

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00341 vom 27. Februar 2020**

ZH Verwaltungsgericht, 2020-02-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2019.00341](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00341)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00341 du 27 février 2020

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00341 del 27 febbraio 2020

## **Regeste**

Baubewilligung | Kommunale Kernzonenbestimmung; allgemeine Ästhetikvorschrift; lärmschutzrechtliche Ausnahmegewilligung. Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit einer gestützt auf § 50 Abs. 3 PBG erlassenen Kernzonenbestimmung der BZO: Nach ständiger Rechtsprechung kommt den zuständigen Gemeindebehörden bei der Auslegung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts ein Beurteilungsspielraum zu, in den die Rechtsmittelbehörden nicht eingreifen dürfen. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, so bedarf es deshalb besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen (E. 4.2). Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit § 238 PBG: 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 sind die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (E. 5.1). Zulässigkeit der Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der lärmschutzrechtlichen Immissionsgrenzwerte: Mit Blick auf den Zweck von Art. 22 USG ist ein öffentliches Interesse am Bau eines Wohngebäudes im lärmbelasteten Gebiet notwendig. Infrage kommen etwa Interessen der Raumplanung, namentlich die Schliessung einer Baulücke bzw. das bundesrechtlich vorgeschriebene Ziel einer Verdichtung nach innen. Bauvorhaben, die in diesem Sinn wünschenswert erscheinen, können nach der bundesgerichtlichen Praxis bewilligt werden, wenn sich das Bauvorhaben in weitgehend überbautem Gebiet befindet, die Immissionsgrenzwerte nicht wesentlich überschritten sind und ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt ist (E. 6.2). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 04, welche mit einem Denkmalschutzobjekt überstellt und von der Bauparzelle nur durch die F-Strasse getrennt ist. Sie ist damit zur Beschwerde legitimiert (so schon VGr, 28. Juni 2018, VB.2017.00733, E. 2). Weil auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2**

Die Beschwerdeführerin erneuert die bereits im ersten Rechtsgang vorgebrachte Rüge, wonach die Baubewilligung an einem Formfehler leide, weil der baurechtliche Entscheid für ein "Alternativprojekt" ergangen sei und das Datum der Baueingabepläne im Bauentscheid nicht erwähnt werde. Die Kammer hat sich mit diesen Rügen bereits im ersten

Rechtsgang auseinandergesetzt und ist zum Schluss gekommen, dass kein formeller Mangel vorliege, der zur Aufhebung der Baubewilligung führe (VGr, 28. Juni 2018, VB.2017.00733, E. 3). Darauf kann vollumfänglich verwiesen werden.

### **E. 3**

Das Baugrundstück liegt in der Kernzone G in Kilchberg. Es grenzt im Osten an die H-Strasse, im Norden an die in die H-Strasse mündende F-Strasse, im Westen an den I-Weg und im Süden an das mittlerweile mit einem Schutzobjekt ("J") überstellte Grundstück Kat.-Nr. 05. Streitgegenstand bildet der Bau eines Wohnhauses mit neun Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen im ersten und einer Unterniveaugarage im zweiten Untergeschoss. Das geplante Gebäude gliedert sich im Wesentlichen in zwei mit Satteldächern versehene Hauptbauten und einem dazwischenliegenden Verbindungsbau, dessen Flachdach als begehbare Terrasse ausgestaltet ist.

### **E. 4.1**

In der Kernzone "G" ist gemäss Ziff. 3.1.1 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kilchberg vom 23. Mai 2012 (BZO) auf die geschützten Bauten und die erhaltenswerte Häusergruppe auf der Nordseite der F-Strasse Rücksicht zu nehmen. Nach Ziff. 3.1.3 sind in der Kernzone auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig (Abs. 1); für Teile von Hauptgebäuden, welche als Anbau in Erscheinung treten, sowie für besondere Gebäude sind auch andere Dachformen möglich (Abs. 2). Strittig ist hier zunächst, ob der mit einem Flachdach versehene Verbindungsbau im Sinn von Ziff. 3.1.3 Abs. 2 BZO als Anbau in Erscheinung tritt.

### **E. 4.2**

§ 50 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) erlaubt den Gemeinden, für die Kernzone besondere Bestimmungen über die Masse und die Erscheinungsform zu erlassen. Die erwähnten kommunalen Bestimmungen betreffen die äussere Erscheinung und sind damit kompetenzgemäss erlassen worden. Nach ständiger Rechtsprechung kommt den zuständigen Gemeindebehörden bei der Auslegung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts ein Beurteilungsspielraum zu, in den die Rechtsmittelbehörden nicht eingreifen dürfen. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, so bedarf es deshalb besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen. Der Beurteilungsspielraum der Rechtsmittelbehörden wird damit durch die Gemeindeautonomie beschränkt (VGr, 20. September 2018, VB.2017.00563, E. 3.2, und 8. Juni 2017, VB.2016.00082, E. 5.2 [je mit weiteren Hinweisen]).

### **E. 4.3**

Die Baubewilligungsbehörde hielt in der Ausgangsverfügung fest, der optisch untergeordnete Zwischenbau trete klar als Anbaute im Sinn von Ziff. 3.1.3 Abs. 2 BZO in Erscheinung, ohne dies näher zu begründen. In ihrer Rekursantwort führte die Baubewilligungsbehörde ergänzend aus, gemäss ständiger Praxis gälten als Anbauten im Sinn dieser Bestimmung "generell Bauten bzw. Bauteile, die gegenüber dem Hauptbau optisch klar untergeordnet in Erscheinung treten". Ziff. 3.1.3 Abs. 2 BZO bezieht sich auf "Teile von Hauptgebäuden", woraus sich bereits ergibt, dass keine funktionale Betrachtungsweise greift. Nach dem Wortlaut genügt denn auch, dass der fragliche Bauteil als Anbaute "in Erscheinung tritt". Unter diesen Umständen ist der Schluss der Baubehörde, auch ein Zwischenbau, der gegenüber dem Hauptbau optisch untergeordnet in Erscheinung

trete, sei im Sinn dieser Bestimmung als Anbaute zu qualifizieren, haltbar. Es ist denn auch nicht ersichtlich, weshalb diese Ausnahmebestimmung nur für einseitige Anbauten gelten sollte, wie dies die Beschwerdeführerin geltend macht.

#### **E. 4.4**

Die Beschwerdeführerin macht weiter sinngemäss geltend, der Verbindungsbau trete nicht nur untergeordnet in Erscheinung, weshalb er auch nicht im Sinn der Auslegung der Baubehörde als Anbaute qualifiziert werden könne. Dieser Auffassung lässt sich nicht folgen. Die gesamte Baute wird von den beiden mit einem Satteldach versehenen Hauptgebäuden dominiert, neben denen der Zwischenbau nur untergeordnet in Erscheinung tritt. Im Bereich der Ostfassade und damit strassenseitig wird der Verbindungsbaucharakter durch das gewählte Rautenmuster auch optisch unterstrichen; entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ändert daran nichts, dass das Rautenmuster nord- und südseitig noch einmal aufgenommen wird. Auch von Westen tritt der Zwischenbau nur untergeordnet in Erscheinung und ist – verstärkt durch die unterschiedliche Ausrichtung der Hauptgebäude – klar als Verbindungsbau zwischen zwei Hauptgebäuden erkennbar. Von Süden und Norden ist der Zwischenbau ohnehin nicht sichtbar. Soweit die Beschwerdeführerin einwendet, es handle sich nicht um einen Anbau, übersieht sie, dass es – wie dargelegt – genügt, wenn die Baute als Anbau in Erscheinung tritt, ohne dass es sich funktional um einen Anbau handelte. Der Schluss von Baubehörde und Vorinstanz, für diesen Bauteil sei nach Ziff. 3.1.3 Abs. 2 BZO ein Flachdach zulässig, ist damit nicht zu beanstanden.

#### **E. 4.5**

Soweit die Vorbringen der Beschwerdeführerin sich im Übrigen so verstehen lassen, dass sie weiterhin die Auffassung vertritt, es bedürfe hier für die Abweichung von den materiellen Vorschriften über die Dachform zwingend eines externen Fachgutachtens (Ziff. 3.1.1 Abs. 5 BZO), lässt sich dem nach dem Gesagten nicht folgen, weil die gewählte Dachform den Bauvorschriften entspricht.

#### **E. 5.1**

Gemäss § 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. Nach § 238 Abs. 2 PBG ist sodann auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung zu verlangen. 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 sind die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 810 f.; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen). 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. In der Begründung ihres Entscheids berücksichtigt die Baubehörde die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung und nennt die Gesichtspunkte, an denen sie die Einordnung misst. 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 (BGr, 5. September 2018, 1C\_358/2017, E. 3.6).

## **E. 5.2**

Die Baubewilligungsbehörde führte zur genügenden Einordnung der geplanten Baute aus, die Hauptbauten träten als einfach verputzte Häuser in Erscheinung, während die Annexbauten und die Balkonvorbauten in rautenförmigen Zierverblendungen eingekleidet würden. Diese tradierten die ornamenthaft eingesetzten Holzkonstruktionen von historischen Bauten, wie sie in der Region häufig anzutreffen seien. Es gelinge dabei gekonnt, die an sich untypischen Balkonbauten in das doch noch bauhistorisch geprägte Ortsbild zu integrieren. Die Gestaltung der Fassaden sei insgesamt differenziert und ordne sich den Anforderungen entsprechend stimmig in den ortsbaulichen Kontext ein. Auch die Gliederung des Volumens lehne sich an die charakteristischen kleinteiligen Strukturen in der näheren Umgebung an und übernehme deren Massstäblichkeit. Dadurch nehme das Bauvorhaben genügend Rücksicht auf die verschiedenen potenziell und formell geschützten Objekte in der Nähe. Der geplante Bau weise umgerechnet eine Baumassenziffer von 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf. Diese hohe Dichte falle im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden nicht ab und entspreche den quartierüblichen Verhältnissen. Die Vorinstanz führte aus, die geplante Baute lehne sich mit den ortsüblichen Satteldächern, der grossmehrheitlich regelmässig angeordneten Befensterung und den Gewänden in Putzstruktur an die älteren Gebäude der Kernzone G und auch an die (während des Verfahrens näher an das Baugrundstück verschobene) "J" an. Auch hinsichtlich der Stellung der Baukörper sei eine Bezugnahme zu den Schutzobjekten nördlich der F-Strasse gegeben, finde sich doch die Abfolge von – bezogen auf die H-Strasse – giebel- und traufständigen Gebäudekörpern sowie einem mit Flachdach versehenen Zwischentrakt fast spiegelbildlich auch nördlich der F-Strasse, wenn auch die fraglichen Gebäude nicht zusammengebaut seien. Auch mit der "J" – welche die geplante Baute leicht überrage – ergebe sich ein stimmiges Gesamtbild. Das Gebäude trete zwar in einen gewissen Kontrast zur bestehenden baulichen Umgebung; ein störender Widerspruch oder gar eine Beeinträchtigung der baulichen Umgebung sei indes nicht erkennbar. Es komme hinzu, dass die Kernzone G gewissermassen zweigeteilt sei, wobei nur nördlich der F-Strasse ein historischer Dorfkern erhalten sei, während der Bereich südlich der F-Strasse ebenso wie die nördlich an den Dorfkern anschliessende (und bereits grosse Teile des Grundstücks der Beschwerdeführerin erfassende) Wohn- und Gewerbezone durch grossvolumige Bauten aus neuerer Zeit geprägt sei; diese

uneinheitliche Bebauung sei auch bei der Beurteilung des Bauprojekts zu berücksichtigen. Zwischen dem Baugrundstück und dem im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Schutzobjekt H-Strasse 06 liege zunächst die F-Strasse und zu dieser wiesen die geplanten Bauten wiederum einen Abstand von 11 bis 13 Metern auf, was verhindere, dass Elemente des Bauvorhabens mit dem historischen Dorfkern auf der anderen Seite konkurrierten. Zur "J" sei der Abstand mit 7,07 bis 7,87 Metern zwar deutlich geringer und im fraglichen Bereich seien um 1,5 Meter an der Südfassade gegen die Villa vorspringende – mit Blenden versehene – Balkone geplant; die markante Villa mit der stark gegliederten und viel detaillierter gestalteten strassenseitigen Fassade trete aber erheblich dominanter in Erscheinung als der fragliche Bereich des Bauvorhabens, weshalb das Bauvorhaben den Wert der "J" nicht infrage stelle.

### **E. 5.3**

Diesen überzeugenden Erwägungen setzt die Beschwerdeführerin nichts entgegen, was die Beurteilung der Vorinstanz rechtsverletzend erscheinen lassen könnte. Aus dem Umstand, dass für das unter Schutz stehende Gebäude der Beschwerdeführerin an der H-Strasse 06 "äusserst rigorose[r] Denkmal- und Ortsbildschutz" gelte, lässt sich nicht ableiten, dass ähnliche Massstäbe auch für das geplante Gebäude gelten müssten. Aus Ziff. 3.1.1 Abs. 2 BZO bzw. § 238 Abs. 2 PBG ergibt sich nur, dass auf derartige Gebäude besondere Rücksicht zu nehmen ist. Daraus ergibt sich aber gerade nicht, dass sie gleichartig wie die Schutzobjekte sein müssten, keine modernen Gestaltungsformen aufweisen oder die Schutzobjekte etwa nicht überragen dürften. Allein der Umstand, dass die geschützten Bauten "visuell nur 1,5 bis 2,5 Vollgeschosse" aufweisen sollen, führt noch nicht dazu, dass die geplante Baute nicht drei Vollgeschosse aufweisen dürfte. Ebenso wenig muss die Fenstergestaltung der geplanten Baute derjenigen des Schutzobjekts an der H-Strasse nachempfunden sein. Die Beschwerdeführerin verkennt mit ihren zahlreichen, sich auf Gestaltungsdetails beziehenden Rügen, dass die Einordnung anhand einer Gesamtbetrachtung zu würdigen ist, wie dies die Vorinstanz getan hat. Nur schon mit Blick auf den grossen Abstand von im Minimum rund 28 Metern zwischen den beiden Gebäuden und unter Berücksichtigung der dazwischenliegenden breiten Strasse, welche optisch eine zusätzliche Trennungswirkung hat, ist nicht ersichtlich, inwiefern die geplante Baute das Schutzobjekt an der H-Strasse 06 "erdrücken" sollte. Soweit die Beschwerdeführerin im Übrigen auf neu erstellte Flachdachbauten direkt anschliessend an die Kernzone verweist, welche das Schutzbedürfnis innerhalb der Kernzone akzentuierten, verhält sie sich sodann insofern widersprüchlich, als es sich mehrheitlich um Bauten auf ihrem eigenen Grundstück handelt, sie mithin selber davon ausgegangen war, diese Flachdachbauten nähmen im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG genügend Rücksicht auf die benachbarten Schutzobjekte. Schliesslich ist auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das uneinheitlich geprägte Bebauungsbild mitberücksichtigte. Bei der Kernzone G handelt es sich nicht um einen einheitlich bebauten Dorfkern, sondern vielmehr um wenige Bauten nördlich der F-Strasse, deren Schutz die Kernzone bezweckt. Entsprechend ist hier nicht die Einordnung in einen grösseren Kernzonenbereich, sondern in erster Linie die Rücksichtnahme auf die unter Schutz stehenden Bauten zu beurteilen, was Baubewilligungsbehörde und Vorinstanz nach dem Gesagten in rechtsgenügender Weise getan haben.

### **E. 6.1**

Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin, die Baudirektion habe der Beschwerdegegnerin 1 zu Unrecht eine Ausnahmebewilligung für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in

einigen Wohnräumen erteilt.

## **E. 6.2**

Gemäss Art. 22 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01) werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Abs. 1). Dabei müssen die Immissionsgrenzwerte in der Mitte jedes offenen Fensters eines lärmempfindlichen Raums eingehalten sein (Art. 39 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV, SR 814.41]); die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an dem am wenigsten exponierten "Lüftungsfenster" jedes Raums, genügt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht, darf jedoch im Rahmen der Interessenabwägung für eine Ausnahmegewilligung (dazu nachfolgend) berücksichtigt werden (BGE 145 II 189 E. 8.1, 142 II 100 E. 4). Liegt eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vor, so werden Baubewilligungen nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2 von Art. 22 USG). Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (lit. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b). Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Abs. 2 von Art. 31 LSV). Hierzu bedarf es einer umfassenden Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Realisation des Bauvorhabens und demjenigen an einer Reduktion der Lärmbelastung. Bei der Interessenabwägung sind insbesondere die in der Zonenordnung vorgesehene Nutzung, das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und die Möglichkeit, dem Gebiet allenfalls eine höhere Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen, zu berücksichtigen. Mit Blick auf den Zweck von Art. 22 USG ist ein öffentliches Interesse am Bau eines Wohngebäudes im lärmbelasteten Gebiet notwendig; allein das private Interesse der Eigentümerschaft an einer optimalen Ausnutzung des Grundstücks genügt nicht. Infrage kommen etwa Interessen der Raumplanung, namentlich die Schliessung einer Baulücke bzw. das bundesrechtlich vorgeschriebene Ziel einer Verdichtung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis ■ sowie Art. 8a Abs. 1 lit. c des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [SR 700]). Bauvorhaben, die in diesem Sinn wünschenswert erscheinen, können nach der bundesgerichtlichen Praxis bewilligt werden, wenn sich das Bauvorhaben in weitgehend überbautem Gebiet befindet, die Immissionsgrenzwerte nicht wesentlich überschritten sind und ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt ist (zum Ganzen BGE 145 II 189 E. 8.1, 142 II 100 E. 4.6; BGr, 4. Dezember 2019, 1C\_568/2018, E. 4.1 [zur Publikation vorgesehen]). Nach Auffassung des Bundesgerichts muss vor Erteilung der Ausnahmegewilligung nachgewiesen werden, dass alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen geprüft worden sind. Erst wenn erstellt sei, dass sämtliche verhältnismässigen Massnahmen ausgeschöpft worden seien, komme die Gewährung einer Ausnahme in Betracht (vgl. BGr, 2. April 2019, 1C\_106/2018 E. 4.7).

## **E. 6.3**

Hier hat die Bauherrschaft die an der Ost- und Südfassade gegebene Lärmbelastung durch bauliche Massnahme stark reduziert, indem einerseits die lärmempfindlichen Räume mehrheitlich auf die von der Strasse abgewandte Seite ausgerichtet wurden und andererseits südseitig zumindest auf zwei Stockwerken die Lärmbelastung durch den Bau von Balkonen zusätzlich reduziert wurde. Trotz diesen Massnahmen sind die Immissionsgrenzwerte am offenen Fenster in insgesamt fünf lärmempfindlichen Räumen in vier Wohnungen weiterhin um maximal 1 dB(A) am Tag und 6 dB(A) in der Nacht überschritten; die Überschreitung in der Nacht ist erheblich. In drei betroffenen Wohnungen ergeben sich Überschreitungen in einem zum Wohnzimmer hin offenen Küchen- und Essbereich, der durch Fenster im Wohnbereich, bei welchen die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, belüftet werden kann. In zwei Wohnungen werden die Immissionsgrenzwerte (zusätzlich) am offenen Fenster in je einem Zimmer nicht eingehalten, ohne dass dieses Zimmer anderweitig natürlich belüftet werden könnte; diese Räume sind gemäss Anordnung der Baudirektion mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung auszustatten. Weiter ordnete die Baudirektion mehrere lärmreduzierende Massnahmen an, unter anderem eine hoch schallabsorbierende Ausführung der Deckenuntersichten der Balkone seitlich zur H-Strasse, die schalldichte Ausführung der ost- und südseitigen Brüstungen der Balkone an der Südfassade bzw. der ostseitigen Brüstungen an der Nordfassade. Zu berücksichtigen ist sodann, dass die Wohnungen, in welchen die Immissionsgrenzwerte im Küchen- und Essbereich überschritten sind, über einen lärmgeschützten Aussenbereich und die Wohnungen mit lärmbelasteten Zimmern jeweils über zwei weitere Zimmer verfügen, an deren offenen Fenstern die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Auch angesichts der für die geplante Baute geltenden erhöhten Gestaltungsanforderungen hat die Bauherrschaft hier die in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen ausgeschöpft. Das zieht auch die Beschwerdeführerin nicht substantiiert in Zweifel. Sie beschränkt sich vielmehr darauf, eine fehlerhafte Interessenabwägung zu rügen. Das Baugrundstück liegt in Kilchberg in weitgehend überbautem Gebiet. Westlich der H-Strasse sind sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung auf einer Länge von 500 Metern sämtliche übrigen Grundstücke (dicht) überbaut. Damit liegt eine Baulücke im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vor, deren Schliessung zudem dem raumplanungsrechtlichen Ziel einer Verdichtung nach innen dient. Es kommt hinzu, dass die Einmündung der F-Strasse als eigentliches "Eingangstor" angesehen werden kann – was auch die Beschwerdeführerin wiederholt anführt. Dieser Bedeutung trägt der heutige Zustand (ungepflegter Bewuchs mit Parkplatz) des an prominenter Lage befindlichen Grundstücks keine Rechnung. Es besteht deshalb auch ein städtebauliches Interesse an einer Überbauung des Grundstücks und damit einer Akzentuierung der Torwirkung dieser Einmündung. Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang im Übrigen erneut die Gestaltung des Gebäudes kritisiert, kann auf die vorstehenden Erwägungen zur Einordnung verwiesen werden. Das Gebäude liegt sodann in einer primär dem Wohnen dienenden Zone, in der nur mässig störende Betriebe zugelassen sind und für Neubauten ein Mindestwohnanteil vorgeschrieben ist (Ziff. 3.1.2 Abs. 1 f. BZO). Indem lärmempfindliche Räume mehrheitlich auf der lärmabgewandten Seite angeordnet wurden, ist zudem auch in den lärmbelasteten Wohnungen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt. Insgesamt rechtfertigt hier deshalb das öffentliche Interesse an einer Realisierung der geplanten Baute die Erteilung einer Ausnahmebewilligung. Das führt zur Abweisung der Beschwerde.

## E. 7

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Diese ist zudem zu verpflichten, dem privaten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 5'000.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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