

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00128 vom 18. März 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-03-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2023.00128](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00128)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00128 du 18 mars 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00128 del 18 marzo 2025

## Regeste

Baubewilligung | Legitimation einer Kaufrechtsberechtigten; lärmschutzrechtliche Ausnahmbewilligung; neue Gutachten. Kann die Inhaberin eines Kaufrechts das betreffende Grundstück jederzeit an sich ziehen, ist sie zur Ergreifung eines Rechtsmittels legitimiert. Ist die zeitliche Komponente der Kaufrechtsausübung von Bedingungen abhängig, sind die konkreten Umstände zu betrachten (E. 4.5). Vorliegend setzt die Ausübung des für zehn Jahre eingeräumten Kaufrechts einerseits die bewilligte, aber noch nicht vollzogene Abparzellierung, andererseits eine rechtskräftige Baubewilligung für das abzuparzellierende Grundstück voraus. Gegen die Baubewilligung auf dem betreffenden Grundstück hat die Beschwerdegegnerin und Kaufrechtsinhaberin Rekurs erhoben, der – bei vollständigem Obsiegen – die Verwirklichung der Bedingung zum Zug des Kaufrechts innert vereinbarter Frist fraglich erscheinen liesse. Die Kaufrechtsberechtigte müsste aufgrund dieser Bedingung auf ein Rechtsmittel gegen das Bauvorhaben auf dem abzuparzellierenden Grundstück verzichten, was im Ergebnis inhaltlich einem vorgängigen Rechtsmittelverzicht gleichkäme, der in öffentlich-rechtlichen Rechtsmittelverfahren nicht zu berücksichtigen wäre (E. 4.6). Das Baurekursgericht ist daher zu Recht auf den Rekurs eingetreten (E. 4.7). Massgeblich für die lärmschutzrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens ist Art. 22 USG als direkt anwendbares, zwingendes Umweltrecht des Bundes. Der Gestaltungsplan vermag Art. 31 Abs. 2 LSV nicht zu derogieren; die Erteilung einer lärmschutzrechtlichen Ausnahmbewilligung ist damit nicht zum Vornherein ausgeschlossen. Die Vorschriften des Gestaltungsplans stammen aus Zeiten der Lüftungsfensterpraxis, wobei keine Anhaltspunkte bestehen, dass die im Verhältnis zu Art. 22 USG schärferen Lärmschutzvorschriften raumplanerisch – und nicht ausschliesslich umwelt- bzw. immissionsschutzrechtlich begründet sind (E. 5.4). Die Erteilung einer Baubewilligung aufgrund eines überwiegenden Interesses bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, die auch nicht durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV eingehalten werden können, setzt eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall voraus (E. 6.2 f.). Eine Ausnahmbewilligung fällt jedenfalls dann ausser Betracht, wenn eine wesentliche Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vorliegt, wovon auszugehen ist, wenn die Lärmwerte näher beim Alarmwert als beim Immissionsgrenzwert liegen (E. 6.5.1). Die Vorinstanz kam – gestützt auf die vorhandenen Emissionsdaten für Strassenlärm aus dem Jahr 2013 – zum Schluss, dass nicht ausgeschlossen werden könne, dass eine grosse Zahl von Wohnungen von einer wesentlichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte betroffen sei, weshalb eine Ausnahmbewilligung ausser Betracht falle. Mit den von der Bauherrin eingereichten aktualisierten Lärmgutachten sind an den Fenstern von elf Wohnungen nachts Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte um 4 dB(A) ausgewiesen. Damit sind die Immissionsgrenzwerte nicht derart stark überschritten, dass die Erteilung einer Ausnahmbewilligung von vornherein ausser Betracht fallen würde

(E. 6.5 f.). Der auf dem Platz vorgesehene Pavillon überstellt rund 1/5 bzw. 1/6 der Fläche des im Gestaltungsplan vorgesehenen Platzes. Mit Blick auf die zentrale Setzung des Pavillons handelt es sich nicht mehr um eine flächenmässig dem Platz untergeordnete Baute (E. 7). Teilweise Gutheissung. Rückweisung an die Vorinstanz.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

B AG, vertreten durch RA C, Aus VB.2023.00130:

#### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

#### **E. 1.2**

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. a und b VRG ist eine Gemeinde rechtmittellegitimiert, wenn sie durch die Anordnung wie eine Privatperson berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat oder wenn sie die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Die Stadt Dübendorf (Beschwerdeführerin aus VB.2023.00128) rügt eine Verletzung der durch Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) und Art. 85 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 [KV] garantierten Gemeindeautonomie. Aufgrund ihrer Eigenschaft als Baubewilligungsbehörde ist die Gemeinde als Trägerin hoheitlicher Gewalt berührt und zur Autonomiebeschwerde befugt (VGr, 18. März 2021, VB.2020.00614, E. 1.3; BGr, 23. Februar 2023, 1C\_373/2022, E. 1.3). Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht, ist hingegen keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung. Dasselbe gilt für die Frage, ob die Autonomie im konkreten Fall tatsächlich verletzt wurde (BGE 146 I 36 E. 1.4).

#### **E. 1.3**

Die private Beschwerdeführerin aus VB.2023.00130 ist als Eigentümerin des streitbetroffenen Baugrundstücks und Adressatin der angefochtenen Baubewilligung, welche durch die Vorinstanz aufgehoben wurde, legitimationsbegründend im Sinn von § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) betroffen und ebenfalls zur Beschwerdeerhebung berechtigt. Nachdem auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten. 2. Die Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen denselben Sachverhalt und werfen dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren VB.2023.00128 und VB.2023.00130 zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 50 ff.). Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten im Verfahren VB.2023.00128. 3.

### **E. 2**

Stadtrat Dübendorf, vertreten durch RA Dr. A, und/oder durch RA MLaw F, Aus VB.2023.00128 und VB.2023.00130:

### **E. 3**

Baudirektion Kanton Zürich,

#### **E. 3.1**

Das streitbetroffene Baugrundstück mit der neuen Kat.-Nr. 02 (abparzelliert von alt Kat.-Nr. 01) mit der Form eines Dreiecks und einer Grundstücksfläche von 17'865 m<sup>2</sup> liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf (BZO) sowohl in der Zentrumszone Z3a als auch in der Freihaltezone und befindet sich überdies im Perimeter des privaten Gestaltungsplans "J", welcher am 27. Februar 2016 in Kraft trat. Im Westen und im Norden wird das Grundstück begrenzt durch die I- bzw. die K-Strasse, im Süden durch die Glatt sowie im Südosten durch das Trasse der Glattalbahn mit der Bahnhaltestelle J. Entsprechend seiner Lage ist das Grundstück mit Strassenlärm belastet. Es ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 15 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) in Verbindung mit Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) zugewiesen.

#### **E. 3.2**

Geplant ist in der nordwestlichen Ecke der Parzelle der Neubau eines dreissigstöckigen Hochhauses (Baufeld Hochhaus) sowie (auf den Baufeldern I-Strasse und K-Strasse) die Realisierung zweier, parallel zu den Strassen ausgerichteter, achtgeschossiger Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 408 Wohnungen und 8 Gewerbeflächen, einer Tiefgarage mit 269 Parkplätzen sowie eines eingeschossigen Pavillons mit Gastrobetrieb (140 Sitzplätze) auf dem zentralen Platz zwischen den Bauten und der Bahnhaltestelle. Die Erschliessung soll über die J-Strasse, die östlich an das Baugrundstück anstösst, erfolgen. Ferner ist die Erstellung einer Brücke über die I-Strasse zu einem öffentlich zugänglichen Park auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 geplant, welches sich vollumfänglich in der Freihaltezone befindet.

### **E. 4**

Zu beurteilen ist vorab, ob die Vorinstanz die Legitimation der damaligen Rekurrentin und heutigen Beschwerdegegnerin zulässigerweise auf ihre Eigenschaft als Kaufrechtsberechtigte an einer abzuparzellierenden Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. 01 stützte.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführerin aus VB.2023.00130 (Bauherrschaft) macht in ihrer Beschwerde hierzu geltend, das Baurekursgericht hätte auf den Rekurs der Beschwerdegegnerin mangels Legitimation nicht eintreten dürfen. Sie begründet ihren Standpunkt zusammengefasst damit, dass die Beschwerdegegnerin ihr Kaufrecht nicht bedingungslos und nicht jederzeit bzw. nach Belieben ausüben könne, sondern nur unter den kumulativen Voraussetzungen des Vollzugs der Abparzellierung und des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung.

#### **E. 4.2**

Die Vorinstanz führte in ihrem Entscheid zur Legitimation aus, vorliegend sei die Ausübung des Kaufrechts zwar von Bedingungen abhängig, welche zurzeit nicht erfüllt seien und nicht in den Händen der Rekurrentin (heutige Beschwerdegegnerin) lägen. Die

private Rekursgegnerin (heutige private Beschwerdeführerin) wirke aber mit dem Baubewilligungsgesuch auf die Erfüllung der Bedingungen hin. Der Eintritt der Voraussetzungen für die Ausübung des Kaufrechts sei damit nicht völlig unbestimmt, sondern in sachlicher und zeitlicher Hinsicht weit fortgeschritten.

#### **E. 4.3**

Zum Rekurs (und zur Beschwerde) ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 21 Abs. 1 VRG, § 338a Satz 1 PBG). Das Gesetz verlangt eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand, kraft derer die Rekurrentin/Beschwerdeführerin stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Verfügung betroffen ist (VGr, 6. Februar 2020, VB.2019.00289, E. 5.1; 7. Februar 2019, VB.2018.00744, E. 3.2). Das geltend gemachte Interesse an der Anfechtung eines baurechtlichen Entscheids muss grundsätzlich aktuell sein (dazu Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 24 f.).

#### **E. 4.4**

Die Art der Berechtigung am Grundstück muss geeignet sein, den Zusammenhang zwischen der Beeinträchtigung des Grundstücks und der besonderen Betroffenheit des Anfechtenden herzustellen. So kommt dem benachbarten Grundeigentümer einzig deshalb eine besondere Stellung zu, weil infolge seiner umfassenden Sachherrschaft jeder Nachteil für das Grundstück notwendigerweise seine Interessen berührt (vgl. Bertschi, § 21 N. 66; René Wiederkehr/Stefan Eggenschwiler, Die allgemeine Beschwerdebefugnis Dritter, Bern 2018, Rz. 21) Neben Eigentümern benachbarter Liegenschaften können auch Dritte wie Mieter, Pächter und Nutzniessungsberechtigte unter bestimmten Voraussetzungen rechtmittellegitimiert sein (Bertschi, § 21 N. 66; VGr, 13. Juli 2023, VB.2020.00705, E. 3.2.2, je auch zum Folgenden). Ferner können auch Baurechtinhaber die Legitimationsvoraussetzungen erfüllen. Ein Vorkaufsrecht, dessen Ausübung ungewiss war, erfüllte etwa das Erfordernis des aktuellen Rechtsschutzinteresses nicht (VGr, 19. Juni 2002, VB.2002.00049, E. 3c = BEZ 2002 Nr. 48). Demgegenüber haben das Verwaltungsgericht und darauf das Bundesgericht ein schützenswertes Interesse eines Kaufberechtigten ohne weitere Erörterungen bejaht (VGr, 7. Oktober 2010, VB.2010.00250, Prozessgeschichte II und E. 6.3.4 bzw. BGr, 14. April 2011, 1C\_537/2010, E. 1).

#### **E. 4.5**

Die Beschwerdeführerin aus VB.2023.00130 stützt ihren Schluss auf Nichteintreten hauptsächlich damit, dass die Beschwerdegegnerin ihr Kaufrecht nicht jederzeit und nicht bedingungslos ausüben könne, was zu kurz greift: Die jederzeit mögliche Ausübung des Kaufrechts als (zwingende) Anforderung an die Legitimation lässt sich entgegen der Beschwerdeführerin aus VB.2023.00130 dem Entscheid des Verwaltungsgerichts VB.2002.00049 vom 19. Juni 2002 (BEZ 2002 Nr. 48) nicht entnehmen (insofern ebenso unzutreffend Laura Diener/Thomas Wipf in: Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 752). Vielmehr war dort allein die Rechtsmittelbefugnis eines Vor kaufsberechtigten strittig, dessen Recht, im Fall der Veräusserung einer Sache diese an sich zu ziehen, in einem Nebensatz in Kontrast gesetzt wurde zum Kaufrecht, das dem Berechtigten die Möglichkeit verschaffte, durch einseitige Erklärung eine Sache – unter gewissen vereinbarten Voraussetzungen – zu erwerben (E. 3c

Abs. 4). Daher lassen sich aus dem Entscheid keine (einschränkenden) Legitimationsvoraussetzungen von Kaufberechtigten herauslesen und ableiten. In diesem Sinn sind auch die vorinstanzlichen Erwägungen (oben E. 4.2) zu lesen: Wenn der Inhaber eines Kaufrechts das Vertragsgrundstück jederzeit an sich ziehen kann, ist er (ohne Weiteres) zur Ergreifung eines Rechtsmittels legitimiert. Sofern die Jederzeitigkeit der Kaufrechtsausübung wie vorliegend von der Erfüllung von Bedingungen abhängig ist, sind mit der Vorinstanz die konkreten Umstände zu betrachten.

#### **E. 4.6.1**

Gemäss Kaufvertrag vom 28. Januar 2020 räumt die erwerbende Partei (Beschwerdeführerin aus VB.2023.00130) der veräussernden Partei (Beschwerdegegnerin bzw. Rekurrentin im vorinstanzlichen Verfahren) als Kaufrechtsberechtigte für die Dauer von zehn Jahren ein Kaufrecht an einer abzuparzellierenden Fläche von ca. 6'810 m<sup>2</sup>, gelegen im östlichen Teil von GB-Blatt 010 gemäss Skizze, ein (= neu Kat.-Nr. 03). Das Kaufrecht kann von der veräussernden Partei innert dreier Monate nach erfolgter Abparzellierung und Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung zum Kaufpreis von Fr. 37,5 Mio. ausgeübt werden.

#### **E. 4.6.2**

Die Ausübung des Kaufrechts durch die Beschwerdegegnerin bedingt somit einerseits eine Abparzellierung. Damit angesprochen ist die Unterteilung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 in die zwei neuen Grundstücke Kat.-Nrn. 02 und 03, welche mit der Parzellierungsbewilligung vom 24. Juni 2021 genehmigt worden ist. Der Vollzug der Mutation steht noch aus, ist aber vor Baubeginn des vorliegend strittigen Projekts zu tätigen. Andererseits setzt die Ausübung des Kaufrechts das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung voraus, wobei der Kaufvertrag das Baugrundstück nicht nennt. Das Baurekursgericht ging davon aus, dass damit die Baubewilligung für die Überbauung des abzuparzellierenden Grundstücks Kat.-Nr. 03 gemeint ist. In diese Richtung gehen auch die Ausführungen der Beschwerdegegnerin; die Beschwerdeführerin bestreitet dies nicht. Jene Baubewilligung wurde von der Beschwerdegegnerin ebenfalls angefochten; das entsprechende Rekursverfahren (R3.2022.00122) ist aktuell beim Baurekursgericht sistiert.

#### **E. 4.6.3**

Vorliegend ist die Ausübung des Kaufrechts also möglich, sobald das Bauprojekt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 realisiert werden kann. Aus den eingeholten vorinstanzlichen Akten im Rekursverfahren R3.2022.00122 ergibt sich, dass der Vollzug der Mutation bei jenem Projekt ebenfalls Voraussetzung für den Baustart ist (Dispositiv-Ziffer 1.1.17 in VB.2023.00130). Mithin hat die Bauherrschaft zur Realisierung ihrer Projekte die Abparzellierung vorzunehmen, womit sie zugleich eine Voraussetzung für die Ausübung des Kaufrechts schafft.

#### **E. 4.6.4**

Die Beschwerdegegnerin geht nun aber wie erwähnt (auch) gegen die Bewilligung des Bauprojekts auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 vor und beantragt im Rekursverfahren R3.2022.00122, die Baubewilligung aufzuheben, eventuell das Verfahren zur Neubeurteilung zurückzuweisen. Obsiegt sie vollständig, dann würde die Erfüllung der Voraussetzung des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung innerhalb der vertraglich vereinbarten Zehnjahresfrist zur Ausübung des Kaufrechts fraglich und damit verbunden auch die Grundlage für die Rekurslegitimation der Beschwerdegegnerin im

vorliegenden Verfahren. Somit müsste die Kaufberechtigte am Grundstück Kat.-Nr. 03 aufgrund der genannten Bedingung auf Rechtsmittel gegen das Bauvorhaben auf diesem Grundstück verzichten, um gegen Bauvorhaben auf dem benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 02 rechtsmittellegitimiert zu sein. Dies würde inhaltlich einem mit der Vereinbarung des Kaufrechts erfolgten Rechtsmittelverzicht gleichkommen. Auch im öffentlichen Verfahrensrecht kann zwar in Angelegenheiten, über welche die Parteien rechtsgeschäftlich verfügen können, nach Erhalt einer begründeten Verfügung während laufender Rechtsmittelfrist auf ein Rechtsmittel gültig verzichtet werden, sofern dies in voller Sachkenntnis, frei und unbeeinflusst geschieht und keine Willensmängel vorliegen (VGr, 11. Dezember 2019, VB.2019.00173, E. 2.1 mit Hinweisen). Vorliegend erfolgte der faktisch erforderliche Verzicht auf die Erhebung eines Rechtsmittels zur Wahrung der Kaufrechtsausübung aber zu einem Zeitpunkt, als die Baubewilligung für das Grundstück Kat.-Nr. 03 vom 13. April 2022 nicht vorlag, und damit ohne Sachkenntnis, weshalb von einem vorgängigen Rechtsmittelverzicht auszugehen wäre, der in öffentlich-rechtlichen Rechtsmittelverfahren nicht zu berücksichtigen wäre (vgl. Diener/Wipf, S. 756 mit Hinweis auf RB 1995 Nr. 6). Insofern ist die Beschwerdegegnerin vom strittigen Bauvorhaben besonders betroffen und hat – entgegen der Bauherrschaft – ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Baubewilligung (vgl. BGr, 17. Oktober 2024, 1C\_256/2024, E. 1.1).

#### **E. 4.7**

Gestützt auf diese Erwägungen ist das Baurekursgericht somit zu Recht auf den Rekurs der heutigen Beschwerdegegnerin eingetreten.

#### **E. 5**

Die beiden Beschwerdeführerinnen machen im Wesentlichen geltend, das Baurekursgericht habe zu Unrecht die lärmrechtliche Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV wegen wesentlicher Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts bei einer grossen Zahl der Wohnungen für unzulässig erklärt.

#### **E. 5.1**

Strittig ist dabei zunächst die Frage der Anwendbarkeit der Gestaltungsplanvorschriften zum Lärmschutz: Art. 16 Abs. 1 GP lautet: Für die Wohnnutzung sind die Planungswerte (PW), für die übrigen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten. Art. 16 Abs. 3 Satz 1 GP bestimmt, dass in den Baufeldern I-Strasse und K-Strasse keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen direkt zur I-Strasse und/oder K-Strasse angeordnet werden dürfen.

#### **E. 5.2**

Im Bereich des Immissionsschutzes hat der Bund von seiner umfassenden Rechtsetzungskompetenz gemäss Art. 74 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV) Gebrauch gemacht. In diesem Bereich besteht daher grundsätzlich kein Spielraum mehr für kantonales Recht. Art. 65 Abs. 2 USG verbietet ausdrücklich den Erlass kantonalen Immissionsgrenzwerte, Alarmwerte oder Planungswerte. Quantitative Immissionsbeschränkungen der Kantone sind damit nicht mehr zulässig (BGr, 29. August 2019, 1C\_555/2018, E. 4.2). Doch wird dadurch selbständiges kantonales Recht, welches den Schutz vor Immissionen bezweckt oder bewirkt, nicht generell unzulässig; insbesondere können kantonale raumplanerische Massnahmen zur Begrenzung der Umweltbelastung eingesetzt werden. Städtebauliche Nutzungsvorschriften behalten ihren selbständigen Gehalt, soweit sie die Frage regeln, ob eine Baute oder Anlage am

vorgesehenen Ort erstellt und ihrer Zweckbestimmung übergeben werden darf, und zwar auch dann, wenn die für den Charakter eines Quartiers wesentlichen Nutzungsvorschriften mittelbar dem Schutz der Nachbarn vor Übelständen verschiedenster Art dienen. So können etwa störende Bauten und Betriebe, die mit dem Charakter einer Wohnzone unvereinbar sind, durch kommunales oder kantonales Recht untersagt werden, auch wenn die Lärmemissionen, zu denen sie führen, bundesrechtliche Schranken nicht überschreiten. Entscheidend für die selbständige Bedeutung des kantonalen oder kommunalen Rechts ist, ob die entsprechenden Bestimmungen raumplanerische Ziele verfolgen, wie beispielsweise die Erhaltung der Eignung eines bestimmten Gebiets zu Wohnzwecken, und nicht bloss den Sinn haben, den verschiedenen Zonen die jeweiligen Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen (VGr, 14. Juli 2004, VB.2003.00087, E. 3.1 mit Hinweisen; vgl. BGr, 22. November 2013, 1C\_569/2013, E. 4.2; 8. Februar 2022, 1C\_552/2020, E. 3.2; Lorenz Lehmann/Daniel Kunz in: Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1658 f.).

### **E. 5.3**

Art. 22 USG stellt direkt anwendbares, zwingendes Bundesumweltrecht dar, das in jedem Baubewilligungsverfahren zu beachten ist und entgegenstehendem kantonalem bzw. kommunalem Recht vorgeht (Art. 49 Abs. 1 BV). Kommunale Sondernutzungspläne können – und müssen sogar nach Art. 24 USG – zusätzliche Anforderungen enthalten, um nach Möglichkeit die Einhaltung der tieferen Planungswerte zu gewährleisten. Sind aber schon die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten, so darf die Baubewilligung nach Art. 22 USG nicht erteilt werden, unabhängig davon, ob die Sondernutzungsvorschriften eingehalten wurden und ob diese ihrerseits noch akzessorisch auf ihre Bundesrechtskonformität überprüft werden können oder nicht (BGE 142 II 100 E. 2.3). Wurde (wie hier) ein Sondernutzungsplan zur Sicherung der Einhaltung der Planungswerte erlassen, befreit dies nicht vom Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren: Zwischen dem Erlass des Sondernutzungsplans und der Erteilung der Baubewilligung liegt in der Regel eine gewisse Zeitspanne, in der sich die Immissionssituation verändert haben kann. Massgeblich für die Baubewilligung sind die in diesem Zeitpunkt zu erwartenden Aussenlärmimmissionen (Art. 36 Abs. 2 LSV), die von den im Gestaltungsplan ermittelten abweichen können. Zudem muss im Baubewilligungsverfahren überprüft werden, ob die Immissionsgrenzwerte an allen im Baugesuch vorgesehenen lärmempfindlichen Räumen auch tatsächlich eingehalten werden, während es nach Art. 24 Abs. 2 USG genügt, wenn die Planungswerte im "überwiegenden Teil" der Zone eingehalten werden (vgl. BGE 142 II 100 E. 2.2).

### **E. 5.4**

Im Lichte dieser Rechtsprechung ist zunächst festzuhalten, dass losgelöst von der Frage der Anwendbarkeit von Art. 16 GP (bzw. dessen Rechts- und Bestandeskraft, womit die Gemeinde argumentiert) Art. 22 USG als direkt anwendbares, zwingendes Bundesumweltrecht beachtlich ist für die lärmschutzrechtliche Beurteilung. Gleichermassen vermag Art. 16 Abs. 1 GP durch seine Bezugnahme auf die Planungswerte für die Wohnnutzung nicht, Art. 31 Abs. 2 LSV (mit seiner Hinwendung zu den Immissionsgrenzwerten) zu derogieren und mithin die Erteilung einer Ausnahmebewilligung zum Vornherein auszuschliessen, wie das die Beschwerdegegnerin vertritt. Augenscheinlich ist, dass Art. 16 GP aus Zeiten der Lüftungsfensterpraxis stammt. So sei diese Bestimmung nach Ansicht der Bauherrschaft im Lichte der damals geltenden Lüftungsfensterpraxis zu lesen und mache sie auch nur in diesem Zusammenhang Sinn.

Dies ändert aber nichts daran, dass das Bundesgericht mit BGE 142 II 100 die Lüftungsfensterpraxis für unvereinbar mit Art. 22 USG erklärte, welcher – wie soeben gesehen – für die vorzunehmende Prüfung des Bauprojekts auf Einhaltung des Lärmschutzes massgeblich ist. Ferner sind in den vorliegenden Akten, insbesondere dem Planungsbericht vom 26. August 2013 zum Gestaltungsplan oder den Schriften der nun beschwerdeführenden Gemeinde, keine Anhaltspunkte aufzufinden, dass die im Verhältnis zur Bundesregelung allenfalls schärferen Lärmschutzvorschriften (so erblickt die Bauherrschaft in Art. 16 GP eine zusätzliche, strengere Prüfung, während die Beschwerdegegnerin unter Verweis auf Art. 16 Abs. 1 GP die Einhaltung der Planungswerte an allen Fenstern fordert) in den Gestaltungsplanbestimmungen raumplanerisch – und nicht ausschliesslich umwelt- bzw. immissionsschutzrechtlich – begründet sind.

### **E. 5.5**

Im Folgenden ist daher zu prüfen, ob das streitige Bauvorhaben den Vorgaben von Art. 22 USG entspricht. Wenn dies zu bejahen wäre und die lärmschutzrechtlichen Bestimmungen des Gestaltungsplans einen selbständigen raumplanungsrechtlichen Charakter aufweisen würden, müssten gegebenenfalls darauf die Rügen zur Auslegung und Anwendung von Art. 16 GP behandelt werden.

### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführerinnen aus beiden Verfahren machen geltend, das Baurekursgericht habe sich hinsichtlich der massgeblichen Werte zu Unrecht über die Feststellungen der kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS) und des Lärmgutachters hinweggesetzt und die Erkenntnisse dieser Fachpersonen durch eigene ersetzt, wobei sie einer Fehlinterpretation bzw. einem Irrtum erlegen sei. Weiter bringen sie vor, das Projekt sei vollständig lärmoptimiert und das Baurekursgericht habe sich nicht mit den geplanten Lärmschutzmassnahmen auseinandergesetzt und in rechtsverletzender Weise auf eine Interessenabwägung verzichtet.

### **E. 6.2**

Gemäss Art. 22 Abs. 1 USG werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, grundsätzlich nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die massgeblichen Immissionsgrenzwerte für Wohnen finden sich in Anhang 3 Ziff. 2 LSV und werden in der Mitte der geöffneten Fenster aller lärmempfindlichen Räume ermittelt (Art. 39 Abs. 1 LSV). Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an dem am wenigsten exponierten "Lüftungsfenster" jedes Raums genügt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht (BGE 142 II 100 E. 4; 145 II 189 E. 8.1). Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so kann die Bewilligung Art. 22 Abs. 2 USG zufolge nur erteilt werden, sofern die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden. Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können. Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV 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 (Art. 31 Abs. 2 LSV ).

### **E. 6.3**

Die Bejahung eines solchen überwiegenden Interesses im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV setzt zwingend eine umfassende Interessenabwägung im konkreten Einzelfall voraus. Bauvorhaben, die im Sinn einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a bis sowie Art. 8a Abs. 1 lit. c des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]) wünschenswert erscheinen, können nach der bundesgerichtlichen Praxis bewilligt werden, wenn sich das Bauvorhaben in weitgehend überbautem Gebiet befindet, ein akuter Bedarf an Wohnraum besteht, die Immissionsgrenzwerte nicht wesentlich überschritten sind, deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann. Dem wichtigen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen kann so auf dem Weg der Ausnahmebewilligung Rechnung getragen werden, wenn die strikte Anwendung von Art. 22 USG unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls unverhältnismässig wäre. Dabei 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. Auch raumplanerische Anliegen wie z. B. die Schliessung einer Baulücke, die Verdichtung der Nutzung der Siedlungsfläche oder die Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a bis und b sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG) können in Betracht kommen (zum Ganzen: BGE 146 II 187 E. 4.1; 145 II 189 E. 8.1; 142 II 100 E. 4.6, je mit Hinweisen).

### **E. 6.4**

Eine Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV fällt dabei nur in Betracht, wenn erstellt ist, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Abs. 1 ausgeschöpft worden sind. Der Nachweis einer hinreichenden Massnahmenprüfung obliegt dem Baugesuchsteller (BGer, 25. August 2020, 1C\_244/2019, E. 3.4.4), wobei im Falle einer starken Überschreitung der Immissionsgrenzwerte eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich ist (BGer, 4. März 2021, 1C\_91/2020, E. 5.2, auch zum Folgenden). Im Rahmen der Interessenabwägung nach Abs. 2 sind zudem weitergehende Schallschutzmassnahmen zu evaluieren, die zwar nicht die Lärmimmissionen in der Mitte der geöffneten Fenster, jedoch die Lärmbelastung im Gebäudeinnern reduzieren und sich damit positiv auf die Wohnhygiene auswirken können (vgl. auch Christoph Jäger, Bauen im lärmbelasteten Gebiet, Raum & Umwelt 2009 Nr. 4, S. 14).

### **E. 6.5**

Als Erstes ist zu prüfen, ob die Immissionsgrenzwerte nicht wesentlich überschritten sind, ansonsten die Erteilung einer Ausnahmebewilligung von vornherein ausser Betracht fällt (vgl. oben E. 6.3 ).

#### **E. 6.5.1**

Von einer wesentlichen, der Erteilung einer Ausnahmebewilligung generell entgegenstehenden Überschreitung wird tendenziell dann ausgegangen, wenn die Lärmwerte näher beim Alarmwert als beim Immissionsgrenzwert liegen (VGr, 27. Oktober 2021, VB.2021.00162, E. 3.2.1 f. mit Hinweis). Eine Ausnahmebewilligung trotz

Überschreitung der Immissionsgrenzwerte um 6 dB(A) in der Nacht für ein Grundstück in der ES III wurde vom Bundesgericht geschützt (BGE 145 II 189 E. 8). Allerdings handelte es sich um eine Überschreitung an Fenstern mit einer Reinigungsöffnung, die sich ansonsten nicht öffnen liessen. An offenbaren Fenstern waren die Immissionsgrenzwerte um maximal 5 dB(A) überschritten ([in BGE 145 II 189 nicht vollständig publiziert:] BGr, 24. April 2019, 1C\_212/2018, Sachverhalt lit. D). Nächtliche Überschreitungen von 7–8 dB(A) an Wohnzimmern können demgegenüber gemäss Bundesgericht nicht mehr als "geringfügig" oder "mässig" bezeichnet werden (BGE 146 II 187 E. 4.5.3 sowie [in BGE 146 II 187 nicht vollständig publiziert:] BGr, 4. Dezember 2019, 1C\_568/2018, Sachverhalt lit. B.b.). Entsprechend hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass es sich bei Immissionsgrenzwert-Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) (VGr, 27. Oktober 2021, VB.2021.00162, E. 3.2.2 f.), bis zu 8,2 dB(A) (VGr, 2. Dezember 2021, VB.2020.00463, E. 5.4.2 f.) und bis zu 14 dB(A) (VGr, 27. Oktober 2021, VB.2021.00164, E. 3.2.3) um wesentliche Immissionsgrenzwert-Überschreitungen im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung handelt (vgl. BGr, 4. März 2021, 1C\_91/2020, E. 5.5). Demgegenüber qualifizierte das Verwaltungsgericht (nächtliche) Immissionsgrenzwert-Überschreitungen bis 2,9 dB(A) ( VGr, 16. Dezember 2021, VB.2021.00157, E. 4.3.2 ) bzw. 3 dB(A) ( VGr, 23. März 2023, VB.2022.00249, E. 5.2 ) als nicht wesentlich.

### **E. 6.5.2**

Das streitbetroffene Grundstück ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Da der Umstand der bestehenden Lärmvorbelastung somit bereits bei der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe berücksichtigt wurde, ist die Toleranz für Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts bei der Empfindlichkeitsstufe III im Vergleich zur Empfindlichkeitsstufe II grundsätzlich geringer (BGr, 27. Juli 2023, 1C\_1/2022, E. 5.1). Die massgebenden Immissionsgrenzwerte für den Strassenverkehrslärm betragen gemäss Ziff. 2 Anhang 3 LSV 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht, die massgeblichen Alarmwerte 70 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht.

### **E. 6.5.3**

Gemäss Lärmgutachten vom 10. Juni 2021, auf welches sich auch die Vorinstanz stützte, belaufen sich die maximalen Belastungen an den strassenseitigen Fassaden auf 68–69 dB(A) am Tag und 60–61 dB(A) in der Nacht. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte würden damit am Tag um 3–4 dB(A) und in der Nacht um 5–6 dB(A) überschritten. Basis für die Strassenlärmernmittlung im Lärmgutachten vom 10. Juni 2021 bilden folgende Emissionsdaten aus dem Gestaltungsplan vom Juni 2013 :  
Lr,e (Tag) [dB(A)] Lr,e (Nacht) [dB(A)] K-Strasse Emissionsabschnitt 38563 83,5 75,3  
I-Strasse Emissionsabschnitt 38583 82,3 73,6 Die Baudirektion erachtete die Verwendung dieser Daten in ihrer Gesamtverfügung als korrekt. Das Baurekursgericht erwog hierzu, die im GIS-ZH, Karte Strassenlärm, ausgewiesenen aktuellen Schalleistungspegel seien erheblich höher als diejenigen, welche dem Lärmgutachten zugrunde lägen: Lr,e (Tag) [dB(A)] Lr,e (Nacht) [dB(A)] K-Strasse Emissionsabschnitt 38563 85,0 76,7 I-Strasse Emissionsabschnitt 38583 84,5 75,8 Weiter erwog das Baurekursgericht, es sei falsch, für die Beurteilung auf Emissionen abzustellen, die vor über neun Jahren für die Beurteilung des Gestaltungsplans massgebend gewesen seien. Da auf Bauvorhaben die im Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Lärmvorschriften anzuwenden seien, wären selbstredend auch auf die in diesem Zeitpunkt herrschenden tatsächlichen Lärmgegebenheiten abzustellen. Aufgrund der aktuellen, deutlich höheren Werte gemäss GIS-ZH und der

gerichtsnotorischen Zunahme des Verkehrs seit Erlass des Gestaltungsplans beständen daher ernsthafte Zweifel an den Erkenntnissen des Gutachtens. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass eine "grosse Zahl von Wohnungen von einer wesentlichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte betroffen" sei. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung falle daher ausser Betracht.

#### **E. 6.5.4**

Die Beschwerdeführerinnen bringen dagegen vorab vor, das Baurekursgericht habe seinen Entscheid auf eigene Sachverhaltsabklärungen abgestützt, ohne ihnen vorgängig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben zu haben, womit es ihr rechtliches Gehör verletzt habe. Zum Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) gehört unter anderem das Recht der Betroffenen, an Beweiserhebungen teilzunehmen oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Eine Beschwerdeinstanz, welche beabsichtigt, ihren Entscheid auf neue Beweise zu stützen, muss daher die Parteien darüber informieren und ihnen Gelegenheit zur diesbezüglichen Stellungnahme einräumen. Über notorische Tatsachen muss allerdings kein Beweis geführt werden. Allgemeinnotorische Tatsachen sind allgemein bekannte bzw. der allgemeinen sicheren Wahrnehmung zugängliche Tatsachen, selbst wenn die Behörde sie ermitteln muss. Als allgemeinnotorisch können namentlich allgemein zugängliche elektronische Landkarten wie etwa Google Maps bzw. die darin enthaltenen Informationen gelten (BGr, 21. August 2023, 1C\_253/2022, E. 3.2; 12. Mai 2021, 1C\_593/2020, E. 2.1). Dasselbe gilt für die im Internet allgemein zugängliche Karte zum Strassenlärm auf dem Geoportal des Kantons Zürich, auf die sich die Vorinstanz gestützt hat und über die folglich kein Beweis geführt werden musste. Insofern verletzte die Vorinstanz das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) der Beschwerdeführerinnen nicht, wenn sie im angefochtenen Entscheid auf die Strassenlärmkarte abstellte, ohne diese zu den Akten zu legen und die Beschwerdeführerinnen diesbezüglich zur Stellungnahme einzuladen.

#### **E. 6.5.5**

Die Bauherrin reichte mit ihrer Beschwerde ein aktualisiertes Lärmgutachten vom 21. Februar 2023 ein, welches die heutigen Strassenlärmemissionen (sowie das neue Berechnungsmodell sonRoad18), auf welche sich bereits die Vorinstanz bezog, aufnimmt. Mit Eingabe vom 24. August 2023 brachte sie eine weitere Aktualisierung des Lärmgutachtens (datierend vom 21. August 2023), welches im Bereich des Baugrundstücks eine neu signalisierte tiefere Geschwindigkeit auf der K-Strasse berücksichtigte, ins Verfahren ein. Entscheidet das Verwaltungsgericht – wie vorliegend – als zweite gerichtliche Instanz, sind neue Tatsachenbehauptungen nur so weit zulässig, als dies durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist (§ 52 Abs. 2 VRG). Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Vorinstanz einen Neuentscheid getroffen hat oder wenn sie die angefochtene Verfügung zwar bestätigte, aber neu begründete bzw. auf neue Gesichtspunkte abstützte. Auch berücksichtigt wird, in welcher Parteirole die vor Verwaltungsgericht beschwerdeführende Partei am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 52 N. 22 ff.). Im vorinstanzlichen Entscheid äusserte das Baurekursgericht aufgrund der aktuellen, deutlich höheren Werte gemäss GIS-ZH ernsthafte Zweifel an den Erkenntnissen des Lärmgutachtens. Es ist nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung zulässig, dass die Bauherrin dieser Kritik mit einem aktualisierten Gutachten begegnet (VGr, 11. Juli 2024, VB.2023.00318, E. 3). Die aktualisierten Lärmgutachten können im vorliegenden Verfahren – entgegen der

Beschwerdegegnerin – daher berücksichtigt werden.

#### **E. 6.5.6**

Gemäss dem aktualisierten Lärmgutachten vom 21. Februar 2023 bilden folgende Emissionen Grundlage für die Beurteilung: Lr,e (Tag) [dB(A)] Lr,e (Nacht) [dB(A)]  
K-Strasse Emissionsabschnitt 38563 85,0 76,7 I-Strasse Emissionsabschnitt 38583 84,5 75,8 Diese Emissionsdaten stimmen mit denjenigen überein, auf welche das Baurekursgericht abgestellt hat (vgl. E. 6.5.3). Die Beurteilung führte zu maximalen Immissionsgrenzwert-Überschreitungen von 2–3 dB(A) am Tag und 3–4 dB(A) in der Nacht. Die Beschwerdegegnerin vermag diese mit ihren Ausführungen nicht infrage zu stellen; sie verwechselt darin namentlich die Immissions- mit den Planungsgrenzwerten.

#### **E. 6.5.7**

Per April 2023 ist sodann die signalisierte Geschwindigkeit im massgeblichen Bereich der K-Strasse von 60 km/h auf 50 km/h reduziert worden. Diese Änderung der Rechtslage ist im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen, hätte es doch wenig Sinn, eine Baubewilligung aufzuheben, weil sie dem alten Recht widerspricht, während sie nach neuem Recht auf erneutes Gesuch hin zu erteilen wäre (vgl. BGE 150 II 444 E. 3.3.2; siehe auch VGr, 20. April 2023, VB.2022.00546, E. 6.1). Gemäss den neuen Berechnungen der FALS reduzieren sich durch die Geschwindigkeitsreduktion die Lärmemissionen im Bereich der K-Strasse um 1,85 dB (von 85 dB auf 83,15 dB tagsüber und von 76,7 dB auf 74,83 dB nachts). Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin hat die Temporeduktion aber keinen bzw. nur einen vernachlässigbaren Einfluss auf die Überschreitung der Belastungsgrenzwerte. Dem ist zu widersprechen: Eine Reduktion der Geschwindigkeit ist eine wirksame Massnahme, um Strassenlärm zu vermindern (BGr, 7. Juli 2023, 1C\_513/2022, E. 3.4.2 f.). Soweit die Beschwerdegegnerin die vom FALS aufgestellten lärmässigen Auswirkungen der Herabsetzung der Höchstgeschwindigkeit anzweifelt, ist festzustellen, dass diese gleichen Werte nun im GIS-ZH, Karte Strassenlärm (gültig seit 20. September 2024), ausgewiesen sind (Schalleistungspegel Tag: 83,2 dB(A); Schalleistungspegel Nacht: 74,9 dB(A)). Die Bauherrin hat Anfang Juni 2023 ferner zwei vom Lärmgutachter erstellte Screenshots der Emissionsberechnungen der K-Strasse im Bereich des Baugrundstücks mit einer jeweiligen Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h bzw. von 50 km/h zu den Akten gereicht, welche diese Werte wiederholen. Die weitgehend pauschal und unsubstanziert gebliebenen Einwendungen der Beschwerdegegnerin an den wegen der Herabsetzung der Höchstgeschwindigkeit reduzierten Emissionen des Strassenverkehrs dringen somit nicht durch.

#### **E. 6.5.8**

Folglich kann auf diese Werte abgestellt werden, wie das der Lärmgutachter in seiner zweiten Aktualisierung tat: Gestützt darauf ist von folgenden nächtlichen IGW-Überschreitungen auszugehen: - Hochhaus: Bei drei Wohnungen treten nachts an den Fenstern zu Wohnraum/Küche Überschreitungen von 4 dB(A) auf. Die übrigen Überschreitungen an Fenstern von 47 Wohnungen liegen im Bereich von 1 dB(A) (überwiegend) bis 3 dB(A); - Block Süd: Bei acht Wohnungen ergeben sich nachts Überschreitungen an den Fenstern zu Wohnraum/Küche um 4 dB(A). Die übrigen Überschreitungen an Fenstern von 55 Wohnungen liegen im Bereich von 1 dB(A) (überwiegend) bis 3 dB(A); - Block Nord: Überschreitungen nachts an Fenstern von 40 Wohnungen um bis zu 2 dB(A); Tagsüber ist von Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) zur

I-Strasse hin und um bis zu 1 dB(A) zur K-Strasse auszugehen, wobei das Gutachten die Anzahl der betroffenen Wohnungen nicht ausweist. Rund 250 Wohnungen beachten die Immissionsgrenzwerte.

#### **E. 6.6**

Mit Blick auf diese neu eingebrachten aktualisierten Lärmwerte, welche Überschreitungen nachts an Fenstern von elf Wohnungen um 4 dB (A) ausweisen, ist nicht davon auszugehen, dass eine grosse Zahl von Wohnungen von einer wesentlichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte betroffen wäre. Vielmehr sind die Immissionsgrenzwerte nicht derart stark überschritten, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung von vornherein ausser Betracht fallen würde. Da sich die Sach- und Rechtslage erst nach dem Rekursentscheid verändert hat, konnte sich die Vorinstanz damit noch nicht ausreichend befassen. Dabei wird das Baurekursgericht namentlich die lärmoptimierenden Massnahmen der Bauherrschaft erstmalig umfassend zu beurteilen haben. Gegebenenfalls ist dabei auch zu klären, inwiefern die am 27. September 2024 beschlossenen Änderungen an Art. 22 und Art. 24 USG im vorliegenden Verfahren bereits Wirkung entfalten (worauf die Bauherrschaft hinweist). Die von den Beschwerdeführerinnen vorgetragene Rügen erweisen sich somit in lärmschutzrechtlicher Hinsicht als teilweise begründet.

#### **E. 7.1**

Nach Aufhebung der lärmschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung (oben E. 6) ging die Vorinstanz im Hinblick auf ein Folgeprojekt auf die weiteren Rügen ein. Die Vorinstanz erklärte dabei den geplanten Pavillon auf dem zentralen Platz wegen seiner Dimensionierung für unvereinbar mit dem Gestaltungsplan, was die Gemeinde und die Bauherrschaft monieren.

#### **E. 7.2**

Der Gestaltungsplan "J" schafft gemäss dem Zweckartikel namentlich die Voraussetzungen für einen attraktiven Platz der Begegnung bei der Bahnhaltestelle J (Art. 1 GP). Nach Art. 4 Abs. 5 GP dient der allgemein zugängliche Platz mit der Haltestelle J der Begegnung. Er ist so zu gestalten, dass die Haltestelle, die Hauszugänge und das Veloparking stufenfrei erreichbar sind. Weiter hält Art. 5 Abs. 5 GP fest, dass das im Situationsplan Mst: 1:1'000 bezeichnete Baufeld "allgemein zugänglicher Platz" unterbaut werden kann. Eingeschossige Gebäude sind zulässig, wenn sie die Begegnungsqualität des Platzes zweckmässig unterstützen. Im Planungsbericht (zu dessen Beizug anlässlich der Auslegung des Gestaltungsplans siehe BGr, 25. April 2023, 1C\_99/2022, E. 3; Heinz Aemisegger/Samuel Kissling, in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich etc. 2016, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung N. 51) steht zu diesen Artikeln 4 und 5 geschrieben, dass der der Begegnung dienende, grosszügige, städtische Platz bis auf Ausstattungselemente nicht überbaut werden dürfe (S. 22).

#### **E. 7.3**

Die Vorinstanz erwog, dass angesichts des Situationsplans sowie des Wortlauts von Art. 5 Abs. 5 GP der Platz grundsätzlich frei von oberirdischen Bauten bleiben sollte, wobei eingeschossige Gebäude, welche die Begegnungsqualität unterstützten, hierzu die Ausnahme bilden würden. Daraus sei zu folgern, dass die zulässigen Bauten den Raum im Verhältnis zur Gesamtfläche des Platzes höchstens in einer untergeordneten Masse beanspruchen dürften und deren Funktion dem Aufenthalt auf dem Platz zu dienen habe. Die Gemeinde hält dem entgegen, dass die Gestaltungsplanvorschriften die Ausmasse des

Pavillons nicht begrenzen würden, da infolge der Eingeschossigkeit der Baute der Platz zwangsläufig offen und grosszügig bleibe.

#### **E. 7.4**

Diese kommunale Argumentation verkennt, dass ein Platz gemäss allgemeinem Wortgebrauch (Duden) eine grössere ebene Fläche (oder eine abgegrenzte, grössere, freie Fläche für sportliche Zwecke oder Veranstaltungen) ist, was sich schwerlich verträgt mit einer zentral darauf platzierten und flächenmässig uneingeschränkten Baute. Mit zunehmender Grundfläche erlöschen die für einen Platz konstitutiven Elemente wie eine gewisse Weitläufigkeit und Offenheit, und dies auch bei Eingeschossigkeit einer Baute. Mit der Vorinstanz darf daher die Grundfläche der Baute den Platz allein in untergeordneter Weise beanspruchen, zumal der Platz bereits im Zweckartikel erwähnt ist und ihm insofern – anders als dem Pavillon – hervorgehobene Bedeutung zukommt. Zu prüfen bleibt, ob der vorgesehene Pavillon sich an die Vorgaben von Art. 5 Abs. 5 GP hält. Er weist eine Grundfläche von rund 550 m<sup>2</sup> – wovon die Gastronomie rund 300 m<sup>2</sup> und der Gemeinschaftsraum rund 150 m<sup>2</sup> einnimmt – aus. Die Ausdehnung des Platzes ist demgegenüber strittig: Die Bauherrschaft misst dem Platzbereich unter Anführung des Situationsplans 5'726 m<sup>2</sup> zu. Der Situationsplan weist mittels Schraffur dem "Baufeld allgemein zugänglicher Platz / unterirdische Gebäude" auch die Haltestelle J sowie die Gleise zu, was in Bezug auf die Platzausdehnung nicht gelten kann. Genauer besehen umranden das Trassee der Glattalbahn sowie die Baufelder den Platz. Somit ist von einem Platz mit rund 3'000 m<sup>2</sup> Fläche auszugehen (die Bauherrschaft misst bis zum Trassee einen Platz im Umfang von 3'220 m<sup>2</sup>). Der Pavillon beansprucht somit rund 1/5 (so die Vorinstanz) bzw. knapp 1/6 der Fläche des Platzes. Mit Blick auf die zentrale Setzung der Baute auf dem Platz ist der Schluss der Vorinstanz, dass es sich hierbei nicht um eine flächenmässig dem Platz untergeordnete Baute handelt, nachvollziehbar und rechtmässig. Der Umstand, dass das im Pavillon vorgesehene Restaurant öffentlich zugänglich ist (worauf die Bauherrschaft hinweist), führt nicht zu einem anderen Schluss, da auch ein Pavillon mit möglicher Nutzung durch die Allgemeinheit (was zur Unterstützung der Begegnungsqualität ohnehin unabdingbar erscheint) mit Blick auf die nur eingeschränkte Zulässigkeit von Gebäuden nicht unbegrenzt Platzfläche beanspruchen darf.

#### **E. 7.5**

Die Vorinstanz liess offen, ob die Redimensionierung des Pavillons auflagenweise getätigt werden könne. Daher ist es vorliegend nicht am Verwaltungsgericht, erstmals zu beurteilen, ob die für den nun eingetretenen Fall der Bestätigung der Vorinstanz von Seiten Bauherrschaft eingereichten flächenreduzierten Varianten des Pavillons die Mangelbehebung mittels Auflage erlauben würden.

#### **E. 8**

In ihren Schriften monieren die Beschwerdeführerinnen schliesslich den vorinstanzlichen Entscheid in Bezug auf die Anrechenbarkeit von Reduits, verlangen aber keine Prüfung durch das Verwaltungsgericht. Auf diese Ausführungen ist daher nicht weiter einzugehen.

#### **E. 9**

Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort die verwaltungsgerichtliche Klärung der verkehrsmässigen Erschliessung, welche die Vorinstanz als rechtmässig erachtete. Gemäss § 63 Abs. 2 VRG wird die Entscheidbefugnis des Verwaltungsgerichts durch die Rechtsbegehren der beschwerdeführenden Partei beschränkt; deren Anträge – in

Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid – bestimmen den Streitgegenstand vor Verwaltungsgericht. Das Verwaltungsrechtspflegegesetz kennt das Institut der Anschlussbeschwerde nicht; die Entscheidungsbefugnis liegt zwischen dem Antrag der beschwerdeführenden Partei und dem angefochtenen Entscheid. Die Bindung an die Parteibehreihen der beschwerdeführenden Partei ist Ausdruck der das Beschwerdeverfahren beherrschenden Dispositionsmaxime (VGr, 14. Juli 2022, VB.2021.00454, E. 5.4; 26. August 2021, VB.2021.00177, E. 1.2; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 63 N. 21 ff.). Vor diesem Hintergrund ist auf dieses Vorbringen nicht weiter einzugehen.

### **E. 10.1**

Zusammenfassend ist der vorinstanzliche Entscheid vom 1. Februar 2023 in lärmschutzrechtlicher Hinsicht zu korrigieren, womit das Bauprojekt diesbezüglich neu zu beurteilen ist (E. 6).

### **E. 10.2**

Gemäss § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Nach dem Verursacherprinzip (§ 13 Abs. 2 Satz 2 VRG) können die Verfahrenskosten ausnahmsweise aber auch einer obsiegenden Partei teilweise oder vollumfänglich auferlegt werden. Beispielsweise kann eine obsiegende private Partei dann kostenpflichtig werden, wenn sie im Rechtsmittelverfahren nur aufgrund von Beweisen obsiegt, die sie im vorinstanzlichen Verfahren ohne ersichtlichen Grund und in Verletzung ihrer Mitwirkungspflicht nicht vorgebracht hatte (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 58 2. Lemma). Darüber hinaus hat die Entscheidbehörde Spielraum, um bei besonderen Umständen die Prozesskosten nach Ermessen, das heisst nach Billigkeitserwägungen, zu verlegen und die Belastung mit Prozesskosten und die Auferlegung einer Parteientschädigung im Sinn von § 17 Abs. 2 VRG im Sinn der Einzelfallgerechtigkeit zugunsten der unterlegenen bzw. zulasten der obsiegenden Partei zu verschieben. Dies kann zum Beispiel dann angezeigt sein, wenn eine Partei lediglich aufgrund von Noven unterliegt (Plüss, § 13 N. 63 f.). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren dringen die Beschwerdeführerinnen einzig aufgrund des von der privaten Beschwerdeführerin im Verfahren VB.2023.00130 ins Recht gelegten aktualisierten Lärmgutachtens mit ihren Anträgen durch (E. 6.5.5 und E. 6.6). Ihr Obsiegen wäre ohne diese Noveneingabe zumindest fraglich. In dieser Konstellation ist eine vollständige Kostenauflegung an die unterliegende private Beschwerdegegnerin nach dem Unterliegerprinzip aus Billigkeitsgründen abzulehnen. In diesem Sinn sind die Gerichtskosten zu 1/3 den Beschwerdeführerinnen (je 1/6) und zu 2/3 der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Die Beschwerdegegnerin ist zudem zu verpflichten, der privaten Beschwerdeführerin eine, ebenfalls aus Billigkeitsgründen, reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Obsiegenden grösseren Gemeinwesen wird bloss ausnahmsweise eine Parteientschädigung zugesprochen, wenn ausserordentliche Bemühungen nötig waren, welche über das hinausgehen, wofür das betreffende Gemeinwesen organisatorisch eingerichtet ist (Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 54). Obgleich die beschwerdeführende Gemeinde eine anwaltliche Vertretung beizog und sich die beschwerdegegnerischen Rechtsschriften umfangmässig nur noch knapp im Rahmen des mit Blick auf den Streitgegenstand Angemessenen bewegen, ist ihr Aufwand nicht als ausserordentlich zu qualifizieren. Entsprechend ist ihr eine Entschädigung zu versagen.

## **E. 11**

Zur Rechtsmittelbelehrung des nachstehenden Dispositivs ist Folgendes zu erläutern: Beim vorliegenden Urteil handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid. Ein solcher wird grundsätzlich als Zwischenentscheid qualifiziert, der sich nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) weiterziehen lässt (BGE 134 II 137 E. 1.3.2). Zwischenentscheide sind vor Bundesgericht nur dann mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 ff. BGG) anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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