

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00394 vom 27. Februar 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-02-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00394

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00394 du 27 février 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00394 del 27 febbraio 2020

Regeste

Baubewilligung | Lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung; Arealüberbauung. Art. 31 Abs. 2 LSV setzt voraus, dass die IGW durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden können. Nach Auffassung des Bundesgerichts muss vor Erteilung der Ausnahmebewilligung 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 als "ultima ratio" die Gewährung einer Ausnahme in Betracht (Subsidiarität) (E. 5.3.1). Verlangt sind nicht "zahllose Variantenstudien", sondern nachvollziehbar begründete Darlegungen, welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden. Diese haben grundsätzlich im Rahmen der Zustimmung des Kantons zur Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV oder aber anhand eines (privaten) Gutachtens zu ergehen. Unter Umständen vermag auch eine eingehende Begründung des Baurekursgerichts zu genügen, zumal es sich bei Letzterem um ein Fachgericht handelt (E. 5.3.3). Es wurde nicht nachvollziehbar dargetan, dass alle verhältnismässigen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft wurden (E. 5.3.6). Im Übrigen ist festzuhalten, dass die geschilderte Lärmsituation auch der Bewilligungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens als Arealüberbauung entgegenstehen würde. Sofern einzelne Wohneinheiten einer Arealüberbauung für sich allein betrachtet mit Blick auf die zur Beurteilung der Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV heranzuziehenden Kriterien als offensichtlich nicht bewilligungsfähig erscheinen, ist die von § 71 Abs. 2 lit. d PBG geforderte besonders gute Qualität bezüglich Wohnlichkeit und Wohnhygiene jedenfalls nicht gegeben (E. 6). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

A und Z,

E. 2

B,

E. 3

C,

E. 3.1

Die Vorinstanz führte ausdrücklich aus, dass sie die zürcherische Ordnung des baurechtlichen Verfahrens gemäss § 315 f. PBG "ohne weiteres als bundesrechtskonform" erachte bzw. dass eine Derogation dieser gesetzlichen Ordnung kraft Bundesrechts auszuschliessen sei. Ungeachtet dessen, dass sich die Vorinstanz in ihren Erwägungen

primär auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG bezog, schloss sie damit auch die Verletzung des rechtlichen Gehörs aus. In Erwägung 18.4 des vorinstanzlichen Entscheids brachte sie dies schliesslich explizit zum Ausdruck: "Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht zu erkennen." Die Begründung der Vorinstanz enthält die für ihren Entscheid wesentlichen Punkte und ermöglichte es den Beschwerdeführenden, sich über dessen Tragweite Rechenschaft zu geben und ihn in voller Kenntnis der Sache beim Verwaltungsgericht anzufechten. Die Vorinstanz hat deshalb ihre Begründungspflicht und den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2 mit Hinweisen).

E. 3.2

Das zürcherische Baubewilligungsverfahren ist ausdrücklich nicht als Einspracheverfahren ausgebildet (§ 315 Abs. 3 PBG). Dritten ist es indes unbenommen, sich gegenüber der Baubewilligungsbehörde inhaltlich vernehmen zu lassen: § 315 Abs. 2 PBG sieht die (informelle) Möglichkeit, anlässlich des Begehrens auf Zustellung des baurechtlichen Entscheids bzw. der baurechtlichen Entscheide Einwendungen vorzubringen explizit vor. Auf diese Möglichkeit haben die Beschwerdeführenden aber verzichtet. Das Bundesrecht schreibt kein gemeindeinternes Einspracheverfahren vor (vgl. Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG; Art. 110 [in Verbindung mit Art. 86 Abs. 2] BGG), auch wenn dies in den meisten Kantonen so praktiziert wird (vgl. David Dussy in: Alain Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich etc. 2016, N. 7.120 ff.); eine entsprechende Pflicht ergibt sich, entgegen den Beschwerdeführenden, auch nicht aus Art. 29 Abs. 2 BV. Es genügt, dass das Baurekursgericht den Bauentscheid – mit Blick auf die Einwendungen legitimer Dritter – frei überprüfen kann (vgl. § 20 Abs. 1 VRG). In einem jüngeren Urteil hat das Bundesgericht ausdrücklich festgehalten, dass es nicht ersichtlich sei, dass § 315 Abs. 1 und § 316 Abs. 1 PBG gegen Bundesrecht verstossen würden (BGr, 12. April 2019, 1C_266/2018, E. 2.4); zum Bundesrecht ist freilich auch der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV zu zählen. Mithin wurde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden im Baubewilligungsverfahren nicht verletzt. 4.

E. 4

D,

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden rügen des Weiteren eine unzulässige Vorbefassung der Baubehörde, weil das Bauvorhaben gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerin 3 "aus dem Gewinn eines Architekturwettbewerbs und durch enge Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau Zürich (AfS)" entstanden sei. Zudem sei das Amt für Städtebau gemäss Angaben der Beschwerdegegnerin 3 bereits in die Vorbereitung des Studienauftrags involviert gewesen sowie im Beurteilungsgremium durch K vertreten worden. Die Beschwerdeführenden geben damit die von der Beschwerdegegnerin 3 in ihrer Rekursantwort vertretenen Behauptungen zutreffend wieder. Bereits in ihrer Rekursduplik führte die Beschwerdegegnerin 3 dann aber aus, dass eine Vorbefassung von K ausgeschlossen werden könne, da K seit dem Jahr 2011 nicht mehr beim AfS tätig sei. Vor Verwaltungsgericht machte die Beschwerdegegnerin 3 geltend, die Beschwerdeführenden hätten sie mit Bezug auf die Art und Weise der Zusammenarbeit der vormaligen Eigentümerin der Bauparzelle mit dem AfS falsch verstanden. Das AfS sei in die Vorbereitung des Studienauftrages der vormaligen Eigentümerin der Bauparzelle involviert gewesen.

E. 4.2

Nach Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK hat jede Person Anspruch darauf, dass ihre Sache von einem durch Gesetz geschaffenen, zuständigen, unabhängigen und unparteiischen Gericht ohne Einwirken sachfremder Umstände entschieden wird. Für nichtgerichtliche Behörden kommen Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK nicht zur Anwendung. Hingegen gewährleistet Art. 29 Abs. 1 BV den Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung; das Gebot der Unbefangenheit bildet einen Teilgehalt dieses Grundrechts. Die für Gerichte geltenden Anforderungen an die Unbefangenheit können nicht unbesehen auf das Verwaltungsverfahren übertragen werden. Liegt die amtliche Mehrfachbefassung im öffentlichen Interesse und ist sie in diesem Sinn systembedingt, so liegt darin nicht bereits eine unzulässige Vorbefassung. Ob eine systembedingt vorbefasste Amtsperson tatsächlich voreingenommen erscheint, entscheidet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls (BGr, 26. Juni 2014, 1C_914/2013, E. 5.1 f. mit Hinweisen). Befangen sein können nur natürliche Personen (Benjamin Schindler, Die Befangenheit der Verwaltung – Der Ausstand von Entscheidungsträgern der Verwaltung im Staats- und Verwaltungsrecht von Bund und Kantonen, Zürich/Basel/Genf 2002, S. 75 f.). Die Vorprüfung von Bauprojekten im Rahmen der üblichen Kooperation zwischen Bauherrschaft und Mitarbeitern der Baubewilligungsbehörde begründet für sich keine Voreingenommenheit im Baubewilligungsverfahren (Gerold Steinmann, St. Galler Kommentar zur Bundesverfassung, 2014, Art. 29 N. 36; vgl. BGr, 8. September 2009, 1C_150/2009, E. 3.5). Bei komplexen Vorhaben – wie dem vorliegenden – besteht ein grosses Bedürfnis nach Vorverhandlungen und Vorabklärungen. Die vorgängige amtliche Befassung mit einem Projekt im von den Beschwerdeführenden behaupteten Rahmen (enge Zusammenarbeit, Unterstützung bei der Vorbereitung eines Studienauftrags) ist dann im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung systembedingt (vgl. BGr, 8. September 2009, 1C_150/2009, E. 3.5; 16. Oktober 2012, 1C_100/2012, E. 2.2). Im Kanton Zürich, der im Baubewilligungsverfahren kein Einspracheverfahren kennt, in dem Dritte ihre Argumente darlegen können, ist es zudem weit weniger problematisch als in einem System mit Einspracheverfahren, wenn sich die Baubehörde eine Meinung bildet, ohne diese Argumente zu kennen (vgl. VGr, 31. Oktober 2013, VB.2013.00337, E. 5.1; 7. Mai 2013, VB.2012.00299, E. 9.11.2). Im vorliegenden Verfahren geht es indes gar nicht um die mögliche Vorbefassung von Mitgliedern bzw. Mitarbeitenden der Baubewilligungsbehörde, sondern um jene von Mitarbeitenden des – dem Vorsteher des Hochbaudepartements der Stadt Zürich unterstellten – AfS. Dass eine Vorbefassung der über den Bauentscheid 1576/18 vom 2. Oktober 2018 entscheidenden Mitglieder der Bausektion der Stadt Zürich bzw. des beteiligten Sekretärs besteht, wird nicht behauptet. Der konkret behaupteten Vorbefassung von K mangelte es für das vorliegende Verfahren gar noch aus einem weiteren Grund an rechtlicher Relevanz: Die Beschwerdeführenden stellen die Angaben der Beschwerdegegnerin 3 nicht infrage, dass K zum Zeitpunkt der Einsitznahme im Architekturwettbewerb bereits nicht mehr für das AfS tätig war bzw. dem AfS zum Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung am 2. Oktober 2018 bereits seit mehreren Jahren nicht mehr angehörte. Darauf, dass ein anderes (ehemaliges oder aktuelles) Mitglied der untergeordneten städtischen Verwaltung Mitglied der Wettbewerbsjury war, deutet nichts hin ; es kommt indes auch nicht darauf an. Es liegt keine unzulässige Vorbefassung von Mitgliedern oder Mitarbeitenden der Baubewilligungsbehörde vor.

E. 4.3

Angesichts des soeben Ausgeführten ist der – bezüglich des Adressaten nicht weiter spezifizierte – Beweisantrag der Beschwerdeführenden, sämtliche Akten "zu dieser 'intensiven Zusammenarbeit'" seien offenzulegen, in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen (Plüss in: Alain Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich etc. 2016, § 7 N. 18 ff.; vgl. auch VGr, 3. Oktober 2019, VB.2018.570, E. 5.3).

E. 5

In materieller Hinsicht ist zunächst umstritten, ob sich das geplante Projekt mit Blick auf das Lärmschutzrecht als bewilligungsfähig erweist.

E. 5.1

Entsprechend der Behauptung der Beschwerdeführenden sind im Rahmen des geplanten Projekts über 100 lärmempfindliche Räume von nächtlichen Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts (IGW) betroffen. Tagsüber sind die IGW an den Fassaden des geplanten Neubaus zwischen dem Erdgeschoss und dem 4. Obergeschoss um maximal 1 dB(A) überschritten. Im 5. und 6. Obergeschoss können sie überall eingehalten werden. Die nächtlichen IGW lärmempfindlicher Räume sind nach dem in den Akten liegenden Lärmgutachten folgendermassen überschritten: - im Erdgeschoss: bis 5 dB(A) (16 Wohn-/Koch-/Essbereiche mit Lüftungsfenster); - im 1. Obergeschoss: bis 5 dB(A) (2–3 Zimmer im nördlichen Kopfbau, 16 Wohn-/ Koch-/Essbereiche mit Lüftungsfenster); - im 2. Obergeschoss: bis 4 dB(A) (2–3 Zimmer im nördlichen Kopfbau, 16 Wohn-/ Koch-/Essbereiche mit Lüftungsfenster); - im 3. Obergeschoss: bis 4 dB(A) (2–3 Zimmer im nördlichen Kopfbau, 16 Wohn-/ Koch-/Essbereiche mit Lüftungsfenster); - im 4. Obergeschoss: bis 3 dB(A) (2–3 Zimmer im nördlichen Kopfbau, 16 Wohn-/ Koch-/Essbereiche mit Lüftungsfenster); - im 5. Obergeschoss: bis 2 dB(A) (1–2 Zimmer im nördlichen Kopfbau, 15 Wohn-/ Koch-/Essbereiche mit Lüftungsfenster); - im 6. Obergeschoss: überall eingehalten. Nachts sind von den 124 geplanten Wohneinheiten deren 99 von der Überschreitung der IGW in mindestens einem Raum betroffen.

E. 5.2

Art. 22 Abs. 1 USG statuiert, dass Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Absatz 2 nur erteilt werden, wenn die IGW nicht überschritten werden. Sind Letztere überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Nach Art. 31 Abs. 1 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen – wenn die IGW überschritten sind – nur bewilligt werden, wenn diese Werte 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) eingehalten werden können. Können die IGW durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Die Bejahung eines solchen Interesses setzt zwingend eine umfassende Interessenabwägung im konkreten Einzelfall voraus (BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018, E. 4.2). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können Zielkonflikte zwischen dem Lärmschutz (als Gesundheitsschutz) und der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung bestehen.

Dem wichtigen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen kann jedoch – mit Zustimmung des Kantons (Art. 31 Abs. 2 LSV) – auf dem Wege der Ausnahmegewilligung Rechnung getragen werden (BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018, E. 4.3, auch zum Folgenden). Bauvorhaben, die aus dieser Sicht wünschenswert erscheinen, kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, wenn die IGW nicht wesentlich überschritten sind, sofern sich deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreichen lässt und mittels Lüftungsfenstern an den lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann (BGE 142 II 100 E. 4.6; BGr, 10. August 2016, 1C_313/2015, 1C_317/2015, E. 3.5). Zur Gesetzmässigkeit von Art. 31 Abs. 2 LSV ist zu bemerken, dass gemäss dem Bundesgericht eine derartige Ausnahmegewilligung zulässig ist, wenn die strikte Anwendung von Art. 22 USG, unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls, unverhältnismässig wäre (BGr, 17. September 2014, 1C_704/2013, E. 6.3 f.; 2. April 2019, 1C_106/2018, E. 4.3).

E. 5.3.1

Art. 31 Abs. 2 LSV setzt voraus, dass die IGW durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden können. 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 als "ultima ratio" die Gewährung einer Ausnahme in Betracht (Subsidiarität) (BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018 E. 4.7 mit Hinweis).

E. 5.3.2

Die Vorinstanz führte aus, die Rüge der jetzigen Beschwerdeführenden, "wonach die Gewährung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV de facto voraussetze, dass alle zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen ausgeschöpft seien", sei unzutreffend. Zwar sei auch bei Gebäuden, welche unter Inanspruchnahme einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt würden, eine Ausschöpfung der zweckmässigen, nach dem Stand der Technik verfügbaren sowie unter den konkreten Gegebenheiten realisierbaren Lärmschutzmassnahmen – im Sinn von Art. 31 Abs. 1 LSV und unter dem Vorbehalt der Verhältnismässigkeit – zu fordern. Ein entsprechender, die Frage abschliessend beantwortender Nachweis könne von der Bauherrschaft indes nicht verlangt werden. Letzteres würde faktisch dazu führen, dass zusätzlich zum Lärmschutznachweis zahllose (architektonische) Variantenstudien einzuholen wären; im strikten rechtlichen Sinn wäre der geforderte Nachweis faktisch nicht zu erbringen. Der Antrag der jetzigen Beschwerdeführenden, dass zur Frage der optimalen Gestaltung des Bauvorhabens bezüglich Lärmschutz ein Gutachten einzuholen sei, sei daher unbeachtlich. Ohnehin widerspräche ein solcher Antrag – soweit er zudem nicht im Einzelnen begründet sei – dem auch im Verwaltungsverfahren geltenden "Verbot des Ausforschungsbeweises (fishing expedition)".

E. 5.3.3

Diesen – etwas widersprüchlich anmutenden – Ausführungen kann mit Blick auf die erwähnte bundesgerichtliche Rechtsprechung nicht uneingeschränkt zugestimmt werden (vgl. E. 5.3.1). Eine Bewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV kommt tatsächlich nur infrage, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass sämtliche verhältnismässigen Massnahmen im Sinn von Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden sind (vgl. VGr, 18. Dezember 2019,

VB.2018.00027, E. 5.5). Die Auffassung der Beschwerdeführerschaft, dass dieser Frage eingehend nachzugehen ist und ihre Beantwortung substantiiert begründet werden muss, ist zutreffend. Verlangt sind aber – wie die Vorinstanz zu Recht bemerkt – nicht "zahllose Variantenstudien", sondern nachvollziehbar begründete Darlegungen, welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden. Diese haben grundsätzlich im Rahmen der Zustimmung des Kantons – genauer: des Tiefbauamts des Kantons Zürich (Ziff. 3.2 des Anhangs zur Bauverfahrensordnung vom 3. Dezember 1997 [BVV]) – zur Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV oder aber anhand eines (privaten) Gutachtens zu ergehen. Unter Umständen vermag auch eine eingehende Begründung des Baurekursgerichts zu genügen, zumal es sich bei Letzterem um ein Fachgericht handelt.

E. 5.3.4

Im vorliegenden Fall lässt es sich aus der Begründung der Zustimmung zur Ausnahmebewilligungserteilung nach Art. 31 Abs. 2 LSV durch die Fachstelle für Lärmschutz des kantonalen Tiefbauamts (in der Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 20. Juni 2018) nicht nachvollziehen, inwiefern alle in Betracht fallenden Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV geprüft wurden (vgl. VGr, 18. Dezember 2019, VB.2018.00027, E. 5.5): In der Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich findet sich allein die folgende, nicht weiter erläuterte Aussage: "Im Rahmen der Prüfung durch die Fachstellen Lärmschutz der Stadt und des Kantons Zürich wurden alle infrage kommenden Massnahmen evaluiert und soweit sinnvoll ins Bauvorhaben eingebracht". Entsprechendes gilt für das Lärmgutachten, das auf andere als die gewählten Massnahmen nicht eingeht. In ihrer Vernehmlassung vom 6. August 2019 führte die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts des Kantons Zürich mit Blick auf die Grenzwertüberschreitungen bei den Fenstern an der stark belasteten strassenseitigen Fassade aus, dass ihr "keine gestalterischen Massnahmen mit genügend hoher Wirkung in solchen Konstellationen bekannt [seien], was folglich auch für realistische Projektalternativen am feststehenden Standort gelten dürfte". Das technisch einfach zu bewerkstellende Verunmöglichen jeglichen Öffnens dieser Fenster oder der Einbau nicht öffentlicher Fensterersatzelemente oder gar von massivem Mauerwerk wäre zur vollumfänglichen Erfüllung der einschlägigen Bestimmungen von USG und LSV zwar möglich; von einer städtebaulich und vor allem wohnhygienisch sinnvollen Lösung könne dabei aber wohl kaum die Rede sein. Unter Verweis auf ihre Stellungnahme zuhanden der Vorinstanz vom November 2018 führt sie aus, dass sie Massnahmen an den Fassaden als nicht zielführend, eine andere Lage und Art der Baukörper als "möglicherweise sogar kontraproduktiv" betrachte. Die Vorinstanz führte in ihrem Urteil aus, dass die jetzigen Beschwerdeführenden selber "konzedieren" würden, dass am vorliegenden Standort "kaum Lärmschutzmassnahmen (Lärmschutzwände- oder -wälle)" denkbar seien. Es vertrat die Auffassung, dass die Erstellung mehrerer Einzelbauten – um den Druck zu mindern, auch lärmempfindliche Räume zur H-Strasse auszurichten – nicht sinnvoll wäre. Angesichts der linear laufenden Lärmquelle (H-Strasse) sei die beste Abschirmung durch einen ununterbrochenen, dem Strassenverlauf folgenden Baukörper zu erreichen. Eine Durchbrechung würde zur Erhöhung der Belastungswerte auf der strassenabgewandten Seite führen; zudem würden sich viele Gebäudezwischenräume ergeben, in welchen gelegene Fenster bei rechtwinkliger Anordnung zum Strassenraum nur geringfügig verbesserte Lärmwerte aufweisen würden, was "mit grosser Wahrscheinlichkeit" eine Erhöhung der Zahl lärmexponierter Fenster zur Folge hätte. Der Baukörper würde sich – aufgrund der Hanglage der Bauparzelle bzw. dem Gefälle des M-Hügels – auch nicht von

der Strasse weiter entfernt platzieren lassen. Dies würde im Übrigen dem von der Bausektion der Stadt Zürich zu Recht berücksichtigten Anliegen der Schaffung eines urbanen, attraktiven Strassenraums widersprechen. Die Grundrisse der projektierten Wohnungen seien dergestalt ausgerichtet, dass es sich bei den zur H-Strasse hin ausgerichteten lärmempfindlichen Räumen im Wesentlichen um kombinierte Wohn-Ess-Koch-Bereiche handle. Im nördlichen Kopfbau fänden sich zudem im 1. und 4. Obergeschoss je zwei Zimmer mit Fenster an der Nordfassade sowie im 5. Obergeschoss ein Zimmer mit Fenster an der Nordfassade. Sämtliche dieser Räume verfügten über ein lärmabgewandtes, mithin rückwärtig oder auf eine Terrasse hin orientiertes Lüftungsfenster. Damit seien angesichts der Zahl der Wohnungen "ohne Weiteres" genügend Massnahmen zur Grundrissoptimierung getroffen worden. Der langgezogene Gebäudegrundriss möge sodann – aus architektonischer Sicht – als nicht besonders originell gelten, sei aber in Anbetracht der Lärmsituation als der Lärmquelle und der örtlichen Lage insgesamt am besten entsprechende Lösung zu qualifizieren. Der gewählte Gebäudegrundriss und die gewählten Wohngrundrisse garantierten einen für innerstädtische Verhältnisse als überaus gut zu bezeichnenden Wohnkomfort.

E. 5.3.5

Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung ist ungenau. Im 1.–4. Obergeschoss (und nicht im 1. und 4. Obergeschoss) des nördlichen Kopfbaus finden sich zwei lärmempfindliche Räume mit Fenstern an der Nordfassade, die nächtlichen IGW-Überschreitungen ausgesetzt sind: es handelt sich dabei um je einen Raum im nordwestlichen (in der auf die H-Strasse ausgerichteten Wohneinheit; Zimmer 1) und im nordöstlichen Kopfbau (in der auf den M-Hügel ausgerichteten Wohneinheit). In der Wohneinheit im nordwestlichen Kopfbau verfügen der Bereich Kochen/Essen/Wohnen und das Zimmer 1 neben ihren Fassadenfenstern im 1.–4. Stockwerk je über eine Öffnung auf eine gemeinsame Loggia hin, wobei es sich um (Lüftungs-)Fenstertüren zu handeln scheint. Auf ebendiese Loggia hin geht auch das einzige – von der Fassade zurückversetzte – Fenster des Zimmers 2. Im 5. Stock verfügt das Zimmer 1 nicht über eine Öffnung zur Loggia hin, sondern über ein rückwärtiges Lüftungsfenster, an dem die IGW eingehalten werden können. Die Grundrissgestaltung des Zimmers 2 und jene des Bereichs Kochen/Wohnen/Essen unterscheiden sich demgegenüber nicht von jener im 1.–4. Stockwerk. Ob die IGW an den zur Loggia hin ausgerichteten Fenstern bzw. Fenstertüren eingehalten sind, ergibt sich aus dem bei den Akten liegenden Lärmgutachten der L AG vom 1. Februar 2018 nicht ausdrücklich; an der entsprechenden Fassadenflucht rechnet das Gutachten – trotz geschosshoher Verglasung in Richtung H-Strasse und absorbierender Unterschicht der Loggien – mit nächtlichen Immissionen von 58 dB(A) (1. Obergeschoss), 57 dB(A) (2.–4. Obergeschoss) bzw. 56 dB(A) (5. Obergeschoss). Im Lärmgutachten heisst es nur, dass die Anforderungen an das lärmabgewandte Lüften gemäss Leitfaden Kanton Zürich bis auf die Wohnungen im nordwestlichen Kopfbereich eingehalten würden. Dort würden "sämtliche Zimmer auf eine lärm-technisch relevante Loggia gelüftet (Sondergenehmigung gemäss Absprache UGZ [Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich])". Die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts des Kantons Zürich scheint indes ohne weitere Begründung davon auszugehen, dass die IGW dort eingehalten werden können, was nur bedingt plausibel erscheint. Berechnet man die Lärmbelastung bei den Fenstern bzw. Fenstertüren – unter Berücksichtigung der Daten des Lärmgutachtens und der bei den Akten liegenden Baupläne – nach dem online verfügbaren "Berechnungswerkzeug Hinderniswirkung Balkone Loggien" des kantonalen Tiefbauamts (www.tba.zh.ch > Lärm & Schall >

Lärmvorsorge > Bauvorhaben > Berechnungswerkzeuge > Berechnungswerkzeug Hinderniswirkung Balkone Loggien), gelangt man zum Schluss, dass die Einhaltung der IGW bei der lärmabgewandten Fenstertüre des Bereichs Kochen/Essen/Wohnen möglich ist. Ob die IGW hingegen bei der – der Strasse nicht völlig abgewandten – Fenstertüre des Zimmers 1 bzw. dem nicht abgewandten Fenster des Zimmers 2 eingehalten sind, ist hingegen sehr fraglich.

E. 5.3.6

Es wurde mithin nicht nachvollziehbar dargetan, dass alle verhältnismässigen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft wurden. Im Rahmen des vorliegenden Projekts schafft die Stellung des Baukörpers in Form eines Riegels zwar lärmgeschützte Aussenräume. Fast alle Wohnungen (mit Ausnahme von jenen auf der nordwestlichen und südwestlichen Seite) verfügen über ruhige, lärmabgewandte Aussenräume zum M-Hügel hin. Indes ist die Zahl der von einer Überschreitung der IGW der ES III (um bis zu 5 dB[A]) betroffenen Wohneinheiten immens; es handelt sich um 99 Wohnungen. Es ist einerseits nicht ohne Weiteres einsichtig, dass mittels einer anderen Setzung der Baukörper mit Auskragungen und abgewinkelten Fassaden nicht eine bessere Lösung gefunden werden könnte. Die vage Aussage der Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts des Kantons Zürich, dass eine andere Lage und Art der Baukörper " möglicherweise sogar kontraproduktiv [Hervorhebung hinzugefügt]" sei, sowie jene der Vorinstanz, dass eine Durchbrechung des Baukörpers "mit grosser Wahrscheinlichkeit" eine Erhöhung der Zahl lärmexponierter Fenster zur Folge hätte, stellen jedenfalls keine nachvollziehbar begründeten Darlegungen bezüglich der Frage dar, welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden (vgl. E. 5.3.3); die Vorinstanz bezieht sich bei ihren Ausführungen auf rechtwinklig zum Strassenraum angeordnete Fenster, ohne die Möglichkeit von Abwinklungen und Auskragungen in Betracht zu ziehen (vgl. E. 5.3.4). Andererseits sind gemäss den Bauplänen vor allem lärmempfindliche Koch-/Ess-/Wohnbereiche und zu einem weit geringeren Teil Schmalseiten von Treppenhäusern auf die Strasse hin ausgerichtet. Entgegen der Darlegung Fachstelle für Lärmschutz des kantonalen Tiefbauamts in der Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 20. Juni 2018 sind in der zur Strasse hin ausgerichteten Fassade gerade keine Nasszellen oder lärmunempfindlichen Küchen geplant. Auch finden sich im Erdgeschoss und in den Obergeschossen keine weniger lärmempfindlichen Betriebsräume (vgl. Art. 42 Abs. 1 LSV); nur gerade im Untergeschoss sind Ladenlokale vorgesehen (vgl. E. 2). Weshalb eine – aus lärmschutzrechtlicher Sicht – bessere räumliche Anordnung nicht möglich sein soll, ist nicht ersichtlich (vgl. BGr, 4. Dezember 2019, 1C_568/2018, E. 4.4.2 [zur Publikation vorgesehen]). Hinzu kommt, dass bereits die Situation in den geplanten Wohneinheiten auf der nordwestlichen Seite (insbesondere im 1.–4. Obergeschoss) der Ausnahmebewilligung entgegenstehen würde. Hier sind die nächtlichen IGW an allen Fassaden-Fenstern überschritten; die Wohnungen sind mehr- bzw. allseitig lärmexponiert. Die (Lüftungs)Fenstertüre des Zimmers 1 und das Fenster des Zimmers 2 sind Lärmimmissionen ausgesetzt, die – trotz geschosshoher Verglasung in Richtung H-Strasse und absorbierender Unterschicht der Loggien – über bzw. allerhöchstens sehr knapp unter dem IGW der Empfindlichkeitsstufe (ES) III liegen. Ruhige Aussenräume im Sinn der kantonalen Vollzugspraxis (Belastung unter dem IGW der ES II; www.tba.zh.ch > Lärm & Schall > Lärmvorsorge > Bauvorhaben > Ausnahmebewilligung trotz Lärm > Interessenabwägung Ausnahmebewilligung) sind weder am Tag noch in der Nacht vorhanden.

E. 5.4

Das geplante Projekt ist mit Blick auf das Lärmschutzrecht nicht bewilligungsfähig.

E. 6

Im Übrigen ist festzuhalten, dass die in E. 5 geschilderte Lärmsituation auch der Bewilligungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens als Arealüberbauung (§§ 69–73 PBG Art. 8 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991) entgegenstehen würde. Bezüglich des Kriteriums der Wohnlichkeit und Wohnhygiene ist die Voraussetzung der besonders guten Qualität nicht erfüllt (vgl. zu dieser Voraussetzung: BGr, 10. August 2016, 1C_313/2015, 1C_317/2015, E. 4.5; Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht in a nut-shell, 3. A., Zürich 2017, S. 72; vgl. E. 5.3.5 und E. 5.4.2). Die Wohnhygiene umfasst alle Faktoren, die das psychische und physische Wohlbefinden in einer Wohnung bedingen (VGr, 25. Juli 2019, VB.2019.00062, E. 4.4.2; 13. Juli 2017, VB.2017.00169, E. 3.4 mit Hinweis). Daher ist grundsätzlich jede einzelne Wohneinheit an ihr zu messen, und nicht bloss ein Mehrfamilienhaus oder eine Überbauung in ihrer Gesamtheit (vgl. Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1246). Die nächtlichen IGW können in den Wohneinheiten im nordwestlichen Kopfbau an der Aussenfassade des 1.–5. Obergeschosses – mit Überschreitungen bis zu 5 dB(A) – nicht eingehalten werden. Die übrigen Fenstertüren und Lüftungsfenster gehen auf eine lärmbelastete Loggia hinaus, die den einzigen Aussenraum darstellt (vgl. E. 5.3.5). Sofern einzelne Wohneinheiten einer Arealüberbauung für sich allein betrachtet mit Blick auf die zur Beurteilung der Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV heranzuziehenden Kriterien als offensichtlich nicht bewilligungsfähig erscheinen, ist die von § 71 Abs. 2 lit. d PBG geforderte besonders gute Qualität bezüglich Wohnlichkeit und Wohnhygiene jedenfalls nicht gegeben (vgl. zur Bedeutung der IGW für Lärm in diesem Zusammenhang: BGr, 10. August 2016, 1C_313/2015, 1C_317/2015, E. 4.5; vgl. ferner zum selben Rechtsinstitut im Kanton Zug: BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018, E. 4.7). Bezüglich der genannten Wohneinheiten ist dies unter Berücksichtigung der kantonalen Vollzugspraxis zu Art. 31 Abs. 2 (www.tba.zh.ch > Lärm & Schall > Lärmvorsorge > Bauvorhaben > Ausnahmegewilligung trotz Lärm > Interessenabwägung Ausnahmegewilligung) nicht der Fall: Die IGW der ES III sind Tag und Nacht überschritten, die Anzahl Betroffener ist gross (mehr als drei Wohneinheiten dieser Art), die Wohnungen sind mehr- bzw. allseitig lärmexponiert und die Räume können tags und nachts, wenn überhaupt, nur knapp unter dem IGW der ES III belüftet werden. Von den von der kantonalen Vollzugsbehörde definierten – den Lärmschutz betreffenden – sieben Kriterien "Pro Ausnahme" liegt, sofern man diese Wohneinheiten isoliert betrachtet, keine einzige vor; hingegen sind alle fünf Kriterien gegeben, die gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung sprechen. Zugunsten des Bauvorhabens wären gemäss der Vollzugspraxis sodann nur – im vorliegenden Zusammenhang nicht relevante – raumplanerische Argumente einschlägig, die sich auf die gesamte Überbauung beziehen (vgl. E. 5.4.2). Von einer besonders guten Qualität bezüglich Wohnlichkeit und Wohnhygiene kann nicht gesprochen werden. Hinzu kommt, dass sich die Situation hinsichtlich dieser – nur nach Norden/Nordwesten ausgerichteten – Wohneinheiten auch betreffend die Besonnung nicht überzeugend präsentiert (vgl. § 301 Abs. 1 PBG).

E. 7.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 10. Mai 2019 sowie die Baubewilligung 2. Oktober 2018 (inkl. Gesamtverfügung der

Baudirektion vom 20. Juni 2018) sind aufzuheben. Die Angelegenheit ist zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Rekursverfahren an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

E. 7.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht bei diesem Ergebnis weder den Bauherrschaften noch der Baubewilligungsbehörde zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist die Bauherrschaft zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdeführerschaft zu verpflichten.

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