



VB.2023.00209

Urteil

der 1. Kammer

vom 21. Dezember 2023

Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber Jonas Alig.

In Sachen

1. Verein A,

2.1 C,

2.2 D,

3. E,

4. F,

5.1. G,

5.2. H,

alle vertreten durch RA Dr. iur. I und/oder RA J,

Beschwerdeführende,

gegen

1. Pensionskasse K, vertreten durch RA L,
2. Bausektion der Stadt Zürich,
3. Baudirektion des Kantons Zürich,

Beschwerdegegnerinnen,

betreffend Baubewilligung,

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

"Im Rahmen der Bewilligung des Ausbaus der zwei in E. 6.2.4.4 genannten Räume "Gastro Produktion" und "Disponibel" gemäss separater Eingabe Betriebskonzept Ladenzentrum hat die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen entweder den Nachweis zu erbringen, dass keine anrechenbaren Nutzungen vorgesehen sind, oder aber eine korrigierte Ausnützungsberechnung einzureichen und bewilligen zu lassen, welche die fraglichen Flächen einbezieht und die gesamthafte Einhaltung der zulässigen Ausnützung nachweist."

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

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

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

Im Übrigen wies das Baurekursgericht den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat.

III.

Gegen diesen Entscheid erhoben mit Eingabe vom 20. April 2023 der Verein A, C und D, H und G, E sowie F Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Sie beantragten, es sei – unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen – der Entscheid des Baurekursgerichts vom 17. März 2023, den Antrag auf Sistierung des Rekursverfahrens abzuweisen (Disp.-Ziff. I) und den Rekurs teilweise abzuweisen (Disp.-Ziff. II), samt Entscheid über die Kosten des Verfahrens (Disp.-Ziff. III) und über die Parteientschädigung (Disp.-Ziff. IV) aufzuheben. Der Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 23. August 2022 und die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 20. Juni 2018 (recte: 29. April 2022) seien aufzuheben. Eventuell sei die Angelegenheit zur Neuentscheidung an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Zudem stellten sie den Antrag, das Verwaltungsgerichtsverfahren sei zu sistieren. Nach Rechtskraft der Gestaltungsplanpflicht "Üetlihof/Brunaupark" sei festzustellen, dass der Bauentscheid der Bausektion der Stadt Zürich nichtig sei, und das Beschwerdeverfahren sei unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerinnen von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Mit Eingabe vom 17. Mai 2023 teilte die Baudirektion des Kantons Zürich mit, auf eine Beschwerdeantwort zu verzichten. Zur Begründung verwies sie auf den Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 16. Mai 2023. Darin verzichtete das ARE unter Hinweis auf ihre Stellungnahme vom 1. November 2022 im Verfahren vor der Vorinstanz auf Antragstellung und Stellungnahme. Mit Beschwerdeantwort vom 24. Mai 2023 beantragte die Bausektion der Stadt Zürich die Abweisung der Beschwerde. Am 25. Mai 2023 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 26. Mai 2023 beantragte die Pensionskasse K, die Beschwerde sei – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden – vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die beantragte Feststellung der Nichtigkeit des Bauentscheids sowie der Sistierungs- und der Abschreibungsantrag seien ebenfalls abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. In prozessualer Hinsicht beantragte sie, es seien die Akten des beim Baurekursgericht hängigen Verfahrens G.-Nr. R1S.2022.05189 beizuziehen.

Mit Präsidialverfügung vom 8. Juni 2023 wies die Abteilungspräsidentin das Gesuch der Beschwerdeführenden um Sistierung des Verfahrens ab.

Mit Replik vom 19. Juni 2023 hielten die Beschwerdeführenden an ihren Anträgen fest. Am 3. Juli 2023 erstattete die Pensionskasse K ihre Duplik. Die Beschwerdeführenden liessen sich in der Folge nicht mehr vernehmen.

Die Kammer erwägt:

1.

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

Der Beschwerdeführer 1 ist beschwerdebefugt. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, kann ein Verband, der als juristische Person konstituiert ist, im Rahmen der egoistischen Verbandsbeschwerde die Interessen der Mehrheit oder einer Grosszahl seiner Mitglieder mit Beschwerde geltend machen, soweit deren Wahrung zu seinen statutarischen Aufgaben gehört und eine Vielzahl seiner Mitglieder ihrerseits beschwerdebefugt wären (BGE 142 II 80 E. 1.4.2 mit Hinweisen). Dabei geht es um die materiellen Legitimationsvoraussetzungen. Entgegen der Auffassung der privaten Beschwerdegegnerin ist es nicht erforderlich, dass von den einzelnen Vereinsmitgliedern ein Begehren im Sinne von § 315 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) gestellt wurde; es reicht aus, dass der Verein selbst ein solches Begehren stellte. Daraus, dass sich einzelne vormalige Rekurrentinnen und Rekurrenten nicht in eigenem Namen am Verfahren vor Verwaltungsgericht beteiligen, kann nicht auf ihr Desinteresse an der Beschwerde durch den Beschwerdeführer 1 geschlossen werden.

Die Beschwerdebefugnis der weiteren Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer ist unstreitig gegeben.

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 verfügt über eine Fläche von 39'488 m² und liegt in der Wohnzone W5 mit einem Mindestwohnanteil von 60 % sowie im Hochhausgebiet III gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO). Es grenzt im Nordosten an die Giesshübelstrasse und im Nordwesten an die inventarisierte Wohnsiedlung "Im Laubegg", welche der Wohnzone W2 zugewiesen ist. Westlich und südwestlich grenzt das Baugrundstück an das Grundstück Kat.-Nr. 02 (Üetlihof), das ebenfalls in der Wohnzone W5 liegt. Im Süden grenzt es an das der Zone Oe2 zugeteilte Grundstück Kat.-Nr. 03, auf dem sich die Saalsporthalle befindet, sowie an das der Freihaltezone zugewiesene Grundstück Kat.-Nr. 04. Das Terrain steigt in Richtung Nordwesten an.

Von der derzeit auf dem Baugrundstück bestehenden Arealüberbauung (Wohnen 1–4 sowie Ladenzentrum) soll nur das im Südwesten des Areals liegende Wohngebäude "Wohnen 1" bestehen bleiben. Projektiert ist eine Arealüberbauung mit 512 Wohnungen in acht Gebäuden (von Ost nach West: Haus A, B1, B2, C1, C2, D1, D2 und E1; die Gebäude A, B1, C1 und D1 sind im Norden abgekröpft) sowie die Erstellung von Ladenflächen (westlich des Gebäudes C1 auf den Ebenen 3 und 4). Geplant ist zudem eine Tiefgarage mit 590 Parkplätzen (wobei im Bauentscheid eine Reduktion auf 550 Parkplätze angeordnet wird).

Die Erstellung ist in zwei Etappen geplant, die sich insgesamt über zehn Jahre erstrecken sollen. Im Rahmen der zweiten Etappe soll ein Ladenprovisorium errichtet werden, das ebenfalls Teil der streitbetroffenen Baubewilligung ist. Beim hier strittigen Projekt handelt es sich um ein Alternativprojekt zu einem früher bewilligten Bauprojekt, dessen Aufhebung durch die kantonalen Instanzen (vgl. VGr, 16. September 2021, VB.2020.00697) derzeit am Bundesgericht hängig ist (Verfahren 1C_697/2021).

3.

Die Beschwerdeführenden machen eine Gehörsverletzung geltend, weil ihnen vor der Bauentscheidung nicht förmlich das rechtliche Gehör gewährt worden sei.

Das zürcherische Baubewilligungsverfahren ist ausdrücklich nicht als Einspracheverfahren ausgebildet (§ 315 Abs. 3 PBG). Dritten ist es indes unbenommen, sich gegenüber der Baubewilligungsbehörde inhaltlich vernehmen zu lassen: § 315 Abs. 2 PBG sieht die (informelle) Möglichkeit, anlässlich des Begehrens auf Zustellung des baurechtlichen Entscheids bzw. der baurechtlichen Entscheide Einwendungen vorzubringen, explizit vor. Davon haben die Beschwerdeführenden anscheinend keinen Gebrauch gemacht.

Das Bundesrecht schreibt kein gemeindeinternes Einspracheverfahren vor (vgl. Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; RPG]; Art. 110 [in Verbindung mit Art. 86 Abs. 2] des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG]), auch wenn dies in den meisten Kantonen so praktiziert wird (vgl. David Dussy in: Alain Griffel/Hans Ulrich Liniger/Heribert Rausch/Daniela Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, N. 7.120 ff.). Eine entsprechende Pflicht ergibt sich, entgegen den Beschwerdeführenden, auch nicht aus Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV). Es genügt, dass das Baurekursgericht den Bauentscheid – mit Blick auf die Einwendungen legitimierter Dritter – frei überprüfen kann (vgl. § 20 Abs. 1 VRG). In einem jüngeren Urteil hat das Bundesgericht ausdrücklich festgehalten, dass nicht ersichtlich sei, dass § 315 Abs. 1 und § 316 Abs. 1 PBG gegen Bundesrecht verstossen würden (BGr, 12. April 2019, 1C_266/2018, E. 2.4); zum Bundesrecht ist freilich auch der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV zu zählen. Mithin wurde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden im Baubewilligungsverfahren nicht verletzt (VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00394, E. 3.2; vgl. auch BGr, 10. Januar 2022, 1C_13/2021, E. 3.2.2).

4.

Die Beschwerdeführenden monieren, es seien unzulässigerweise nicht alle Rekurse gegen die streitbetroffene Baubewilligung gleichzeitig behandelt worden.

4.1 In der Tat sistierte das Baurekursgericht den Rekurs G.-Nr. R1S.2022.05160 des Verbands U sowie den vorsorglichen Rekurs G.-Nr. R1S.2022.05172 der Bauherrin. Der Rekurs des Verbands U richtet sich allein gegen die Anzahl der Parkplätze. Beantragt wird

eine nebenbestimmungsweise Reduktion Letzterer, nicht die Aufhebung der Baubewilligung. Der Rekurs der Bauherrin, der sich gegen die Beschränkung der Anzahl der Parkplätze für die Nutzungen "Verkauf, Gastronomie und Gewerbe" sowie gegen die Auflage bezüglich eines beim Nachbargrundstück Kat.-Nr. 05 anzumerkenden Revers betreffend Wohnbauten im Bereich des Hochhausschattens richtet, kann ebenfalls nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führen.

4.2

4.2.1 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ergeben sich aus Art. 25a RPG nur Vorgaben für die Koordination in Zusammenhang mit dem erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren (Abs. 1–3) sowie dem Nutzungsplanverfahren (Abs. 4).

4.2.2 In der Literatur zum öffentlichen Prozessrecht wird vertreten, dass das Erfordernis des einheitlichen Entscheides gelten müsse, wenn dasselbe Anfechtungsobjekt Gegenstand mehrerer Beschwerden bilde und dessen rechtliche Beurteilung generelle Gültigkeit erheische. Die Beschwerdeinstanz müsse entsprechend, wenn sie auf die Beschwerden eintrete, einheitlich entscheiden; sie könne dasselbe Anfechtungsobjekt nicht gegenüber einem Beschwerdeführer aufrechterhalten und gegenüber einer anderen Beschwerdeführerin aufheben (Florian Brunner, Verfahren mit mehreren Parteien im öffentlichen Recht, Diss. Zürich 2021, Rz. 474 ff.). Das Bundesgericht erachtet in diesen Fällen eine materielle Koordination für erforderlich, wie es in einem vergaberechtlichen Leitentscheid erwog. Es müsse sichergestellt sein, dass die Beschwerdeentscheide zeitlich koordiniert ergehen (BGE 148 I 53 E. 4.3).

4.3 Die vorinstanzliche Feststellung, dass sich bezüglich der Rügen zu den Fahrzeugabstellplätzen und zum Schattenwurf im vorliegenden Verfahren keine Fragen stellen würden, die sich mit den zwei sistierten Rekursen überschneiden würden, wird von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert in Frage gestellt.

Im vorliegenden Fall, wo die noch nicht behandelten Rekurse nicht zu einer Aufhebung der Baubewilligung führen können – und sie auch mangels inhaltlicher Überschneidung unabhängig von der vorliegenden Beschwerde beurteilbar sind – ist mit der unterbliebenen

zeitlichen Koordination keine Rechtsverletzung verbunden.

4.4 Die Rüge führt nicht zum Erfolg.

5.

Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, das Bauvorhaben nehme zu wenig Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende benachbarte Schutzobjekt.

5.1

5.1.1 Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS ist die unmittelbar nordwestlich an das Baugrundstück angrenzende "Siedlung Im Laubegg" als Baugruppe in der Aufnahmekategorie A mit dem Erhaltungsziel A kategorisiert: "[M]ehrfach abgewinkelte Zeile von zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern im Heimatstil, einen dreieckigen, begrünten Hof fassend, 1920/21, eine der ersten Genossenschaftssiedlungen Zürichs; heute isoliert inmitten grösserer Baukomplexe. Die Aufnahme erfolgte insbesondere mit Blick auf die besondere räumliche Qualität und die besondere architekturhistorische Qualität (ISOS Ortsbilder, Wiedikon [WD], Kreis 3, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich, 2014, S. 16 [in der Folge: ISOS WD]). Weiter heisst es zu dieser Siedlung (ISOS WD, S. 30): "Angrenzend folgt an der Uetlibergstrasse hangaufwärts die Gartenstadtsiedlung Im Laubegg (0.2). Bei der geschlossenen, mehrfach abgewinkelten Zeile von zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern im Heimatstil handelt es sich aufgrund der Geschlossenheit und einheitlichen Gestalt um ein kleines Bijou, das mit den rückseitigen Gärten eine gewisse Distanz zu den grossen Bürobauten zu halten vermag."

Ausserdem ist die "Siedlung Im Laubegg" im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung, im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung (GDP 44.003) sowie im Spezialinventar Wohnsiedlungen der Stadt Zürich von 1999/2003 verzeichnet.

5.1.2 Zur baulichen Situation an der Grenze zum Schutzobjekt ist festzuhalten, dass das bestehende Ladenlokal aufgrund seiner mangelnden Höhe im Norden kaum in Erscheinung

tritt.

Mit dem vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben wird sich dies ändern. Im Kopfbau des Gebäudes D1 ergeben sich – wie die Vorinstanz zutreffend festhielt – "beträchtliche Höhen" von teilweise deutlich über 25 m bis maximal knapp 30 m. Im Anschluss erfolgt eine Reduktion auf etwa 17 m, die sich im weiteren Verlauf – sowohl aufgrund des abfallenden Terrains als auch aufgrund eines hinzutretenden zusätzlichen Geschosses – wieder erhöht.

Für die der westlichen Grundstücksgrenze am nächsten liegende Ecke bei der Abknickung des Gebäudes D1 beträgt der Grenzabstand 12,7 m; bei Messung rechtwinklig zur Grundstücksgrenze ca. 12 m. Dabei sind die erforderlichen Grenzabstände (unter Berücksichtigung des Mehrlängen- und des kommunalen Mehrhöhenzuschlags) im der westlichen Grundstücksgrenze am nächsten liegenden Bereich nur unmassgeblich überschritten (was gleichermassen für die nordwestliche Ecke des Gebäudes E gilt).

5.1.3 Der Bauentscheid erwähnt im Zusammenhang mit der Einordnung des geplanten Bauprojekts das ISOS nicht. Im Zusammenhang mit der Gestaltung des Gebäudes erwog die kommunale Baubewilligungsbehörde, das Projekt nehme "in der Setzung, Volumetrie und Freiraumgestaltung wie auch mit der Fassadenbegrünung einen respektvollen Abstand zur Siedlung 'Im Laubegg' ([im] kommunalen Inventar der Denkmalpflege) ein" und erfülle damit die Anforderungen der besonderen Rücksichtnahme zum Inventarobjekt gemäss § 238 Abs. 2 PBG. Im Rahmen ihrer Eingaben im Rekursverfahren stellten sich die kommunale Baubewilligungsbehörde und das kantonale ARE auf den Standpunkt, das Bundesinventar sei unbeachtlich, da das Bauvorhaben nicht im Perimeter des ISOS liege. Erstere führte zudem – ohne weitere Begründung – aus, dass die "Siedlung Im Laubegg" durch die Neuüberbauung "in keiner Art und Weise" tangiert werde.

5.2

5.2.1 Nach Art. 5 Abs. 1 Satz 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) erstellt der Bundesrat nach Anhören der Kantone Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung; er kann sich auf bestehende Inventare von staatlichen Institutionen und von Organisationen stützen, die im Bereich des Naturschutzes, des Heimatschutzes oder der Denkmalpflege tätig sind.

Gemäss Art. 6 NHG wird durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerterte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Abs. 1). Ein Abweichen von der ungeschmälerterten Erhaltung im Sinne der Inventare bei Erfüllung einer Bundesaufgabe darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Abs. 2).

5.2.2 Gemäss Art. 7 Abs. 2 NHG i.V.m. Art. 23 Abs. 4 der Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV) ist – zwingend (BGE 145 II 176 E. 3.2 f. mit Hinweisen) – ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) oder der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) einzuholen, wenn bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden kann oder sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellen. Im Gutachten gibt die Kommission an, ob das Objekt ungeschmälerter zu erhalten oder wie es zu schonen ist (a.a.O.).

Grundsätzlich sind an das Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung geringe Anforderungen zu stellen. Es ist immer dann erfüllt, wenn eine Beeinträchtigung der Schutzziele nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Jörg Leimbacher in: Peter M. Keller/Jean-Baptiste Zufferey/Karl Ludwig Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, 2. Aufl., Zürich etc. 2019, Art. 7 N 5 f.). Ob eine Begutachtung durch die ENHK bzw. die EKD erforderlich ist, entscheidet je nachdem, ob für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Bund oder – wie vorliegend – der Kanton zuständig ist, die Fachstelle des Bundes oder die kantonale Fachstelle (Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 25 Abs. 2 NHG). Im Kanton Zürich ist für Landschaftsschutz, Denkmalpflege, Archäologie und Ortsbildschutz das Amt für Raumentwicklung (ARE) zuständig (§ 2a Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV]).

Das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE vertrat vor der Vorinstanz die Auffassung, die Anwendung von Art. 6 f. NHG falle von vornherein ausser Betracht, da das Baugrundstück nicht Bestandteil des ISOS Stadt Zürich sei. Vor Verwaltungsgericht verwies

es nur auf seine Rekursvernehmlassung vom 1. November 2022 und verzichtete auf Antragstellung und materielle Stellungnahme.

5.2.3 Beim Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS handelt es sich um ein Inventar im Sinne von Art. 5 Abs. 1 NHG. Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Diese Schutzbestimmung gilt aufgrund der verfassungsrechtlichen Kompetenzordnung indes lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise (Art. 78 Abs. 1 und 2 BV, Art. 6 Abs. 2 und Art. 2 NHG; vgl. zum Ganzen BGr, 27. Juli 2023, 1C_58/2021, E. 4).

5.2.4 Nach Art. 78 Abs. 1 BV sind für den Natur- und Heimatschutz grundsätzlich die Kantone zuständig. Gemäss Art. 78 Abs. 2 BV nimmt jedoch der Bund bei der Erfüllung seiner Aufgaben Rücksicht auf die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes und schont Landschaften, Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kunstdenkmäler; er erhält sie ungeschmälert, wenn das öffentliche Interesse es gebietet. Was unter der Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV zu verstehen ist, führt Art. 2 Abs. 1 NHG – in nicht abschliessender Weise (BGr, 24. April 2023, 1C_265/2022, E. 3.1) – aus: Dazu gehören insbesondere die Planung, Errichtung und Veränderung von Werken und Anlagen durch den Bund, wie z.B. Bauten und Anlagen der Bundesverwaltung, Nationalstrassen oder Bauten und Anlagen der Schweizerischen Bundesbahnen (lit. a), die Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen, wie zum Bau und Betrieb von Verkehrsanlagen, Transportanstalten, Werken und Anlagen zur Beförderung von Energie, Flüssigkeiten oder Gasen oder zur Übermittlung von Nachrichten sowie Bewilligungen zur Vornahme von Rodungen (lit. b), die Gewährung von Beiträgen an Planungen, Werke und Anlagen, wie Meliorationen, Sanierungen landwirtschaftlicher Bauten, Gewässerkorrekturen, Anlagen des Gewässerschutzes und Verkehrsanlagen (lit. c). Entscheide kantonaler Behörden über Vorhaben, die voraussichtlich nur mit Beiträgen nach Abs. 1 lit. c verwirklicht werden, sind der Erfüllung von Bundesaufgaben gleichgestellt (Art. 2 Abs. 2 NHG).

Eine Bundesaufgabe kann auch dann vorliegen, wenn eine kantonale Behörde verfügt hat. Voraussetzung für das Vorliegen einer Bundesaufgabe ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in erster Linie, dass die angefochtene Verfügung eine Rechtsmaterie betrifft, die in die Zuständigkeit des Bundes fällt, bundesrechtlich geregelt ist und einen Bezug zum Natur-, Landschafts- und Heimatschutz aufweist. Das ist einerseits der Fall, wenn die bundesrechtliche Regelung (zumindest auch) den Schutz von Natur, Landschaft oder Heimat bezweckt; andererseits ist eine Bundesaufgabe zu bejahen, wenn der bundesrechtliche Auftrag die Gefahr der Beeinträchtigung schützenswerter Natur, Orts- und Landschaftsbilder in sich birgt (BGE 139 II 271 E. 9.3 f. mit Hinweisen; BGr, 24. April 2023, 1C_265/2022, E. 3.2 mit Hinweisen).

Eine Bundesaufgabe liegt demnach etwa bei der Erteilung von durch das Bundesrecht geregelten Spezialbewilligungen – insbesondere gewässerschutzrechtlichen Ausnahmbewilligungen – vor (BGE 145 II 176 E. 3.4 mit Hinweisen; BGr, 14. Mai 2014, 1C_482/2012, E. 2.3 i.V.m. E. 3.5; vgl. BGr, 24. April 2023, 1C_265/2022, E. 3.2).

Dadurch, dass für das strittige Bauvorhaben eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmbewilligung nach Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) bzw. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) erforderlich ist, handelt es sich gemäss Rechtsprechung um eine Bundesaufgabe, sodass Art. 6 f. NHG zur Anwendung gelangt (BGE 145 II 176 E. 3; BGr, 11. April 2019, 1C_217/2018, E. 4.1).

5.2.5 Die Bauparzelle befindet sich ausserhalb des ISOS-Gebiets. Sie grenzt aber im Nordwesten direkt daran an (ISOS WD, S. 9; vgl. E. 2 sowie E. 5.1.1 vorstehend).

Die erhebliche Beeinträchtigung eines inventarisierten Objekts kommt auch von ausserhalb des Perimeters eines Inventarobjekts in Frage. Im Verfahren 1C_113/2022 betonte das Bundesgericht etwa die grosse Distanz zu einem im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN verzeichneten Objekt, um eine Begutachtungspflicht zu verneinen (BGr, 13. April 2023, 1C_113/2022, E. 5.5). Damit ist im Umkehrschluss klar, dass im Falle einer geringeren Distanz oder – wie vorliegend – gar

des unmittelbaren Angrenzens eine Beeinträchtigung von ausserhalb des ISOS-Perimeters ohne Weiteres auf der Hand liegen kann.

5.2.6 In BRGE I, 16. Juli 2021, Nrn. 0106–0111/2021, E. 5.3.3, gelangte das Baurekursgericht zum Schluss, dass für die Anwendung von Art. 6 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 2 NHG kein direkter Konnex zwischen der Bundesaufgabe und der Auswirkung auf den ISOS-Perimeter erforderlich sei. Damit beantwortete es die in diesem Verfahren zwischen den Parteien strittige Frage, ob derjenige Aspekt eines Bauvorhabens, aufgrund dessen von der Erfüllung einer Bundesaufgabe auszugehen ist, zugleich der Aspekt sein muss, aufgrund dessen das Bauvorhaben zur Beeinträchtigung eines Inventarobjekts führen kann. Mithin stellte sich also die Frage, ob zwischen der Bundesaufgabe und der Beeinträchtigung ein unmittelbarer Zusammenhang bestehen muss, oder ob der bloss mittelbare Zusammenhang, dass beide Aspekte Teil bzw. Resultat eines bestimmten Bauvorhabens sind, genügt. Zur Begründung für die erstgenannte Ansicht erwog das Baurekursgericht – unter Hinweis auf das NHG und die Bundesverfassung –, dass es nicht angehe, im Sinne der erstgenannten Ansicht von der klaren und gefestigten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur direkten Anwendbarkeit des ISOS bei Bauvorhaben, die einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung bedürfen, abzuweichen (vgl. dazu auch E. 5.2.4 vorstehend).

Im vorliegend angefochtenen Entscheid erwog das Baurekursgericht hingegen sinngemäss, der Verzicht auf einen direkten Konnex zwischen der Bundesaufgabe und der Auswirkung auf den ISOS-Perimeter bewirke eine "Ausdehnung der direkten bzw. unmittelbaren Anwendbarkeit des ISOS". Diese "Ausdehnung der Anwendbarkeit" erscheine in Konstellationen, in denen sich eine "weitere Lockerung des Bezugs von Bauvorhaben und ISOS-Objekt dadurch ergibt, dass Letzteres sich nicht auf dem Baugrundstück selbst, sondern lediglich in dessen Nachbarschaft befindet, die Bauparzelle mithin ausserhalb des Perimeters des ISOS liegt", als zu weitgehend und damit nicht gerechtfertigt.

Zur vorinstanzlichen Auffassung ist festzuhalten, dass das Fehlen des Erfordernisses eines direkten Konnexes zwischen der Bundesaufgabe und der Auswirkung auf den ISOS-Perimeter nicht eine Ausdehnung der direkten Anwendbarkeit des ISOS darstellt, sondern es sich dabei um den bundesrechtlich geltenden direkten Anwendungsbereich des ISOS nach

Art. 6 Abs. 2 NHG handelt. Dass das Abweichen von der ungeschmälernten Erhaltung im Sinn von Art. 6 Abs. 2 NHG bzw. – damit zusammenhängend – die Beeinträchtigung im Sinn von Art. 7 Abs. 2 NHG unmittelbar durch die Bundesaufgabe selbst erfolgen muss, ergibt sich aus dem Wortlaut gerade nicht. Auch unter Anwendung der übrigen Auslegungsinstrumente finden sich für eine derartige Auffassung keinerlei Hinweise. Mithin geht es in Art. 6 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 2 NHG nur darum, ob im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben die Erfüllung einer Bundesaufgabe in Frage steht (vgl. im Zusammenhang mit Art. 6 NHG, wo sich in Abs. 2 [wie auch in Art. 7 Abs. 2 NHG] die Formulierung "bei Erfüllung einer Bundesaufgabe" findet; Alain Griffel, Umweltrecht in a nutshell, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2023, S. 276).

Entsprechend gelangt die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur direkten Anwendbarkeit des ISOS auch vorliegend zur Anwendung (vgl. vgl. dazu E. 5.2.3 f. vorstehend). Für die generelle Nichtanwendung von Art. 6 und Art. 7 NHG in Konstellationen, in denen sich "eine weitere Lockerung des Bezugs von Bauvorhaben und ISOS-Objekt dadurch ergibt, dass sich Letzteres nicht auf dem Baugrundstück selbst, sondern lediglich in dessen Nachbarschaft befindet", besteht keine Grundlage.

5.2.7 Nach dem Gesagten hätte die kantonale Fachstelle im vorliegenden Fall beigezogen werden müssen bzw. hätte diese zu beurteilen gehabt, ob ein Gutachten durch die ENHK erforderlich ist, was jedoch hier nicht geschehen ist. Darin liegt ein Verfahrensmangel.

Eine ausnahmsweise Heilung dieses Mangels kommt vorliegend nicht infrage (vgl. VGr, 29. November 2022, VB.2022.00246, E. 8.7). Im Gegensatz zum Verfahren VB.2022.00246 lässt sich nicht etwa ohne Zweifel festhalten, das Schutzobjekt werde durch das Bauvorhaben nicht ansatzweise tangiert: Im ISOS wird die "Isolation" des Schutzobjekts "inmitten grösserer Baukomplexe" betont und eine "gewisse Distanz" zu den "grossen Bürobauten" positiv hervorgehoben (vgl. E. 5.1.1), die sich mit dem vorliegenden Bauprojekt im Ergebnis erheblich verringern würde (vgl. zur Höhe der geplanten Bauten bzw. der mangelnden Höhe des bestehenden Ladenlokals E. 5.1.2). Hinzu kommt, dass sich das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE auch im Rechtsmittelverfahren noch auf den Standpunkt stellte bzw. stellt, das ISOS finde keine direkte Anwendung und darum darauf

verzichtete, materiell Stellung zu nehmen.

Dies führt zur Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sowie der angefochtenen Bewilligungen.

6.

Die Beschwerde ist noch aus einem weiteren Grund gutzuheissen. Wie die Beschwerdeführenden zu Recht monieren, wird mit Blick auf den Umgebungsplan den Anforderungen an die Arealüberbauung gemäss § 71 PBG nicht entsprochen.

6.1

6.1.1 Arealüberbauungen im Sinn von §§ 69–73 PBG sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten in der kommunalen Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe (§ 69 PBG). Arealüberbauungen dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung insbesondere bezüglich der höchstzulässigen Geschosszahl und der zulässigen Ausnützung von der Regelbauweise abweichen (vgl. § 72 Abs. 1 PBG).

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich macht von dieser Möglichkeit Gebrauch: Gemäss Art. 8 BZO gelten für Arealüberbauungen Erleichterungen hinsichtlich der Vollgeschosszahl (Abs. 5), der maximalen Gebäudehöhe (Abs. 5), der Ausnützung (Abs. 6) und der Zulässigkeit anrechenbarer Untergeschosse (Abs. 7).

6.1.2 Im Gegenzug – als Ausgleich für die Privilegierungen nach § 72 Abs. 1 PBG, welche vorliegend im Rahmen der genannten BZO-Bestimmungen gewährt werden – stellt § 71 PBG besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung, welche über das in § 238 Abs. 1 PBG geforderte Mass für die Regelbauweise deutlich hinausgehen. Nach letzterer Bestimmung sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Als *lex specialis* verlangt § 71 Abs. 1 PBG darüber hinausgehend, dass Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und

ausgerüstet sein müssen. Nach § 71 Abs. 2 PBG sind bei der Beurteilung 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.

6.1.3 § 71 Abs. 1 PBG eröffnet den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum, welcher durch § 71 Abs. 2 PBG insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden. Mit anderen Worten ist die Frage, ob eine besonders gute Gestaltung vorliegt, anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten und allfälligen weiteren Kriterien zu beurteilen. Nach dem massgebenden gesetzgeberischen Konzept werden somit die bei Arealüberbauungen gewährten substanziellen Privilegierungen bei der Bauweise nach § 72 Abs. 1 PBG (insbesondere Geschosszahl; Gebäudehöhe; Ausnützung, Zulässigkeit anrechenbarer Untergeschosse) durch die Vorgaben von § 71 PBG (insbesondere besonders gute Gestaltung; Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung) kompensiert (BGr, 19. September 2023, 1C_501/2021, E. 3.1; 10. August 2016, 1C_313/2015, 1C_317/2015, E. 4.1).

6.1.4 Bei der Überprüfung des kommunalen Entscheids muss die Vorinstanz die angeführten Entscheidungsgründe gebührend berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinandersetzen, welche von der Baubehörde entwickelt wurden. Sie darf den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung der Ästhetiknorm ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten. Eine kommunale Behörde überschreitet daher den ihr zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der

Ästhetiknorm fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (vgl. BGr, 5. September 2017, 1C_358/2017, E. 3.6).

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle. Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht hingegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

6.2

6.2.1 Nach dem Gesagten muss bei einer Arealüberbauung der Umschwung besonders gut gestaltet sein (§ 71 Abs. 1 PBG). In diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung sind die folgenden in § 71 Abs. 2 PBG genannten Kriterien: das Kriterium der Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, jenes des Umfangs und der Gestaltung der Freiflächen sowie jenes der Versorgungs- und Entsorgungslösung (vgl. E. 6.1.2).

6.2.2 In der kommunalen Baubewilligung hiess es zur Gestaltung der Umgebung: "Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs einzureichen (§ 3 Abs. 1 lit. d [der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997] BVV). Diesen Anforderungen genüg[en die] eingereichten Unterlagen, welche zwar ein schlüssiges Gesamtkonzept darstellen, aber in Teilbereichen noch nicht die erforderliche Ausarbeitungstiefe aufweisen, nicht vollumfänglich". Die projektierten Gehölze, Pflanzflächen sowie die Materialisierung von Belägen, Treppen, Mauern,

Randabschlüssen, Einrichtungen, Ausstattungen, Einfriedungen etc. seien konzeptionell ausgearbeitet. Angaben dazu seien – auch zur Wahrung der besonderen Rücksichtnahme nach § 238 Abs. 2 PBG – vor Rohbauvollendung mittels detaillierter Unterlagen nachzureichen. Zudem erwog die Baubewilligungsbehörde, dass die vorgesehene Umgebungsgestaltung die gemäss § 71 Abs. 1 PBG bezüglich Arealüberbauungen verlangte besonders gute Gestaltung noch nicht in allen Teilen erreiche. Beanstandet wurden etwa eine Steilböschung an der südwestlichen Gebäudeecke von Haus A und die gestalterische Einbindung der Wertstoffsammelstelle im Süden.

Entscheidend sind indes namentlich die Beanstandungen betreffend den Norden und den Westen des Umschwungs – die den Grenzbereich zum Schutzobjekt betreffen. Bezüglich der Umgebung im Norden heisst es im Bauentscheid, für die Erreichung eines besonders guten Erscheinungsbilds auf dem Bauareal und zur Einhaltung der Vorgartenregel, gemäss welcher nach ständiger Praxis das Vorgartengebiet in der Regel zu nicht mehr als einem Drittel der Strassen- bzw. Weganstosslänge für Hauszugänge, Garagenzufahrten, Park- und Containerabstellplätze usw. befestigt werden dürfe, sei in der Vorzone auf Privatgrund eine raumwirksame Gestaltung vorzusehen, damit vor den neugeschossigen Baukörpern ein adäquates Grünvolumen ausgebildet werden könne. Das Projekt sehe ganz im Norden eine nicht weiter räumlich gegliederte Grünfläche und dahinter eine grosse Belagsfläche für Fahrräder vor. Das vermöge nicht zu überzeugen. Jeweils vor den Fassaden sei eine bodengebundene Vertikalbegrünung vorgesehen, was begrüsst werde. Die restlichen Flächen der Vorzone seien jedoch – obwohl funktional gar nicht in dem Ausmass erforderlich – als befestigte Fläche vorgesehen. Dies könne so nicht hingenommen werden und sei zu überarbeiten.

Zur Umgebung im Westen wird von der Baubewilligungsbehörde erwogen, dass sich die Gemeinschaftsgärten auf einem ebenen Bereich über einer gewellt verlaufenden Steilböschung befinden würden. Der Bereich der ehemaligen Lehmgrube sei zwar noch heute von Böschungen geprägt, aber die projektierte Böschung sei viel zu steil, als dass sie sich befriedigend einbinden könnte (vgl. Erwägung lit. H.e). Zudem müssten sich diverse Wege innerhalb der noch zur Verfügung stehenden Restflächen nach oben winden, was die

räumliche Situation nicht verbessere. Vor diesem Hintergrund seien Böschung und Wegeführung zu überarbeiten und die Topografie näher am Bestand zu führen (a.a.O.).

Ausserdem heisst es, im Sinne des ökologischen Ausgleichs und zur Aufwertung des Wohnumfelds seien bei der Detailierung der Umgebungsgestaltung die versiegelten Flächen zu minimieren, die Möglichkeiten zur Errichtung von ökologisch wertvollen Grünflächen mit Kleinstrukturen zu nutzen, allfällige Versickerungsflächen für das Meteorwasser zu integrieren sowie eine standortgerechte Bepflanzung vorzusehen. Dies sei bereits teilweise erkennbar, sei jedoch in Verbindung mit den Erwägungen lit. H.a, H.c, H.d und H.f zu vertiefen.

Gemäss Disp.-Ziff. II/B/2 hat die Bauherrschaft bzw. verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft dem Amt für Baubewilligungen – in Absprache mit Grün Stadt Zürich – vor Rohbauvollendung einen, im Sinne der Erwägung lit. H.b ergänzten Umgebungsplan einzureichen und bewilligen zu lassen (vgl. Disp.-Ziff. II/B/1.g zum Umgebungsplan des Provisoriums).

6.2.3 Die Vorinstanz befand, dass es sich bei den Nebenbestimmungen zur Umgebungsgestaltung um die zulässige Behebung von untergeordneten Mängeln handle. Wie sich aus den korrespondierenden Erwägungen des Bauentscheids, namentlich aus E. J entnehmen lasse, handle es sich auch in ihrer Gesamtheit um untergeordnete Anpassungen eines nach Einschätzung der Baubewilligungsbehörde schlüssigen Gesamtkonzepts, das in Teilbereichen noch nicht die erforderliche Ausarbeitungstiefe aufweise bzw. die für die Arealüberbauung verlangte besonders gute Gestaltung noch nicht in allen Teilen erreiche. Die im Einzelnen genannten Aspekte (Ausbildung und gestalterische Einbindung von Oblichtern beim Bestandesbau W1, Einhaltung der Vorgartenregel entlang der Giesshübelstrasse, ausreichende Überdeckung der unterirdischen Bauteile zwecks Realisierbarkeit der vorgesehenen Bepflanzung, Flächen für die Feuerwehr, Einordnung der Wertstoffsammelstelle, Ausgestaltung der ganz im Norden der Bauparzelle geplanten Grünfläche) seien ohne grossen planerischen Aufwand beurteilbar und umsetzbar. Gleiches gelte für die in diesem Zusammenhang monierten Terrainanpassungen, zumal insoweit gerade verlangt sei, in konkret bezeichneten Teilbereichen die Topographie näher am

Bestand zu führen.

In ihrer Erwägung 14.3.2 erwog die Vorinstanz, hinsichtlich des Kriteriums der Beziehung zum Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung seien dem Vorhaben ohne Weiteres besondere Qualitäten zu attestieren, wobei sie bezüglich des spezifischen Aspekts der Verhältnisse zu den umliegenden inventarisierten Objekten auf ihre Ausführungen zur Einhaltung der Vorgaben nach § 238 Abs. 2 PBG in E. 13 ("insb. E. 13.3.2.2") verwies. Insoweit seien insbesondere die positive Wirkung der gewählten Stellung der Gebäudekörper und die damit einhergehende gelungene Einpassung in die Topographie hervorzuheben.

Die verwendete Typologie verhältnismässig schmaler Zeilenbauten, die parallel geführt und in der jeweiligen Achse überdies durch den Wannweg unterbrochen würden, wirke sich positiv aus, da damit für die Wohnnutzung besonders geeignete Baukörper geschaffen würden und eine klar lesbare Gliederung des Gesamtareals mit einer für den Nutzer attraktiven Abfolge von Gassen und Grünräumen erreicht werde. Letzteres führe überdies dazu, dass auch hinsichtlich Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen das auch seitens der Vorinstanz als schlüssig bezeichnete Gesamtkonzept die spezifischen Anforderungen einer Arealüberbauung erfülle, zumal insbesondere mit den Gartenhöfen zwischen den Gebäuden A und B1/B2 und den Gebäuden C1 und D1 sowie dem Quartierplatz zwischen den Gebäuden C2 und D2 Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen würden. Wie bereits dargelegt, seien dabei die im angefochtenen Beschluss noch nicht gutgeheissenen Aspekte der Umgebungsgestaltung von untergeordneter Bedeutung und einer auflagenweisen Mängelbehebung ohne Weiteres zugänglich, wobei Letzere im Übrigen im Rahmen eines weiteren Bewilligungsverfahrens unter Einbezug der Rekurrierenden erfolgen werde.

6.2.4 Bereits mit der Stammbaubewilligung muss beurteilbar sein, ob – allenfalls mit genügend konkreten Nebenbestimmungen (vgl. dazu etwa VGr, 9. April 2003, VB.2003.00006, E. 3) – die für eine Arealüberbauung geltende Anforderung der besonders guten Umgebungsgestaltung erreicht werden kann. Während die Umgebungsgestaltung im Zusammenhang mit gewöhnlichen, innerhalb der Bauzonen im Rahmen der Regelbauweise

erstellten Bauten regelmässig in einem nachgelagerten Bewilligungsverfahren beurteilt werden kann, machen es die Vorgaben von § 71 PBG erforderlich, dass das Vorliegen der Arealüberbauungsvoraussetzungen zusammen mit der Stammbaubewilligung überprüft wird: Das Verwaltungsgericht verlangt dementsprechend in ständiger Rechtsprechung, dass bei Arealüberbauungen der Umgebungsplan bereits mit der Baueingabe eingereicht werden muss, damit die für die Bewilligungsfähigkeit vorausgesetzte besonders gute Gestaltung des Umschwungs in Bezug auf Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen in einem einzigen, einheitlichen Baubewilligungsverfahren geprüft werden kann (VGr, 26. November 1997, VB.97.00129 = RB 1997 Nr. 81; VGr, 5. Dezember 2007, VB.2007.00356, E. 3.1.2). Zwar ist es im Einzelfall grundsätzlich möglich, dass bei einer Umgebungsgestaltung, die den Anforderungen einer Arealüberbauung gemäss Art. 71 Abs. 1 und 2 PBG nicht entspricht, noch von einem lediglich untergeordneten Mangel im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG ausgegangen wird, der nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führt, sondern nebenbestimmungsweise zu beheben ist (VGr, 7. November 2012, VB.2012.00379, E. 5.5; 7. Dezember 2011, VB.2011.00308, E. 4.5). Ist allerdings nicht klar, welche konkreten Änderungen die Behebung von baurechtlichen Mängeln zur Folge haben wird, weil dafür verschiedene Möglichkeiten bestehen oder eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erforderlich ist (vgl. zur Umgebungsgestaltung in Zusammenhang mit Art. 24c RPG: VGr, 13. April 2023, VB.2022.00060, E. 2.5; vgl. zur Zulässigkeit von Nebenbestimmungen: BGr, 2. Februar 2023, 1C_348/2022, E. 1.3.2), ist eine Arealüberbauung nicht bewilligungsfähig.

Die hier dargelegte Praxis ist auch mit Blick auf das im Bundesrecht verankerte Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG und dem Grundsatz der Einheit der Baubewilligung erforderlich: Nachgelagerte Verfahren sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nämlich nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll erscheint – so etwa, wenn die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist – und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (BGr, 2. Februar 2023, 1C_348/2022, E. 1.3.2; 5. März 2020, 1C_25/2019, E. 8.2; 12. April 2019, 1C_266/2018, E. 3.3; 12. Oktober 2018, 1C_615/2017, E. 2.5).

6.2.5 Mit der im Rahmen der Baubewilligung nebenbestimmungsweise verlangten geänderten Vorgartengestaltung, der völligen Neugestaltung der Grünflächen im Norden und den Terrainanpassungen im Nordwesten ist – im vorliegenden Zusammenhang mit der Beurteilung der qualifizierten Voraussetzungen der Arealüberbauung – entgegen der Auffassung der Vorinstanz ein mehr als untergeordneter Mangel verbunden; verlangt wird im Ergebnis eine konzeptionelle Überarbeitung dieses Bereichs. Dies wiegt vorliegend besonders schwer, weil die Mängel im Norden und Westen den besonders sensiblen Grenzbereich zum ISOS A-Schutzobjekt "Siedlung Im Laubegg" betreffen (vgl. E. 5).

Es lässt sich aus den Plänen in Verbindung mit den zahlreichen Nebenbestimmungen keine ausreichend klare Vorstellung über die genaue Umgebungs- und Vorgartengestaltung im besonders empfindlichen nördlichen und westlichen Bereich verschaffen. Dabei ist die Rücksichtnahme auf die weitere – bauliche und landschaftliche – Umgebung eine notwendige Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit einer Arealüberbauung (vgl. E. 6.1.2 f.); dies darf sich nicht erst in einem nachgelagerten Verfahren beurteilen lassen. Mithin ist die Voraussetzung der besonders guten Gestaltung des Umschwungs (§ 71 Abs. 1 PBG) damit nicht erfüllt, weshalb die Arealüberbauung nicht zu bewilligen ist.

Die Rüge ist berechtigt.

7.

7.1 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts vom 17. März 2023, die Baubewilligung der Bausektion der Stadt Zürich vom 23. August 2022 und die Gesamtverfügung der Baudirektion vom 29. April 2022 sind aufzuheben.

7.2 Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Bauherrin, der kommunalen Baubewilligungsbehörde und der kantonalen Baudirektion je zu einem Drittel aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG).

Eine Parteientschädigung steht der Bauherrin bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2

VRG). Hingegen ist sie zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Gemeinde und der Kanton werden in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. § 17 Abs. 3 VRG; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 17 N. 94).

Demgemäss erkennt die Kammer:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 17. März 2023, der Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 23. August 2022 und die Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 29. April 2022 werden aufgehoben.

Die Kosten des Rekursverfahrens von total Fr. 22'415.- werden der Pensionskasse K, der Bausektion der Stadt Zürich und der Baudirektion des Kantons Zürich je zu einem Drittel auferlegt.

2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf
Fr. 9'000.--; die übrigen Kosten betragen:
Fr. 265.-- Zustellkosten,
Fr. 9'265.-- Total der Kosten.
3. Die Gerichtskosten werden der Pensionskasse K, der Bausektion der Stadt Zürich und der Baudirektion des Kantons Zürich je zu einem Drittel auferlegt.
4. Die Pensionskasse K wird verpflichtet, den Beschwerdeführenden für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 9'000.- zu bezahlen, zahlbar innert 30 Tagen ab Rechtskraft des vorliegenden Urteils.
5. Gegen dieses Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach

Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen.

6. Mitteilung an:
 - a) die Parteien;
 - b) das Baurekursgericht.