

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00307 vom 16. April 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-04-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00307

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00307 du 16 avril 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00307 del 16 aprile 2015

Regeste

Baubewilligung | Bau eines ringförmigen Mehrfamilienhauses mit rund 277 Wohnungen in Zürich-Höngg: fehlende Koordinationspflicht gemäss Art. 25a Abs. 1 RPG bei Baurechtsverträgen, Zulässigkeit der sog. "Lüftungsfensterpraxis", fehlende Pflicht zur Ausdohlung eines Baches, Anforderungen an eine Arealüberbauung. Der Abschluss eines Baurechtsvertrages bildet keine von der Baubewilligungsbehörde zu prüfende Voraussetzung, um ein Grundstück in einer bestimmten Weise überbauen zu dürfen, folglich besteht auch keine Koordinationspflicht im Sinn von Art. 25a Abs. 1 RPG (E. 8.2). Für eine akzessorische Überprüfung von Art. 8 BZO-Zürich besteht kein Raum (E. 10.3). Nach der im Kanton Zürich üblichen sog. "Lüftungsfensterpraxis" braucht der Lärmgrenzwert nicht bei jedem Fenster, das geöffnet werden kann, eingehalten zu werden. Vielmehr genügt es nach dieser Praxis, wenn bei jedem lärmempfindlichen Raum ein Fenster geöffnet werden kann, ohne dass im jeweiligen Raum eine über der Grenze zur Schädlichkeit oder Lästigkeit liegende Belästigung eintritt. An dieser Praxis ist trotz Kritik in der Lehre festzuhalten (E. 11). Ist kein Eingriff in die bestehende Eindolung eines Baches vorgesehen, besteht keine Pflicht zur Offenlegung des überdeckten Gewässers (E. 12.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2014.00307 VB.2014.00309 Urteil der 1. Kammer vom 16. April 2015
Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber Martin Tanner. In Sachen 1.–10. vertreten durch RA A, 11.–64. vertreten durch den Beschwerdeführer 5.2, Beschwerdeführende, gegen 1. Baugenossenschaft Sonnengarten, 2. GBMZ Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft, 3. Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW, alle vertreten durch RA C, 4. Bausektion der Stadt Zürich, 5. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 8. Januar 2013 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der Baugenossenschaft Sonnengarten, der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft sowie der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich die Bewilligung für die Errichtung der Wohnüberbauung Grünwald auf dem Grundstück Kat.-Nr. HG7471 in Zürich-Höngg. Zusammen mit der Baubewilligung wurde der Bauherrschaft die gewässerschutzrechtliche Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 1. November 2012 eröffnet. II. Dagegen rekurierten die Interessengemeinschaft pro Rütihof – contra Ringling sowie die weiteren in der Rekurschrift vom 14. Februar 2013 aufgeführten Personen an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Ebenfalls Rekurs erhoben der Beschwerdeführer 1.2

und die weiteren in der Rekurschrift vom 15. Februar 2013 genannten Personen. Mit Entscheid vom 28. März 2014 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Verfahren und wies die Rechtsmittel in der Hauptsache – nämlich soweit es darauf eintrat – ab. III. A. Die Interessengemeinschaft pro Rütihof – contra Ringling sowie die weiteren in der Beschwerdeschrift vom 15. Mai 2014 genannten Personen führten dagegen Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie stellten folgende Anträge: "1. Der Entscheid vom 28. März 2014 des Baurekursgerichts des Kantons Zürich [...] ist aufzuheben. 2. Die Baubewilligung für die Erstellung einer Wohnüberbauung [...] ist aufzuheben. eventualiter: zur Neuentscheidung zurückzuweisen, dies unter Auftrag zur Erstellung von vier Gutachten a) über die Erfüllung der Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG, "besonders gute Einordnung in das Ortsbild", namentlich auch die Gestaltung der Aussen-Fassaden mit dem auf 2-Meter Höhe zugemauerten, mit einem Guckloch versehenen Patio-Balkonen, b) über die Erfüllung der Anforderungen gemäss § 236 PBG, "Bauten im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird", c) über den vom Neubau RINGLING zu erwartenden Schattenwurf auf die Nachbarliegenschaften, d) über die Windverhältnisse im Innenhof, namentlich aber in den 6 Durchgangs-"Höhlen" der Gebäude-Ecken, insbesondere zu den Auswirkungen für den öffentlichen Zugang und die Nutzung des Innenhofes (grüne Insel), wenn diese Hofdurchgänge mit Windschutz-Toren verschlossen werden sollten (Vorschlag des Baurekursgerichtes)

E. 3

Das Verwaltungsgericht soll an Ort und Stelle einen Augenschein vornehmen, wozu die Beschwerdeführenden nochmals zur mündlichen Argumentation einzuladen sind. 4. Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt. auf der Parteientschädigung)." Das Baurekursgericht beantragte am 19. Juni 2014 die Abweisung der Beschwerde. Mit demselben Schluss liess sich am 19. August 2014 die Bausektion des Stadtrates vernehmen. Am 22. August 2014 reichten die Baugenossenschaft Sonnengarten, der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft sowie der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich eine Beschwerdeantwort ein. Darin beantragten sie die Beschwerde abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Replik dazu datiert vom 24. September 2014. Am 4. und 18. November 2014 reichten die Bausektion und die drei Baugenossenschaften eine Duplik ein. Die Interessengemeinschaft pro Rütihof – contra Ringling sowie die weiteren in der Beschwerdeschrift vom 15. Mai 2014 genannten Personen verzichteten stillschweigend auf eine weitere Vernehmlassung dazu. B. Ebenfalls Beschwerde führten der Beschwerdeführer 1.2 und die weiteren in der Beschwerdeschrift vom 16. Mai 2014 genannten Personen. Sie stellten folgende Anträge: "1. Der Entscheid vom 28. März 2014 des Baurekursgerichts des Kantons Zürich [...] sei aufzuheben. Die Baubewilligung für die Wohnüberbauung Grünwald [...] sei aufzuheben, eventuell sei die Angelegenheit zur Neuentscheidung an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Es sei den Beschwerdeführenden für das Verfahren vor Baurekursgericht eine Parteientschädigung zuzusprechen. 2. Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt. auf der Parteientschädigung). In verfahrensmässiger Hinsicht stellten sie folgende Anträge: "1. Es sei ein Augenschein vorzunehmen. 2. Es sei ein Gutachten über die Erfüllung der Anforderungen an eine Arealüberbauung (§ 71 PBG) einzuholen. 3. Es seien die Baugesuchsakten samt dem Modell zum Projekt 'Ringling' zu den Gerichtsakten zu nehmen. 4. Es sei ein Schattendiagramm über die Überbauung Ringling II einzuholen. 5. Weitere Beweisanträge bleiben vorbehalten." Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und

Luft sowie die Baudirektion des Kantons Zürich beantragten am 10. bzw. 18. Juni 2014 die Abweisung der Beschwerde. Mit demselben Schluss liessen sich am 19. Juni und am 19. August 2014 das Baurekursgericht und die Bausektion des Stadtrates vernehmen. Am 22. August 2014 reichten die Baugenossenschaft Sonnengarten, der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft sowie der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich eine Beschwerdeantwort ein. Darin beantragten sie die Beschwerde abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Replik dazu datiert vom 14. Oktober 2014. Am 4. und 18. November 2014 reichten die Bausektion und die Baugenossenschaft Sonnengarten, der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft sowie der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich eine Duplik ein. Am 1. Dezember 2014 erklärten der Beschwerdeführer 1.2 und die weiteren in der Beschwerdeschrift vom 16. Mai 2014 genannten Personen Verzicht auf Vernehmlassung. Die Kammer erwägt: 1. Die Vereinigung von Verfahren ist aus prozessökonomischen Gründen zulässig, wenn mehrere Begehren den gleichen Sachverhalt betreffen und dieselben Rechtsfragen aufwerfen (§ 71 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG] in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]). Eine Vereinigung ist insbesondere dann angezeigt, wenn sich zwei oder mehrere Rechtsmittelbegehren eines Privaten oder eines Gemeinwesens gegen dieselbe Verfügung richten (Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbem. zu §§ 4–31 N. 50–60). Vorliegend richten sich die beiden Beschwerden gegen denselben Rekursentscheid vom 28. März 2014. Entsprechend rechtfertigt es sich, die Verfahren VB.2014.00307 und VB.2014.00309 zu vereinigen. 2. Die Stadt Zürich ist Eigentümerin der rund 30'000 Quadratmeter grossen Parzelle Kat.-Nr. 7471. Diese liegt am Rande von Zürich-Höngg und wurde den Beschwerdegegnerinnen im Baurecht übertragen. Die Beschwerdegegnerinnen möchten darauf eine blockrandartige Wohnsiedlung mit einem grossen Innenhof errichten. In dem als "Ringling" bezeichneten Gebäude sollen 277 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 212 Autoabstellplätzen, ein Quartier- und Jugendtreff, ein Kindergarten und -hort sowie ein Laden und ein Café untergebracht werden.

E. 3.1

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden, das Verwaltungsgericht habe einen Augenschein durchzuführen. Ein Augenschein dient der Feststellung des entscheidewesentlichen Sachverhalts und erübrigt sich, wenn sich dieser aus den Akten hinreichend ergibt. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Plüss, § 7 N. 79). Im Beschwerdeverfahren können auch die Augenscheinfeststellungen der Vorinstanz berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2). Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, ist der Sachverhalt ausreichend erstellt. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann deshalb verzichtet werden.

E. 3.2

Die Beschwerdeführenden verlangen den Beizug verschiedener Akten. Sie legten indessen nicht substantiiert dar, inwiefern diese Akten entscheiderelevant sein könnten. Auf den Beizug ist daher zu verzichten.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, sie hätten im Rekursverfahren die Einholung eines Gutachtens zur Vereinbarkeit des strittigen Projekts mit den in § 71 PBG umschriebenen Arealüberbauungsvoraussetzungen beantragt. In der Folge habe sich die Vorinstanz geweigert, ein solches Gutachten einzuholen. Dies sei zu Unrecht geschehen, denn die Vorinstanz verfüge nicht über die erforderliche Fachkompetenz, um ein derart komplexes Grossprojekt korrekt zu beurteilen.

E. 4.2

Gemäss § 7 Abs. 1 VRG ist der Sachverhalt von Amtes wegen, unter anderem durch den Beizug von Sachverständigen, abzuklären. Gutachten von Sachverständigen sind immer dann anzuordnen, wenn der Behörde die zur Feststellung des Tatsächlichen erforderlichen Sachkenntnisse fehlen (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 66). Die sachverständige Person hat sich in ihrem Gutachten auf Aussagen zu ihrem Fachgebiet zu beschränken und darf dem Gericht insbesondere die rechtliche Würdigung und Subsumtion nicht abnehmen (Unzulässigkeit der sogenannten "démission du juge"; Alfred Bühler, Erwartungen des Richters an den Sachverständigen, in: AJP 5/99, S. 567 ff., 574). Auskünfte und Gutachten von Sachverständigen dürfen mithin einzig zu Sachverhaltsfragen, nicht aber zu Rechtsfragen eingeholt werden (Plüss, § 7 N. 68). Nach Auffassung der Beschwerdeführenden hätte sich die sachverständige Person "zur Vereinbarkeit des Projektes mit § 71 PBG" und damit zu einer Rechtsfrage äussern sollen. Da die Anwendung dieser Norm zur ureigenen Aufgabe der Vorinstanz zählt, ist ein solches Gutachten unzulässig.

E. 4.3

Die Beschwerdeführenden rügen diesbezüglich ferner, die Vorinstanz sei nicht auf ihre Argumente eingegangen und habe sich insbesondere nicht mit den einzelnen Anforderungen von § 71 PBG auseinandergesetzt. Die Begründung eines Entscheides muss so abgefasst werden, dass sich der Betroffene über dessen Tragweite Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Sie muss zumindest kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Entscheidungsinstanz hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt, und es muss grundsätzlich ersichtlich werden, wieso die Behörde vorgebrachte Äusserungen für unerheblich, unrichtig oder unzulässig hielt. Dabei darf sich die Begründung auf jene Aspekte beschränken, die die Behörde aus sachlich haltbaren Gründen als wesentlich betrachtet. Nicht erforderlich ist deshalb, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (Plüss, § 10 N. 25 mit Verweis auf BGE 137 II 266 E. 3.2). Die Vorinstanz hat sich mit den Argumenten der Beschwerdeführenden zu § 71 PBG ausreichend auseinandergesetzt. Im Übrigen kann diesbezüglich auf die Erwägung 14 verwiesen werden.

E. 5.1

Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, für eine gewissenhafte Beurteilung der kubischen Gliederung und des architektonischen Ausdrucks des Gebäudes sei ein detailliertes, dreidimensionales Modell unerlässlich. Ein solches Modell dränge sich besonders wegen der aussergewöhnlichen Dimensionen des Projektes auf, die selbst für Fachleute nur schwer zu erfassen seien. Es sei nicht einzusehen, weshalb bei diesem

besonderen Projekt nicht auf ein solches Hilfsmittel zurückgegriffen werde.

E. 5.2

Bei den Akten befindet sich ein Gipsmodell im Massstab 1:500. Dieses Modell erlaubt es, die Dimensionen des Projektes und seine Wirkung auf die unmittelbare Umgebung abzuschätzen. Unter diesen Umständen besteht keine Notwendigkeit, ein weiteres Modell anfertigen zu lassen. Die Beschwerdeführenden legen nicht dar, weshalb ein detaillierteres Modell als das bereits vorhandene notwendig sein soll.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, sie hätten im Rekurs die Einholung eines Schattendiagramms verlangt, was von der Vorinstanz indessen zu Unrecht abgelehnt worden sei. Entgegen der Vorinstanz sei der Schattenwurf nicht nur bei Hochhäusern, sondern überall dort von Bedeutung, wo ein Gebäude von der Regelbauweise abweiche.

E. 6.2

Nach § 284 Abs. 4 PBG in Verbindung mit § 30 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) darf die Nachbarschaft nicht wesentlich durch Schattenwurf beeinträchtigt werden. Diese Bestimmungen beziehen sich nach ihrem klaren Wortlaut lediglich auf den Spezialfall der Hochhäuser. Unter den Begriff des Hochhauses fallen gemäss § 282 PBG Gebäude, die höher als 25 m sind. Demgegenüber bestimmen bei allen anderen Gebäuden die Abstandsvorschriften und weiteren Baubegrenzungsnormen abschliessend, welche Auswirkungen durch Lichtentzug und Schattenwurf auf ein Nachbargrundstück zulässig sind (VGr, 19. August 2005, VB.2005.00321, E. 2.2; VGr, 2. Juni 2010, VB.2010.00001, E. 6.2). Das projektierte Bauvorhaben überschreitet an keiner Stelle die Grenze von 25 m und ist folglich nicht als Hochhaus zu qualifizieren. Entsprechend brauchte die Vorinstanz den von der Überbauung ausgehenden Schatten nicht gesondert zu ermitteln.

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden führen weiter aus, bereits beim Studienauftrag, aus welchem das Projekt "Ringling" als Sieger hervorgegangen sei, habe das Amt für Baubewilligungen, vertreten durch D, mitgewirkt. Ein weiterer Sachzwang sei ferner dadurch geschaffen worden, dass sich die Stadt Zürich verpflichtet habe, die Wettbewerbs- und Projektkosten bis zu einem Betrag von Fr. 800'000.- zu übernehmen, sollte das Projekt "Ringling" nicht realisiert werden.

E. 7.2

Gemäss § 5a Abs. 1 VRG haben Personen, die eine Anordnung zu treffen, dabei mitzuwirken oder sie vorzubereiten haben, in den Ausstand zu treten, wenn sie in der Sache persönlich befangen erscheinen, insbesondere, weil sie in der Sache ein persönliches Interesse haben. Der frühere Kreisarchitekt D war weder in die Vorbereitungen noch in den Erlass der strittigen Baubewilligung involviert; er hat die Stadt Zürich vielmehr bereits zu einem früheren Zeitpunkt verlassen. Die Verpflichtung der Stadt Zürich zur Bezahlung von Fr. 800'000.- begründet sodann kein persönliches Interesse der einzelnen Mitglieder der Baubewilligungsbehörde am Verfahrensausgang. In diesem Sinn darf eine Baubehörde unbestrittenermassen auch die Projekte ihres eigenen Gemeinwesens bewilligen und braucht nicht in den Ausstand zu treten, nur weil dieses Vorhaben finanzielle oder sonstige Auswirkungen haben könnte. Die Zugehörigkeit zum Gemeinwesen, welches selbst zu

bauen beabsichtigt, begründet mithin keine Ausstandspflicht. Umso weniger kann dies für den genossenschaftlichen Wohnungsbau gelten – selbst wenn dieser durch staatliche Mittel gefördert sein sollte. Von einem Anschein der Befangenheit der Baubewilligungsbehörde ist deshalb vorliegend nicht auszugehen. Im Übrigen kann diesbezüglich auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG).

E. 8.1

Weiter rügen die Beschwerdeführenden, die Stadt Zürich subventioniere das Projekt "Ringling" in ihren Baurechtsverträgen. Diesen Verträgen komme demnach auch eine Projektgenehmigungsfunktion zu, weshalb ihr Abschluss mit dem Baubewilligungsverfahren hätte koordiniert werden müssen. Da dies nicht geschehen sei, liege ein Verstoß gegen Art. 25a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) vor.

E. 8.2

Art. 25a Abs. 1 RPG sieht eine Koordinationspflicht bloss dann vor, wenn die Errichtung einer Baute Verfügungen mehrerer Behörden erfordert. Darunter sind öffentlich-rechtliche Baubewilligungsvoraussetzungen zu verstehen. Der Abschluss eines Baurechtsvertrages bildet keine von der Baubewilligungsbehörde zu prüfende Voraussetzung, um ein Grundstück in einer bestimmten Weise überbauen zu dürfen. Eine dahin gehende gesetzliche Bestimmung ist nicht ersichtlich. Da der Baurechtsvertrag keinen Einfluss auf die öffentlich-rechtliche Bewilligungsfähigkeit hat, besteht auch keine Koordinationspflicht im Sinn von Art. 25a Abs. 1 RPG.

E. 9.1

Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, gemäss Quartierplan vom 11. Juni 1975 dürfe auf der Bauparzelle eine Bruttogeschossfläche von maximal 22'738 m² realisiert werden. Dieser Quartierplan sei auch heute noch gültig. Die mit Bauentscheid bewilligte Ausnützung betrage 36'155,6 m², was einer Mehrausnützung von 13'417,6 m² entspreche. Es sei nicht einzusehen, weshalb der Quartierplan nun ausgerechnet bei der letzten unüberbauten Parzelle nicht mehr gelten solle. Die Vorinstanz berufe sich diesbezüglich auf einen Vorbehalt der Rechtsänderung im Quartierplanfestsetzungsbeschluss vom 11. Juni 1975. Dieser Vorbehalt beziehe sich richtigerweise aber nicht auf die grundlegenden Festlegungen wie "Landeinteilung", "Erschliessung" und "Bruttogeschossflächen". Gerade die Zuordnung von Bruttogeschossflächen auf die einzelnen Parzellen sei ein planerischer Akt, der das Abweichen von der Regelbauweise rechtfertige. Es sei zudem nicht erklärbar, weshalb in einem Quartierplan Festsetzungen von derart zentraler Bedeutung gemacht werden, welche dann unter den Vorbehalt einer kurz vor dem Inkrafttreten stehenden Rechtsänderung gestellt werde. Tatsächlich habe denn auch die Bausektion des Stadtrates Zürich dies bis anhin ebenso beurteilt. Sämtliche anderen Grundstücke innerhalb des Quartierplanperimeters seien denn auch in Bezug auf die Bruttogeschossflächen nach den Vorgaben des Quartierplanes überbaut worden.

E. 9.2

Mit Beschluss vom 11. Juni 1975 setzte der Stadtrat von Zürich den Quartierplan Rütihof fest. In den entsprechenden Erwägungen hielt er unter anderem Folgendes fest: "Mit der Genehmigung des Quartierplanes stimmt der Stadtrat dem Plan lediglich unter quartierplanrechtlichen Gesichtspunkten zu. Die Ueberprüfung der einzelnen Bauprojekte

unter baupolizeilichen Aspekten erfolgt dagegen nicht im Quartierplanverfahren, sondern erst später im baupolizeirechtlichen Bewilligungsverfahren. Die baupolizeilichen Vorschriften bleiben somit vorbehalten. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sich dieser Vorbehalt nicht nur auf das geltende Baupolizeirecht bezieht. Das Planungs- und Baurecht ist heute allgemein im Umbruch begriffen. Dies trifft insbesondere für den Kanton Zürich zu, dessen geltendes Baugesetz durch ein neues und umfassenderes Planungs- und Baugesetz abgelöst werden soll. Das neue Gesetz wird auf baupolizeilicher Ebene verschiedene Rechtsänderungen mit sich bringen, die für künftige Bauvorhaben in Rechnung zu stellen sind." Zu den Baupolizeivorschriften zählen unter anderem die Nutzungsziffern und die damit zusammenhängenden Regeln über das Verhältnis von anrechenbaren Landflächen und überbautem Raum (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. A., Bern 2008, S. 313). Beim Ausnutzungsmass handelt es sich folglich um eine solche baupolizeiliche Vorschrift, deren Änderung der Stadtrat von Zürich bei der Quartierplanfestsetzung ausdrücklich vorbehalten hat. Seit der Festsetzung des Quartierplans wurden die Ausnutzungsvorschriften mehrfach geändert. Entsprechend können sich die Beschwerdeführenden nicht (mehr) darauf berufen, dass der Quartierplan ursprünglich einmal eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche von lediglich 22'738 Quadratmeter vorgesehen hatte. Vielmehr ist das Bauprojekt nach den aktuell geltenden Vorschriften zu beurteilen. Dies gilt umso mehr, als eine Abänderung der Bauvorschriften durch den Quartierplan grundsätzlich nicht zulässig ist (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 5. A., Zürich 2011, S. 176). Seit Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) per 2. September 2000 berechnet sich die Ausnutzungsziffer bei Arealüberbauungen nach der in Art. 8 Abs. 5 BZO umschriebenen Formel. Die vorliegend maximal zulässigen 41'077,4 m² werden mit den projektierten 36'155,6 m² nicht ausgeschöpft.

E. 9.3

Zwar hat die Stadt Zürich im damaligen Vertrag offensichtlich einen geringen Teil der ihr zustehenden Ausnutzung auf andere Grundstücke übertragen; daraus liesse sich allenfalls der Schluss ziehen, sie dürfe ihr Grundstück – auch heute – nicht voll ausnützen. Wie soeben erwähnt wird aber mit dem vorliegenden Projekt nicht die volle gesetzlich zulässige Ausnutzung beansprucht. Jedenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass das aktuelle Projekt die seinerzeit auf andere Grundstücke übertragene Ausnutzung wieder beanspruchen würde. Die Beschwerdeführenden vermögen zu ihren Gunsten auch nichts Entscheidendes aus dem Umstand abzuleiten, dass die anderen Grundstücke des Perimeters nach der gemäss dem Quartierplan zulässigen Ausnutzung überbaut wurden: Die entsprechenden Baubewilligungen aus den Jahren 1979–1990 wurden vor Inkrafttreten der BZO-Änderungen erteilt, mithin zu einem Zeitpunkt, als die Vorgaben des Quartierplanes noch galten. Angesichts der unterschiedlichen Bewilligungsgrundlagen liegt keine verpönte Ungleichbehandlung oder unzulässige Praxisänderung vor. Dabei fällt auch ins Gewicht, dass es allen vom Quartierplan betroffenen Grundeigentümern offensteht, mittels Ersatzneubauten von der zwischenzeitlich zulässigen erhöhten Ausnutzungsmöglichkeit Gebrauch zu machen. Wenn sich die Vorinstanz hier nicht mit allen Argumenten der Beschwerde ausdrücklich auseinandergesetzt hat, so liegt darin noch keine Gehörsverletzung. Die Vorinstanz hat sich mit der sich hier stellenden Grundproblematik ausreichend befasst.

E. 10.1

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, den Beschwerdegegnerinnen sei zu Unrecht erlaubt worden, in Abweichung von der Regelbauweise ein Gebäude mit sieben Geschossen zu errichten. Art. 8 Abs. 4 BZO, der diese Möglichkeit vorsehe, verstosse gegen das Legalitätsprinzip. In Art. 8 Abs. 4 BZO finde eine unzulässige Delegation von Entscheidkompetenzen von der Legislative an die Exekutive statt. Die Exekutive könne nach eigenem Ermessen bestimmen, ob sie ein drei- oder siebengeschossiges Gebäude bewillige. Diese Freiheit der Exekutive im Umfang von vier Geschossen überschreite das dreigeschossige Mass, welches die Legislative als Regel festgelegt habe. Insgesamt habe die Legislative der Exekutive einen zu grossen Spielraum eingeräumt. Es müsse im vorliegenden Fall möglich sein, Art. 8 Abs. 4 BZO akzessorisch zu überprüfen. Die Beschwerdeführenden hätten nicht damit rechnen müssen, dass auf der Parzelle Kat.-Nr. HG 7471, welche in der Wohnzone W3 liege, plötzlich eine Überbauung mit sieben Geschossen bewilligt werde.

E. 10.2

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist ein Nutzungsplan grundsätzlich im Anschluss an seinen Erlass anzufechten. Seine akzessorische Überprüfung im Zusammenhang mit einem späteren Anwendungsakt, insbesondere im Baubewilligungsverfahren, ist nur möglich, wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte, er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen oder sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass grundlegend verändert haben. Die gleichen Regeln gelten auch für Bauvorschriften, die dazu dienen, Art, Natur und Umfang der in einem solchen Plan graphisch dargestellten Nutzungen zu umschreiben, d. h. die an Stelle einer Planlegende stehen und mit dem Nutzungsplan ein untrennbares Ganzes bilden. Sie legen für bestimmte, kartographisch ausgewiesene Parzellen konkret und verbindlich die bauliche Nutzbarkeit fest (BGr, 22. Dezember 2000, 1P.495/2000, E. 1b mit zahlreichen Hinweisen auf die Rechtsprechung). Zudem hat das Verwaltungsgericht eine akzessorische Prüfung von Art. 8 Abs. 1 BZO bereits im Urteil vom 27. Januar 2015 (VB.2009.00596, E. 4) abgelehnt.

E. 10.3

Nach Art. 8 Abs. 1 BZO sind Arealüberbauungen in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig. Voraussetzung ist allerdings, dass die Arealfläche mindestens 6'000 Quadratmeter beträgt (Art. 8 Abs. 2 BZO). Gemäss Art. 8 Abs. 4 BZO darf bei Arealüberbauungen die zonenmässige Vollgeschosszahl in den zweigeschossigen Wohnzonen auf drei und in den übrigen Zonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden. Die Bauparzelle misst rund 30'000 Quadratmeter und überschreitet damit die Minimalgrösse für Arealüberbauungen um ein mehrfaches. Angesichts der Grundstücksgrösse mussten die Eigentümer der Nachbarparzellen mit einer erhöhten Wahrscheinlichkeit damit rechnen, dass die streitbetreffene Parzelle dereinst nach Massgabe von Art. 8 BZO überbaut werde. Es trifft somit nicht zu, dass sich die Beschwerdeführenden im Zeitpunkt des Erlasses von Art. 8 BZO keine Rechenschaft über dessen Tragweite geben konnten. Für eine akzessorische Überprüfung dieser Bestimmung besteht somit kein Raum. Im Übrigen kann diesbezüglich auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG).

E. 11.1

Zwischen den Parteien ist strittig, ob die Baubewilligung aus lärmschutzrechtlichen Gründen zu verweigern ist oder nicht. Die Beschwerdeführenden rügen vorab, die Vorinstanz habe sich nicht im gebotenen Mass mit ihrer Kritik an der sogenannten "Lüftungsfensterpraxis" auseinandergesetzt. Damit habe die Vorinstanz die Beschwerdeführenden in ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Wie bereits dargelegt, verlangt der Anspruch auf rechtliches Gehör nicht, dass sich die Rechtsmittelinstanz mit sämtlichen Argumenten der Parteien ausdrücklich auseinandersetzt. Aus der Begründung der Vorinstanz wird deutlich, weshalb sie an ihrer bisherigen Praxis festhalten will. Auch wenn eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Vorbringen der Beschwerdeführenden möglich gewesen wäre, hat die Vorinstanz das rechtliche Gehör nicht verletzt.

E. 11.2

Die Bauherrschaft liess ein Gutachten erstellen, welches sich zur Lärmbelastung wie folgt äussert: "An den stark verkehrslärmbelasteten Expositionen sind die Wohnungsgrundrisse grundsätzlich so ausgelegt, dass lärmempfindliche Räume grösstenteils zum ruhigen Innenhof hin belüftet werden können. In Einzelfällen wo eine lärmabgewandte Anordnung aus wohngygienischen Gründen nicht möglich ist, werden Lüftungsfenster durch baulich-gestalterische Massnahmen geschützt. Je nach Lärmbelastung sind Patiobalkone (vollständig umschlossen), Loggiabalkone (seitlich abgeschlossen, schallharter Brüstung) oder Abschirmelemente (L-förmige Winkelelemente) vorgesehen. [...] Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Anforderungen der Lärmschutzverordnung sowohl bezüglich Strassenverkehrslärm [...] als auch bezüglich Industrie- und Gewerbelärm [...] eingehalten werden." Dieses Gutachten wurde von keiner Partei angezweifelt. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die ihm zugrunde liegenden akustischen Berechnungen korrekt sind. Es beruht auf der im Kanton Zürich üblichen Lärmermittlungspraxis. Danach gilt als massgeblicher Beurteilungsort das am wenigsten lärmexponierte Fenster eines Raumes, sofern die entsprechende Fensterfläche mindestens 5 % der Bodenfläche entspricht (vgl. Die Broschüre "Bauen im Lärm" der Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes, S. 6 [abrufbar unter www.tba.zh.ch]). Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, diese Praxis verstosse gegen die Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV). Art. 39 Abs. 1 LSV sehe nämlich vor, dass der Lärm in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume zu ermitteln sei. Als bundesrechtswidrig erweise sich demgegenüber die von der Vorinstanz geschützte "Lüftungsfenster-Praxis", wonach es genüge, dass der Lärmgrenzwert lediglich an dem am wenigsten lärmexponierten Fenster eingehalten werde. Vielmehr dürfe die Baubewilligung für ein lärmempfindliches Gebäude nur dann erteilt werden, wenn der Grenzwert an sämtlichen Fenstern der lärmempfindlichen Räume eingehalten werde. Abgesehen davon sei es unzulässig, mittels sogenannter Patio-Balkone den Lärm zu reduzieren.

E. 11.3

Art. 39 Abs. 1 LSV, der sich mit dem Ort der Ermittlung der Lärmimmissionen befasst, hält Folgendes fest: "Bei Gebäuden werden die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt." Nach der im Kanton Zürich üblichen sogenannten "Lüftungsfensterpraxis" braucht der Lärmgrenzwert nicht bei jedem Fenster, das geöffnet werden kann, eingehalten werden. Vielmehr genügt es nach dieser Praxis, wenn bei jedem lärmempfindlichen Raum ein Fenster geöffnet werden kann, ohne dass im

jeweiligen Raum eine über der Grenze zur Schädlichkeit oder Lästigkeit liegende Belästigung eintritt.

E. 11.4

In der Literatur ist diese Praxis vereinzelt auf Kritik gestossen. So wird sie etwa von Christoph Jäger für bundesrechtswidrig gehalten. Er begründet seinen ablehnenden Standpunkt im Wesentlichen mit teleologischen Überlegungen: Art. 31 LSV ziele auf den Schutz der Menschen vor schädlichem Lärm ab. Die Vorschrift diene in erster Linie dem Gesundheitsschutz. Für den Fall, dass die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten seien, verankere der Gesetzgeber im Grundsatz ein Bauverbot für lärmempfindliche Gebäude und gewichte damit den Gesundheitsschutz klar höher als die Interessen an der Errichtung einer Baute. Die gesetzliche Ordnung sei sehr restriktiv, was auch die Vollzugspraxis prägen müsse. Als Folge der Lüftungsfensterpraxis konzentriere sich die Projektgestaltung auf die Abschirmung dieses einen Fensters, während die anderen Fenster vernachlässigt würden. Dies schmälere in unzulässiger Weise den Gesundheitsschutz und senke letztlich die bundesrechtlichen Anforderungen an das ausnahmsweise Bauen im lärmbelasteten Gebiet (Christoph Jäger, Bauen im lärmbelasteten Gebiet, Interessenabwägung nach Art. 31 Abs. 2 LSV, in: Raum & Umwelt, 4/2009, S. 10–13). Auch im Kommentar zum Umweltschutzgesetz wird diese Messweise unter Verweis auf den klaren Wortlaut von Art. 39 Abs. 1 LSV sowie den vorstehend erwähnten Aufsatz von Christoph Jäger als offensichtlich bundesrechtswidrig beurteilt (Alain Griffel/Heribert Rausch, Kommentar zum Umweltschutzgesetz: Ergänzungsband zur 2. Auflage, Zürich 2011, Art. 22 USG Rz. 5).

E. 11.5

Die neuere bundesgerichtliche Praxis favorisiert einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Ordnung zu unterstellen (BGE 139 II 173 E. 2.1 mit Hinweisen). Auslegungselemente sind insbesondere der Wortlaut der Norm, ihr Sinn und Zweck, ihre Entstehungsgeschichte sowie die Bedeutung, die der Norm im Zusammenhang mit anderen Bestimmungen zukommt. Die Auslegung ist daher auf die sachlich richtige Anwendung der betreffenden Norm (BGE 140 V 8 E. 2.2.1, mit Hinweisen) sowie auf die Regelungsabsicht des Gesetzgebers und die damit erkennbar getroffenen Wertentscheidungen ausgerichtet (BGE 128 I 34 E. 3b). Davon ist bei der Auslegung von Art. 31 LSV auszugehen.

E. 11.6

Entgegen der Beschwerde kann aus dem Umstand, dass Art. 39 Abs. 1 LSV von Fenstern (Mehrzahl) spricht, nicht geschlossen werden, dass die Lärmimmissionen bei sämtlichen Fenstern zu ermitteln sei. Der Fenster-Plural ist bloss grammatikalische Folge des Umstandes sein, dass in der Bestimmung von Räumen (Mehrzahl) die Rede ist. Die im Kanton Zürich übliche Praxis der Lärmmessung lässt sich somit mit dem Wortlaut von Art. 39 Abs. 1 LSV vereinen. Auch der in der Beschwerde erwähnte Bundesgerichtsentscheid vom 30. November 2011 (1C_331/2011 E. 7) ändert an dieser Einschätzung nichts: Darin hält das Bundesgericht bloss fest, dass Komfortlüftungen nicht als bauliche Massnahmen im Sinn von Art. 29–31 LSV anerkannt werden können. Vorliegend stehen indessen keine solchen lüftungstechnischen Massnahmen als Mittel zur Lärmreduktion zur Diskussion.

E. 11.7

Ein Verbot der bisherigen Lüftungsfensterpraxis hätte zur Folge, dass an stark lärmbelasteten Strassenfassaden keine Fenster mehr angebracht werden dürften, die sich öffnen lassen. Zudem beruht die Forderung nach einem Verbot auf der zu engen Annahme, dass ein Fenster primär der Belüftung von Räumen diene. Diese Funktion kommt einem Fenster zwar unbestrittenermassen auch zu. Der Hauptzweck eines Fensters besteht indessen darin, den dahinter liegenden Raum mit ausreichend Sonnenlicht zu versehen. Entsprechend lässt es § 302 Abs. 2 PBG genügen, wenn Fenster bloss "in ausreichendem Masse geöffnet werden können". Die Möglichkeit der Belüftung von Räumen wird vom (kantonalen) Gesetzgeber bloss als sekundäre Fensterfunktion verstanden und bildet folglich kein konstitutives Element des Fensterbegriffs. Ihren Hauptzweck der Belichtung erfüllen Fenster auch in geschlossenem Zustand. Insofern ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Lärmgrenzwert an sämtlichen Fenstern gemessen werden muss, wenn es auch Fenster gibt, die sich gar nicht öffnen lassen. Bei diesen Fenstern ist eine Lärmmessung ausgeschlossen. Eine Ungleichbehandlung von Fenstern, die sich öffnen lassen und solchen, bei denen dies konstruktiv ausgeschlossen ist, erscheint wenig sachgerecht. Denn eine solche Unterscheidung hätte im Ergebnis bloss zur Folge, dass der Bauherr die Anzahl der Fenster, welche sich öffnen lassen, reduziert. Dass dies nicht im Interesse der Wohnhygiene und damit der Bewohner ist, bedarf keiner näheren Begründung. Man könnte dagegen einwenden, es liege nicht am kantonalen Gesetzgeber, den lärmschutzrechtlichen Fensterbegriff zu definieren; das Bundesrecht sehe zwingend vor, dass sich sämtliche Fenster öffnen lassen müssen, um als solche gelten zu dürfen. Eine solche Forderung hätte indessen erhebliche architektonische Konsequenzen: So liessen sich etwa vollverglaste Hochhäuser überhaupt nicht mehr realisieren. Denn bei dieser Art von Gebäuden ist es aus baustatischen Gründen unumgänglich, dass ein grosser Teil der Glasfassade bzw. der Fensterfläche geschlossen bleibt. Hätte der Bundesgesetzgeber tatsächlich ein solches umfassendes Verbot von geschlossenen Fenstern beabsichtigt gehabt, hätte er dies in einem formellen Bundesgesetz verankern müssen. Auch die in der Beschwerde angeführten teleologischen Überlegungen vermögen an dieser Tatsache nichts zu ändern: Dem Lärmschutz wird gebührend Rechnung getragen, wenn die akustischen Messungen an einem für die Lüftung geeigneten Fenster erfolgen. Es ist nicht erforderlich, dass eine lärmgeschützte Lüftung über sämtliche Fenster möglich sein muss. Abgesehen davon will der Bundesgesetzgeber gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG kompakte Siedlungen schaffen, mithin die Siedlungsentwicklung nach innen lenken. Mit diesem Gebot der Verdichtung sind weit grössere Strassenabstände, wie sie Folge der von den Beschwerdeführenden propagierten Messweise sind, nicht zu vereinbaren.

E. 11.8

Es ist entgegen der Beschwerde auch nicht nachvollziehbar, weshalb Patio-Balkone zur Schallreduktion unzulässig sein sollen. Die Rechtsordnung enthält keine Bestimmung, die es einem Bauherrn verbieten würde, zu solchen Schallschutzmassnahmen zu greifen. Das Gegenteil ist vielmehr der Fall: Art. 31 Abs. 1 lit. b LSV sieht ausdrücklich vor, dass Gebäude durch bauliche oder gestalterische Massnahmen gegen Lärm abgeschirmt werden können. Bei den Patio-Balkonen handelt es sich nicht um verpönte Schallblenden oder ähnliche Schutzmassnahmen ohne Zusatznutzen. Vielmehr lassen sich die Balkone bestimmungsgemäss zum Aufenthalt im Freien oder als Abstellflächen nutzen. Es trifft sodann auch nicht zu, dass aufgrund der Patio-Balkone der gemäss § 302 Abs. 1 PBG erforderliche Aussenbezug nicht mehr gegeben ist: Die mit einem Patio-Balkon versehenen Räume verfügen zusätzlich über Fenster, welche direkt ins Freie führen. Zudem führen die

Türen zu den Patio-Balkonen insofern ins Freie, als sie sich normal öffnen lassen und aufgrund der offenen Gestaltung der Balkone deshalb eine genügende Belüftung der Wohnräume erlauben.

E. 12.1

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, es sei unbestritten, dass der Fürtlibach freigelegt werden müsse; umstritten sei bloss, ob dies im Rahmen der vorliegenden Überbauung zu geschehen habe. Der eingedolte Fürtlibach verlaufe zumindest teilweise deutlich innerhalb der Bauparzelle. In diesem Bereich sei ein Zugang zur projektierten Überbauung Ringling vorgesehen. Zudem würden in diesem Bereich hochstämmige Bäume unmittelbar auf der Bachdole gepflanzt. Für die Beschwerdeführenden sei klar, dass mit der Baugrube und deren Sicherung bzw. den Bäumen zwangsläufig in die Eindolung eingegriffen werde. Dies löse die Freilegungspflicht nach Art. 38 Abs. 1 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GschG) aus. Abgesehen davon sei die Bachöffnung vom Stadtrat schon längst beschlossen worden. Im Rahmen der Baurechtsverträge habe er nämlich die Beschwerdegegnerinnen zur Bachöffnung verpflichtet.

E. 12.2

Art. 38 Abs. 1 GschG erklärt das Überdecken und Eindolen von Fliessgewässern für unzulässig. Dieses Verbot gilt nicht nur für neue Eindolungen, sondern auch für den Ersatz bestehender Eindolungen. Diese können daher grundsätzlich nur noch unterhalten, nicht aber mehr erneuert werden (Art. 38 Abs. 2 lit. e GschG). Ist demgegenüber kein solcher Eingriff in die bestehende Eindolung vorgesehen, besteht keine Pflicht zur Offenlegung des überdeckten Gewässers. Vorliegend sind keine Bauarbeiten an der bestehenden Eindolung geplant. Entsprechend besteht auch keine Offenlegungspflicht. Nicht entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass infolge des Baugrubenaushubs oder durch das Setzen der Bäume die bestehende Eindolung beschädigt werden könnte. Die theoretische denkbare Möglichkeit eines Schadens an einer bestehenden Eindolung begründet noch keine Offenlegungspflicht. Sodann können die Beschwerdeführenden auch aus den Baurechtsverträgen, die eine Offenlegung des Baches vorsehen, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Sie sind nicht als Parteien an diesen Verträgen beteiligt. Abgesehen davon ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts über privatrechtliche Ansprüche zu befinden (§ 1 VRG). Die Beschwerdeführenden können im Baubewilligungsverfahren nicht die Durchsetzung einer vertraglichen Verpflichtung zugunsten Dritter erreichen.

E. 13.1

Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, das Projekt Ringling schliesse eine künftige Offenlegung des Fürtlibachs aus. Für eine nachhaltige Revitalisierung der Gewässer seien gemäss Art. 41b Abs. 2 lit. b der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) Gewässerräume nötig. Es gehe deshalb nicht an, für den Fürtlibach einen Korridor von lediglich 11 Metern vorzusehen bzw. diesen zwischen die Strasse "Im oberen Boden" und die Überbauung "Ringling" einzuzwängen. Abgesehen davon seien drei Zugangsbereiche zur geplanten Überbauung im Uferstreifen des eingedolten Fürtlibachs gelegen. Der Bau derartiger Anlagen sei nur gestützt auf Ausnahmegewilligungen zulässig. Solche Ausnahmegewilligungen dürften gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV lediglich dann erteilt werden, wenn es sich bei der fraglichen Parzelle um dicht überbautes Gebiet handeln würde. Die Bauparzelle weise eine Grundfläche von über

30'000 Quadratmeter auf und könne deshalb weder als raumplanungsrechtliche Baulücke noch als ein gewässerschutzrechtlich dicht überbautes Gebiet qualifiziert werden.

E. 13.2

Gemäss Art. 36a Abs. 1 GSchG müssen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festlegen, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung (Gewässerraum). Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 3 GSchG). Ziff. 1 der Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 (ÜbBst GSchV) verpflichtet die Kantone, die in Art. 41a f. GSchV vorgesehenen Gewässerräume bis zum 31. Dezember 2018 festzulegen. Solange die Kantone diese Gewässerräume nicht festgelegt haben, sind die Voraussetzungen von Art. 41c Abs. 1 f. GSchV für den Bau von Anlagen entlang von Gewässern wie folgt einzuhalten (Ziff. 2 lit. a ÜbBst GSchV): Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnsohle von bis zu 12 Metern sind beidseitig der Gewässer Uferstreifen von je 8 Metern zuzüglich der Breite der bestehenden Gerinnsohle einzuhalten. Die Bachdole des Fürtlibachs weist einen Durchmesser von 0,2 bis 0,25 Meter auf. Als Folge davon muss auf beiden Seiten des Bachs ein Uferstreifen von mindestens 8,25 Meter freigehalten werden. Zwischen der Bachdole und der Hausfassade verläuft ein 11 Meter breiter Grünkorridor. An drei Stellen dieses Korridors wird der vorgenannte Mindestabstand von 8,25 Metern unterschritten: Zunächst ist an der Kreuzung Geeringstrasse/Im Oberen Boden ein asphaltierter Quartierplatz geplant, dessen Belagsoberfläche direkt an die bestehenden Fussgängerüberwege anschliessen soll. Dadurch befindet sich ein Teil des Quartierplatzes innerhalb des Uferstreifens des Fürtlibachs. Sodann ist an der Kreuzung Im Oberen Boden/Im Stelzenacker der Zugang zum Siedlungsinnenhof vorgesehen. Als Folge davon wird ein Teil der Fläche über der Röhre des Fürtlibachs asphaltiert. Schliesslich unterschreitet die Zufahrt zur Tiefgarage den Abstand zur Bachröhre. Nachstehend ist zu prüfen, ob für diese drei Mindestabstandsunterschreitungen eine genügende Rechtsgrundlage besteht.

E. 13.3

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV). Weder der Quartierplatz noch der Zugang zum Innenhof oder die Tiefgarageneinfahrt sind aufgrund ihrer Zweckbestimmung auf einen Standort in unmittelbarer Nähe des Fürtlibachs angewiesen. Damit scheidet Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV als Grundlage für den Bau dieser Anlagen aus. Gemäss Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV kann die Behörde in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV). Zwischen den Parteien ist strittig, ob die Bauparzelle in einem "dicht überbauten Gebiet" liegt. In diese Kategorie fallen insbesondere Städte und Dorfzentren. Weitere Indizien für das Vorliegen eines dicht überbauten Gebietes sind zum Beispiel: baulich weitgehend ausgenützte Grundstücke in der Umgebung, angrenzende Bauten und Anlagen, welche den entsprechenden Gewässerraum bereits beanspruchen sowie eine Baulücke auf dem zur Überbauung vorgesehenen Grundstück (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 791). Die Bauparzelle befindet sich in Zürich-Höngg. Auch wenn Höngg zu den peripheren Quartieren von Zürich zählt, weist dieser Stadtteil doch einen klar erkennbaren

urbanen Charakter auf: Das streitbetroffene Grundstück grenzt auf vier von fünf Seiten an Parzellen an, welche durchgehend mit grösseren Mehrfamilienhäusern überstellt sind. Angesichts dieser grossmasstäblich gehaltenen Siedlungsstruktur ist von einem dicht überbauten Gebiet auszugehen (vgl. BGE 140 II 437 E. 5). Nicht entscheidend ins Gewicht fällt dabei, dass das Baugrundstück mit rund 30'000 Quadratmetern verhältnismässig gross ist. Die von den Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang angerufenen Urteile (BGE 132 II 218, 121 II 417) sind nicht einschlägig. Sie beziehen sich auf den Baulückenbegriff, wie er vom Bundesgericht in Bezug auf die raumplanungsrechtliche (Nicht-)Einzonung von Grundstücken entwickelt wurde. Vorliegend geht es nicht um eine Beschränkung des Baugebiets, wie dies der restriktive Baulückenbegriff bezweckt. Vielmehr soll mit Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine aus Sicht der Raumplanung erwünschte städtebauliche Verdichtung ermöglicht werden (Erläuternder Bericht vom 20. April 2011 des Bundesamts für Umwelt [BAFU] zur parlamentarischen Initiative Schutz und Nutzung der Gewässer [nachstehend als Erläuternder Bericht zitiert], S. 15). Es sind keine öffentlichen Interessen ersichtlich, welche der beantragten Ausnahmegewilligung entgegenstehen würden. So befinden sich auf der Bauparzelle weder Objekte des Natur- und Heimatschutzes noch stellen sich unlösbare Hochwasserschutzprobleme.

E. 14.1

Die Beschwerdeführenden rügen, die Baubewilligungsbehörde habe nicht geprüft, ob die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt seien. Aus diesem Grund bestehe die Aufgabe des Baurekursgerichts darin, die Einhaltung von § 71 PBG frei zu überprüfen, ohne der Bausektion des Stadtrats Zürich einen Entscheidungsspielraum zu gewähren. Nach der neueren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts genüge es nicht mehr, dass sich die Vorinstanz mit oberflächlichen Erwägungen hinter die Baubewilligungsbehörde stelle.

E. 14.2

Die Vorinstanz hat die jüngere Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Kognition des Baurekursgerichts korrekt zusammengefasst. Dabei liess sie es nicht bei theoretischen Ausführungen bewenden, sondern setzte sich vertieft auch mit den Eigenheiten des konkreten Bauprojekts auseinander. Nicht zu beanstanden ist dabei, dass die Vorinstanz nicht auf sämtliche einzelnen Rügen der Beschwerdeführenden eingegangen ist. Wie oben dargelegt, ist es mit Art. 29 Abs. 2 BV zu vereinbaren, wenn der angefochtene Entscheid bloss die wesentlichen Überlegungen nennt, von denen sich die Entscheidungsinstanz hat leiten lassen.

E. 15.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Projekt Ringling werde den Anforderungen von § 71 PBG in keiner Weise gerecht. Die Vorinstanz habe den Fehler gemacht, dass sie bei jedem einzelnen Kritikpunkt geprüft habe, ob er einer Baubewilligung entgegenstehe. Richtigerweise hätte sie die negativen Punkte gesamthaft in die Interessenabwägung einfließen lassen müssen. In diesem Sinn hätte die Vorinstanz nicht bloss untersuchen dürfen, ob der Lärmgrenzwert eingehalten werde. Vielmehr hätte sie zum Schluss kommen müssen, dass die Lage des Bauvorhabens an einer stark befahrenen Kantonsstrasse zu einer insgesamt "schlechten" Lärmsituation führe und deshalb nicht mit § 71 PBG zu vereinbaren sei.

E. 15.2

§ 71 PBG regelt die Anforderungen, denen eine Arealüberbauung genügen muss, wie folgt: 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). Entgegen der Beschwerde genügt es, wenn eine Arealüberbauung die bundesrechtlichen Lärmschutzvorgaben erfüllt. § 71 PBG stellt diesbezüglich keine weitergehenden Anforderungen auf.

E. 16.1

Weiter rügen die Beschwerdeführenden, das Bauvorhaben missachte die übergeordneten Planungsziele. Seit dem 25. März 2010 verfüge die Stadt Zürich über eine behördenverbindliche "Räumliche Entwicklungsstrategie" (RES). Diese unterteile das Siedlungsgebiet in einen "urbanen, kompakten Stadtkörper" und einen "durchgrüntem Stadtkörper". Das Quartier Rütihof liege im "durchgrüntem Stadtkörper", welcher wie folgt spezifiziert werde: "Geringe bis mittlere bauliche Dichte, Bebauung losgelöst vom Strassenraum, offene Anordnung, markante Durchgrünung, Gärten und Bäume, mehrheitlich ausgedehnte Wohngebiete". Der regionale Richtplan, welcher am 1. September 2013 öffentlich aufgelegt worden sei, übernehme den Begriff des "durchgrüntem Stadtkörpers" gemäss der RES. Das Baurekursgericht hätte erkennen müssen, dass die räumliche Entwicklungsstrategie und der regionale Richtplan die Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG konkretisiere. Das Projekt Ringling verlaufe unmittelbar entlang des Strassenraums und sei somit alles andere als "losgelöst vom Strassenraum". Ebenso wenig erfülle das Bauvorhaben die Anforderung "offene Anordnung", handle es sich doch um eine geschlossene, ringförmige Überbauung. Von einer "markanten Durchgrünung" könne ebenfalls keine Rede sein.

E. 16.2

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Ausführungen im Zusammenhang mit der RES um neue, erstmals im Beschwerdeverfahren vorgebrachte und damit unzulässige Rügen handelt. Abgesehen davon vermögen die entsprechenden Ausführungen auch inhaltlich nicht zu überzeugen. Die RES der Stadt Zürich ist ein "Wegweiser und wichtiges Arbeitsinstrument für die künftige Stadtplanung". Weiter soll die RES "Grundlage für die [...] Überarbeitung des Regionalen Richtplanes" bilden und "starke Signale [geben], wie die Bau- und Zonenordnungen in Teilbereichen revidiert werden müsste" (Vorwort der RES). Die RES bewegt sich mit anderen Worten auf einer höheren Abstraktionsebene als der städtische Richtplan. Richtpläne sind bloss behördenverbindlich (§ 19 Abs. 1 PBG) und begründen gegenüber dem Einzelnen keine Rechte und Pflichten. Sie stellen mit anderen Worten keine Rechtssätze dar, auf welche sich Nachbarn berufen können (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 114 mit Verweis auf RB 1999 Nr. 96). Wenn nun aber bereits ein Richtplan keine baubeschränkende Wirkung entfaltet, kann dies umso weniger für ein blosses Strategiepapier gelten. Nach dem Gesagten erübrigt es sich zu prüfen, ob das Bauvorhaben mit der RES und dem städtischen Richtplan zu vereinbaren ist. Es trifft auch nicht zu, dass die RES die in § 71 PBG genannten Anforderungen an eine Arealüberbauung konkretisieren würde. Zu einer solchen näheren Umschreibung einer kantonalrechtlichen Bestimmung wäre die stadtzürcher Exekutive ohnehin nicht berechtigt.

E. 17.1

Die Beschwerdeführenden monieren sodann, das Bauvorhaben nehme keine Rücksicht auf das Ortsbild sowie die bauliche und landschaftliche Umgebung, insbesondere die kleinteilige Siedlungsstruktur. Die bestehende Bebauung im Rütihof weise eine offene Anordnung auf und sei durchgrünt. Die bewaldeten Wälle entlang der Regensdorfer- und Frankentalerstrasse bildeten einen wichtigen Bestandteil des Quartierplangebietes. Das Projekt "Ringling" halte sich nicht an diese vorgegebene Ordnung, sondern stelle im harten Gegensatz dazu riesige Baukörper direkt an die Strasse. Der architektonische Ausdruck werde durch riesige Fassaden bestimmt, aus denen 80 ummauerte "Patio-Balkone" hervorstechen. Der Baukörper bilde eine Marke, die weitherum sichtbar sei. Zudem verletze das Projekt die Praxis des Stadtrates Zürich zur Vorgartengestaltung. Im Interesse eines besonders guten Erscheinungsbildes dürfe das Vorgartengebiet in der Regel zu nicht mehr als einem Dritten für Hauszugänge, Garagenzufahrt, Parkplätze, Containerstellplätze usw. befestigt werden. Vorliegend werde diese Drittelsregelung missachtet.

E. 17.2

Was die Kritik an der Gestaltung des Bauvorhabens anbelangt, kann zunächst auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Ergänzend ist Folgendes festzuhalten: Gemäss § 71 Abs. 1 PBG muss eine Arealüberbauung qualifizierten ästhetischen Anforderungen gerecht werden. Zu berücksichtigen sind diesbezüglich unter anderem die Beziehung der Baute zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung (§ 71 Abs. 2 PBG). Auch wenn das Gesetz den Umgebungsbezug ausdrücklich als massgebliches Beurteilungskriterium nennt, bedeutet dies nicht, dass die Bauherrschaft zwingend den im Quartier vorherrschenden Architekturstil übernehmen müsste. Eine solche Orientierung an der vorhandenen Architektur bzw. an bereits vorhandenen Bauformen drängt sich bloss dann auf, wenn auf Objekte des Natur- oder Heimatschutzes Rücksicht genommen werden muss. Abgesehen von solchen Situationen ist der Bauherr in der künstlerisch-architektonischen Gestaltung seiner Baute und deren Umschwung grundsätzlich frei (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 134).

E. 17.3

Die Bauparzelle liegt in Zürich-Höngg am Rand des städtischen Siedlungsgebiets. Auf den angrenzenden Parzellen stehen Mehrfamilienhäuser aus den 1960er- bis 2000er-Jahren. Ein Grossteil dieser Häuser weist Flachdächer auf, die teils begrünt sind und auf denen vereinzelt Fotovoltaik-Anlagen stehen. Daneben findet sich im Quartier aber auch eine Reihe neuerer Steildachbauten. Die Gebäude sind zeilenförmig, schräg versetzt oder u-förmig angeordnet. Sie weisen weisse, rötliche oder gelb-bräunliche Tafel- bzw. Verputzfassaden auf. Ein einheitliches Baukonzept ist nicht erkennbar. Angesichts dieser Vielfalt von Gebäudeformen und Materialisierungen braucht das Projekt "Ringling" nicht auf eine vorbestehende Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen. Vielmehr durfte sich das Bauvorhaben einer eigenständigen, zeitgemässen Architektursprache bedienen. Dazu zählen auch die Patio-Balkone, welche die Fassaden auflockern und der Siedlung ein unverwechselbares Gesicht verleihen. Dass das Projekt "Ringling" keinen begrüntem Vorgartenbereich aufweist, liegt in der Natur der als Blockrandbebauung ausgestalteten Siedlung. Darin ist kein Nachteil zu erblicken. Die Grünflächen befinden sich stattdessen im grosszügig bemessenen Innenhof, mithin auf den lärmabgewandten Seiten des Gebäudekomplexes. Die mit Bäumen bepflanzten Wälle entlang der Regensdorfer- und Frankentalerstrasse sind demgegenüber als blosses "Strassenabstandsgrün" konzipiert. Im

Unterschied zum Ringling-Innenhof können solche Grünstreifen weder von spielenden Kindern noch von Erholung suchenden Erwachsenen sinnvoll genutzt werden. Damit weisen sie keine besonderen städtebaulichen Qualitäten auf.

E. 18.1

In Bezug auf die Wohnlichkeit und Wohnhygiene des Bauvorhabens machen die Beschwerdeführenden Folgendes geltend: In dem parallel zur Frankentalstrasse ausgerichteten Gebäudeteil seien viele lärmempfindliche Räume untergebracht. Darin liege ein wesentlicher konzeptioneller Fehler des vorliegenden Projekts. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Lärmsituation bei der Beurteilung gemäss § 71 PBG nicht zu einem vernichtenden Resultat geführt habe. Die Vorinstanz lasse ausser Acht, dass die bis zu 16 Meter hohen Zugangstore zum Innenhof als Schalltrichter wirkten und den Lärm von den nahen Kantonsstrassen in den Innenhof eindringen liessen. Zudem würden die im Quartier Rütihof herrschenden Westwinde auf die hohen Fassaden entlang der Strasse "Im Oberen Boden" und der "Geeringstrasse" aufprallen, was zu starken Windströmen führe. Zum Thema "Wohnlichkeit" gehöre ferner, dass rund sechzig Wohnungen in der projektierten Überbauung schiefe Ecken aufwiesen. Dies erschwere die Möblierung und Benutzung, weshalb die Überbauung als unzweckmässig einzustufen sei.

E. 18.2

Wie oben dargelegt, erfüllt das Projekt Ringling die bundesrechtlichen Lärmschutzvorgaben. § 71 PBG bildet keine Grundlage, um diesbezüglich strengere Anforderungen aufzustellen. Damit erübrigt es sich auf die Ausführungen zur angeblichen Schalltrichtereffekt der Tore einzugehen. Auch die Grundrisse der geplanten Wohnungen lassen keine Verletzung von § 71 PBG erkennen.

E. 19.1

Die Beschwerdeführenden rügen sodann, die vorgesehene Abfallentsorgungslösung überzeuge nicht. Für die Bewohner der 277 Wohnungen sei es nämlich überhaupt nicht komfortabel, den Abfall zentral über lediglich vier Unterflurcontainer entsorgen zu müssen. Gleiches gelte für den 150 Meter langen Weg, den die Bewohner vom Hauszugang bis zu ihren Parkplätzen in der Autoabstellhalle zurücklegen müssen.

E. 19.2

Sämtliche Abfallentsorgungskonzepte weisen technisch bedingte Vor- und Nachteile auf; diese gilt es im Einzelfall gegeneinander abzuwägen. Vorliegend hat sich die Bauherrschaft im Interesse einer reduzierten Lärm- und Geruchsbelastung entschieden, den Abfall zentral in Unterflurcontainern zu sammeln. Zwar müssen die Anwohner bei dieser Lösung mit ihren Kehrrichtsäcken im Vergleich zu einer dezentralen Sammlung in Rollcontainern längere Wege zurücklegen. Dieser Nachteil vermag indessen die mit Unterflurcontainern verbundenen Vorteile nicht aufzuwiegen: So gehen von solchen unterirdischen Sammelbehältern bedeutend weniger Lärm- und Geruchsemissionen aus. Zudem vermögen sie auch in ästhetischer Hinsicht mehr zu befriedigen als 28 vor den Hauseingängen platzierte Rollcontainer, wie sie für die vorliegende Siedlung erforderlich wären. Dies liegt letztlich auch im Interesse der Nachbarn. Insgesamt ist somit von einer zweckmässigen Entsorgungslösung im Sinn von § 71 Abs. 1 f. PBG auszugehen. Was schliesslich die Parkplatzsituation und die Erschliessung der Siedlung betrifft, so lässt es die Beschwerde bei der nicht näher begründeten Behauptung bewenden, diese sei ungenügend und mit § 71 PBG nicht zu vereinbaren. Entsprechend kann diesbezüglich auf die Ausführungen der

Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG).

E. 20.1

Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, bei einer Arealüberbauung dürfe die Vollgeschosszahl auf sieben Vollgeschosse erhöht werden. Das Projekt Ringling weise jedoch an der südöstlichen Ecke acht Geschosse auf und sei deshalb nicht bewilligungsfähig.

E. 20.2

§ 275 PBG unterscheidet zwischen Voll-, Dach- und Untergeschossen. Diese Bestimmung definiert die einzelnen Geschossarten wie folgt: Vollgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über dem gewachsenen Boden und unter der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen (Abs. 1). Als Untergeschosse gelten demgegenüber Gebäudeabschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen (Abs. 3). Arealüberbauungen dürfen maximal sieben Vollgeschosse (Art. 8 Abs. 4 Satz 1 BZO) und ein einzelnes Untergeschoss (Art. 13 Abs. 1 BZO) aufweisen. Das von den Beschwerdeführenden als unzulässig gerügte Geschoss ragt teilweise in den gewachsenen Boden hinein. Entsprechend ist es als Untergeschoss zu qualifizieren, welches gemäss Art. 8 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1 BZO erlaubt ist.

E. 21.1

Weiter monieren die Beschwerdeführenden, die Überbauung halte gegenüber der Strasse "Im Stelzenacker" den gesetzlichen Grenzabstand von 11 Metern nicht ein.

E. 21.2

Sieht man von hier nicht einschlägigen Ausnahmen ab, müssen Gebäude gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen grundsätzlich keinen Grenzabstand im Sinn von Art. 13–15 BZO einhalten. Vielmehr bestimmt sich der in solchen Fällen zu beachtende Abstand ausschliesslich nach Art. 12 Abs. 1 BZO. Der Strassenabstand tritt mit anderen Worten an die Stelle des Grenzabstandes (vgl. VGr, 1. Juni 2005, VB.2005.00017, E. 3). Gemäss Art. 12 Abs. 1 BZO beträgt der Strassenabstand 6 Meter. Das Bauvorhaben hält diesen 6-Meter-Abstand ein, wie selbst die Beschwerdeführenden anerkennen.

E. 22

Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, die verfehlte Gebäudeabwinklung bewirke, dass nicht behinderungsgerecht gebaut werden könne. Im Beschwerdeverfahren dürfen sich die Parteien nicht damit begnügen, pauschale Behauptungen aufzustellen. Die Beschwerdeführenden missachten dieses Substanziierungserfordernis, wenn sie das Bauprojekt in genereller Weise als nicht behinderungsgerecht bezeichnen.

E. 23

Sodann machen die Beschwerdeführenden geltend, die Zufahrt zur Tiefgarage missachte die Zugangsnormen. Auf diese Rügen braucht nicht näher eingegangen zu werden, handelt es sich doch hierbei um eine erstmals in der Beschwerdereplik vorgebrachte neue Tatsachenbehauptung; ein solches Novum ist gemäss § 52 Abs. 2 VRG unzulässig.

E. 24.1

Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 24.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG). Im Einzelnen sind die die Kosten den Beschwerdeführenden 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 10 je zu einem 1/64 sowie den Beschwerdeführenden 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 5.1 und 5.2 je zu einem 1/128 aufzuerlegen, jeweils unter solidarischer Haftung für 10/64 der Kosten. Sodann sind die Kosten den Beschwerdeführenden 13, 14, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 34, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 57, 58, 60, 61 sowie 64 je zu 1/64 sowie den Beschwerdeführenden 11.1, 11.2, 12.1, 12.2, 15.1, 15.2, 18.1, 18.2, 19.1, 19.2, 20.1, 20.2, 21.1, 21.2, 28.1, 28.2, 31.1, 31.2, 32.1, 32.2, 33.1, 33.2, 35.1, 35.2, 36.1, 36.2, 37.1, 37.2, 38.1, 38.2, 40.1, 40.2, 42.1, 42.2, 46.1, 46.2, 47.1, 47.2, 52.1, 52.2, 56.1, 56.2, 59.1, 59.2, 62.1, 62.2, 63.1 sowie 63.2 je zu einem 1/128 aufzuerlegen, jeweils unter solidarischer Haftung für 54/64 der Kosten.

E. 24.3

Eine Parteientschädigung steht den unterliegenden Beschwerdeführenden nicht zu. Hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss der privaten Beschwerdegegnerin zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Der Baudirektion (bzw. dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) ist durch die Beantwortung der vorliegenden Beschwerde kein besonderer Aufwand entstanden, welcher die Zusprechung einer Parteientschädigung rechtfertigen würde. Im Einzelnen sind die Beschwerdeführenden 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3, 4, 5.1, 5.2, 6, 7, 8, 9 und 10 unter solidarischer Haftung zu verpflichten, den Beschwerdegegnerinnen 1, 2 und 3 eine Parteientschädigung von je Fr. 250.- (total Fr. 750.-, nämlich die Beschwerdeführenden 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 10 je Fr. 75.- und die Beschwerdeführenden 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 5.1 und 5.2 je Fr. 37.50) zu bezahlen, zahlbar innert 30 Tagen ab Rechtskraft dieses Entscheids. Sodann sind die Beschwerdeführenden 11.1, 11.2, 12.1, 12.2, 13, 14, 15.1, 15.2, 16, 17, 18.1, 18.2, 19.1, 19.2, 20.1, 20.2, 21.1, 21.2, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.1, 28.2, 29, 30, 31.1, 31.2, 32.1, 32.2, 33.1, 33.2, 34, 35.1, 35.2, 36.1, 36.2, 37.1, 37.2, 38.1, 38.2, 39, 40.1, 40.2, 41, 42.1, 42.2, 43, 44, 45, 46.1, 46.2, 47.1, 47.2, 48, 49, 50, 51, 52.1, 52.2, 53, 54, 55, 56.1, 56.2, 57, 58, 59.1, 59.2, 60, 61, 62.1, 62.2, 63.1, 63.2 und 64 unter solidarischer Haftung zu verpflichten, den Beschwerdegegnerinnen 1, 2 und 3 eine Parteientschädigung von je Fr. 1'350.- (total Fr. 4'050.-, nämlich die Beschwerdeführenden 13, 14, 16, 17, 14, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 34, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 57, 58, 60, 61 sowie 64 je Fr. 75.- und die Beschwerdeführenden 11.1, 11.2, 12.1, 12.2, 15.1, 15.2, 18.1, 18.2, 19.1, 19.2, 20.1, 20.2, 21.1, 21.2, 28.1, 28.2, 31.1, 31.2, 32.1, 32.2, 33.1, 33.2, 35.1, 35.2, 36.1, 36.2, 37.1, 37.2, 38.1, 38.2, 40.1, 40.2, 42.1, 42.2, 46.1, 46.2, 47.1, 47.2, 52.1, 52.2, 56.1, 56.2, 59.1, 59.2, 62.1, 62.2, 63.1 sowie 63.2 je Fr. 37.50) zu bezahlen, zahlbar innert 30 Tagen ab Rechtskraft dieses Entscheids. Damit erhalten die Beschwerdegegnerinnen 1-3 je eine Parteientschädigung von total Fr. 1'600.- und beläuft sich die gesamte für das Beschwerdeverfahren geschuldete Entschädigung auf Fr. 4'800.-.

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