auch für das Innere der Gebäude. Die Anhänge 2.5.1 und 2.5.2 BBV I verweisen auf die SIA-Norm 500 (2009) Hindernisfreie Bauten sowie auf die Empfehlung Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (1992).

Nach der nunmehr ausdrücklichen gesetzlichen Vorschrift von § 239c Abs. 3 PBG müssen bauliche Massnahmen gemäss den §§ 239a und 239b PBG verhältnismässig sein. Die Verhältnismässigkeit beurteilt sich dabei in einer Prüfung nach den Kriterien von Art. 11 und Art. 12 BehiG. Eine Abweichung von Richtlinien und Normalien kann aus wichtigen Gründen im Sinne von § 360 Abs. 3 PBG erfolgen (Fritzsche/Bösch/Wipf, Bd. 2, S. 993 f.).

25.4.

Nach Massgabe der erläuterten kantonalrechtlichen Regelung kann unter dem geltenden Recht kein grundsätzlicher Unterschied zwischen den Anforderungen an die allgemeine Zugänglichkeit des Wohngebäudes einerseits und des Wohnungsinnern andererseits gemacht werden. Die SIA-Norm 500 (2009) ist, wie § 34 Abs. 2 BVV verdeutlicht, auch auf das Wohnungsinnere und damit die vorliegend streitgegenständlichen Terrassenausgänge ohne weiteres anwendbar. Ein Unterschied besteht lediglich darin, als das Wohnungsinnere gemäss § 239a Abs. 2 Satz 2 PBG an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein muss. Letztere Vorschrift orientiert sich am zweistufigen Konzept der SIA-Norm 500 (Ziffer 9), welche als minimale bauliche Grundvoraussetzungen vorsieht: keine Stufen (stufenloser Zugang zum Haus und zu möglichst vielen Wohnungen, Schwellenlosigkeit in den Wohnungen), ausreichende Durchgangsbreiten (ausreichende Raum-, Tür- und Korridorbreiten im Treppenhaus und in den Wohnungen), ausreichende Bewegungsfläche (ausreichende räumliche Dimensionierung z.B. von Lift, Küchen, Sanitärräumen) sowie rollstuhlgerechter Parkplatz. Im Bedarfsfall sieht das Konzept sodann individuelle Anpassungen vor. Werden Bewohnerinnen oder Bewohner behindert oder ziehen neu behinderte Personen ein, so sind die nötigen individuellen Anpassungen vorzunehmen (z.B. Treppenlift, Anpassung von Küche und Bad). Grundgedanke dieses Konzepts der Anpassbarkeit ist es, dass nicht gewissermassen auf Vorrat spezielle Behindertenwohnungen mit Sondereinrichtungen geschaffen werden.

Nach dem Prinzip der Anpassbarkeit gebaute Wohnhäuser und Wohnungen können vielmehr im Bedarfsfall mit geringem Aufwand an die individuellen Bedürfnisse adaptiert werden (Nadja Herz, Die neuen Vorschriften für das behindertengerechte Bauen im Kanton Zürich, PBG aktuell 2/2013, S. 7 ff.).

25.5.

Zwingende Gründe gemäss § 360 Abs. 3 PBG, weshalb im Fall der vorliegenden Terrassenausgänge von den Vorgaben der SIA-Norm 500 abzuweichen wäre, sind aus den Ausführungen der S. Stiftung nicht ersichtlich. Namentlich stehen, da es sich um Ausgänge im 5. Obergeschoss eines Neubaus handelt, der Anwendung der Normvorgaben keine topographischen Randbedingungen oder Gegebenheiten einer bestehenden Bausubstanz entgegen. Bereits die vor dem Inkrafttreten der §§ 239a-c PBG geltende Rechtsprechung zu Neubauten sah die grundsätzlich uneingeschränkte Anwendbarkeit der SIA-Norm 500 für das Wohnungsinnere vor, und zwar auch dann, wenn diese eine besondere architektonische Gestaltung (Raumhöhen) verunmöglicht (BRKE I Nr. 0365/2005 vom 16. Dezember 2005, E. 5.3).

Aus den – nicht weiter substantiierten – Mehrkosten von schätzungsweise Fr. 60'000.– (für sämtliche drei Wohnungen) kann die Bauherrschaft zu ihren Gunsten nichts ableiten. Nur für einen Teil der Wohnungen eine Ausgestaltung nach dem Konzept der SIA-Norm 500 zu verlangen, widerspräche dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Vorschriften. Die Schwellenlosigkeit in den Wohnungen – und demzufolge auch der Terrassenausgänge – gehört gemäss dem zweistufigen Konzept zu den Grundanforderungen und ist damit unverzichtbar. Eine behindertengerechte Gestaltung als Auflage im Rahmen der Baubewilligung zu verlangen, entspricht ohne weiteres dem Verhältnismässigkeitsprinzip, zumal in diesem Zeitpunkt die Projektierung noch auf eine solche Anordnung reagieren kann. Die notwendigen Vorkehrungen im Hinblick einen behindertengerechten Ausbau einer Wohnung sind im aktuellen Zeitpunkt noch mit einem viel geringeren Aufwand verbunden als zu einem späteren Zeitpunkt bzw. im Bedarfsfall. Die Beurteilung der Verhältnismässigkeit ist in Art. 11 f. BehiG klar geregelt; als massgeblich gilt bei Neubauten ein Wert von 5 % des Gebäudeversicherungswertes. Ob diese Vorschrift mit Bezug auf den Gesamtgebäudeversicherungswert des zu beurteilenden Projekts oder – bei kleineren Anpassungen im Wohnungsinnern – auf deren jeweiligen Gebäudeversicherungswert zu beziehen sind, kann vorlie-

gend offen bleiben. Für die Wohneinheiten im rekursgegenständlichen Projekt dürfte angesichts ihrer zentralen Lage, ihrer Grösse und ihrer Ausstattung ein objektiver Wert von durchwegs über Fr. 800'000.– (für die kleinsten Wohnungen) anzusetzen sein. Anpassungskosten in der Höhe von Fr. 20'000.– pro Einheit erweisen sich damit ohne weiteres als verhältnismässig.

25.6.

Informelle Zusagen des UGZ vermögen kein schützenswertes Vertrauen der Bauherrschaft zu begründen. Die Projektleiterin des UGZ C. H. wies die Architekten der Bauherrschaft mit E-Mail vom 31. Oktober 2017 klar darauf hin, dass bei Neubauten grundsätzlich die Schwellenlosigkeit in allen Wohnungen zu verlangen sei und dass – auch bei Terrassenausgängen – nur im Einzelfall auf die Schwellenlosigkeit verzichtet werden könne. Dass dieselbe Projektleiterin am 7. Dezember 2017 auf Darlegung weiterer Gründe hin ausnahmsweise akzeptierte, dass bei drei Terrassenzugängen eine höhere Schwelle als 0,025 m projiziert wurde, vermag in diesem Kontext kein schützenswertes Vertrauen zu begründen und die Beurteilung der Baubehörde oder der Rechtsmittelinstanz nicht zu ersetzen.

25.7.

Der Rekurs betreffend die behindertengerechte Ausgestaltung der Terrassenausgänge ist unbegründet.

26.

Zusammenfassend sind die Rekurse der Rekurrierenden R. et al. und der Rekurrentin E. H. abzuweisen. Der Rekurs der S. Stiftung ist mit Bezug auf die Auflagen betreffend die Zufahrt zum Schopfgebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 (Dispositiv-Ziffern II.B.1.f in Verbindung mit II.B.12) sowie die Anordnung der Notausstiegsschächte (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Teilen der Erwägung lit. F.h) und die Vorgartengestaltung (Dispositiv-Ziffer II.B.1.h in Verbindung mit Erwägung lit. F.l) gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist insoweit aufzuheben. Im Übrigen ist der Rekurs der S. Stiftung abzuweisen.

27.

Ausgangsgemäss sowie nach Massgabe der erhobenen Rügen und des Umfangs der Rechtsschriften sind die Verfahrenskosten den sechs Rekursparteien im Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05115 unter Solidarhaftung für zwei Drittel zu je einem Neuntel, der Rekurrentin E. H. zu einem Zwölftel, der S. Stiftung zu einem Sechstel und der kommunalen Vorinstanz zu einem Zwölftel aufzuerlegen (§ 13 VRG).

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

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (Bausumme von ca. Fr. 50 Mio.), aber vor allem angesichts des aussergewöhnlich grossen Verfahrensaufwands (drei vereinigte Verfahren mit je doppeltem Schriftenwechsel, Abteilungsangenschein, zahlreiche erhobene Rügen, weit überdurchschnittlicher Umfang des vorliegenden Urteils) ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 24'000.– festzusetzen.

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

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zuspreehung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1). Demnach ist vorliegend der S. Stiftung zulasten der Rekurrierenden R. et al. eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 800.-- (insgesamt Fr. 4'800.--). So dann ist der S. Stiftung auch zulasten der Rekurrentin E. H. – in Anbetracht

des geringeren Aufwands zur Beantwortung dieses Rekurses – eine Umtriebsentschädigung von Fr. 1'000.– zuzuerkennen. Da die Umtriebsentschädigungen pauschal festgelegt werden, entfällt die Zusprechung von Mehrwertsteuerzusätzen von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56).

Die Bausektion der Stadt Zürich beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzig im Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05122. Vorliegend handelt es sich beim Rekurs der S. Stiftung zwar nicht um einen einfachen Fall. Dessen ungeachtet hatte die bereits fachkundige Behörde des grössten Gemeinwesens im Kanton Zürich (hierzu Plüss, § 17 Rz. 53) im Rechtsmittelverfahren keinen besonderen, über die Bearbeitung im Bewilligungsverfahren im Allgemeinen erheblich hinausgehenden Zusatzaufwand zu treiben. Die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG sind daher nicht erfüllt, so dass von der Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an die Bausektion der Stadt Zürich abzusehen ist. Angesichts ihres mehrheitlichen Unterliegens im Verfahren G.-Nr. R1S.2018.05122 ist der S. Stiftung diesbezüglich keine zusätzliche Umtriebsentschädigung zuzuerkennen.

[...]