

Vorliegend war geplant, von einer altrechtlichen Gesamtüberbauung mit insgesamt elf Wohnhäusern deren neun abzubrechen und die betreffenden Flächen mit neun neuen Gebäuden zu überstellen. Besagte neun Liegenschaften standen im Eigentum eines andern Eigentümers als die beiden im Bestand verbleibenden Liegenschaften. Deren Eigentümer erhob gegen die Bewilligung des Bauvorhabens Rekurs.

Aus den Erwägungen:

2. Dem vorliegend zu entscheidenden Streit liegt folgender Sachverhalt zu Grunde: Am 23. Oktober 1953 erteilte die Baubehörde gestützt auf die Bau- und Zonenordnung von 1946 (BauO1946) die Bewilligung für eine Gesamtüberbauung mit insgesamt elf Wohnhäusern, teils zu zweien und teils zu dreien zusammengebaut (Pol.-Nrn. 36-58, je die geraden Nummern, ohne die Nummer 54). Jene Gebäude wurden allesamt mit vier statt nur mit nach damaliger Regelbauweise erlaubten drei Vollgeschossen bewilligt; dies u.a. gestützt auf Art. 77bis lit. a BauO1946, wonach eine Überschreitung der zonengemässen Geschosshöhe bewilligt werden konnte, sofern dadurch eine städtebaulich und architektonisch bessere Lösung erzielt wurde. Von der Bauherrschaft wurde in jener Bewilligung eine öffentlich-rechtliche Anmerkung im Grundbuch verlangt, wonach sich der jeweilige Grundeigentümer verpflichtet, das Grundstück nicht stärker als nach den mit dem Bauentscheid bewilligten Plänen baulich auszunützen.

Nunmehr sollen sämtliche sich in der Hand der privaten Rekursgegnerin befindenden Gebäude, also alle ausser den Gebäuden Pol.-Nrn. 50 und 52, abgebrochen und die betreffenden Arealflächen mit neun neuen Gebäuden überstellt werden. Von diesen ist das Haus A als Solitär geplant, während die übrigen in geschlossener Bauweise erstellt werden sollen (Gebäudekomplexe B - D; einer mit zwei Gebäuden und zwei mit drei Gebäuden). Demgegenüber bleiben die im Eigentum des Rekurrenten stehenden Gebäude Pol.-Nrn. 50 und 52 unverändert.

Sämtliche streitbetroffenen Grundstücke liegen nach der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone W 3. Das Haus A ist mit einem Erdgeschoss, einem Attikageschoss und vier Obergeschossen geplant und die Häuser B - D je mit einem Erdgeschoss, einem Attikageschoss und drei Obergeschossen. Die Vorinstanz hat die projektierten Gebäude als Teil einer Arealüberbauung bewilligt. (...)

3.1 Der Rekurrent macht in der Rekursschrift im Wesentlichen geltend, (...) nachdem seine Liegenschaften nicht in das Baugesuch einbezogen worden seien und als viergeschossige und damit nach der Regelbauweise baurechtswidrige Gebäude bestehen blieben, könne die altrechtliche Gesamtüberbauung nicht aufgelöst werden und müsse als solche weiterbestehen. Zudem behalte auch die frühere Ausnutzungsbeschränkung ihre Gültigkeit.

Nach der Praxis der Rekursinstanz und des Verwaltungsgerichtes behalte der im Grundbuch noch immer angemerkte Arealüberbauungsrevers nach wie vor seine gesetzliche Grundlage und sei nach wie vor gültig. Bauliche Massnahmen verstiesse damit gegen diese Nebenbestimmung, wenn die Grundstücke auf dem Areal wesentlich weitergehend ausgenutzt würden und den damals bewilligten Plänen widersprächen. Gemäss Baubewilligung seien die Grundstücke heute mit 5504 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche überbaut, während nunmehr eine Gesamtfläche von rund 8855 m<sup>2</sup> projektiert sei. Gemäss Baugesuch betrage die Ausnutzungsziffer des Bestandes 73 Prozent. Diese dürfe gemäss dem Revers der früheren Baubewilligung nicht überschritten werden. Daher sei die Baubewilligung aufzuheben. Diesen Verstoss habe sich die private Rekursgegnerin selber zuzuschreiben. Denn hätte sie den Rekurrenten mit seinen Grundstücken in die Planung mit einbezogen, hätten alle Gebäude abgebrochen werden können und es wäre möglich gewesen, gemeinsam eine neue Arealüberbauung nach neuem Recht zu planen, welcher der Arealüberbauungsbonus von Art. 8 Abs. 5 BZO zu Gute kommen würde.

Es sei davon auszugehen, dass die Bestimmung von § 73 Abs. 2 lit. a PBG auch hier gelte. Schon die Anordnung und die Lage der einzelnen Gebäude sei Gegenstand der damals bewilligten Pläne. Auch die Voraussetzungen von Art. 77 und 77bis BauO1946 seien damals erfüllt gewesen. Damit sei das angefochtene Projekt nicht nur auf Grund der übermässigen Ausnutzung nicht bewilligungsfähig, sondern auch, weil es nicht das gesamte Areal erfasse. Zudem sollten die einzelnen Häuserzeilen auf dem Areal nunmehr quer statt längs angeordnet werden. Damit liege eine wesentlich andere Überbauung als im Jahre 1953 bewilligt vor. Die gute Lösung, die damals bewilligt worden sei, werde nun, da bei beiden Liegenschaften des Rekurrenten inmitten des Areals nicht an der neuen Arealüberbauung teilhätten, komplett aufgebrochen und ihres Gehaltes entleert.

Auch sonst sei das Projekt nicht bewilligungsfähig. (...) Dass inmitten eines Areals zwei von elf Bauten aus den 1950er-Jahren bestehen blieben und rundum Neubauten errichtet werden sollten, könne per se nicht als gute Gestaltung und als gute architektonische und städtebauliche Lösung betrachtet werden. Eine solche Veränderung, die nicht alle Liegenschaften des Areals umfasse, laufe diametral dem Prinzip des besonderen Zusammenhangs zwischen den einzelnen Grundstücken einer Arealüberbauung zuwider. Das Areal werde auseinander gerissen und bilde keine Einheit mehr. Die Liegenschaften des Rekurrenten stünden wie Fremdkörper inmitten des Areals. Eine genügende Begründung sei dem angefochtenen Entscheid nicht zu entnehmen; vielmehr lasse es die Vorinstanz mit der Formulierung, dass der Ersatzneubau mit drei Gebäudezeilen und einem Solitär auf den Bestand

reagiere und die bereits bestehende Bautypologie fortführe, sein Bewenden haben. Eine derartige Missachtung der erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen könne nur zu Aufhebung der angefochtenen Bewilligung führen.

3.2 In der Replik ergänzt der Rekurrent seine Ausführungen im Wesentlichen dahingehend, (...) ihm seien die Mitwirkungsrechte gemäss Art. 4 RPG und das rechtliche Gehör verweigert worden. Vorliegend gehe es um die Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen der Grundstücke des Rekurrenten. Es spote jeglicher rechtsstaatlicher Grundsätze, wenn dies ohne jeden Einbezug des Rekurrenten möglich sei. Der Rekurs sei schon deswegen gutzuheissen. Es gebe keinen Grund, das Interesse der privaten Rekursgegnerin gegenüber jenem des Rekurrenten zu privilegieren. Im Gegenteil, die Rekursgegnerin habe freiwillig die geltende Überbauungsordnung akzeptiert und damit auch den Umstand, dass sie diese nicht ohne das Einverständnis und die Mitwirkung des Rekurrenten wieder ändern könne. Andernfalls würde dies bei einem Rechtsmittelentscheid zu Gunsten der Rekursgegnerin bedeuten, dass diese bauen dürfe, wie sie wolle, der Rekurrent sich jedoch bei einer künftigen Bautätigkeit den Bauten der Rekursgegnerin anzupassen habe. Eine solche Privilegierung sei im Lichte der bestehenden Arealüberbauung nicht gerechtfertigt.

4.1 Das Planungs- und Baugesetz regelt die Arealüberbauung in den §§ 69 ff. PBG. Danach kann die Bau- und Zonenordnung in den Bauzonen allgemein, zonen- oder gebietsweise Arealüberbauungen zulassen. Dabei sind Mindestarealflächen festzulegen (§ 69 PBG). Die Bestimmungen von § 71 Abs. 1 und 2 befassen sich mit Gestaltung sowie Ausstattung und Ausrüstung von Bauten, Anlagen und Umschwung einer Arealüberbauung. Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt (Abs. 3).

Die Bestimmung von § 72 PBG umschreibt unter dem Randtitel «Besondere Bauvorschriften» die kommunalen Legiferierungsmöglichkeiten betreffend Arealüberbauungen. § 73 PBG befasst sich mit der «Sicherung» (Randtitel) der Arealüberbauung. Nach Abs. 1 setzt die baurechtliche Bewilligung einer Arealüberbauung eine vollständige Baueingabe voraus. Nach Abs. 2 sind mit der baurechtlichen Bewilligung Nebenbestimmungen zu verbinden, dass während des Bestandes der bewilligten Überbauung das Areal weder stärker ausgenützt noch wesentlich anders als nach den bewilligten Plänen überbaut wird (lit. a) und dass die Freiflächen und sonstigen Umgebungsanlagen sowie die Ausstattungen und Ausrüstungen dem plangemässen Zweck erhalten bleiben (lit. b).

Die Stadt Zürich hat die Arealüberbauung in Art. 8 BZO geregelt. Danach sind Arealüberbauungen in allen Wohnzonen, ausgenommen der Zone W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig (Abs. 1). Die Arealfläche muss mindestens 6000 m<sup>2</sup> betragen (Abs. 2). Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten (Abs. 3). Die

zonengemässe Vollgeschosszahl darf in den zweigeschossigen Wohnzonen 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 (Abs. 4). Schliesslich regelt Abs. 5 die Berechnung der für Arealüberbauungen geltenden Ausnützungsziffer.

Sinn und Zweck der Arealüberbauung ist es, im Gegenzug zur Gewährung einer im privaten Interesse liegenden erhöhten baulichen Ausnützung eine im öffentlichen Interesse liegende bessere Überbauungsqualität zu erzielen.

4.2 Die Vorinstanz hat die projektierten Gebäude wie gesagt als Teil einer Arealüberbauung bewilligt. Mithin lässt sich fragen, ob eine Änderung der bestehenden Gesamtüberbauung oder aber eine neue Arealüberbauung unter Einbezug zweier Altbauten vorliegt. Der alte Bestand soll bis auf zwei Gebäude beseitigt und durch neun neue Gebäude ersetzt werden. Alt und Neu stehen somit im Verhältnis von zwei zu neun, oder, wenn nicht von den einzelnen Gebäuden, sondern von den Gebäudekomplexen ausgegangen wird, von eins zu vier. Die neuen Gebäude weisen, da 60 Jahre jünger, eine andere Gestaltung auf, und sie sollen zudem auch gänzlich anders angeordnet werden, indem die bisherige Hofbildung durch eine Parallelstellung der Gebäude ersetzt wird. Mit diesen baulichen Massnahmen geht die Identität der bisherigen Überbauung offenkundig zur Gänze verloren. Dementsprechend ist nicht von der Änderung einer bestehenden Gesamtüberbauung auszugehen, wie dies die Vorinstanz zu Grunde zu legen scheint, sondern von einer neuen Arealüberbauung unter Einbezug von zwei Altbauten. Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen (§ 71 Abs. 3 PBG). Dass überbaute Grundstücke in eine Arealüberbauung einbezogen werden, die schon zuvor Teil einer im Übrigen zur Beseitigung vorgesehenen Arealüberbauung waren, wird weder vom Wortlaut noch von Sinn und Zweck der Bestimmung von § 71 Abs. 3 PBG ausgeschlossen. Insoweit steht dem angefochtenen Projekt nichts entgegen.

4.3 Der Rekurrent rügt die Verletzung «formeller Verfahrensrechte». Ausgangslage ist, dass nicht der Rekurrent, wohl aber seine Liegenschaften an der neuen Arealüberbauung partizipieren. Weder wurde die Zustimmung des Rekurrenten zum Bauvorhaben eingeholt, noch ist er (Mit-)Baugesuchsteller. Seine Grundstücke sind im Rubrum der Baubewilligung nicht aufgeführt, und im Mitteilungssatz des Baurechtsentscheides figuriert er als Dritter gemäss § 315 PBG, der den baurechtlichen Entscheid verlangt hat. Seiner Sachdarstellung zufolge bemühte er sich um ein gemeinsames Vorgehen mit der privaten Rekursgegnerin und waren Ansätze hierzu vorhanden, die dann allerdings – aus welchen Gründen auch immer – nicht von Erfolg gekrönt wurden.

4.3.1 Zunächst ist festzustellen, dass sich aus den Bestimmungen über das baurechtliche Verfahren (§§ 309 ff. PBG und Bauverfahrensverordnung [BVV]) für Fälle wie den vorliegenden kein Zustimmungserfordernis ergibt. Namentlich entfällt die Anwendbarkeit der – ohnehin nur eine Ordnungsvorschrift bildenden – Bestimmung von § 310 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 5 lit. m BVV, welche Vorschriften ein Zustimmungserfordernis von am Baugrundstück zivilrechtlich (Mit-)Berechtigten zur Einreichung einer Baueingabe

statuieren, ist doch die private Rekursgegnerin über ihre Grundstücke zivilrechtlich alleinverfügungsberechtigt. Im Übrigen wird vom Rekurrenten zu Recht auch nicht etwa geltend gemacht, dass die Neuüberbauung die verbleibende Ausnützung auf seinen Grundstücken schmälere. Wäre dies anders, hätte es selbstverständlich einer Ausnutzungsübertragung und damit der Mitwirkung des Rekurrenten bedurft.

4.3.2 Die Berufung des Rekurrenten auf Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) geht fehl. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung sorgen die mit den Planungsaufgaben betrauten Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Vorliegend geht es indes nicht um einen Akt der Planung (und der Nachbar ist auch nicht «die Bevölkerung»), sondern um die Ersetzung einer alten durch eine neue Arealüberbauung unter Beibehaltung von zwei Gebäuden, was Gegenstand einzig eines baurechtlichen Verfahrens ist.

Anders als etwa beim Gestaltungsplan (§§ 83 ff. PBG) werden bei der Arealüberbauung die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen nicht geändert, sondern es ergeben sich diese unverändert aus der Grundordnung gemäss Bau- und Zonenordnung, woran auch nichts ändert, dass die Arealüberbauung begrifflich von der «Regelbauweise» unterschieden wird. Insoweit liegt keine der Allgemeinverbindlicherklärung eines privaten Gestaltungsplans (§ 85 Abs. 2 PBG) vergleichbare Situation vor.

Zwar dürfen durch die Allgemeinverbindlicherklärung eines privaten Gestaltungsplans keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden. Indes wäre, würde vorliegend eine Analogie zu dieser Einschränkung angenommen, sogleich festzustellen, dass mit der geplanten Arealüberbauung unter Belassung der rekurrentischen Gebäude dieses Verbot nicht tangiert wird; dies nach Massgabe folgender Erwägungen:

Der Nachteil, dass die rekurrentischen Gebäude zufolge Übergeschossigkeit widerrechtlich werden, entstünde nur dann, wenn auf den übrigen Arealgrundstücken nach der Regelbauweise gebaut würde, weil die rekurrentischen Grundstücke alsdann schon wegen ihrer zu geringen Fläche (1540 m<sup>2</sup>) selbständig keine Arealüberbauung mehr bilden könnten. Indes werden die übrigen Arealgrundstücke gerade nicht nach der Regelbauweise überbaut. Eben deswegen, weil die rekurrentischen Gebäude mit der Regelbauweise auf den übrigen Arealgrundstücken widerrechtlich würden, wäre dies baurechtlich denn auch klar unzulässig, und zwar auch dann, wenn der Rekurrent dem zustimmte, dürfen doch bauliche Massnahmen selbstredend keine Baurechtswidrigkeit zur Folge haben.

Die Gebäude des Rekurrenten werden auch nach der Realisierung des angefochtenen Projekts Teil einer ausnutzungsmässig privilegierten Arealüberbauung bilden. Dementsprechend werden sie auch dannzumal unter Inanspruchnahme des Arealüberbauungsbonus ersetzt werden können. Die Einschränkung, dass eine Neuüberbauung der rekurrentischen Grundstücke den strengeren Gestaltungsanforderungen von § 71 Abs. 2 PBG genügen muss, besteht bereits heute. Auch die der Arealüberbauung eigene Form der

Ausnützungsberechnung greift schon heute Platz, und das Areal wurde bereits bisher mit einem Arealüberbauungsrevers – dem einschränkenderen altrechtlichen aus dem Jahre 1953 – erfasst. Mit der angefochtenen Baubewilligung ändern oder verschlechtern sich die in Betracht stehenden Rechtsverhältnisse für den Rekurrenten demnach nicht.

Auch faktisch werden durch den Alleingang der privaten Rekursgegnerin die baulichen Möglichkeiten des Rekurrenten – in Frage stehen insbesondere die gestalterischen Möglichkeiten – nicht geringer, indem der Rekurrent nun seinerseits im Alleingang projektieren kann. Wie sich nachfolgend ergeben wird, können sehr unterschiedliche Architekturen innerhalb derselben Arealüberbauung als mit den Gestaltungsanforderungen von § 71 PBG vereinbar betrachtet werden. Schliesslich erfährt die Umgebung der rekurrentischen Grundstücke baulich eine Aufwertung; die zu beseitigenden Gebäude wirken eher etwas heruntergekommen.

Ob eine gemeinsame Lösung für den Rekurrenten wirtschaftlich vorteilhafter gewesen wäre, ist baurechtlich zur Gänze unerheblich.

Der Alleingang der privaten Rekursgegnerin bzw. die ohne Anhörung, Zustimmung oder Mitwirkung des Rekurrenten erfolgte Erteilung der Baubewilligung führt somit nicht zu einer Verletzung schutzwürdiger Interessen des Rekurrenten. Daran ändert auch nichts, dass die Bautätigkeit mit Immissionen zu Lasten der rekurrentischen Grundstücke verbunden sein wird, sind doch solche Einwirkungen üblich. Immissionen aus Bautätigkeit auszuschliessen ist nicht ein Zweck der Arealüberbauung.

4.3.3 Anders wäre die Sache wohl dann einzustufen, wenn ein überbautes oder nicht überbautes Grundstück eines Dritten *erstmal*s in eine projektierte oder bestehende Arealüberbauung mit einbezogen würde. Eine Bauherrschaft könnte kaum das an ihr Areal anstossende Grundstück eines Dritten, etwa zur Beschaffung der erforderlichen Arealfläche, ohne dessen Zustimmung rechtswirksam in eine geplante Arealüberbauung einbeziehen. Denn das zuvor noch für sich überbaubare Drittgrundstück wäre damit erstmals Teil einer Arealüberbauung, und es gälten für das Grundstück gegenüber der Regelbauweise geänderte und teils strengere baurechtliche Vorgaben. Mithin müsste der Dritte als (Mit-)Baugesuchsteller an der Baueingabe partizipieren, auch wenn auf seinem Grundstück keinerlei bauliche oder nutzungsmässige Massnahmen erfolgten. Dementsprechend wäre bei fehlender Mitwirkung des Dritten das Projekt materiellrechtlich ohne dessen Grundstück zu beurteilen, woran es alsdann scheitern könnte; in der fehlenden Mitwirkung wäre wohl kaum eine bloss zivilrechtliche und damit für die Baubehörde unbeachtliche Angelegenheit zu erblicken (§ 317 PBG). Eine Grundlage für einen behördlich angeordneten Einbezug von Drittgrundstücken in Arealüberbauungen kennt das Gesetz nicht.

Hier liegen die Dinge anders, indem die rekurrentischen Grundstücke bereits Teil einer Arealüberbauung bilden, woran offenkundig auch nichts ändert, dass der bauliche Bestand rund um die rekurrentischen Grundstücke ersetzt wird. Mit der angefochtenen Baubewilligung verschlechtern sich die

rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse für den Rekurrenten wie gesagt nicht. Nur die private Rekursgegnerin hat sich Einschränkungen zu unterziehen, indem ihr die Regelbauweise verwehrt ist, weil damit die rekurrentischen Gebäude baurechtswidrig würden. Dass die Gesamtwirkung der Arealüberbauung unter Einbezug der rekurrentischen Gebäude zu beurteilen ist, bildet keinen Eingriff in schutzwürdige Interessen des Rekurrenten, sondern einzig eine materiellrechtliche Hürde für die private Rekursgegnerin.

4.4 Dass die geplante Neuüberbauung im Verein mit dem verbleibenden Bestand auf den rekurrentischen Grundstücken allein das geltende Recht einzuhalten hat, ergibt sich schon daraus, dass nach dem Gesagten insgesamt eine neue Arealüberbauung vorliegt. Der Baubewilligung von 1953 zu Grunde liegende Vorschriften und der gemäss jener Bewilligung im Grundbuch angemerkte Gesamtüberbauungsrevers, dem nunmehr jede Grundlage fehlt, spielen keine Rolle mehr. Dass die Anmerkung bislang offenbar nicht gelöscht wurde, ist unerheblich, hat sie doch bloss deklaratorische Bedeutung (vgl. RB 1989 Nr. 71). Zu bemerken bleibt, dass die Nichtlöschung rechtlich keinen Sinn ergibt. Geltung hat nunmehr der neue Arealüberbauungsrevers gemäss Dispositiv-Ziffern II.B.1.b und II.B.5 des angefochtenen Entscheides. Die Anforderungen an die Grundstücksmindestfläche sind unstrittig erfüllt. Demnach ist nur mehr zu prüfen, ob die aus alten und neuen Teilen zusammengesetzte Arealüberbauung die Vorschrift von § 71 Abs. 1 und 2 PBG einhält.

4.4.1 Diese Vorschrift lautet: Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (Abs. 1). Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung (Abs. 2).

Besagte Vorschrift enthält mit Abs. 2 einen – nicht abschliessenden – Kriterienkatalog. Soweit unmittelbar auf die Generalklausel von § 72 Abs. 1 PBG abzustellen ist, müssen besondere, dem Überbauungsganzen dienende und damit arealüberbauungstypische Gestaltungsleistungen vorliegen, damit von einer besonders guten Gestaltung gesprochen werden kann. (...)

4.4.3 Wie vorstehend bereits angesprochen, zeichnet sich die bisherige Arealüberbauung unter anderem durch eine Hofsituation aus, wobei die rekurrentischen Gebäude den südöstlichen Abschluss und drei weitere zusammengebaute Gebäude den übrigen Abschluss des Hofes bilden. Dasjenige entlang der Strasse ist das längste Gebäude, das dergestalt den Hof gegen die Strasse hin weitgehend abschliesst. Südöstlich der rekurrentischen Gebäude, also ausserhalb der Hofsituation, steht entlang der Strasse ein weiteres zur heutigen Arealüberbauung gehörendes zusammengebautes Gebäude.

Dieses soll durch das Solitärgebäude Haus A ersetzt werden, das gegenüber dem Bestand von der Strasse weggerückt wird und nicht mehr einen

länglichen, sondern einen – vergleichsweise – quadratischen, in sich geschlossenen Grundriss und insgesamt sechs Geschosse (Erdgeschoss, vier Obergeschosse, Attikageschoss) aufweist. Die Gebäude nordwestlich der rekurrentischen Gebäuden (B - D) bilden keinen Hof mehr, sondern sollen zu diesen mehr oder minder parallel gestellt werden. Sie sind mit je einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Attikageschoss und jeweils der gleichen, hier nicht im Einzelnen wiederzugebenden Fassadengestaltung geplant, während das Haus A eine sich davon abhebende, eigene Fassadengestaltung aufweisen soll. Wesentliches Merkmal der Aussenraumgestaltung bildet eine das ganze Areal säumende, markante Baumreihe entlang der Strasse.

Indem die Baukörper B bis D parallel zum Bestand, also zu den Gebäuden des Rekurrenten gestellt werden, trägt dies unbesehen der architektonisch-gestalterischen Verschiedenheiten von Alt und Neu erheblich zur Einbindung des Bestandes in die Überbauung bei. Hierin ist eine besondere, auf das Überbauungsganze ausgerichtete Gestaltungsleistung zu erkennen; bei einer Überbauung nach der Regelbauweise wäre solches kaum zu verlangen. Mit den Abknickungen der Grundrisse der Gebäude B, C und D wird eine «Verfeinerung» dieser Baukörper geschaffen, die zu einer erhöhten Bezugnahme zu den wesentlich weniger voluminösen rekurrentischen Gebäuden führt. Auch dies ist als besondere Gestaltungsleistung anzuerkennen. Als solche bleibt schliesslich auch die zurückhaltende, auf den Bestand abgestimmte Gesamthöhe der Gebäude B, C und D zu erwähnen.

Wird alsdann mit dem Baukörper und der Fassadengestaltung des Hauses A ein verstärkter Bezug zum Gebäude Pol.-Nr. 60 auf dem südöstlich an das Areal anschliessenden Grundstück Kat.-Nr. 1 geschaffen, wird damit erreicht, dass die bestehenden Gebäude des Rekurrenten nicht – zufolge einer allzu ausgeprägten gestalterischen Geschlossenheit der Arealneubauten in sich – in ihrer Erscheinung isoliert werden.

Wie gut die Aufgabe geglückt ist, gleichsam rund um die rekurrentischen Gebäude herum eine diese zu einem Teil des Ganzen machende Gesamtüberbauung zu schaffen, zeigt die Visualisierung der Gesamtansichten Ost und West, die eine in sich austarierte Abfolge von Baukörpern erkennen lässt. Daran ändert auch nichts, dass die Gebäude des Rekurrenten aus einer andern Zeit stammen und daher einen gänzlich andern architektonischen Ausdruck aufweisen. Lässt das Gesetz es zu, dass auch bereits überbaute Grundstücke in eine Arealüberbauung aufgenommen werden, können hieraus resultierende Unterschiede nicht per se als unzulässig betrachtet werden. Entscheidend ist vielmehr, dass die Neuüberbauung insgesamt so angelegt ist, dass der durch die Neubauten gebildete Überbauungszusammenhang klar erkennbar in Erscheinung tritt und die Altbauten gut in diesen integriert werden, was hier vollumfänglich der Fall ist.

Damit ist dem Projekt eine arealüberbauungswürdige besonders gute Gestaltung zu attestieren. (...)

5.1 Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs abzuweisen ist.