

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00428 vom 14. Januar 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-01-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00428

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00428 du 14 janvier 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00428 del 14 gennaio 2009

Regeste

Baubewilligung | Arealüberbauung (7 MFH mit 105 Wohnungen und Unterniveaugarage). Akzessorische Überprüfung von Bauvorschriften, die in engem Sachzusammenhang mit dem Zonenplan stehen. Beurteilung der Arealüberbauungsqualität. Lärmemissionen von Tiefgarage. Eine im engen Sachzusammenhang mit dem Zonenplan stehende Bauvorschrift kann im Rahmen einer Nachbarbeschwerde nur dann akzessorisch überprüft werden, wenn sich der Nachbar über die Möglichkeiten der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft beim Erlass der betreffenden Bauvorschrift nicht im Klaren sein konnte und im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen. Dies trifft vorliegend nicht zu, weshalb Art. 8 BZO der Stadt Zürich nicht akzessorisch angefochten werden kann (E. 3.2). Bei der Beurteilung der Arealüberbauungsqualität eines Bauprojekts im Sinn von § 71 PBG kommt der kommunalen Baubehörde ein von den Rechtsmittelinstanzen zu respektierender Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu. Der gewählten Lösung mit schlanken, frei gestellten, punktartigen, unterschiedlich abgedrehten und in die Höhe entwickelten Baukörpern wurde zu Recht Arealüberbauungsqualität im Sinn von § 71 PBG zugesprochen (E. 4). Die Lärmemissionen der projektierten Tiefgarage, bei der von von 97 Parkplätzen auszugehen ist, halten die Grenzwerte gemäss Anhang 3 und 4 LSV ein (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A ,

E. 1.1

Die Beschwerdeführenden beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Da der massgebliche Sachverhalt, soweit prozessrelevant, aus den Akten einschliesslich des dem Gericht zur Verfügung stehenden Modells hinreichend hervorgeht, erübrigt sich indessen ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichts (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). Die auf einem Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden und dokumentieren die örtlichen Verhältnisse in rechtsgenügender Weise.

E. 1.2

Im Zusammenhang mit ihren Ausführungen zur Arealüberbauungsqualität des streitigen Bauprojekts beantragen die Beschwerdeführenden die Edition einer Stellungnahme von Kreisarchitekt AB zuhanden der Bausektion Zürich. Die Bausektion bestreitet, dass eine solche Stellungnahme überhaupt existiert; hingegen gebe es eine Stellungnahme des Amtes für Städtebau, welche ein verwaltungsinternes Dokument ohne Beweischarakter darstelle.

Nach der Rechtsprechung besteht kein Anspruch auf Einsicht in verwaltungsinterne Akten wie Auskünfte und Notizen, Mitberichte und Mitteilungen, verwaltungsinterne Gutachten und Ähnliches. Mit dieser Einschränkung des Akteneinsichtsrechts soll verhindert werden, dass die ganze Meinungsbildung der Verwaltung über die entscheidungswesentlichen Aktenstücke und die getroffenen begründeten Verfügungen hinaus vollständig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet wird (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 8 N. 67 mit Hinweisen; BGE 125 II 473 E. 4a; VGr, 25. August 2005, VB.2005.00255 E. 2.1, www.vgrzh.ch). Der entsprechende Antrag der Beschwerdeführenden ist daher abzulehnen.

2. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 umfasst 11'582 m² und stösst südlich an die X-Strasse, im Osten an die W-Strasse, im Westen an die Y-Strasse und im Norden an überbaute Grundstücke. Das Grundstück ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeteilt. Das Projekt mit 7 Mehrfamilienhäusern und Unterniveaugarage wurde von der Bausektion der Stadt Zürich als Arealüberbauung im Sinn von Art. 8 BZO bewilligt. Strittig sind vor Verwaltungsgericht – wie schon im Rekursverfahren – die Recht- und Zweckmässigkeit der kommunalen Arealüberbauungsprivilegien, die Arealüberbauungsqualität des Bauprojekts, die Überschreitung der Planungswerte durch den Verkehr in die Unterniveaugarage und die ungenügende Parkplatzzahl. Weiter machen die Beschwerdeführenden eine Verletzung von § 17 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) durch die Vorinstanz geltend, weil sie mit dem Rekursentscheid zu einer Umtriebsentschädigung an die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich verpflichtet wurden.

3.

E. 2

B ,

E. 3

C ,

E. 3.1

Die Baurekurskommission I hat die (akzessorische) Überprüfung der Vereinbarkeit von Art. 8 BZO mit dem übergeordneten Recht mit Hinweis auf die Rechtsprechung abgelehnt. Die Möglichkeit der akzessorischen Überprüfung von Rechtssätzen gründe im Gedanken, dass der Einzelne beim Erlass einer Rechtsnorm im Allgemeinen noch nicht wisse, ob und wie ihn diese eines Tages treffen werde, und er deshalb vor dem konkreten, ihn betreffenden Anwendungsfall noch keinen Anlass habe, die Norm vor den Rechtsmittelinstanzen in Frage zu stellen. Für Vorschriften, welche die baulichen Möglichkeiten in bestimmten Zonen regelten, schliesse die Rechtsprechung eine akzessorische Überprüfung aus; denn solchen Vorschriften werde wegen ihrer Bezugnahme auf bereits im Erlasszeitpunkt bestimmbare Gebiete die Abstraktheit abgesprochen, welche für die Annahme voraussetzen wäre, der einzelne Grundeigentümer habe erst im konkreten Anwendungsfall Anlass, sich mit der Norm auseinanderzusetzen (Rekursentscheid, E. 5). Die Beschwerdeführenden wenden hiergegen zur Hauptsache ein, die akzessorische Überprüfung von Bauvorschriften sei möglich, wenn sich der Betroffene bei Erlass über die ihm auferlegten Beschränkungen nicht im Klaren sein konnte oder wenn sich die tatsächliche Situation seit Erlass des Zonenplans entscheidend verändert habe. Für einen "Nicht-Baujuristen" sei die Tragweite von Art. 8 BZO beim Erlass der Vorschrift nicht erkennbar gewesen. 1999 habe ein Nachbar nicht damit rechnen müssen, dass

innerhalb überbauter und gewachsener Strukturen bestehende Bauten beseitigt und an deren Stelle Arealüberbauungen mit massiv höherer Ausnützung, Geschosshöhe und Gebäudehöhe erstellt würden bzw. von der Baubehörde regelmässig bewilligt würden. Für eine Arealüberbauung sei eine Mindestfläche von 6'000 m² nötig. Von einem Anwohner könne nicht verlangt werden, eine Bauvorschrift vorsorglich mit Rekurs anzufechten, wenn er gar nicht voraussehen könne, ob diese in seiner Umgebung jemals zur Anwendung gelange. Für eine Anfechtung habe auch deshalb kein Anlass bestanden, weil die bestehende Siedlung X-Strasse 1999 noch im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Zürich verzeichnet gewesen sei. Es sei für die Nachbarn nicht voraussehbar gewesen, dass ein potentielles Schutzobjekt "geschleift" und durch eine Arealüberbauung ersetzt werde. Auch habe sich die tatsächliche Situation verändert, weil die Bewilligungspraxis nicht mit § 71 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) vereinbar sei und beim Erlass von Art. 8 BZO nicht mit solchen Auswüchsen des Arealüberbauungsinstituts habe gerechnet werden müssen.

E. 3.2.1

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nutzungspläne und damit in engem Sachzusammenhang stehende planerische Festlegungen im Anschluss an ihren Erlass anzufechten und ist eine akzessorische Überprüfung im Allgemeinen ausgeschlossen. Diese Rechtsprechung gilt auch für Bauvorschriften, die dazu dienen, Art, Natur und Umfang der im Zonenplan dargestellten Nutzungen zu umschreiben (BGE 106 Ia 383 E. 3b S. 387; BGr, 5. September 1997, ZBl 100 (1999) S. 218 ff. E. 3, mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Ob ein Zonenplan – und damit eine damit in Sachzusammenhang stehende Bauvorschrift – nur anschliessend an den Erlass oder auch bei späterer Anwendung noch angefochten werden kann, bestimmt sich in erste Linie danach, ob sich der Betroffene schon bei Erlass über die ihm auferlegten Beschränkungen im Klaren sein konnte und welche Möglichkeiten er in diesem Zeitpunkt hatte, seine Interessen zu verteidigen (BGE 106 Ia 383 E. 3c S. 387; 119 Ib 480 E. 5c). Im Zusammenhang mit der geltend gemachten akzessorischen Überprüfung einer Bauvorschrift auf eine Nachbarbeschwerde hin ist somit entscheidend, ob sich dieser über die Möglichkeiten der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft bei Erlass der Bauvorschrift im Klaren sein konnte und er im damaligen Zeitpunkt die Möglichkeiten hatte, seine Interessen zu verteidigen.

E. 3.2.2

Gemäss Art. 8 BZO sind Arealüberbauungen in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig (Abs. 1). Die Arealfläche muss mindestens 6'000 m² betragen (Abs. 2). Dabei darf die zonengemässe Vollgeschosshöhe 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). Die Ausnützungsziffer darf gemäss der in Art. 8 Abs. 5 BZO festgelegten Formel erhöht werden. Die gegenüber der Regelbauweise zulässige Erhöhung der baulichen Möglichkeiten im Rahmen einer Arealüberbauung ist in Art. 8 BZO unmissverständlich festgehalten. Bei Erlass der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich mussten sich die Beschwerdeführenden über die Konsequenzen einer Arealüberbauung in ihrer Nachbarschaft, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Erhöhung der Vollgeschosshöhe von drei auf sieben, im Klaren sein. Das Bauareal war von seiner Grösse her (11'582 m²) für eine Arealüberbauung bestens geeignet. Der Rechtsschutz gegen Art. 8 BZO wurde der

Nachbarschaft im Zeitpunkt des Erlasses der Bau- und Zonenordnung gewährt. Die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse haben sich seit dem Planerlass nicht in rechtlich relevanter Weise verändert. Die Inventarisierung von Bauten hat keine grundeigentümergebundene Wirkung (vgl. § 203 Abs. 2 PBG), und die Beschwerdeführenden konnten nicht darauf vertrauen, dass die benachbarten Bauten formell unter Schutz gestellt würden, wodurch eine Arealüberbauung auf dem Baugrundstück faktisch nicht mehr möglich gewesen wäre. Wenn die Vorinstanz auf diesen offensichtlich unbegründeten Einwand nicht näher eingegangen ist, stellt dies keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Gleiches gilt für den haltlosen Einwand, die Stadt Zürich habe eine mit § 71 PBG nicht vereinbare Bewilligungspraxis und mit den "Auswüchsen" des Arealüberbauungsinstituts habe niemand rechnen müssen. Zu Recht hat die Rekurskommission es abgelehnt, Art. 8 BZO vorfrageweise (akzessorisch) auf seine Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. 4.

E. 4

D ,

E. 4.1

Zur Einrede der fehlenden Arealüberbauungsqualität des Projekts hat die Baurekurskommission I erwogen, es herrsche Einigkeit darüber, dass die siebengeschossigen Bauten mit einer Gebäudehöhe von jeweils 22,35 m eine Zäsur im baulichen Umfeld schaffen würden. Die an das Baugrundstück angrenzenden Parzellen seien dagegen mit Einfamilienhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern überstellt. Vor allem in städtischen Gebieten seien abrupte Gefällbrüche in der Geschossigkeit häufig und stellten Teil des städtischen Erscheinungsbildes dar. Anlässlich des Augenscheins habe sich gezeigt, dass die Zäsur bei einer etwas grossräumigeren Betrachtung des baulichen Umfeldes gar nicht mehr so markant erscheine: im Südwesten und Westen stünden zahlreiche Wohnblöcke mit bis zu 5 Geschossen, und auch die Schulhausanlage im Südosten sei bezüglich Kubatur mit dem Bauvorhaben vergleichbar. Der Unterschied zu den südlich gelegenen Gebäuden werde durch das leicht ansteigende Gelände etwas abgeschwächt. Die Überbauung werde dem Quartier zweifellos einen auch in der Ferne wirkenden baulichen Akzent verleihen, doch sei dieser angesichts der übrigen baulichen Gegebenheiten im näheren und fernerer Umfeld positiv zu werten. Mit dem Bauen in die Höhe würden zugleich Freiräume gewonnen, was seinerseits einem bundesrechtlichen Planungsgrundsatz entspreche (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG). Das von den Rekurrierenden angesprochene Verbot von Kleinstbauzonen sei vor allem bei der Definition der Bauzonen bzw. bei deren Abgrenzung von den Nichtbauzonen zu beachten. Solange wie vorliegend nicht unterschiedliche Nutzweisen, sondern unterschiedliche Überbaumungsmöglichkeiten zur Debatte stünden, stelle sich das Problem der verpönten Kleinstbauzone nicht. Das Bauvorhaben stelle für sich ein ästhetisch und architektonisch gelungenes Konzept dar. Mit der asymmetrischen Anordnung der sieben Kuben werde dem Zeitgeist entsprechend auf Abwechslung hin- und von Gleichförmigkeit wegtendiert. Mit der Ausrichtung in die Höhe würden Freiflächen gewonnen, liessen sich die Gebäude in Grünbereiche einbetten und werde ein gewisses Mass an Durchsicht gewahrt. Mit den teils abgeschrägten Gebäudeecken und den verhältnismässig grosszügigen Fassadenöffnungen werde sodann auch im Detail ein optisch ansprechendes Bauwerk geschaffen. Da die Hochhaushöhe von 25 m nicht erreicht werde, könne sodann der Schattenwurf der Mehrfamilienhäuser kein Kriterium für deren Zulässigkeit sein. Zusammenfassend sei das Bauvorhaben unter dem

Gesichtspunkt von § 71 PBG nicht zu beanstanden. Neben allgemeinen Bemerkungen zum "Arealüberbauungsinstitut der Stadt Zürich" und der Rüge, dass die Baupläne nur im Massstab 1:200 vorgelegen hätten, bringen die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerdeschrift in diesem Zusammenhang vor, je niedergeschossiger das Areal selbst oder dessen bauliche Umgebung sei, desto grössere Zurückhaltung habe man sich bei der Beanspruchung der Geschossprivilegien aufzuerlegen. Der streitigen Arealüberbauung mangle es vorab an der geforderten besonders guten Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Das direkte Umfeld des Baugrundstücks sei vorwiegend durch Einfamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Die geplanten achtgeschossigen Bauten würden eine auffällige und störende Zäsur im Quartier schaffen. Von Gefällsbrüchen in der Geschossigkeit, wie sie die Vorinstanz am Augenschein festgestellt habe, könne keine Rede sein. Der Umstand, dass in der Stadt Zürich bereits in der Wohnzone W3 vier zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden könnten, was Bauten mit sieben Vollgeschossen und einem zusätzlichen Unter- und einem Dachgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 25 m erlaube, habe zur Folge, dass eine Arealüberbauung, welche die Baumöglichkeiten von Art. 8 BZO ausschöpfe, regelmässig eine markante und störende Zäsur zur Nachbarschaft bewirke und die geforderte gute Beziehung zur baulichen Umgebung nicht erreiche. Südlich des Baugrundstücks verlaufe die zweigeschossige Wohnzone W2. Die Vorinstanz habe ausser Acht gelassen, dass die Regelbauweise in der Zone W3 nur ein Geschoss mehr erlaube als die Zone W2, während der Unterschied bei Arealüberbauungen vier Geschosse betrage. Eine Arealüberbauung in der Zone W3 müsse auf diese unterschiedliche Zonierung Rücksicht nehmen, was eine stärkere Abstufung der Baukörper gegen die Zone W2 hin verlange. Ein grundlegendes Problem bei Arealüberbauungen in der Stadt Zürich liege darin, dass die Stadt regelmässig Architekturwettbewerbe durchführe und die Wettbewerbsvorgaben selber definiere. Faktisch werde damit – zumindest was die ästhetischen Belange betreffe – die Wettbewerbs-Jury zur Bewilligungsbehörde. Die von § 71 PBG verlangte einzelfallweise Beurteilung finde somit regelmässig nicht statt. In solchen Fällen dränge es sich auf, wie dort, wo die Baubehörde von ihrem Ermessensspielraum keinen Gebrauch gemacht habe, die kommunalen Entscheide ohne die sonst gebotene Zurückhaltung zu überprüfen und sich keine Kognitionsbeschränkung aufzuerlegen. Die Neubauten erinnerten an Plattenbauten ostdeutscher Prägung, deren Höhe in einem Missverhältnis zu den Grundriss-Abmessungen stehe, was ihnen ein unproportioniertes, übergewichtiges Aussehen verleihe. Auch der nahtlose Übergang der Bauvolumen zum Terrain sei ein Mangel des Projekts; auf ein Sockelgeschoss könne nicht verzichtet werden. Gleiches gelte für die Stellung der Bauten innerhalb des Bauareals; die Bauten wiesen untereinander lediglich einen Abstand von 7 m auf, was Durchblicke auf ein absolutes Minimum beschränke und auch der Wohnqualität abträglich sei. Gemäss Umgebungsplan werde der Vorgartenbereich entlang der Y-Strasse nahezu auf der Hälfte der Anstosslänge für die Garagenzufahrt, oberirdische Fahrzeug- und Veloabstellplätze, Fusswegverbindung und Containerstandplatz in Anspruch genommen, was in Widerspruch mit der Praxis der Stadt Zürich stehe, die Öffnung von Vorgärten nur auf einem Drittel der Anstosslänge zuzulassen. Im Rahmen von § 71 PBG könne auch nicht hingenommen werden, dass aufgrund der Vergrösserung der Tiefgarage, die wegen der zusätzlich zu schaffenden Einstellplätze unumgänglich sei, weitere Bäume gefällt werden müssten.

E. 4.2

Gemäss § 71 PBG müssen bei Arealüberbauungen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (Abs. 1). Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung (Abs. 2). Als Sondervorschrift für Arealüberbauungen geht § 71 PBG der allgemeinen Gestaltungsnorm von § 238 PBG vor. Abs. 1 von § 71 PBG umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, die der Baubehörde einen von der Rekursinstanz zu respektierenden Beurteilungsspielraum öffnen. Dieser wird durch Abs. 2 insoweit konkretisiert, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien genannt werden (VGr, 9. April 2003, BEZ 2003 Nr. 22; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 3-17 f.). Die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe ist eine vom Verwaltungsgericht gemäss § 50 VRG grundsätzlich überprüfbare Rechtsfrage; soweit jedoch der Entscheid besondere Kenntnisse oder Vertrautheit mit den örtlichen Verhältnissen voraussetzt, greift das Verwaltungsgericht solange nicht ein, als die Auslegung der Verwaltungsbehörden als vertretbar erscheint. Soweit der Verwaltungsbehörde ein Ermessensspielraum zusteht, kann das Verwaltungsgericht ohnehin nur nach Massgabe von § 50 Abs. 2 lit. c VRG einschreiten (vgl. zur Abgrenzung von Ermessen und Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts: Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 77 und 84). Gemäss § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) können im Rekursverfahren alle Mängel des Verfahrens und der angefochtenen Anordnung überprüft werden. Aufgrund der Gemeindeautonomie bestehen aber auch für die Rekursinstanzen Beschränkungen der Prüfungsbefugnis, und zwar unter anderem dort, wo das kantonale Recht den Gemeinden bei der Anwendung kantonaler Bestimmungen eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Eine solche anerkennt die Rechtsprechung bei der Anwendung von § 238 PBG über die Einordnung von Bauvorhaben in die bauliche und landschaftliche Umgebung (RB 1979 Nr. 10, RB 1970 Nr. 12; vgl. auch BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430 ff., E. 3.2 und 4, mit Bemerkungen von Arnold Marti); sie ist aber auch bezüglich § 71 PBG betreffend Arealüberbauungen zu beachten, wo unter anderem ebenfalls Fragen der baulichen Gestaltung und der Einordnung in das vorhandene Ortsbild zu beurteilen sind und überdies das kantonale Recht der Gemeinde bezüglich der bei der Würdigung zu beachtenden Merkmale und ihrer Gewichtung ausdrücklich einen Beurteilungsspielraum öffnet (VGr, 22. Februar 2006, VB.2005.00583, E. 4.2, www.vgrzh.ch).

E. 4.2.1

Zu verwerfen ist vorab der geltend gemachte Mangel, dass die Bauherrschaft die Baupläne nur im Massstab 1:200 und nicht 1:100 vorgelegt hat. Gemäss § 3 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 sind "in der Regel" Baupläne im Massstab 1:100 einzureichen. Es entspricht der Praxis, dass bei grösseren Bauvorhaben die Pläne im Massstab 1:200 erstellt werden. Dies bedeutet keinen Rechtsnachteil, können doch die Pläne ohne Weiteres rechtlich beurteilt werden, hat aber den Vorteil der Übersichtlichkeit. Es kann auf die zutreffenden Erwägungen der Rekurskommission verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70).

E. 4.2.2

Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden besteht auch kein Grund, von den vorne (E. 4.2) erwähnten Grundsätzen abzuweichen, wenn ein Bauprojekt eines Gemeinwesens zu beurteilen ist. Die Zuständigkeit der örtlichen Baubehörde gemäss § 318 PBG bringt es zwangsläufig mit sich, dass diese Baubehörde auch über Baugesuche entscheidet, in denen die Gemeinde selber als Baugesuchstellerin auftritt (RB 1997 Nr. 103). Die Durchführung eines Wettbewerbs bindet die Baubewilligungsbehörde keineswegs, erhöht aber generell die Qualität der Bauprojekte und erlaubt der Bewilligungsbehörde, ihren Entscheid auf eine breite fachlich abgestützte Entscheidungsgrundlage zu stützen. Dies zeigt sich insbesondere auch hier, wo sich eine sehr grosse Zahl von – teilweise internationalen – Architekturbüros am Wettbewerb beteiligten und die Wettbewerbs-Jury 118 Projekte zu beurteilen hatte. Dies lässt sich nicht im Ernst einem Fall gleichsetzen, bei welchem eine Baubehörde den ihr zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum gar nicht ausübt und sich daher auch nicht auf diesen berufen kann (RB 1991 Nr. 2). Vorliegend hat sich die Bausektion im angefochtenen Bauentscheid vielmehr eingehend mit der Frage der Einordnung und Arealüberbauungsqualität des streitigen Bauvorhabens befasst und auch in ihren Rechtsmittelschriften ausführlich zu den diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführenden Stellung genommen. Zu Recht hat die Vorinstanz den der Baubewilligungsbehörde zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum beachtet.

E. 4.2.3

Gemäss Art. 8 BZO sind Arealüberbauungen in der Stadt Zürich in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig (Abs. 1). Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf dabei in den zweigeschossigen Wohnzonen auf drei und in den übrigen Zonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden (Abs. 4 Satz 1). Die maximale Gebäudehöhe beträgt in den zweigeschossigen Wohnzonen 11,5 m und in den übrigen Zonen 25 m (Abs. 4 Satz 2). Die Beschwerdeführenden machen geltend, eine Arealüberbauung in einer Wohnzone W3 am Rand zur Wohnzone W2, welche die Geschosszahl "ganz oder zur Hauptsache" ausschöpfe, vermöge regelmässig die geforderte gute Beziehung zur baulichen Umgebung nicht mehr zu erreichen. Diese Auffassung ist abzulehnen. Es sind zwar durchaus Fälle denkbar, in welchen aufgrund der konkreten örtlichen Verhältnisse – zum Beispiel wegen der Nähe eines Schutzobjekts – aus ästhetisch-architektonischen Gründen die gemäss Bauordnung zulässige Geschosszahl nicht ausgeschöpft werden kann. Es würde aber dem Zweck des Instituts der Arealüberbauung und auch dem Willen des Gesetzgebers zuwiderlaufen, wenn generell in der dreigeschossigen Wohnzone die gemäss Art. 8 Abs. 5 BZO zulässige Vollgeschosszahl bei Arealüberbauungen nicht ausgeschöpft werden könnte. Wenn der Gesetzgeber bei Arealüberbauungen in der zweigeschossigen Wohnzone die Vollgeschosszahl auf drei und in den übrigen Zonen auf sieben begrenzte, hat er bewusst in Kauf genommen, dass in der dreigeschossigen Wohnzone Überbauungen mit sieben Vollgeschossen realisiert werden und dadurch auch die entsprechenden klaren Zäsuren zur baulichen Umgebung entstehen. Der durch eine Arealüberbauung zur baulichen Nachbarschaft geschaffene Kontrast, der auf die Erhöhung der Vollgeschosszahl, Gebäudehöhe und Ausnützung zurückzuführen ist, kann nicht einer ungenügenden Einordnung gleichgesetzt werden (RB 1997 Nr. 79; VGr, 22. Februar 2006, E. 4.3, VB.2005.00583, www.vgrzh.ch). Gemäss gefestigter Rechtsprechung ist es beispielsweise einem Grundeigentümer auch unbenommen, die ihm

aufgrund der Bau- und Zonenordnung zustehende Baumasse auszuschöpfen (RB 1992 Nr. 66); er muss sich also nicht deswegen Beschränkungen auferlegen, weil Nachbarparzellen entweder nicht voll ausgenützt oder einer Zone mit geringerer Ausnützung zugeteilt sind.

E. 4.2.4

Die Stadt Zürich führte im Jahr 2005 über das Bauareal einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch. Das Verfahren richtete sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens und subsidiär nach der SIA-Ordnung 142. Ziel des Projektwettbewerbs waren u.a. "städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle und zeitgemässe Neubauten" (Bericht des Preisgerichts). Das streitige Bauprojekt ging im September 2005 als Siegerprojekt aus 118 eingereichten und beurteilten Projekten hervor. Die Bausektion hat in ihrem baurechtlichen Entscheid vom 21. August 2007 zur Einordnung und Arealüberbauungsqualität festgehalten, durch die punktartige Bebauung bleibe das Areal zu einem grossen Teil unüberbaut. Dies ermögliche, das Durchfliessen des Hanges spürbar zu machen. Die Zugänge erfolgten über einen parkartigen Aussenraum, der sorgfältig gestaltet und von hoher Qualität sei. Die unterschiedlich abgedrehten Baukörper bewirkten spannende Raum- und Sichtbezüge innerhalb der Siedlung sowie Durchblicke als weitere Sichtachsen über die Grundstücksgrenze hinaus. Die Idee, die Gebäudekörper zwischen die bestehenden Bäume zu setzen und diese mit wenigen neuen Bäumen parkartig auszuweiten, sei stadträumlich interessant und gut. Jedoch müssten trotz dieser Grundidee teilweise alte, grosse Bäume gefällt werden. Es müsse daher überprüft werden, ob trotz der Unterniveaugarage, welche einen grösseren Perimeter als die oberirdischen Gebäude beanspruche, vermehrt bestehende Bäume erhalten werden könnten. Die sieben turmartigen Baukörper wirkten elegant und seien gut proportioniert. Sie verhielten sich gegenüber der Bebauungsstruktur der kleinmassstäblichen Einfamilienhäuser zwar sehr autonom und abgesetzt, was entsprechend dem Konzept jedoch verständlich und möglich erscheine. Der nahtlose Übergang der Bauvolumen zum Terrain sei eigenwillig, aber gestalterisch durchaus möglich. Er werde durch die Gliederung mit vertikalen, unterschiedlich hohen Fensterbändern noch stärker erfassbar. Die Arealüberbauung weise ein klares Konzept auf und überzeuge mit einem attraktiven, parkartigen Aussenraum, der sich über die Arealgrenze hinaus positiv auszuwirken vermöge. Diese Überlegungen der Bausektion der Stadt Zürich sind durchaus nachvollziehbar und zu Recht ist ihnen die Rekurskommission gefolgt. Die von den Beschwerdeführenden beanstandete Zäsur wurde von der Bausektion und der Vorinstanz keineswegs verkannt, sondern sorgfältig beurteilt. Weshalb das Konzept mit Punkthäusern und sorgfältig gestalteten Freiräumen vorliegend die falsche Lösung sei, vermögen die Beschwerdeführenden nicht näher darzulegen. Im Gegensatz dazu begründet der Bericht des Preisgerichts das gewählte Konzept. Das Preisgericht prämierte in den ersten drei Rängen Projekte, welche städtebaulich alle das nämliche Grundkonzept aufweisen und Punkthäuser unterschiedlicher Dichte und Höhe mit grossen Freiräumen entwickelten. Die fachlich gut besetzte Wettbewerbs-Jury hat andere städtebaulich vorgeschlagene Dispositionen, z.B. Zeilenbauten parallel und quer zum Uetliberghang abgelehnt, weil diese ein typisches gemeinsames Merkmal der unterschiedlichen Bebauungsmuster im Quartier vermissen liessen, nämlich die vom Waldsaum talwärts durchfliessenden Freiräume. Die Ausführungen der Beschwerdeführenden, die Neubauten erinnerten an Plattenbauten ostdeutscher Prägung, hätten ein unproportioniertes, übergewichtiges Aussehen und auf ein Sockelgeschoss, welches den Bauten optisch einen festen Stand verleihe, könne nicht

verzichtet werden, geben eine abweichende ästhetische Meinung wieder, vermögen aber nicht dem Bauprojekt eine gute Einordnung und/oder Arealüberbauungsqualität abzusprechen. Die Darlegungen der Bausektion des Stadtrates Zürich zu den ästhetisch-architektonischen Vorzügen des Bauprojekts, welche sich auf die fachlich breit abgestützte Auffassung der Wettbewerbs-Jury stützen kann, überzeugen. Die Lösung mit schlanken, frei gestellten punktartigen und in die Höhe entwickelten Gebäuden ermöglicht grosse Freiräume. Die Gebäude halten gegenüber den nördlich gelegenen Liegenschaften grosse Abstände ein; ihre Fassaden verlaufen zudem nicht parallel zu den gemeinsamen Grundstücksgrenzen, sondern sind abgewinkelt, wodurch weitere Freiräume – auch für die Nachbarschaft – entstehen. Der Verzicht auf ein "Sockelgeschoss" und einen "nahtlosen" Übergang der Baukörper zum Terrain ist – wie die Bausektion zu Recht ausführt – eine eigenwillige architektonische Lösung, deshalb aber keineswegs gestalterisch unzulässig. Die Beschwerdeführenden bemängeln auch die Wohnqualität, weil die Gebäude zueinander zum Teil Abstände von nur gerade 7 m aufweisen. Viel entscheidender als die Abstände ist aber die Stellung der einzelnen Bauten zueinander und diesbezüglich hat die Bausektion zu Recht darauf hingewiesen, die gegeneinander abgewinkelten Baukörper würden interessante Raum- und Sichtbezüge innerhalb der Siedlung und auch Durchblicke über die Grundstücksgrenze hinaus bewirken. Auch der – im Rechtsmittelverfahren nicht beanstandeten – Wohnungstypologie gesteht der Bericht des Preisgerichts eine hohe Qualität zu.

E. 4.2.5

Das Bauprojekt konzentriert die Garagenzufahrt, die oberirdischen Veloabstellplätze, einen Teil der Besucherparkplätze und den Containerstandplatz an der Y-Strasse. Dies ist einordnungsmässig nicht zu beanstanden. Die "Drittelsregelung" der Stadt Zürich zielt in erster Linie auf die Erhaltung bestehender Vorgärten. Die Konzentration der genannten Anlagen an der Y-Strasse hat den Vorteil, dass die Vorgartenbereiche an der X-Strasse ganz und an der W-Strasse weitestgehend geschont werden können.

E. 4.2.6

Das Bauprojekt sieht 9 oberirdische Besucherparkplätze und 89 Autoabstellplätze in der Tiefgarage vor. Es löst aber die Pflicht zur Schaffung von 108 Autoabstellplätzen aus, wovon 11 Besucherparkplätze (Bauentscheid Erwägung E. lit. a;). Die Zahl der Parkplätze in der Unterniveaugarage ist mithin von 89 um 8 auf 97 zu erhöhen. Dieser Mangel des Baugesuchs ist im Zusammenhang mit dem Gesamtvorhaben völlig untergeordneter Natur und gemäss § 321 PBG mittels Nebenbestimmung korrigierbar. Zu Recht hat die Bausektion in Dispositiv-Ziffer II.B.13 des baurechtlichen Entscheides vom 21. August 2007 die entsprechende Auflage statuiert und den Nachweis von 108 Autoabstellplätzen verlangt. Der Einwand der Beschwerdeführenden, dies würde grössere Änderungen der Parkieranlage bewirken und sich auf die Stellung der Bauten auswirken, ist haltlos, umso mehr als die Tiefgarage nicht unter den Mehrfamilienhäusern angelegt ist und vergrössert werden kann, ohne die Stellung der Baukörper zu verändern. Da verschiedene Bereiche – so zwischen den Häusern 2, 3 und 4 – ohne grössere Bäume sind, dürften die Änderungen problemlos möglich sein, ohne Bäume zu fällen. Diese Frage kann aber ohnehin erst nach Vorliegen der entsprechenden Abänderungspläne beurteilt werden und ist nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens.

E. 4.3

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Baurekurskommission zu Recht den Entscheid der Bausektion der Stadt Zürich, das streitige Projekt erfülle die Arealüberbauungsqualitäten im Sinn von § 71 PBG, geschützt hat. Der Rekurskommission kann auf jeden Fall keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden. 5.

E. 5

E ,

E. 5.1

Beanstandet werden weiter die von der Tiefgarage ausgehenden Lärmemissionen. Die Baurekurskommission kam zum Schluss, für die vorliegende Parkierungsanlage erscheine eine analoge Anwendung der Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) als sachgerecht. Bauherrschaft und Baubewilligungsbehörde hätten indes die Werte gemäss Anhang 6 LSV für Industrie- und Gewerbelärm angewandt. Die Werte gemäss Anhang 3 und 6 seien zwar identisch, hätten jedoch unterschiedliche Nachtruhefenster. Eine Anwendung der strengen Nachtwerte bereits ab 19 Uhr gemäss dem auf Industrie- und Gewerbelärm zugeschnittenen Anhang 6 LSV sei nicht angebracht; vielmehr sei vom üblichen Nachtruhefenster von 22 Uhr bis 06 Uhr gemäss Anhang 3 LSV auszugehen. Das im Lärmgutachten veranschlagte Verhältnis zwischen Tag- und Nachtfahrten von ca. 75:25 sei nicht zu beanstanden. Die veranschlagte Fahrtenzahl sei zwar aufgrund der zu erhöhenden Zahl der Parkfelder leicht nach oben zu korrigieren, doch werde sich dies infolge der Verkürzung des Nachtruhefensters um über 30 % (22 Uhr bis 06 Uhr statt 19 Uhr bis 07 Uhr) nicht in einer Erhöhung des anzunehmenden Durchschnittspegels niederschlagen. Somit sei davon auszugehen, dass der Lärmwert Nacht von 45 dB(A) nicht überschritten sei. Die Beschwerdeführenden wenden hiergegen ein, das Lärmgutachten sei von 89 Parkplätzen in der Unterniveaugarage ausgegangen. Gemäss Baubewilligung seien acht Parkplätze mehr zu erstellen, was sich in einem rund 10 % höheren täglichen Verkehrsaufkommen niederschlage. Bei den Feststellungen der Vorinstanz handle es sich um reine Annahmen, die jeder wissenschaftlichen Grundlage entbehrten. Sie wäre zwingend gehalten gewesen, die Sache zur weiteren Abklärung des Sachverhalts zurückzuweisen.

E. 5.2

Die geplante Unterniveaugarage stellt eine Aussenlärm erzeugende neue ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 2 Abs. 1 und Art. 7 LSV dar. Als solche hat sie einerseits die einschlägigen Belastungsgrenzwerte der jeweiligen Empfindlichkeitsstufen einzuhalten (Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV) und andererseits darf nach dem in den Art. 11 Abs. 2 Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983 (USG) und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV statuierten Vorsorgeprinzip verlangt werden, dass die Emissionen so weit begrenzt werden, als dies technisch machbar und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Während die Bausektion des Stadtrates Zürich in ihrer Baubewilligung vom 21. August 2007 die Lärmmissionen der Unterniveaugarage nach Anhang 6 LSV (Industrie- und Gewerbelärm) beurteilt hat, hat die Vorinstanz die Belastungsgrenzwerte nach Anhang 3 LSV für Strassenlärm analog angewendet. Beide Anhänge sehen gleich hohe Grenzwerte vor, für die Nachtperiode einen solchen von 45 dB(A); indessen ist das Nachtruhefenster gemäss Anhang 6 LSV auf Industrie- und Gewerbelärm zugeschnitten und dauert von 19 bis 07 Uhr, während Anhang 3 LSV für Strassenlärm ein Nachtruhefenster von

E. 5.2.1

Die Fachstelle Lärmschutz der kantonalen Baudirektion beurteilt gemäss ihrem Merkblatt "Praxis des Kantons Zürich zur Lärmbeurteilung von Tiefgaragenzufahrten bei Wohnüberbauungen" Garagenzufahrten je nach Parkplatzzahl differenziert: Für Tiefgaragen bis 100 Parkplätze gilt eine Nachtperiode nach Anhang 3 LSV (Strassenlärm) von 22 bis 06 Uhr, wobei die Fachstelle 90 % des Verkehrs dem Tag und 10 % der Nacht zurechnet; für Tiefgaragen mit mehr als 100 Parkplätzen gilt die Nachtperiode nach Anhang 6 LSV (Industrie- und Gewerbelärm) von 19 bis 07 Uhr mit einem Verkehrsanteil von 75 % am Tag und 25 % in der Nacht.

E. 5.2.2

Das streitige Bauprojekt weist 11 Besucherparkplätze und 87 Parkplätze in der Garage auf. Gemäss Baubewilligung sind indessen 108 Autoabstellplätze, wovon 11 an leicht zugänglicher Lage für die Besucher, nachzuweisen (Dispositiv-Ziffer II.B.13). Für die Berechnung der Lärmimmissionen ist daher unbestrittenermassen von 97 Parkplätzen in der Unterniveaugarage auszugehen. Die Bauherrschaft hat mit ihrer Beschwerdeantwort ein Lärmgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik und Akustik, Firma AA, eingereicht. Dieses hat die Berechnungen der Unterniveaugarage mit 97 Parkplätzen sowohl gemäss LSV Anhang 3 als auch gemäss LSV Anhang 6 vorgenommen. Das Gutachten ermittelt für die Nachtperiode einen Grenzwert von 42.7 dB(A) bzw. von 40.6 dB(A). Nach beiden Berechnungsarten wird somit der Planungswert von 45 dB(A) gut eingehalten. Die Beschwerdeführenden haben in ihrer Replik vom 3. Dezember 2008 diese Werte nicht in Frage gestellt. Die von der Tiefgarage ausgehenden Lärmemissionen halten die Grenzwerte gemäss LSV ein. 6.

E. 6

F,

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden beanstanden schliesslich, dass sie von der Vorinstanz zur Zahlung einer Umtriebsentschädigung von Fr. 1'500.- an die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich verpflichtet wurden (Dispositiv-Ziffer III des Rekursentscheids). Die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich habe sich im vorinstanzlichen Verfahren durch das Hochbaudepartement vertreten lassen. Diese Vertretung gehöre zu den angestammten amtlichen Aufgaben dieses Departements und verursache keinen das übliche Mass erheblich übersteigenden Rechtsverfolgungsaufwand. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zusprechung einer Entschädigung seien somit nicht erfüllt.

E. 6.2

Gemäss § 17 Abs. 2 VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle unter anderem dann zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe ihres Gegners verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistands rechtfertigte (lit. a). Das Gemeinwesen besitzt in der Regel keinen Anspruch auf Parteientschädigung; vor allem grössere und leistungsfähigere haben sich so zu organisieren, dass sie Verwaltungsstreitsachen selbst durchfechten können (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 19). Denn die Erhebung und Beantwortung von Rechtsmitteln gehört zu den angestammten amtlichen Aufgaben. Wahrt das Gemeinwesen hingegen nicht in erster Linie hoheitliche Interessen, sondern ist es wie eine Privatperson betroffen, ist es mit Bezug auf die

Parteientschädigung unabhängig von seiner Grösse und Leistungsfähigkeit wie ein Privater zu behandeln (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 21). Hier ist die Stadt Zürich als Bauherrin wie eine Privatperson am Verfahren beteiligt. Sie ist daher hinsichtlich der Entschädigungsberechtigung (aber auch der Entschädigungsverpflichtung) gemäss § 17 Abs. 2 VRG wie eine Private zu behandeln. Die Beantwortung der umfangreichen Rekurschrift, in welcher neben den vor Verwaltungsgericht noch streitigen Punkten weitere Rügen vorgebracht wurden (Beanspruchung des Baulinienbereichs, Fehlen einer genügenden und verkehrssicheren Erschliessung), verursachte einen erheblichen Aufwand und rechtfertigte die Zusprechung einer Parteientschädigung an die Bauherrin. Die Höhe der Entschädigung von Fr. 1'500.- ist nicht zu beanstanden. 7. Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde unbegründet und abzuweisen und die Gerichtskosten in Anwendung von § 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit 70 VRG den Beschwerdeführenden aufzuerlegen sind. Bei der Bemessung der Gerichtskosten ist unter anderem zu berücksichtigen, dass eine Arealüberbauung mit veranschlagten Baukosten von 35 Millionen im Streit steht (§ 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997). Eine Umtriebsentschädigung steht den unterliegenden Beschwerdeführenden von vornherein nicht zu. Vielmehr sind sie in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG aus den in Erwägung 6.2 genannten Gründen zu verpflichten, der Bauherrin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Angemessen ist eine solche von Fr. 1'000.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

E. 7

G,

E. 8

H,

E. 9

I,

E. 10

J,

E. 11

K,

E. 12

L,

E. 13

M,

E. 14

N,

E. 15

O,

E. 16

P,

E. 17

Q,

E. 18

R,

E. 19

S,

E. 20

T,

E. 21

U, alle vertreten durch RA V, Beschwerdeführende, gegen 1. Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich, 2. Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Bausektion des Stadtrates Zürich erteilte am 21. August 2007 der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich die baurechtliche Bewilligung für eine Arealüberbauung mit 7 Mehrfamilienhäusern und insgesamt 105 Wohnungen sowie 89 Autoabstellplätzen in einer Unterniveaugarage und 9 Parkplätzen im Freien auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der W-Strasse/X-Strasse/Y-Strasse in Zürich 9 – Altstetten. II. Hiergegen erhoben Z, A und 33 Mitrekurrenten mit gemeinsamer Eingabe vom 27. September 2007 Rekurs an die Baurekurskommission I und beantragten die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung. Mit Entscheid vom 4. Juli 2008 wies die Rekurskommission den Rekurs ab. III. Mit Beschwerde vom 18. September 2008 beantragten A sowie weitere 20 unterlegene Mitrekurrierende dem Verwaltungsgericht zur Hauptsache, den Entscheid der Baurekurskommission vom 4. Juli 2008 aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerinnen. Die Baurekurskommission I beantragte am 2. Oktober 2008, die Beschwerde abzuweisen. Die Bausektion der Stadt Zürich und die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich beantragten am 4. bzw. 20. November 2008 die Abweisung der Beschwerde; Letztere schloss zudem auf die Zuspreehung einer Parteientschädigung. Am 3. Dezember 2008 reichten die Beschwerdeführenden unaufgefordert eine Replik ein, welche den Beschwerdegegnerinnen zur Kenntnis gebracht wurde. Die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie die Erwägungen des angefochtenen Entscheids werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1.

E. 22

bis 06 Uhr festlegt.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.