

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00696 vom 20. Juni 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-06-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00696

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00696 du 20 juin 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00696 del 20 giugno 2012

Regeste

Baubewilligung | Bauprojekt betreffend Umbau einer Kirche und Ersatzneubau von Wohnungen mit Tiefgarage in Quartiererhaltungszone. Die Auslegung von Art. 241 Abs. 3 BZO Zürich durch das Baurekursgericht betreffend die Bautiefe und die Festlegung der Firstrichtung des Bauprojekts erweisen sich als zulässig (E. 4 f.). Aus der Auflage zur Einreichung einer Darstellung des gewachsenen Terrains an der Fassadenlänge lässt sich nicht schliessen, die Gebäudehöhe sei nicht eingehalten (E. 6.2). Art. 24cbis BZO betreffend die Erscheinung der Gebäude ist nur insoweit voranzuwenden, als er die Ansetzung des Erdgeschossfussbodens betrifft (E. 6.3). Die zu erwartende Lärmbelastung durch die Tiefgarage liegt unter den Planungswerten; weitergehende Emissionsbegrenzungen wären mit einem unverhältnismässigen Zusatzaufwand verbunden. Das Vorsorgeprinzip ist nicht verletzt (E. 7). Indem die Vorinstanzen dem Projekt eine gute Einordnung und Gestaltung nach § 238 Abs. 2 PBG attestierten, bewegten sie sich im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens (E. 8.6). Die noch zu behebbenden Projektängel sind untergeordneter Natur, weshalb sie nebenbestimmungsweise behoben werden können (E. 9). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Kirche N, vertreten durch RA O,

E. 2

Bausektion des Stadtrates Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Bauentscheid vom 23. Januar 2018 erteilte die Bausektion des Stadtrates Zürich der Kirche N die baurechtliche Bewilligung für den Umbau der Kirche an der P-Strasse 02 und den Ersatzneubau mit 32 Wohnungen sowie einer Tiefgarage an der Q-Strasse 03/07 und J-Strasse 04 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 05 in Zürich. II. Den dagegen am 1. März 2018 von A, B, C, D, E, G und F, H, I, die STWEG J-Strasse 01, K sowie L erhobenen Rekurs wies das Baurekursgericht am 21. September 2018 ab. III. Hiergegen erhoben A, B, C, D, E, G und F, H, I, die STWEG J-Strasse 01, K sowie L am 29. Oktober 2018 Beschwerde ans Verwaltungsgericht und beantragten, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung unter Aufhebung des Bauentscheides vom 23. Januar 2018 der Bausektion des Stadtrates Zürich zu verweigern; eventualiter sei die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Entscheids an die Vorinstanz zurückzuweisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der privaten Rekursgegnerin. Die Kirche N beantragte mit Beschwerdeantwort vom 26. November 2018, die Beschwerde abzuweisen und ihr eine Parteientschädigung zuzusprechen. Die

Bausektion der Stadt Zürich stellte mit Beschwerdeantwort vom 28. November 2018 den Antrag auf Beschwerdeabweisung. A, B, C, D, E, G und F, H, I, die STWEG J-Strasse 01, K sowie L hielten am 11. Januar 2019 replicando an ihren Anträgen und ihrer Begründung fest. Die Bausektion der Stadt Zürich verzichtete am 21. Januar 2019 auf eine Vernehmlassung; die Duplik der Kirche N erfolgte am 7. Februar 2019. Triplik und Quadruplik wurden am 20. Februar 2019 und 5. März 2019 erstattet. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Die streitbetroffene Liegenschaft liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Quartiererhaltungszone QII4 mit Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III, der Wohnanteil beträgt 50 %. Das Bauvorhaben umfasst neben dem Umbau des bestehenden Kirchengebäudes an der P-Strasse den Abbruch des bestehenden langgezogenen Gebäudeflügels an der Q-Strasse und den Neubau von zwei Wohnbauten mit insgesamt 32 Wohnungen sowie einer Tiefgarage. Die beiden neuen Wohnbauten weisen vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf.

E. 2.2

Die Beschwerdeführenden rügen im Wesentlichen, das Bauvorhaben überschreite die zulässige Bautiefe von 16 Meter gemäss Art. 241 Abs. 3 BZO. Die gewählte Firstausrichtung beim Gebäude führe zu einer rechtswidrigen Dachaufbaugestaltung und zu einer Verletzung der Gebäudehöhe. Die Tiefgarage und -zufahrt verletzen das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip. Schliesslich ordne sich das Bauvorhaben ungenügend ein und widerspreche der Quartiercharakteristik. In formeller Hinsicht machen die Beschwerdeführenden geltend, die Vorinstanz habe verschiedene Rügen nicht geprüft und die mit der Baubewilligung erlassenen Nebenbestimmungen überstiegen das gemäss § 321 PBG zulässige Ausmass.

E. 3

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheids lediglich über eine Rechtskontrolle; es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist; eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3). Bei der Auslegung und Anwendung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich überdies für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (vgl. dazu Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 20 N. 59 f.). Dieser Spielraum ist weiter als der Beurteilungsspielraum, der einer Gemeinde bei der Anwendung von kantonalem Recht geöffnet wird (VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.2). Die Rekursinstanz ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Gemeindebehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel

und stichhaltig begründet, so bedarf es besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen (vgl. VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.2 f.).

E. 4.1

Gemäss Art. 24l Abs. 3 BZO gilt für Hauptgebäude eine maximale Bautiefe von 16 Metern, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnutzung entsteht.

E. 4.2

Das Baugrundstück liegt zwischen der Q- und J-Strasse, die parallel verlaufen und je durch eine Baulinie gesichert sind. Der Bereich zwischen den Baulinien misst in der Tiefe 25 Meter. Die Beschwerdegegnerin 2 vertritt die Auffassung, in einer Situation mit zwei parallel verlaufenden Strassen betrage die Bautiefe von beiden Seiten aus gesehen 16 Meter. Dies führe dazu, dass sich vorliegend die beiden Baubereiche überschneiden. Die Bauten lägen innerhalb dieses Bereichs und überschritten damit die zulässige Bautiefe nicht. Die Vorinstanz hat diese Auslegung des kommunalen Rechts geschützt. Demgegenüber machen die Beschwerdeführenden geltend, diese Auffassung bewirkte, dass der gesamte Bereich zwischen der Q- und J-Strasse von der P-Strasse bis zur W-Strasse lückenlos überbaut werden könnte, ebenso das nordöstlich anschliessende Geviert Platz S/Gebiet T-/V-/Q-Strasse. Dies widerspräche klarerweise dem Gebietscharakter.

E. 4.3

Die Definition des Baubereichs durch die Beschwerdegegnerin 2 entspricht dem Wortlaut der Bestimmung: Gebaut werden darf in eine Bautiefe von 16 Metern ab Baulinie oder Strassenabstandslinie. Grenzt ein Grundstück an zwei parallel verlaufende Strassen, bemisst sich der Baubereich von beiden Seiten her, was dazu führt, dass sich die Baubereiche bei einem Abstand unter 32 Metern überschneiden. Die Bestimmung von Art. 24l Abs. 3 BZO dient der Erhaltung des Gebietscharakters der Quartiererhaltungszone II. Dieser zeichnet sich gemäss Art. 24k Abs. 1 BZO durch eine mehrheitlich offene Bauweise des späten 19. und 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und parkähnlichen Gärten aus. Würde die Bestimmung im Sinn der Beschwerdeführenden ausgelegt, wären zwar keine mehr als 16 Meter tiefen Gebäudekörper mehr möglich, hingegen wäre es immer noch möglich, bei einem wenig mehr als 32 Meter breiten Baugrundstück zwei in der Tiefe eng zusammenstehende Bauten zu errichten, was auch den Eindruck einer in der Tiefe dichten Bebauung erweckte. Die Vorschrift wäre damit auch bei Auslegung im Sinn der Beschwerdeführenden nur sehr beschränkt geeignet, eine geringere Körnigkeit der Bebauung sicherzustellen. Sinn und Zweck der Norm verlangen damit nicht, vom klaren Wortlaut abzuweichen. Ist der Abstand zwischen den Baulinien weniger als 32 Meter und ist dieser Bereich auf zwei Grundstücke verteilt, könnte nach der beschwerdeführerischen Auffassung jeweils nur auf einem Grundstück bis 16 Meter Bautiefe gebaut werden, das andere wäre dann entsprechend weniger bis praktisch nicht mehr überbaubar. Auch dies spricht für die Auslegung der Beschwerdegegnerin 2. Die Beschwerdeführenden bringen ferner vor, dass auch die Beschwerdegegnerin 2 die Bestimmung von Art. 24l Abs. 3 BZO im konkreten Geviert in ihrem Sinn auslege; dies ergebe sich der Beantwortung einer Anfrage. Aus der eingereichten E-Mail-Korrespondenz ergibt sich aber, dass die

Mitarbeiterin der Beschwerdegegnerin 2 lediglich inhaltlich auf Art. 241 Abs. 2 und 3 BZO hinwies. Somit ist nicht dargetan, dass die Beschwerdegegnerin diese Vorschrift rechtsungleich anwenden würde. Die Beschwerdeführenden sind schliesslich der Auffassung, bei der Baute Q-Strasse 12, welche im Gegensatz zur Q-Strasse 10 nur 17,5 Meter tief und damit nicht den ganzen Bereich von 25 Meter beansprucht, könne nur die Bautiefe ab der Q-Strasse berücksichtigt werden. Damit wären zwar tiefere Bauten bewilligungsfähig und der weniger tiefe auf der gleichen Parzelle hingegen nicht, was widersprüchlich anmutet. Massgeblich ist nach schützenswerter Auslegung der Bestimmung, ob sich die Baute auf der bebaubaren Fläche befindet. Somit ist auch die Baute Q-Strasse 12 bewilligungsfähig.

E. 4.4

Da die Bautiefe 16 Meter nicht überschreitet, stellt sich die Frage nach der Zulässigkeit der geschlossenen Überbauung nach Art. 241 Abs. 2 BZO nicht. Die Vorinstanz hat dies zwar nicht ausdrücklich erwähnt. Nachdem sie aber genügend begründet hatte, dass die Bautiefe von 16 Metern eingehalten worden ist, erübrigten sich weitere Ausführungen zur Frage der geschlossenen Bauweise in diesem Zusammenhang. Es liegt damit keine Gehörsverletzung vor.

E. 4.5

Die vorgenommene Auslegung der Bestimmung über die Bautiefe erweist sich damit als zulässig und ist zu schützen.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Firstrichtung für den Bau Q-Strasse 01 sei falsch gewählt worden. Diese sei nicht parallel, sondern senkrecht zur Q-Strasse zu bestimmen.

E. 5.2

Die BZO in der bis 31. Oktober 2018 geltenden Fassung enthält keine Vorschrift über die Bestimmung der Firstrichtung. Demgegenüber legt Art. 7a Abs. 4 BZO in der per 1. November 2018 in Kraft getretene Fassung vom 30. November 2016 (BZO 2016) fest, dass der First für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen ist. Bei zusammengebauten Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudeschmalseite von 4 : 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden. Wie schon die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat und auch von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert infrage gestellt wird, weist diese Bauvorschrift keinen planerischen Gehalt auf, weshalb sie gestützt auf § 234 PBG keine Vorwirkung entfaltet (vgl. Christoph Fritzsche /Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 713).

E. 5.3

Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird (Art. 7 Abs. 1 BZO). Die Festlegung einer hypothetischen Traufseite verlangt vorgängig die Festlegung eines hypothetischen

Schrägdachs und der hypothetischen Firstrichtung. Wie ein solches Dachprofil zu bilden ist, definiert das Gesetz nicht näher. Aus der Verwendung des Wortes "entsprechend" in § 292 lit. b PBG ergibt sich indessen, dass die Profilansetzung so zu erfolgen hat, wie wenn beim betreffenden Gebäude effektiv ein Schrägdach erstellt würde. Dabei verläuft im Regelfall der Dachfirst eines Schrägdachs parallel zur Gebäudelängsseite, wovon auch die erwähnte Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni/25. September 1991 ausgeht. In Grenz- oder begründeten Ausnahmefällen kann eine Bauherrschaft die Annahme eines Schrägdachs mit einem First quer zur Gebäudelängsseite, also im "Chaletstil" verlangen. In Betracht kommen etwa komplexe Gebäudeformen, bei denen nicht ohne Weiteres klar scheint, welche Gebäudeseite die längere ist, oder Situationen, in denen durch die Wahl der Gebäudelängsseite als Firstrichtung gestalterisch bessere Lösungen ermöglicht werden. Um eine Aushöhlung der Grundregel von § 292 lit. b PBG zu vermeiden, sind Ausnahmen jedoch nur in engem Rahmen und bei kleinen Differenzen der Seitenlängen zuzulassen. Dabei müssen die Dachgeschosse noch als solche erkennbar sein und dürfen nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln (VGr. 27. März 2103, VB.2012.00803, E. 3.2 mit Hinweisen; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1188 f.). Die drei Baukörper sind entlang der Q-Strasse angeordnet und durch zwei vier Meter breite Durchgänge voneinander getrennt. Die Wohnbauten sind strassenseitig gleichartig gestaltet. Obwohl die schmalere Seite des mittleren Baus zur Q-Strasse hin liegt, wird die Längsseite der Bauten als Gesamtes einheitlich und parallel zur Q-Strasse wahrgenommen. Wird die Firstrichtung für alle Baukörper gleich gewählt, führt dies zudem dazu, dass alle Attikageschosse nach den gleichen Vorgaben zu gestalten sind, was eine Harmonisierung begünstigt. Die getroffene Wahl der Firstrichtung bewirkt zudem, dass auch beim Gebäude Q-Strasse 03 das Attikageschoss entlang der Q-Strasse nur auf der Länge eines Drittels die fiktive Dachebene durchstossen darf und somit strassenseitig klar als solches zu erkennen ist und nicht der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht. Die Annahme der Firstausrichtung parallel zur Q-Strasse erweist sich damit als rechtmässig.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass die maximale Gebäudehöhe überschritten werde. Jedenfalls liessen die vorhandenen Unterlagen keine zuverlässige Berechnung der Gebäudehöhe zu.

E. 6.2

Die Baubehörde hatte erwogen, auf den Fassaden- und Schnittplänen sei das gewachsene Terrain, ausser der Kotenangabe niedrigster Punkt des gewachsenen Terrains an der Q-Strasse mit 427,17 m ü.M., nicht eingezeichnet. Die Gebäudehöhen seien anhand dieser Kote überprüft worden. Wird die Gebäudehöhe am niedrigsten Punkt des gewachsenen Terrains eingehalten, so trifft dies auch für das gesamte Baugrundstück zu. Nachdem nicht ersichtlich ist, dass die Kotenangabe falsch sein soll, erweist sich die Folgerung, die Gebäudehöhe sei eingehalten, als zulässig. Aus der verfügbaren Auflage, es seien noch abgeänderte Pläne einzureichen, auf welchen das gewachsene Terrain an der Fassadenlänge dargestellt sei, und das Terrain sei von einem unabhängigen Geometer aufnehmen zu lassen und die Aufnahme dem Amt für Baubewilligungen vorzulegen, lässt sich somit nicht schliessen, es lägen erhebliche Zweifel an der eingezeichneten Kotenangabe vor. Vielmehr soll mit dieser Auflage primär die Dokumentation vervollständigt werden.

E. 6.3

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, gemäss Art. 24c bis Abs. 5 BZO 2016 müsse das Erdgeschoss eine deutlich grössere Höhe aufweisen als die übrigen Geschosse. Dementsprechend führe die verfügte Überarbeitung des Sockelgeschosses zu einer Erhöhung der Gebäudehöhe. Die angeführte Bestimmung ist erst seit 1. November 2018 in Kraft und deshalb auf das vorliegende Bauvorhaben nur anzuwenden, wenn ihr gestützt auf § 234 PBG Vorwirkung zukommt. Art. 24c bis BZO 2016 regelt die Erscheinung der Gebäude in den Quartiererhaltungszonen. Der fertige Fussboden des Erdgeschosses darf nicht unter dem gewachsenen Boden und höchstens einen Meter darüber liegen (Abs. 1), was vorliegend eingehalten wird. Beträgt der Mindestwohnanteil unter 90 %, so ist das Erdgeschoss deutlich höher auszubilden als die übrigen Geschosse (Abs. 5). Vorliegend beträgt der Wohnanteil mindestens 50 % und alle Geschosse sind gleich hoch. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich hält dazu fest, das ausgeprägte Sockelgeschoss, das oftmals über öffentlich zugängliche oder publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfüge, bilde einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Eine ausreichende Raumhöhe und eine Anbindung an den öffentlichen Raum seien Voraussetzungen dazu. Die häufig angestrebte Maximalausnutzung der Grundstücke führe dazu, dass anrechenbare Untergeschosse vermehrt beansprucht würden und insbesondere in Gebieten der Quartiererhaltungszone mit eher flacher Topografie unerwünschte Erdgeschossituationen entstünden, die nicht mit dem angestrebten Quartiercharakter oder der erwünschten Gebäudestruktur übereinstimmen (a.a.O. S. 77). Die Bestimmung weist somit insofern einen planerischen Gehalt auf, als damit die Anbindung des Erdgeschosses an den öffentlichen Raum und eine publikumsorientierte Nutzung gefördert werden sollen. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass das Erdgeschoss ebenerdig oder maximal 1 Meter über dem gewachsenen Boden liegen soll und so leicht zugänglich ist. Die Richtlinien zur Voranwendung der Revision der Bau- und Zonenordnung gemäss Beschluss der Bausektion des Stadtrates vom 6. Dezember 2016 erwähnen denn auch als voranzuwendende Bestimmung unter Ziffer 3.9: "Erscheinung der Gebäude (Ansetzung des Erdgeschossfussbodens) in den Quartiererhaltungszonen (Art. 24c bis revBZO)". Demgegenüber kommt der Regelung über die Raumhöhe des Erdgeschosses lediglich eine untergeordnete Bedeutung zu. Ein höheres Erdgeschoss kann eine öffentliche Nutzung allenfalls begünstigen, es erweist sich aber nicht als notwendig dafür und ist primär ästhetisch motiviert. Somit ist es ausreichend, lediglich die Bestimmungen über die Ansetzung des Erdgeschossfussbodens voranzuwenden, nicht aber diejenige von Art. 24c bis Abs. 5 BZO 2016. Das zu überarbeitende Sockelgeschoss muss deshalb lediglich "ausgeprägt" im Sinn von Art. 24k Abs. 2 BZO sein. Dies erfordert aber nicht zwingend eine grössere Raumhöhe, sondern kann auch durch Farb- und Materialwahl und allfällige weitere gestalterische Elemente bewirkt werden. Die Auflage, das Sockelgeschoss zu überarbeiten, hat somit keinen Einfluss auf die Gebäudehöhe.

E. 7.1

Der Beschwerdeführer macht geltend, die geplante Tiefgarage mit der vollständig offenen und zwischen Südostfassade und der südlichen Grundstücksgrenze zur Liegenschaft Q-Strasse 14 liegenden Rampe widerspreche dem Vorsorgeprinzip gemäss Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG).

E. 7.2

Die geplante Tiefgarage mit 31 Abstellplätzen stellt eine Aussenlärm erzeugende neue ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 2 Abs. 1 und Art. 7 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (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 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.

E. 7.3

Auch wenn ein Projekt die massgebenden Belastungsgrenzwerte einhält, bedeutet dies nicht ohne Weiteres, dass alle erforderlichen vorsorglichen Emissionsbegrenzungen getroffen worden sind. Vielmehr ist anhand der in Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV genannten Kriterien zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Beschränkungen erfordert (BGE 124 II 517 E. 4b S. 521 f.). Ist der Planungswert aber eingehalten, so gelten nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung weitergehende Emissionsbegrenzungen nur dann als verhältnismässig, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann (BGr, 11. Januar 2017, 1C_283/2016, E. 6.3 mit Hinweisen). Bei Planungswerten handelt es sich um Vorsorgewerte im Sinn des Vorsorgeprinzips (Alain Griffel, Umweltrecht in a nutshell, 2. A., Zürich 2019, S. 107).

E. 7.4

Gemäss dem Lärmgutachten beträgt die Lärmbelastung durch die Tiefgarage bei der nächstbetroffenen Nutzung mit lärmempfindlichen Räumen in der ES III am Tag 47 dB(A) und in der Nacht 40 dB(A), in der Empfindlichkeitsstufe II (Wohnung im ersten Obergeschoss der Nachbarliegenschaft Q-Strasse 14) am Tag 41 dB(A) und in der Nacht 35 dB(A). Diese Werte liegen tags 13 respektive 14 dB(A) und nachts

E. 7.5

Vorliegend machen die Beschwerdeführenden geltend, es sei auch wegen der Kirchenbesucher mit einem ausserordentlichen hohen Erschliessungsverkehr zu rechnen. Dies erfordere eine gedeckte Rampe im Sinn einer In-House-Lösung. Zwar ist davon auszugehen, dass die Kirche Besucherverkehr anzieht. Dieser ist aber grösstenteils auf die Veranstaltungszeiten beschränkt. Es liegt damit kein steter und regelmässiger Besucherverkehr vor. Im Weiteren eignen sich nur maximal elf Abstellplätze überhaupt als Besucherparkplätze, da die zehn gefangenen und die zehn davorliegenden Parkfelder fest vermietet werden. Damit ist der zu erwartende Lärm sehr deutlich unter den Planungswerten und es liegt auch keine besondere Situation hinsichtlich des Besucherverkehrs vor. Eine gedeckte Ausführung der Zufahrt oder eine Einhausung der Rampe wären demgegenüber mit einem erheblichen zusätzlichen Aufwand verbunden. Angesichts der geringen Lärmbelastung durch das vorliegende Projekt wäre ein solcher Mehraufwand unverhältnismässig. Damit erfüllt die geplante Tiefgarage die umweltrechtlichen Vorgaben. 8. 8.1 Nach § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei ist

die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.2; VGr, 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 810, 813 f.; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). Ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende respektive gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen, wozu auch die Beziehung der geplanten Baute zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur bau- und landschaftlichen Umgebung gehört (vgl. zum Ganzen VGr, 19. April 2016, VB.2015.00575, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen). So kann namentlich die Gleichförmigkeit wesentliches Gestaltungsmerkmal einer bestehenden Überbauung sein und aus diesem Grund besondere Rücksicht auf die bestehenden Bauformen verlangen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 816 f., auch zum Folgenden). Die genügende Einordnung fehlt allerdings nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung; vielmehr setzt eine Bauverweigerung das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet.

8.2 Die Stadt Zürich ist im Anhang des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung gemäss der Verordnung vom 9. September 1981 (VISOS) aufgeführt, welche für die Stadt Zürich seit dem 1. Oktober 2016 in Kraft ist. Das Baugrundstück liegt gemäss ISOS mit der Aufnahmekategorie BC (Gebiet oder Baugruppe mit ursprünglicher Struktur und ursprünglichem Charakter) und dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) im Gebiet G4 des Quartiers U. Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass ein Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 [NHG]). Gemäss Art. 6 Abs. 2 NHG gilt dieser Schutz indes nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben im Sinn von Art. 2 und 3 NHG in unmittelbarer Weise. Trifft dies – wie vorliegend – nicht zu, besteht für die kantonale (und kommunale) Nutzungsplanung lediglich eine Pflicht zur Berücksichtigung (BGE 135 II 209 E. 2.1; Arnold Marti, Bundesinventare – eigenständige Schutz- und Planungsinstrumente des Natur- und Heimatschutzrechts, URP 2005, 619 ff., S. 634 f.; ders., Rechtsgutachten zu Fragen im Zusammenhang mit der geplanten Änderung der Aufnahmemethode bei der Revision von Ortsbildaufnahmen im Rahmen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS], Schaffhausen/Bern 2016, S. 11 [abrufbar unter www.bak.admin.ch]). Zu beachten ist, dass bei der Erstellung des Inventars eine Bewertung der Ortsbilder nach einer einheitlichen wissenschaftlichen Methode erfolgt; andere Interessen werden grundsätzlich nicht berücksichtigt und eine Abwägung von Schutz- und Nutzungsinteressen findet nicht statt (Arnold Marti, Rechtsgutachten zu Fragen im Zusammenhang mit dem Erlass des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS], Schaffhausen/Bern 2013, S. 8 [abrufbar unter www.bak.admin.ch]). Die bau- und planungsrechtliche Interessenabwägung erfolgt jeweils erst im Rahmen eines Planungs- oder Bauvorhabens, wobei sämtliche betroffenen Interessen, namentlich auch andere, dem Schutz der bestehenden Bebauung entgegenstehende wie Interessen der Ortsentwicklung und der

Verdichtung Siedlungsgebiets, berücksichtigt werden müssen (BGE 135 II 209 E. 2.1). Diese Interessenabwägung kann zur Folge haben, dass die Erhaltungsziele nicht oder nur teilweise umgesetzt werden können (Marti, Gutachten 2016, S. 23 f.). 8.3 Gemäss § 50a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) umfassen Quartiererhaltungszonen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. Die Quartiererhaltungszonen stellen keine Schutzobjekte dar, sodass nur die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG gelten. Eine Quartiererhaltungszone führt nicht per se zur Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG, weil sie – im Gegensatz zu einer Kernzone – gemäss § 50a Abs. 1 PBG nicht eine denkmalschützerische Zielsetzung verfolgt, sondern die Erhaltung und Förderung der Siedlungsqualität bezweckt (VGr, 2. Dezember 2009, VB.2009.00511 E. 5.6.1; BEZ 1995 Nr. 5 E. 2; vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 825). Die Frage, ob sich ein Bauvorhaben genügend in die Umgebung einordnet oder nicht, ist in einer Quartiererhaltungszone vor dem Hintergrund der hier vorhandenen und mit diesem Instrument planerisch gesicherten hohen Siedlungsqualität zu beantworten. Gleiches gilt auch für Bauprojekte an einer vom ISOS erfassten Lage; solche Bauvorhaben müssen das schützenswerte Ortsbild beachten (vgl. VGr, 7. Juni 2018, VB.2017.00361, E. 6.2). Die hohe Siedlungsqualität und das schützenswerte Ortsbild setzen damit den Massstab, nach dem sich die Einordnung bemisst (VGr, 17. April 2019, VB.2018.00256, E. 3.3). 8.4 Vorliegend sind die nordöstlich und südwestlich an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaften Q-Strasse 09 und 10 sowie J-Strasse 11 bis 12 als Schutzobjekte kommunaler Bedeutung inventarisiert. Das auf den Baugrundstücken bestehende Objekt selbst ist nicht schutzwürdig. Die Prüfung des Bauprojekts erfolgt somit nach Massgabe von § 238 Abs. 2 PBG, wonach auf die umliegenden inventarisierten Objekte besondere Rücksicht zu nehmen ist. Damit sind auch die bundesrechtlichen Vorgaben gewahrt. 8.5 Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Das Bundesgericht hielt in seinem Entscheid 1C_358/2017 vom 5. September 2018 fest, dass das Baurekursgericht nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen darf, wenn es unter Beachtung der Argumente der Baubehörde seine abweichende gestalterische Einschätzung begründet. Vielmehr darf es den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten. Eine kommunale Behörde überschreitet daher den ihr bei der Anwendung von § 238 PBG zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden,

weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (BGr, 5. September 2017, 1C_358/2017, E. 3.6).

8.6 8.6.1 Die Beschwerdeführenden rügen, das Bauvorhaben widerspreche dem Quartiercharakter und erfülle die Anforderungen einer guten Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG nicht. Das geplante Neubauprojekt fresse sich vom Platz S her, über drei Gebäudekörper hinweg – sich wenig verjüngend – noch wesentlich tiefer und prominenter in das Quartiererhaltungsgebiet ein als der Altbestand. Das Dachgeschoss sei dort gegenüber der Nachbarliegenschaft an der Q-Strasse giebelseitig aufgeschichtet, womit der Bruch an dieser empfindlichen Schnittstelle tief im Erhaltungsbestand noch prägnanter als "Überhöhung" ausfalle. Das heranmassierte Dachgeschoss werde als 5., an der Südostfassade teilweise gar als 6. Vollgeschoss geradezu zelebriert.

8.6.2 Die Gebiete der Quartiererhaltungszone II zeichnen sich gemäss Art. 24k BZO aus durch eine mehrheitlich offene Bauweise des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und parkähnlichen Gärten. Die Fassaden sind repräsentativ und weisen überwiegend 3 bis 4 Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Im ISOS wird das Gebiet T als planmässig angelegte Bebauung auf orthogonalem Strassennetz beschrieben mit regelmässigen Reihen von zwei bis viergeschossigen zurückhaltend instrumentierten Villen und Mehrfamilienhäusern in Gärten, vor allem von Ende 19. und Anfang 20. Jahrhundert. Die Baugruppe 4.1 der Wohnhäuser an der V- und J-Strasse mit Aufnahmekategorie AB (ursprüngliche Substanz und Struktur) und Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz), wozu auch die südwestlich des Baugrundstücks liegenden Liegenschaften J-Strasse 2 bis 12 gehören, besteht aus regelmässig gereihten zwei- bis viergeschossigen Massivbauten mit Walm- oder Mansardendach, in Sichtbackstein mit Erkertürmchen und Loggien sowie in schlichterer, verputzter Gestalt mit schmiedeeisernen Balkonen und teils schmalen Vorgärten. Die Baugruppe wie auch das gesamte Gebiet T weisen eine besondere räumliche Qualität und Bedeutung und eine gewisse architekturhistorische Qualität auf.

8.6.3 Das Baugrundstück grenzt nördlich an den Platz S, der nicht nur einen Verkehrsknotenpunkt darstellt, sondern durch verschiedene gewerbliche und öffentliche Nutzungen primär in den Erdgeschossen geprägt wird. Der Kirchenbau ist gegen den Platz ausgerichtet und tritt damit auch optisch als Baute mit öffentlicher Nutzung in Erscheinung. Das Projekt besteht aus drei Baukörpern, die durch je vier Meter breite Durchgänge getrennt sind. Auch wenn sie einheitlich gestaltet sind, sind sie doch jeweils durch die vier Meter breiten Durchgänge klar voneinander abgesetzt und erscheinen nicht als überlanger Bau. Mit ihren Ausmassen halten sie sich so noch im Rahmen der Körnigkeit der baulichen Umgebung. Die Gliederung der Fassaden erscheint modern und folgt einer klaren und zurückhaltenden Architektursprache. Die von den Beschwerdeführenden bemängelte Situation, dass der Neubau erheblich höher wird als die benachbarte Liegenschaft Q-Strasse 14, ist sodann massgeblich darauf zurückzuführen, dass jene lediglich zwei Vollgeschosse aufweist und ein Neubau regelmässig die zulässige Geschosshöhe beansprucht. Es handelt sich bei der Liegenschaft Q-Strasse 14 auch nicht um ein Schutzobjekt, auf das besonders Rücksicht zu nehmen ist. Eine Reduzierung der Geschosshöhe oder Gebäudehöhe kann deshalb aus Einordnungsgründen grundsätzlich nicht gefordert werden. Gleiches gilt für eine Verlegung der Tiefgarageneinfahrt. Im Gegensatz zum Bestand an der Q- und J-Strasse bedient sich der Neubau einer modernen Architektursprache und grenzt sich somit klar ab. Dies ist nicht zu beanstanden, andernfalls wären letztlich nur noch historisierende oder imitierende Baustile zulässig. Die Baubehörde stellte hinsichtlich der Dachaufbauten,

der Hauseingänge und der (fehlenden) Sockelbildung gestalterische Mängel fest und verfügte deren Behebung mittels Nebenbestimmungen. Die Vorinstanz kam als Fachgericht zum Schluss, dass mit diesen verfüigten Änderungen eine gute Einordnung und Gestaltung bejaht werden könne. Dies erscheint nachvollziehbar und die Vorinstanzen bewegten sich im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens.

9. 9.1 Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, die Mängel und nötigen Abänderungen des Bauprojekts seien zu bedeutsam, als dass sie mittels Auflagen und Bewilligungen in der Baubewilligung behoben werden könnten. Es sei entgegen § 321 PBG eine Baubewilligung auf Vorrat erteilt worden.

9.2 Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können mithin lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach § 321 Abs. 1 PBG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Dies folgt aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll. Das bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird (BGr, 12. April 2019, 1C_266/2018, E. 3.3, mit zahlreichen Hinweisen). Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 19. Januar 2018, VB.2017.00830, E. 5.1, VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 437). Nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können gewichtige baurechtliche Mängel wie beispielsweise die gebotene Verlegung der Einfahrtsrampe einer Unterniveaugarage (vgl. VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00268, E. 6.2 f.), die Realisierung einer fehlenden ausreichenden Erschliessung des Baugrundstücks (BGr, 17. November 2009, 1C_192/2009, E. 2.4) oder gar die Korrektur einer Überschreitung der Gebäudehöhe, welche sogar zum Verzicht auf ein Geschoss führen könnte (VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589, E. 4.2). In diesen Fällen ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie der Mangel zu beheben ist und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung des Mangels nach sich zieht. Ausserdem können nach der Rechtsprechung auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel unter Umständen viele verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen die nebenbestimmungsweise Behebung der Mängel zur Folge haben wird (vgl. VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589 E. 4.2). Auch in diesen Fällen fällt eine auflagenweise Behebung der Mängel ausser Betracht.

9.3 Vorliegend hat die Baubehörde verfügt, dass vor Baubeginn unter anderem abgeänderte Pläne zum Terrainverlauf und zur Gebäudehöhe sowie zur Gestaltung des

Dachaufbaus, der Hauseingänge und zur Sockelbildung einzureichen seien. Weiter seien die Materialien für Fassaden und Dach, die Farben und die Oberflächenbeschaffenheit (Textur) im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau, Architektur, zu bestimmen, gegebenenfalls zu bemustern und durch die zuständige Instanz bewilligen zu lassen. Die Beschwerdeführenden erachten diese Nebenbestimmungen als zu weitgehend und damit als unzulässig. Wie schon dargelegt, bedingt die Ausprägung eines Sockelgeschosses keine Anhebung der Decke des Erdgeschosses und damit auch keine Erhöhung des Gebäudes. Die geforderte Ausprägung des Sockelgeschosses lässt sich somit auch mit einer entsprechenden Materialisierung und einfachen gestalterischen Mitteln erreichen. Somit sprengt diese Nebenbestimmung den Rahmen dessen, was üblicherweise in einem noch nachzureichendem Farb- und Materialkonzept und/oder abgeänderten Plänen darzulegen ist, noch nicht. Betreffend das Attikageschoss erwog die Beschwerdegegnerin, die leicht von der Ecke abgesetzte Platzierung der Dachaufbauten beim westlichen Hausteil Q-Strasse 03 sei in Bezug zum Volumen und zur Eingliederung in die Fassadengestaltung nicht schlüssig. Die beiden Aufbauten könnten aber beispielsweise von den Geschossecken losgelöst, in Richtung Mitte als Terrassentrennung der Dachgeschosswohnungen verschoben und als Raumerweiterungen der Räume Wohnzimmer W25-1.DG.06 und Schlafbereich vom Schlafzimmer W25-2.DG.08 ausgebildet werden. Das Projekt sei entsprechend zu überarbeiten. Mit dieser präzisen Formulierung ist klar, wie der Mangel behoben werden soll und wie sich dies auswirken wird. Zudem handelt es sich immer noch um eine geringfügige Änderung des Projekts, sodass der Mangel ohne grössere Schwierigkeiten behoben werden kann und sich diese Nebenbestimmung als zulässig erweist. Ebenso handelt es sich bei der bemängelten ungenügenden Adressierung durch die schmalen Eingangstüren um einen untergeordneten und einfach zu behebbenden Mangel. Somit liegen die Nebenbestimmungen noch im Bereich des Zulässigen und § 321 Abs. 1 PBG erscheint nicht als verletzt.

E. 10

Die Vorinstanz hat damit die erteilte Baubewilligung zu Recht geschützt. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 11

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden zu gleichen Anteilen und unter solidarischer Haftung füreinander aufzuerlegen. Ebenso sind sie zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin 1 eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.- (inklusive Mehrwertsteuer) zu bezahlen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 17 Abs. 2 lit. a VRG).

E. 12

Soweit der vorliegende Entscheid angesichts der Art und des Umfangs der mit der Baubewilligung verfügten Bedingungen und Auflagen einen Zwischenentscheid darstellt (vgl. BGr, 6. Februar 2018, 1C_302/2017, E. 1.3 ff.), kann dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 BGG selbständig beim Bundesgericht angefochten werden (vgl. dazu BGr, 20. Juni 2012, 1C_522/2011, E. 1.2).