

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00038 vom 16. April 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-04-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2024.00038](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00038)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00038 du 16 avril 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00038 del 16 aprile 2025

## Regeste

Baubewilligung | Lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung; Erschliessung; Mehrlängenzuschlag; zulässiges Dachprofil. In lärmbelasteten Gebieten sind zunächst bauliche und gestalterische Massnahmen auszuschöpfen. Die Bauherrschaft hat im Lärmgutachten die Optimierung des Vorhabens in lärmschutzrechtlicher Hinsicht in genügendem Umfang nachgewiesen (E. 4.3). Aufgrund der nicht besonders schwerwiegenden nächtlichen Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts (IGW) handelt es sich nicht um wesentliche Überschreitungen, die der Erteilung einer lärmschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung von vornherein entgegenstünden (E. 4.4). Das öffentliche Interesse an der Erstellung der geplanten Baute überwiegt die punktuellen Überschreitungen der IGW (E. 4.5). Die genügende Zugänglichkeit für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzerinnen und Benutzer zum Neubauvorhaben ist über die angrenzende Strasse gegeben. Eine direkte Zufahrt auf das Baugrundstück ist im vorliegenden Fall entbehrlich; die öffentlichen Dienste erfüllen ihre Aufgaben in städtischen Verhältnissen regelmässig direkt von der Strasse aus (E. 5.3). Die Verkehrssicherheit und die Zugänglichkeit für Rettungskräfte sind gewährleistet (E. 5.4 f.). Die Berechnung der zulässigen Ausnützung durch die Vorinstanzen ist nicht zu beanstanden (E. 6). Die parallel zur Grundstücksgrenze verlaufenden, gestaffelten Fassadenteile liegen mehr als der doppelte Grundabstand auseinander und sind daher als selbständige Fassadenteile zu qualifizieren (§ 24 Abs. 2 ABV). Dem Laubengang, der den nördlichen mit dem südlichen Gebäudeteil verbindet, kommt keine fassadenbildende Wirkung zu; die offenen Geländer gewähren genügend Durchblick. Deshalb gelangen keine Mehrlängenzuschläge zur Anwendung, es liegen keine Grenzabstandsverletzungen vor (E. 8.2). Aufgrund des nebenbestimmungsweise angeordneten Verzichts auf den Gemeinschaftsraum resultiert keine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und keine Verletzung der Drittelsregel für Dachaufbauten beider Südostfassade, da für die massgebende Fassadenlänge auf jene Fassade bzw. Fassadenteile abzustellen ist, die eine baulich-architektonische Einheit bildet bzw. bilden. Der aus der vorinstanzlichen Nebenbestimmung resultierende Versatz schmälert diese Einheit nicht wesentlich – sie ergibt sich vorab aus der Materialisierung und gestalterischen Anordnung der Fassadenelemente (E. 9). Für die Ermittlung der massgebenden Fassadenlänge zur Bestimmung der zulässigen Dachaufbauten ist – wie im Kontext des Mehrlängenzuschlags – der Bereich des Laubenganges nicht hinzuzurechnen, weshalb der fassadenbündige Teil des Attikageschosses im Bereich der Südostfassade des nördlichen Gebäudeteils um 1,3 m zu kürzen ist. Analog ist für die Nordwestfassade des nördlichen Gebäudeteils die zulässige fassadenbündige Länge des Attikageschosses um 2,64 m zu kürzen (E. 10.3.2). Diese Anpassungen können mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (E. 10.3.3).  
Teilweise Gutheissung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

#### **E. 1.1**

Die Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2024.00066 beantragen lediglich die Aufhebung des Rekursentscheids, weshalb die private Beschwerdegegnerin geltend macht, dass angesichts der reformatorischen Natur der Beschwerde ein Antrag in der Sache erforderlich sei und deshalb mangels eines rechtsgenügenden Antrags nicht auf die Beschwerde einzutreten sei. Sie beruft sich dabei auf BGE 133 III 489. Es trifft zu, dass die Beschwerde an das Verwaltungsgericht grundsätzlich reformatorischer Natur ist und das Verwaltungsgericht an die Anträge der Parteien gebunden ist (§ 63 Abs. 1 und 2 VRG). Dennoch genügt der kassatorische Antrag im vorliegenden Fall: Hebt das Gericht den angefochtenen Entscheid auf, befindet es selbständig darüber, ob es einen neuen Sachentscheid trifft oder die Sache an die Vorinstanz zurückweist (§ 63 f. VRG). Dieser Entscheid steht in seinem pflichtgemässen Ermessen und ist nicht von Parteienanträgen abhängig; eine Rückweisung ist daher auch ohne besonderen Antrag zulässig (vgl. für das Verfahren vor Bundesgericht Ulrich Meyer, Basler Kommentar zum BGG, Art. 107 N. 3; VGr, 28. September 2011, VB.2010.00708, E. 1.2).

#### **E. 1.2**

Demzufolge durften die Beschwerdeführenden vorliegend einen rein kassatorischen Antrag stellen. Da die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

### **E. 2**

Die beiden Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen den gleichen Sachverhalt und werfen mehrheitlich dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren VB.2024.00038 und VB.2024.00066 zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 Bst. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO, SR 272]; 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.).

### **E. 3**

Die Baugrundstücke liegen in der Wohnzone W4 (Kat.-Nr. 01) bzw. W5 (Kat.-Nr. 02) gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO; AS-Nummer 700.100) mit Wohnanteil von 60 % bzw. 75 % und sind der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II bzw. III zugewiesen. Das Grundstück Kat.-Nr. 02 grenzt im Süden direkt an die L-Strasse; das nordöstlich angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 01 ist über die Wegparzelle Kat.-Nr. 07 mit der M-Strasse verbunden. Im Rahmen des streitbetroffenen Bauprojekts sollen alle bestehenden Gebäude abgebrochen und an deren Stelle ein Mehrfamilienhaus mit Flachdach erstellt werden, welches sich über beide Grundstücke erstreckt und insgesamt 56 Wohnungen bzw. 48 Wohnungen, 9 Gemeinschaftsräume und einen Kindergarten umfasst. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 sind drei Abstellplätze für Autos und ein

Motorrad-Abstellplatz im Freien vorgesehen. Der nördliche Gebäudeteil (L-Strasse 04) liegt praktisch vollständig in der Wohnzone W4; der südliche Gebäudeteil (L-Strasse 03) liegt gänzlich in der Zone W5. Die Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2024.00038 wenden sich mit ihren Rügen vor Verwaltungsgericht gegen die Erteilung einer lärmschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung, die Erschliessung, die Ausnützung sowie die Ausrichtung einzelner Wohnungen gegen Norden; im Verfahren VB.2024.00066 werden ebenfalls die Erteilung der lärmschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung und die Erschliessung sowie eine Überschreitung des Mehrlängenzuschlags und der Gebäudehöhe, ein Verstoß gegen das zulässige Dachprofil und eine ungenügende Einordnung gerügt.

#### **E. 4**

Lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung (VB.2024.00038/VB.2024.00066)

##### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden beider Verfahren rügen eine unzulässige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, welche im vorliegenden Fall die Erteilung einer lärmrechtlichen Ausnahmebewilligung nicht zulasse. Die erforderliche Interessenabwägung sei unvollständig und die baulichen und gestalterischen Massnahmen seien nicht ausgeschöpft worden.

##### **E. 4.2**

Das Baurekursgericht hat die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) zutreffend wiedergegeben, sodass darauf in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG verwiesen und auf eine Wiederholung verzichtet werden kann. Sie stimmen mit der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung überein (VGr, 23. März 2023, VB.2022.00249, E. 3.1–3.3).

##### **E. 4.3**

Als Erstes ist – wie das die Vorinstanz richtigerweise getan hat – zu prüfen, ob sämtliche baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden sind.

##### **E. 4.3.1**

Die Bauherrschaft hat nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Nachweis der Lärmschutzoptimierung gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV aufzuzeigen, dass dem Lärmschutz das vom Gesetz geforderte Gewicht in der Entwicklung und im Resultat des Bauprojekts zugekommen ist bzw. zukommt. Zudem hat sie die getroffene Auswahl an Massnahmen nachvollziehbar zu begründen. Soweit die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, hat die Bauherrschaft daher darzulegen, weshalb welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden (BGr, 6. Dezember 2021, 1C\_275/2020, E. 2.4.3).

##### **E. 4.3.2**

Im Lärmgutachten vom 14. Juni 2022 legte die Bauherrschaft die Optimierung in lärmschutzrechtlicher Hinsicht unter Einschluss der verworfenen Massnahmen bezüglich der Gebäudeform und der Anordnung der Nutzungen im Gebäude, der Grundrisse und der Ausrichtung der Räume, der baulichen und gestalterischen Massnahmen sowie der Massnahmen an der Quelle des Lärms bzw. auf dessen Ausbreitungsweg dar.

##### **E. 4.3.3**

Die Fachstelle Lärmschutz des kantonalen Tiefbauamts gelangte in der angefochtenen Gesamtverfügung vom 8. Dezember 2022 unter Verweis auf das Lärmgutachten der Bauherrschaft sowie die Stellungnahme der städtischen Fachstelle zum Schluss, im Rahmen der Projektierung durch die Bauherrschaft sowie der Prüfung durch die Fachstelle seien alle in Frage kommenden Varianten und Massnahmen, soweit nicht offensichtlich irrelevant, evaluiert und, soweit sinnvoll und tragbar, ins Bauvorhaben eingebracht worden. Das geprüfte Projekt sei bezüglich des Lärmschutzes und unter Einbezug der Gesamtsituation die optimale Lösung. Diesbezüglich führten die städtische und die kantonale Bewilligungsbehörde in ihren Rekursvernehmlassungen nachträglich im Wesentlichen aus, der Lärmschutz sei bereits im Wettbewerbsverfahren für das Projekt berücksichtigt worden. Stellung und Form des Gebäudes sowie die Anordnung der Nutzungen seien stets mit Blick auf die Lärmbelastung weiterentwickelt worden. Wegen des schmalen Gebäudekörpers würden sämtliche Wohnungen über eine lärmabgewandte, ruhige Seite verfügen. Andere Gebäudesetzungen würden hinsichtlich des Lärmschutzes nicht zu besseren Lösungen führen. Ein grösserer Abstand zur L-Strasse widerspreche dem städtebaulichen Grundsatz der Verdichtung und würde zu einem "belärmten Abstandsgrün ohne Aufenthaltsqualität" führen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand zur L-Strasse hin sei aufgrund des schlechten Wirkungsgrads sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Gestaltung verworfen worden. Die weitere Schliessung von Fenstern bei "gelben Räumen" – also solchen, bei denen die Immissionsgrenzwerte (IGW) am Lüftungsfenster eingehalten werden – sei aus städtebaulichen Gründen unbefriedigend. Die von den Rekurrierenden geforderte Anordnung von einem grösseren Anteil an gewerblicher Nutzung im südlichen Gebäudeteil entlang der L-Strasse würde dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen und der Erstellung von kostengünstigem Wohnraum widersprechen. Am Ort der höchsten Lärmbelastung sei mit dem Veloabstellraum eine lärmunempfindliche Nutzung und mit dem Gemeinschaftsraum eine betriebliche Nutzung angeordnet worden. In den darüberliegenden 6-Zimmer-Wohnungen würden die Nasszellen und die Küchen zur L-Strasse liegen, die Schlafzimmer seien mehrheitlich lärmabgewandt. Bei fünf Zimmern könnten deshalb die IGW überall eingehalten werden. Das sechste Zimmer im Südosten sowie der Wohn-/Essbereich würden zwar Fenster mit nächtlichen Überschreitungen des IGW von höchstens 3 dB aufweisen. Diese Räume könnten jedoch mit Fenstern belüftet werden, an denen der Grenzwert auch in der Nacht eingehalten würde. Was die weitere Reduktion mit Balkonen und festen Brüstungen betreffe, so hätten Balkone zu keiner Einhaltung der Grenzwerte geführt. Zudem wolle die Bauherrschaft aus sozialen Gründen sowie aus Kostengründen ausschliesslich gemeinschaftliche Aussenräume im Garten und auf dem Dach erstellen. Diese gemeinschaftlichen Aussenräume seien alle lärmgeschützt und stellten für die Bewohnerinnen und Bewohner eine konkrete Qualität dar. Aus kantonalen Sicht sei deshalb auf weitergehende lärmreduzierende Massnahmen wie Balkone oder Loggien für Zweitfenster verzichtet worden.

#### **E. 4.3.4**

Aufgrund des erst im Beschwerdeverfahren VB.2024.00066 erhobenen Vorwurfs, der konkave Fassadenteil an der Südwestfassade trage zur Erhöhung der Lärmbelastung und damit zur Überschreitung des IGW bei Zimmern an dieser Fassade bei, führten die städtische und die kantonale Bewilligungsbehörde in ihren Stellungnahmen noch Folgendes aus: Zum einen sei die Überschreitung des IGW mit 1 dB(A) äusserst gering und würde nur Zweitfenster betreffen. Zum andern sei die Überschreitung nicht Folge der konkaven Form des Fassadenteils, sondern bedingt durch Direktschall von der L-Strasse. Bei einer geraden

Fassadengestaltung sei davon auszugehen, dass weitere Räume von einer Überschreitung des IGW betroffen wären. Beim konkaven Gebäuderücksprung handle es sich mithin um eine lärmoptimierte Gebäudeform.

#### **E. 4.3.5**

Aufgrund der nicht besonders schwerwiegenden Überschreitung des IGW (vgl. dazu nachfolgende E. 4.4) untersteht der Nachweis nicht den erhöhten Anforderungen im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGr, 4. März 2021, 1C\_91/2020, E. 5.2 a. E.). Er erweist sich auch im Lichte der diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführenden als genügend: - Die Errichtung von Betriebs- anstelle von Wohnräumen entlang der L-Strasse kann gestützt auf den in der Wohnzone W5 geltenden Wohnanteil von 60 % nicht gefordert werden. Der Wohnanteil verpflichtet zur Erstellung des gebotenen Umfangs an Wohnraum und bietet darüber hinaus keine Grundlage, im verbleibenden Umfang eine andere Nutzung zu fordern. - Die Verlegung des Kindergartens aus dem nördlichen in den südlichen Gebäudeteil ist insbesondere aus Sicherheitsgründen nicht sinnvoll, da der Aussenraum des Kindergartens an die stark befahrene L-Strasse zu liegen kommen würde. - Der konkav zurückspringende Fassadenteil trägt, wie von den Fachstellen und der privaten Beschwerdegegnerin überzeugend dargelegt, zur Optimierung der Lärmsituation bei. - Der Verzicht auf lärmbelastete und damit für die Erholung ungeeignete Balkone und Loggien an der Fassade zur L-Strasse zugunsten lärmgeschützter gemeinschaftlicher Aussenräume im Garten und auf dem Dach erscheint als sachgerecht. - Der Vorwurf, es seien keine konkreten Projektvarianten geprüft worden, verfängt unter Hinweis auf die Ausführungen der Fachstellen (vgl. vorstehende E. 4.3.3) auch im Lichte des angefügten Präjudizes (VGr, 16. September 2021, VB.2020.00697, E. 3.5.3) nicht. Im erwähnten Entscheid ging es um eine Siedlung mit 497 Wohnungen und einer ungleich höheren Anzahl an Wohnungen mit Überschreitungen des IGW, was auch höhere Anforderungen an den Nachweis der Optimierung rechtfertigt. Das Baurekursgericht ist daher zu Recht zum Schluss gelangt, die Bauherrschaft habe mit der gewählten Anordnung der Wohnungen alle möglichen Massnahmen im Sinn von Art. 31 Abs. 1 LSV ergriffen.

#### **E. 4.4**

Beim streitbetroffenen Projekt können die massgebenden Grenzwerte am Tag überall eingehalten werden. Trotz der vorstehend beschriebenen Massnahmen wird jedoch in der Nacht der IGW der ES III von 55 dB(A) gemäss Anhang 3 Ziff. 2 LSV entlang der L-Strasse an Zweitfenstern um höchstens 4 dB(A) überschritten und damit im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV nicht eingehalten. Allerdings handelt es sich lediglich um einen Raum, der von einer Überschreitung von 4 dB(A) betroffen ist. Bei allen anderen Fenstern liegt die Überschreitung bei höchstens 3 dB(A).

##### **E. 4.4.1**

Bei den nächtlichen Überschreitungen des IGW von höchstens 4 dB(A) bzw. 3 dB(A) handelt es sich sodann – wie sich aus dem Folgenden ergibt – noch nicht um wesentliche Überschreitungen, die der Erteilung einer lärmschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung von vornherein entgegenstehen würden. Davon ging auch die Vorinstanz zu Recht aus. Demnach kann auch offengelassen werden, wie es sich im vorliegenden Fall mit der von der Beschwerdegegnerschaft vorgebrachten lärmreduzierenden Wirkung der geplanten Einführung von Tempo 30 auf der L-Strasse im Abschnitt zwischen dem R-Platz und der Kreuzung von L-, O- und P-Strasse verhält. Von einer wesentlichen, der Erteilung einer

Ausnahmebewilligung generell entgegenstehenden Überschreitung wird nach der Rechtsprechung 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). 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 Überschreitungen bis 2,9 dB(A) bzw. 3 dB(A) nicht als wesentlich (VGr, 23. März 2023, VB.2022.00249, E. 5.2; 16. Dezember 2021, VB.2021.00157, E. 4.3.2). Ferner hat das Bundesgericht gar eine Ausnahmebewilligung trotz nächtlicher Überschreitungen der IGW um maximal 5 dB(A) für ein Grundstück in der ES III, wo höhere Lärmbelastungsgrenzwerte zugelassen sind, geschützt (BGr, 24. April 2019, 1C\_212/2018). Das Bundesgericht hat allerdings in einem anderen Fall festgehalten, dass eine Überschreitung der IGW in einer ES II tagsüber um bis zu 4 dB(A) eindeutig wahrnehmbar sei und nicht mehr als unwesentlich qualifiziert werden könne (BGr, 2. April 2019, 1C\_106/2018, E. 4.7).

#### **E. 4.4.2**

Wie sich aufgrund der vorstehend dargelegten Rechtsprechung ergibt, handelt es sich vorliegend um einen Grenzfall. Mit Blick darauf, dass die Überschreitung des IGW um 4 dB(A) lediglich einen Raum betrifft, der zudem über ein Fenster ohne Überschreitung des IGW verfügt, ist schon deshalb nicht von einer Überschreitung auszugehen, die der Erteilung einer Ausnahmebewilligung entgegenstehen würde. Diesbezüglich kommt zudem noch Folgendes in Betracht: Die eidgenössischen Räte beschlossen am 27. September 2024 unter anderem eine Revision von Art. 22 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (vgl. BBl 2024 2502 ff.), wonach die Erteilung der Ausnahmebewilligung inskünftig an die Voraussetzung knüpft, dass die lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügen, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind (vgl. Abs. 2 Bst. a Ziff. 1–3). Die Rechtsänderung wird, nachdem am 16. Januar 2025 die Referendumsfrist unbenutzt abgelaufen ist, gemäss derzeitigem Informationsstand des Bundesamts für Umwelt BAFU ([www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch) à Themen à Lärm à Anpassung Umweltschutzgesetz) zusammen mit der angepassten LSV im Frühjahr 2026 eingeführt. Diese Rechtsänderung, die bald weitergehende Erleichterungen für das Bauen im lärmbelasteten Gebiet bringen wird, spricht ebenfalls dafür, die Überschreitungen des IGW als unwesentlich zu qualifizieren.

#### **E. 4.5**

Zu prüfen ist weiter – wie dies auch die Vorinstanz getan hat –, ob die öffentlichen Interessen gegenüber dem grundsätzlichen Bauverbot gemäss Art. 22 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV bei Nichteinhaltung der Immissionsgrenzwerte im vorliegenden Fall überwiegen. Insbesondere ist diese Frage mit Blick auf die Vorkehrungen zu analysieren, die getroffen werden sollen, um diese Überschreitungen und ihr Ausmass zu begrenzen (BGE 145 II 189 E. 8.3.2).

##### **E. 4.5.1**

Das Baurekursgericht schützte die Erteilung der lärmschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung und beurteilte das Interesse an der Erstellung der geplanten Baute als

die punktuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte überwiegend. Zur Begründung führte es im angefochtenen Entscheid zusammengefasst aus, dass die Überschreitungen an allen Punkten nur nachts und lediglich um höchstens 4 dB(A) erfolgen würden. 16 der 56 Wohnungen würden jeweils einen "gelben Raum" aufweisen, bei dem die Immissionsgrenzwerte wenigstens an einem Lüftungsfenster eingehalten würden. In allen übrigen Wohnungen würden die Immissionsgrenzwerte überall eingehalten und es gibt keinen Raum, bei dem an allen Fenstern die IGW überschritten würden. Selbst wenn die eigentliche Lüftungsfensterpraxis vom Bundesgericht verworfen worden sei, dürfe diese in der Interessenabwägung durchaus einfließen. Bei den von den Grenzwertüberschreitungen betroffenen Räumen handelt es sich sodann fast ausschliesslich um solche, die in erster Linie tagsüber genutzt werden. Die bei der Interessenabwägung zu berücksichtigenden Kriterien seien vorliegend erfüllt: Das Mehrfamilienhaus solle in einem Gebiet als Wohnhaus genutzt werden, in welchem ein Mindestwohnanteil von 60 % (W5) bzw. 75 % (W4) gelte. Die auftretenden Überschreitungen des IGW seien nicht besonders hoch, würden nur nachts auftreten und nur wenige Räume betreffen, welche alle über ein Lüftungsfenster verfügten. Das Baugrundstück befinde sich zudem in einem bereits dicht überbauten städtischen Umfeld und sei mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Die Verwirklichung des Bauvorhabens fördere das raumplanerische Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen, indem anstelle der kleineren Bestandesbauten 56 Wohneinheiten geschaffen würden. Ferner sei notorisch, dass in der Stadt Zürich ein grosser Bedarf an Wohnungen bestehe. Zudem sei darauf hinzuweisen, dass gemäss Lärmgutachten auf gewissen Abschnitten der L-, O- und P-Strasse in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück eine Temporeduktion auf 30 km/h vorgesehen sei. Was zeige, dass der Lärm auch an der Quelle begrenzt werden solle.

#### **E. 4.5.2**

Die Beschwerdeführenden bringen gegen die Interessenabwägung vor, die zu erwartenden Überschreitungen des IGW seien entgegen den Erwägungen des Baurekursgerichts hoch und die Erteilung der Ausnahmegewilligung sei lediglich auf das öffentliche Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen gestützt worden, welches auf dem Gebiet der Stadt Zürich für jedes Grundstück gelte. Diesem Interesse sei bereits mit einer höheren Empfindlichkeitsstufe entlang der L-Strasse Rechnung getragen worden. Die Reduktion auf Tempo 30 sei nicht gesichert und die konkreten Auswirkungen seien unbekannt.

#### **E. 4.5.3**

Auch wenn die erwähnte Temporeduktion auf 30 km/h auf dem Abschnitt der L-Strasse beim Baugrundstück Kat.-Nr. 02 vorliegend für die Beurteilung der Überschreitung des IGW als nicht entscheidungswesentlich angesehen wird (vgl. vorstehende E. 4.4.1), so zeigt sie im Rahmen der Interessenabwägung immerhin, dass die zuständigen Behörden sich nicht darauf beschränken, auf Stufe der Planung die Empfindlichkeitsstufe heraufzusetzen und im Bauverfahren Ausnahmegewilligungen auf Kosten der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des geplanten Vorhabens zu erteilen, sondern den Lärm auch an der Quelle zu begrenzen beabsichtigen (vgl. BGr, 6. Dezember 2021, 1C\_275/2020, E. 3.2 am Ende). Sodann hat die Vorinstanz zur Begründung der Ausnahmegewilligung nicht nur generelle Gründe – wie gute Erschliessung und Wohnungsknappheit – berücksichtigt, die sich praktisch immer anführen lassen, sondern darin auf die konkreten Umstände Bezug genommen und insbesondere berücksichtigt, dass weniger als ein Drittel der neuen Wohnungen von einer Überschreitung des IGW betroffen sein wird und diese zudem alle

über ein Lüftungsfenster verfügen werden, bei dem die Immissionsgrenzwerte auch nachts eingehalten werden. Aufgrund der als unwesentlich qualifizierten Überschreitungen des IGW (vgl. vorstehende E. 4.4.2) sind schliesslich die Anforderungen bezüglich des an der Errichtung des Gebäudes bestehenden öffentlichen Interesses auch nicht allzu hoch.

#### **E. 4.6**

Insgesamt erweisen sich damit die Rügen im Zusammenhang mit der Erteilung einer Ausnahmebewilligung im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV als unberechtigt. Die Vorinstanz hat unter Bezugnahme der (nachträglichen) Begründung der Bewilligungsbehörde eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen, welche den bundesgerichtlichen Anforderungen genügt und auch im Ergebnis nicht zu beanstanden ist.

#### **E. 5**

Erschliessung (VB.2024.00038/VB.2024.00066)

##### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführenden beider Verfahren rügen sodann, dass die geplante Zufahrt in verschiedener Hinsicht den (verkehrssicherheits-)rechtlichen Anforderungen nicht entspreche und daher keine rechtsgenügende Erschliessung des Baugrundstücks vorliege.

##### **E. 5.1.1**

Die Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2024.00038 machen vorab geltend, die zur M-Strasse führende Wegparzelle Kat.-Nr. 07, welche den Baugrundstücken und den darauf geplanten 56 neuen Wohnungen – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – als Haupteerschliessung für Motorfahrzeuge diene, genüge den Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse gemäss Anhang 1 zur Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) nicht. Die Vorinstanz sei zudem zu Unrecht zum Schluss gelangt, es sei kein Fussgängerschutz notwendig. Sodann sei aufgrund der Unterschreitung der Mindestzahl an Abstellplätzen die Verkehrssicherheit gefährdet, was die Vorinstanz zu Unrecht unter Hinweis auf die geplante verkehrsarme Wohnnutzung mit Autoverzicht verneint habe. Die verkehrlichen Auswirkungen der geringen Anzahl an Abstellplätzen müssen nach der allgemeinen Lebenserfahrung beurteilt werden. Das knappe Angebot an öffentlichen Parkplätzen sowie der Umstand, dass Besucherinnen und Besucher sowie Fahrzeuge mit Anlieferungen auf der Seite zur L-Strasse hin nicht anhalten könnten, führten dazu, dass die zahlreichen Fahrten auf der sehr schmalen Wegparzelle die Verkehrssicherheit gefährden würden. Schliesslich habe die Vorinstanz die Rügen im Rekurs betreffend die ungenügende Zugänglichkeit für die Rettungskräfte zu Unrecht als mangelhaft begründet angesehen. In der Rekurschrift sei vorgebracht worden, dass der angefochtenen Baubewilligung nicht entnommen werden könne, wie die Vorgaben der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) beim streitbetreffenen Bauvorhaben eingehalten werden könnten. Es könne nicht Aufgabe der Rekurrierenden sein, die Nichterfüllung der Vorgaben nachzuweisen, wenn deren Einhaltung gar nicht geprüft worden sei.

##### **E. 5.1.2**

Die Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2024.00066 wenden sich im Beschwerdeverfahren erstmalig gegen die vorgesehene Erschliessung. Die private Beschwerdegegnerin bringt deshalb vor, die entsprechenden Rügen seien nicht zu hören. Im angefochtenen Rekursentscheid wurde insgesamt über die in drei Rekursen vorgebrachten Bauhinderungsgründe entschieden; vor Verwaltungsgericht muss es den

Beschwerdeführenden ohne Weiteres gestattet sein, alle darin abgehandelten Bauhinderungsgründe aufzugreifen. Massgebend für die Berücksichtigung neuer rechtlicher Vorbringen ist, ob sie sich auf das Tatsachenfundament des Rekursentscheids, also auf den im Rekursverfahren ermittelten Sachverhalt beziehen (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 52 Nr. 43). Das ist hier der Fall. Inhaltlich stellen die Beschwerdeführenden die Berechtigung des Baugrundstücks Kat.-Nr. 02 an der Wegparzelle Kat.-Nr. 07 in Frage, erachten die Zufahrt auf der Seite der L-Strasse für Post und Kehrriichtabfuhr als ungenügend und machen ebenfalls geltend, die Baugrundstücke seien über die Wegparzelle Kat.-Nr. 07 nicht genügend erschlossen.

### **E. 5.2**

Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzerinnen und Benutzer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Die technischen Anforderungen an Zufahrten werden in der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV) geregelt. Als Zufahrten gelten Strassen der Feinerschliessung als Verbindung ab der Grundstücksgrenze mit dem Strassennetz der Groberschliessung (§ 3 lit. b VErV). Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie ihren Zweck erfüllen und der vollständigen Nutzung der Grundstücke genügen und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer jederzeit gewährleistet ist (§ 4 lit. a und b VErV). Der Einsatz der öffentlichen Dienste, insbesondere für Notfalleinsätze, muss jederzeit gewährleistet sein (§ 4 lit. c VErV). Die technischen Anforderungen an Zufahrten finden sich in den Anhängen 1–6 der Verkehrserschliessungsverordnung (§ 5 Abs. 1 VErV). Unter den Voraussetzungen von § 6 Abs. 1 und 2 VErV können in Einzelfällen – in Abweichung von § 5 VErV – geringere Anforderungen an eine Zufahrt oder Ausfahrt gestellt werden. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Notzufahrt und die Verkehrssicherheit, die stets gewährleistet sein müssen (§ 6 Abs. 3 VErV). Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung und insbesondere der Gewährung von Erleichterungen von den technischen Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung kommt den Gemeinden ein von der Rekursinstanz zu beachtender Ermessensspielraum zu. Geprüft wird daher nur, ob der angefochtene Entscheid auf einer richtigen und vollständigen Feststellung des massgeblichen Sachverhalts beruht und ob die bewilligte Erschliessungslösung verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit vertretbar erscheint. Vor Verwaltungsgericht können gemäss § 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG von vornherein nur Rechtsverletzungen im Sinn dieser Bestimmungen geltend gemacht werden (VGr, 18. September 2019, VB.2019.00058, E. 3.3.1 mit Hinweisen; 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1986 Nr. 13).

### **E. 5.3**

Was die Frage der Haupt- und Nebenerschliessung betrifft, so ist nach den richtigen Feststellungen der Vorinstanz davon auszugehen, dass das Neubauvorhaben die Adresse L-Strasse 03/04 erhalten wird. Aufgrund der Lage des Vorhabens zwischen der L-Strasse und der M-Strasse bzw. der in diese mündenden Wegparzelle Kat.-Nr. 07 erfolgt die Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (insbesondere Post und Kehrriichtabfuhr) sowie der Hauszugang für Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Besucherinnen und Besucher zu Fuss oder mit dem Fahrrad von der L-Strasse her. Eine weitere Zufahrt von der

M-Strasse über die Wegparzelle Kat.-Nr. 07 dient der Erschliessung von lediglich vier Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (drei Abstellplätze für Autos und ein Abstellplatz für ein Motorrad) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 beim nördlichen Gebäudeteil. Wie die Vorinstanz richtig ausführt, verlangt § 237 Abs. 1 PBG nur eine der Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen – also deren Nutzung – entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste sowie der Benutzerinnen und Benutzer. Dass von der L-Strasse her mit privaten Motorfahrzeugen nicht auf das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 gefahren werden kann, ist nicht zu beanstanden. Die öffentlichen Dienste (insbesondere Post und Kehrriechtabfuhr) sind für die Erfüllung ihrer Aufgabe nicht darauf angewiesen, auf das Grundstück zu fahren, weshalb die Briefkastenanlage und die Entsorgungscontainer – wie in städtischen Verhältnissen üblich – direkt von der L-Strasse bedient bzw. geleert werden können. Daran ändert auch die Klassierung der L-Strasse als regionale Verbindungsstrasse nichts. Da auf der Südseite des Bauvorhabens weder eine Einfahrt in eine Unterniveaugarage noch Abstellplätze für motorisierte Fahrzeuge vorgesehen sind, besteht auch kein Bedarf für eine (Haus-)Zufahrt. Aufgrund der geplanten und durch entsprechende Auflagen gesicherte autoarme Wohnnutzung sind entsprechend wenige Fahrten von privaten Motorfahrzeugen der Benutzerinnen und Benutzer zu erwarten. Daran ändert auch der Kindergarten im nördlichen Gebäudeteil nichts. Eltern von Kindergartenkindern werden in der Stadt Zürich ausdrücklich aufgefordert, die Kinder den Weg zum Kindergarten zu Fuss gehen zu lassen und das "Eltern-Taxi" zu vermeiden (vgl. Broschüre "Gesund durch die Schulzeit: Informationen für Eltern von Kindergarten-Kindern", hrsg. v. Schulgesundheitsdienste der Stadt Zürich, April 2025, S. 20; abrufbar unter: [www.stadt-zuerich.ch](http://www.stadt-zuerich.ch) à Gesundheit à Kinder- & Jugendgesundheit à Publikationen). Bei dieser Ausgangslage besteht kein Grund, von der Anzahl Wohnungen und der Kindergarten-Nutzung auf das Verkehrsaufkommen (Anzahl Fahrten) und die technischen Anforderungen an die Zufahrt zu schliessen. Da über die Zufahrt von Norden (ab der M-Strasse über die Wegparzelle Kat.-Nr. 07) lediglich vier Abstellplätze erreicht werden können, ist auch die Feststellung der Vorinstanz richtig, dass es sich dabei lediglich um eine Nebenerschliessung handle. Dass hier die einzige Zufahrtsmöglichkeit für Motorfahrzeuge besteht, macht diese Erschliessung nicht zur Haupterschliessung.

#### **E. 5.4**

Was die Frage der Verkehrssicherheit auf der Wegparzelle Kat.-Nr. 07 betrifft, so ist zunächst auf die tatsächlichen und unbestritten gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz abzustellen, die sich mit den, anlässlich des Augenscheins aufgenommenen Fotos, decken und sich teilweise mit den allgemein verfügbaren Informationen des GIS-Browsers ZH überprüfen lassen. Das Baurekursgericht weist zu Recht darauf hin, dass es sich bei der Wegparzelle Kat.-Nr. 07 um eine 32 m lange und knapp 3,5 m breite Fahrbahn ohne Bankette handelt. In tatsächlicher Hinsicht entspricht sie somit grundsätzlich den technischen Vorgaben an einen Zufahrtsweg gemäss Anhang 1 der VErV. Für den Typ 1 fehlen beidseitige Bankette mit einer Breite von 0,3 m; für den Typ 2 die Signalisation einer Begegnungszone. Es ist demnach gestützt auf § 6 Abs. 3 VErV zu prüfen, ob die Verkehrssicherheit trotz fehlender Bankette gewährleistet ist. Diesbezüglich kommt zunächst in Betracht, dass – wie bereits ausgeführt (vgl. vorstehende E. 5.3) – auf der Wegparzelle Kat.-Nr. 07 nur mit wenigen Fahrten zu rechnen ist. Neben dem Baugrundstück Kat.-Nr. 01 wird lediglich noch das Grundstück Kat.-Nr. 011 über die Wegparzelle Kat.-Nr. 07 erschlossen; weitere Hauszufahrten münden nicht in diese. Diese wenigen Fahrten sind überdies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten vorsichtig und

langsam auszuführen, worauf die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerschaft zu Recht hinweisen. Gestützt auf die Anordnung in der angefochtenen Baubewilligung ist gewährleistet, dass die Fahrzeuge die Wegparzelle nicht rückwärts, sondern jederzeit vorwärts befahren werden. Diese verläuft überdies gerade und ist über die ganze Länge sehr übersichtlich. Wenn die Vorinstanz unter diesen Umständen die Schlussfolgerung zog, den Anforderungen an die Verkehrssicherheit werde trotz fehlender Bankette Genüge getan, ist das nicht zu beanstanden. Daran ändert auch das von den Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2024.00066 lediglich prognostizierte erhebliche Aufkommen an Fussgängerinnen und Fussgängern nichts, die über die Wegparzelle Kat.-Nr. 07 auf schnellstem Weg zu den Haltestellen der stadtauswärtsfahrenden Trams am R-Platz gelangen wollen.

### **E. 5.5**

Hinsichtlich der Zugänglichkeit für die Rettungskräfte, insbesondere für die Feuerwehr, kommt in Betracht, dass Zugänge so nahe an die zu erschliessenden Grundstücke beziehungsweise Bauten und Anlagen heranführen müssen, dass der Einsatz der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Damit wird jedoch nicht verlangt, dass eine für Fahrzeuge ausgebaute Zufahrt direkt bis zur Haustür führt. Das ergibt sich schon aus dem Begriff der Zugänglichkeit (Markus Lanter/Peter Bösch in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 928). Für die Detailanforderungen an die Notzufahrt verweist § 13 VErV auf die Richtlinie der FKS für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015 (vgl. Feuerwehr Koordination Schweiz, [www.feukos.ch](http://www.feukos.ch); nachfolgend: FKS-Richtlinie). Danach haben Feuerwehruzufahrten eine Fahrbahnbreite von mindestens 3,50 m, einen Kurvenradius von mindestens 10,50 m sowie eine Breite der Kurvenzufahrt innerhalb eines Kreissegments von 90° von mindestens 5 m aufzuweisen (vgl. FKS-Richtlinie Ziff. 5.1; vgl. dazu auch VGr, 13. Januar 2022, VB.2021.00270, E. 5.4 ff.). Gemäss Ziff. 9 der FKS-Richtlinie darf bei Gebäuden mittlerer Höhe (bis 30 m) die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang höchstens 60 m betragen. Für das Löschfahrzeug selbst muss an dessen Standort eine Bewegungsfläche von mindestens 6 m Breite und 11 m Länge zur Verfügung stehen. Für den Einsatz von einem Hubrettungsfahrzeug muss entlang einer Fassade ein Standort mit einer Stellfläche von mindestens 6 m Breite und 11 m Länge verfügbar sein. Die Distanz von der Achse der Stellfläche zur Fassade muss mindestens 5 m und darf höchstens 6,5 m betragen. In städtischen Verhältnissen ist es nicht ungewöhnlich bzw. sogar häufig, dass die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr im Bereich der öffentlichen Strasse aufgestellt werden müssen und der Einsatz von dort aus erfolgt. Gestützt auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz, die sich aufgrund der vorliegenden Pläne überprüfen lassen und durch die Aussagen des Vertreters der Fachbehörde am Augenschein bestätigt werden, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Zugänglichkeit des geplanten Vorhabens im Notfall, insbesondere im Brandfall, nicht gewährleistet sein könnte. Zudem bestätigt die Beschwerdegegnerin nochmals ausdrücklich, dass das Vorhaben durch die Einsatzplanung von Schutz & Rettung Zürich während des Bewilligungsverfahrens geprüft worden sei. Demgegenüber bringen die Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2024.00038 mit ihren knappen Ausführungen nichts vor, was diesem Ergebnis entscheidend widersprechen könnte, weshalb sie mit ihrer Rüge nicht durchdringen.

### **E. 5.6**

Was schliesslich die von den Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2024.00066 monierte fehlende Berechtigung des südlichen, an der L-Strasse liegenden Baugrundstücks an der Wegparzelle Kat.-Nr. 07 betrifft, so bringen sie zum einen vor, die Vorinstanz hätte die, erst nach abgeschlossenem Schriftenwechsel und Durchführung des Augenscheins eingereichte, Vereinbarung vom 25. September 2023 nicht mehr berücksichtigen dürfen, und sind zum andern der Ansicht, die noch fehlende öffentliche Beurkundung führe dazu, dass die Bauherrschaft die durch das Baurekursgericht statuierte Nebenbestimmung nicht aus eigener Kraft erfüllen könne.

#### **E. 5.6.1**

Gemäss § 20a Abs. 2 VRG sind im Rekursverfahren neue Beweismittel zulässig. Dabei kommt es nicht darauf an, wann diese von einer Partei eingereicht werden. Sie sind zu berücksichtigen, soweit sie als ausschlaggebend erscheinen und nicht wegen nachlässiger Verfahrensführung verspätet eingebracht worden sind (vgl. analog für das Beschwerdeverfahren VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00486, E. 1.2.2). Demnach ist es nicht zu beanstanden, wenn das Baurekursgericht die am 4. Oktober 2023 und damit wenige Tage nach der letzten Unterschrift eingereichte Vereinbarung vom 25. September 2023 auch nach Abschluss des Schriftenwechsels und Durchführung des Augenscheins noch berücksichtigte, zu welcher die Rekurrentenschaft in jenem Verfahren überdies Stellung nehmen konnte.

#### **E. 5.6.2**

§ 233 Abs. 1 PBG lässt es ausdrücklich zu, dass Voraussetzungen der Baureife – wozu die Erschliessung gehört (§ 234 PBG) – erst auf Baubeginn hin gesichert werden. Nach der Rechtsprechung kann mit einer Nebenbestimmung auch die Heilung eines Mangels verlangt werden, den die Bauherrschaft nicht aus eigener Kraft, sondern nur durch Mitwirkung eines Dritten beheben kann (VGr, 25. Februar 2021, VB. 2020.00137/139, E. 5.7.2 mit Hinweisen; 1. März 2018, VB. 2017.00363, E. 3.2.2). Demgemäss ist die vom Baurekursgericht statuierte Auflage, wonach die Bauherrschaft vor Baubeginn den Nachweis zu erbringen hat, "dass die Benützungsrechte des Grundstücks Kat.-Nr. 02 an der [Weg-]Parzelle Kat.-Nr. 07 [...] dinglich durch einen Eintrag im Grundbuch dauernd sichergestellt wurden", nicht zu beanstanden. Die diesbezügliche Rüge erweist sich als unbegründet.

### **E. 6**

Ausnützung (VB.2024.00038)

#### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, die Einhaltung der zulässigen Ausnützung sei bis jetzt noch nie auf ihre Richtigkeit überprüft worden. Es sei unzulässig, dass die Vorinstanz die Einhaltung anhand von nachgereichten, noch nicht bewilligten Plänen bestätigt habe. Zudem liege keine nachvollziehbare Berechnung vor.

#### **E. 6.2**

Die Beschwerdeführenden haben die Einhaltung der zulässigen Ausnützung bereits im Rekursverfahren betreffend das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 ohne nähere Begründung bezweifelt. Die als Nachweis für die Einhaltung der erlaubten Ausnützung eingereichten Pläne seien "ohne Zahlen" eingereicht worden. In der angefochtenen Baubewilligung war zur Ausnützung auf dem erwähnten Grundstück erwogen worden, dass aufgrund seiner

Grösse von 910 m<sup>2</sup> bei einer Ausnutzungsziffer von 120 % in den Vollgeschossen eine anrechenbare Geschossfläche von 1'092 m<sup>2</sup> erlaubt sei. Projektiert seien zulässigerweise 1'087,6 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Rüge im Rekurs reichte die Bauherrschaft einen Nachweis zur Ausnutzung ein, in welchem die anrechenbaren Geschossflächen vermasst und farblich angelegt sind. Im Rekursverfahren wies die heutige Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Stellungnahme hinsichtlich der Ausnutzung auf die Grundrisspläne und die darauf bezugnehmende Berechnung vom 14. Juni 2022 hin und sah deshalb für eine Nachholung der Ausnutzungsüberprüfung durch die Rechtsmittelinstanz keine Notwendigkeit. Im Ergebnis schützte die Vorinstanz die angefochtene Baubewilligung auch bezüglich der Einhaltung der erlaubten Ausnutzung. Sie sah insbesondere mit Blick auf die vollständige Berücksichtigung der Erschliessungsflächen sowie der inneren Trennwände keine Anhaltspunkte für eine konkrete Verletzung der Ausnutzungsziffer.

### **E. 6.3**

Vor Verwaltungsgericht begnügen sich die Beschwerdeführenden wiederum mit der Behauptung, die Grundlagen zur Ausnutzungsberechnung seien im Rekursverfahren nachgereicht und nicht bewilligt worden und enthielten keine eigentliche Berechnung. Inhaltlich nehmen sie auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids sowie die dort erwähnten Grundlagen keinen Bezug. Was den Vorwurf der unzulässigerweise nachgereichten und nicht bewilligten Unterlagen betrifft, so ist darauf hinzuweisen, dass es der durch das Verwaltungsgericht geschützten Praxis des Baurekursgerichts entspricht, dass eine Bauherrschaft im Rekursverfahren selbst korrigierte Unterlagen einreichen bzw. eingereichte Unterlagen erläutern kann (VGr, 18. Januar 2018, VB.2017.00326, E. 2.2; 30. Juni 2010, VB.2010.00115, E. 2.3). Wie sich jedoch aus der damaligen Rekursstellungnahme der Beschwerdegegnerin 2 ergibt, lag die von ihr beigelegte Ausnutzungsberechnung vom 14. Juni 2022 [recte: 1. Juni 2022] bereits zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung am 4. April 2023 vor. Dass die Jahreszahl im Aktenverzeichnis fehlerhaft war (2023 statt 2022) hat sie bereits im Rekursverfahren mit der Duplik richtiggestellt. Von einer unzulässigen Nachreichung kann deshalb nicht die Rede sein. Was sodann den Vorwurf fehlender konkreter Berechnungen angeht, so ist entscheidrelevant, dass die massgeblichen Flächen erkennbar dargestellt sind und die anschliessende Berechnung bzw. deren Überprüfung digital oder anhand physischer Pläne möglich ist und korrekt erfolgte. Im Zeitalter fortgeschrittener digitaler Unterstützung ist ohne Weiteres davon auszugehen, dass heutige Programme zur Planerstellung auch Geschossflächen von Geschossen mit halbkreisförmigen bzw. kreissegmentförmigen Umrissen berechnen bzw. überprüfen können. Die Beschwerdeführenden rügen denn auch nicht, dass Flächen fälschlicherweise nicht berücksichtigt worden seien. Die Rüge betreffend die Ausnutzung ist deshalb als unbegründet abzuweisen.

### **E. 7**

Ausrichtung von Wohnungen gegen Norden (VB.2024.00038)

#### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführenden rügen alsdann, dass die Vorinstanz ohne entsprechendes Ersuchen der Bauherrschaft für diejenigen Wohnungen, die aufgrund ihrer Ausrichtung gegen § 301 PBG verstossen, eine Ausnahmbewilligung erteilt habe. Es gebe keine Ausnahmbewilligung von Amts wegen und zudem überzeuge die Begründung der Vorinstanz nicht.

## **E. 7.2**

Gemäss § 301 Abs. 1 PBG dürfen Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein. Abweichungen sind zulässig in Kern- und Zentrumszonen oder in Hotels sowie bei besonderen Verhältnissen, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen (§ 301 Abs. 2 PBG). Umstritten ist – aufgrund eines nicht referenzierten Planzitats ohne Angabe der Nordrichtung in der Rekurschrift – die Ausrichtung der 2,5-Zimmer-Wohnungen Nrn. 1.02–4.02 auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 02 bzw. deren in den Plänen mit "Wohnen/Küche" bezeichneten Wohnräume. Die Vorinstanz erkannte aufgrund der bei den Akten liegenden Ansichtspläne eine Verletzung von § 301 Abs. 1 PBG, sah jedoch in den lärmbedingten Grundrissoptimierungen, die einer Erfüllung von § 301 Abs. 1 PBG entgegenstünden, einen der Tatbestände für Abweichungen gemäss § 301 Abs. 2 PBG als gegeben an.

## **E. 7.3**

Die private Beschwerdegegnerin macht unter Verweis auf ihre Ausführungen im Rekursverfahren geltend, die Vorinstanz sei einem Irrtum erlegen; in ihrer Rekursantwort habe sie ausgeführt, dass eines der beiden Fenster nach Westnordwest und damit stärker nach Westen als nach Nordwesten ausgerichtet sei. Die Anforderungen an die Wohnhygiene seien aufgrund der Fensterfläche erfüllt und die Anforderungen von § 301 Abs. 1 PBG seien eingehalten. Entgegen der Rechtsauffassung der Beschwerdeführenden sei keine Ausnahmegewilligung erforderlich; es genüge, dass ein ausnahmegründender Tatbestand im Sinn von § 301 Abs. 2 PBG erfüllt sei, damit die Baubewilligung zu erteilen sei.

## **E. 7.4**

Wie sich den bei den Akten des vorinstanzlichen Verfahrens liegenden Grundrissplänen unter Berücksichtigung der Nordrichtung rasch und zweifelsfrei entnehmen lässt, weisen die Wohnräume der erwähnten Wohnungen Doppelfenster auf, die nach Westnordwest ausgerichtet sind und deshalb nicht im gemäss § 301 Abs. 1 PBG verpönten Sektor Nordost/Nordwest liegen. Auch diese Rüge erweist sich im Ergebnis als unbegründet.

## **E. 8**

Überschreitung des Mehrlängenzuschlags (VB.2024.00066)

### **E. 8.1**

Die Beschwerdeführenden bringen sodann erneut vor, aufgrund der massgebenden Fassadenlänge von 30,77 m der nach Südosten ausgerichteten Fassade des nördlichen Gebäudeteils komme ein entsprechender Mehrlängenzuschlag von 6,25 m zur Anwendung, was dazu führe, dass zum Grundstück Kat.-Nr. 08 der Grenzabstand von 11 m nicht eingehalten werde. Der Abstand zum fraglichen Grundstück sei aber auch dann nicht eingehalten, wenn es sich um zwei unabhängige Fassadenteile handeln würde und ein Abstand von 10 m zu beachten wäre. Selbst der minimale Grenzabstand von 6,34 m werde nicht eingehalten. Auch gegenüber den Grundstücken Kat.-Nrn. 09 und 010 würden aufgrund der zu beachtenden Mehrlängenzuschläge die minimalen Grenzabstände von 8,77 m bzw. 7,59 m nicht gewahrt.

### **E. 8.2**

Gemäss § 260 Abs. 1 PBG (in der hier einschlägigen, vor Inkrafttreten der Änderung vom 14. September 2015 gültigen Fassung) bestimmt der Grenzabstand die nötige Entfernung zwischen Fassade und der massgebenden Grenzlinie. Er setzt sich entsprechend § 21 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) aus dem Grundabstand (und einem allfälligen Mehrhöhenzuschlag) sowie dem Mehrlängenzuschlag gemäss Bau- und Zonenordnung zusammen. Bei seitlich gegliederten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt (§ 24 Abs. 1 ABV). Zurückliegende Fassadenteile werden durch vorspringende Teile hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante in oder vor der Fassadenflucht gemessen; vorspringende Teile gelten nur dann als selbständige Fassadenteile, wenn ihr gegenseitiger Abstand wenigstens der Summe zweier Grundabstände entspricht (§ 24 Abs. 2 ABV), was Figur 7.6 im Anhang 1 zur ABV zeigt. Bei abgewinkelten oder abgerundeten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge gleich wie bei den seitlich gegliederten Fassaden bestimmt; dabei ist die Abwinkelung oder Abrundung als seitlich gegliederte Fassade mit unendlich kleinen Abtreppungen zu betrachten (§ 24 Abs. 3 ABV), was mit Figur 7.8 im Anhang 1 zur ABV veranschaulicht wird. Nach Art. 13 Abs. 1 BZO beträgt der Grundabstand in den hier massgebenden Wohnzonen W4 und W5 mindestens 5 m. Bei Fassadenlängen von mehr als 12 m erhöht sich der Grenzabstand um ein Drittel der Mehrlänge, in der Wohnzone W4 höchstens auf 11 m und in der Wohnzone W5 auf höchstens 12 m (Art. 14 Abs. 1 BZO). Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet (Art. 14 Abs. 3 BZO).

#### **E. 8.2.1**

Die entlang der Grenze zum Grundstück Kat.-Nr. 08 verlaufende Südostfassade des nördlichen Gebäudeteils weist einen konkaven, halbkreisförmigen Fassadenteil auf. Der Halbkreis hat einen Radius von 6,5 m. Im mittleren Bereich dieses Fassadenteils ragt über eine Länge von 10,7 m ein Erker um 40 cm hervor. Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass es sich bei der Südostfassade des nördlichen Gebäudeteils um eine gestaffelte Fassade handelt. Die beiden parallel zur Grundstücksgrenze verlaufenden Fassadenteile sind gestützt auf § 24 Abs. 2 ABV als selbständige Fassadenteile zu qualifizieren, da ihr Abstand 13 m (gemessen an den Ecken am Übergang von den grenzparallelen zum konkaven Fassadenteil) und damit mehr als 10 m (zweifacher Grundabstand) beträgt. Die Fassadenlänge beträgt deshalb nicht 30,77 m mit entsprechendem Mehrlängenzuschlag. Daran ändert entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden auch der Erker im konkaven Fassadenteil nichts. Er darf zum einen gestützt auf § 260 Abs. 3 PBG auf einem Drittel der massgeblichen Fassadenlänge in den Abstandsbereich hineinragen. Zum andern wirkt er sich nicht im Sinn von § 27 Abs. 1 ABV (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 gültigen Fassung gemäss Anhang 2 zur ABV) auf die Berechnung der Fassadenlänge aus; seine geschlossene Höhe weist nicht in Richtung der massgeblichen Südostfassade. Das Gleiche gilt für den in südwestlicher Richtung anschliessenden Laubengang, welcher den nördlichen und den südlichen Gebäudeteil in offener Bauweise miteinander verbindet. Anders als die Beschwerdeführenden meinen, ist das im Plan mit 4 m vermasste Stück, welches in paralleler Richtung zur Südostfassade des nördlichen Gebäudeteils verläuft, nicht zur Fassadenlänge hinzuzurechnen. Eine fassadenbildende Wirkung kommt ihm nicht zu; die offenen Geländer werden genügend Durchblick gewähren (vgl. dazu den kolorierten Schnitt im Farb- und Materialkonzept). Wie bereits die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat, sind

deshalb die erwähnten 4 m nicht zum 12 m langen Teil der Südostfassade hinzuzurechnen. Damit ist auch in Bezug auf diese Fassade kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.

### **E. 8.2.2**

Die entlang der Grenze zum Grundstück Kat.-Nr. 09 verlaufende Nordwestfassade des südlichen Gebäudeteils sowie die zum Grundstück Kat.-Nr. 010 weisende Nordostfassade des nördlichen Gebäudeteils sind je 12 m lang. Beidseitig (Nordwestfassade) bzw. einseitig (Nordostfassade) schliessen kreissegmentförmige, rückspringende Fassadenteile an. Mit der Vorinstanz kann den Beschwerdeführenden nicht gefolgt werden, wenn sie auch hier einen Mehrlängenzuschlag anwenden wollen. Die nach innen (statt nach aussen) abgerundeten Fassadenabschnitte ändern nichts daran, dass hier die Bestimmung des Grenzabstands bei einem abgerundeten Baukörper zur Anwendung kommt (Figur 7.8 im Anhang 1 zur ABV), weshalb die gerügte Überschreitung des Grenzabstands nicht vorliegt.

### **E. 8.2.3**

Im Ergebnis ist das Abstandsbild des streitbetreffenen Vorhabens nicht zu beanstanden. Es liegen keine Grenzabstandsverletzungen vor, was bereits die Vorinstanz zu Recht erkannt hat.

## **E. 9**

Überschreitung der Gebäudehöhe (VB.2024.00066)

### **E. 9.1**

Die Beschwerdeführenden erneuern auch ihre Rüge betreffend Überschreitung der Gebäudehöhe bzw. machen nunmehr geltend, aufgrund der von der Vorinstanz nebenbestimmungsweise angeordneten Korrektur (Verzicht auf den Gemeinschaftsraum im Geschoss N+4) sei die Drittelsregel gemäss § 292 PBG nicht mehr eingehalten und werde die befriedigende Gesamtwirkung im Sinn von § 238 PBG nicht mehr erreicht. Die Korrektur lasse sich nur durch eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts lösen.

### **E. 9.2**

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden verletzt das streitbetreffene Vorhaben aufgrund der vorinstanzlichen Korrektur weder § 292 noch § 238 PBG.

#### **E. 9.2.1**

Zunächst ist festzuhalten, dass die Weglassung des Gemeinschaftsraums ein einfacher architektonischer Eingriff untergeordneter Natur darstellt und keiner wesentlichen Projektänderung bedarf. Wie sich aufgrund des massgeblichen Grundrissplans ergibt, kann der entsprechende Raum einfach zugunsten einer Terrasse weichen. Da der Gemeinschaftsraum direkt an die Geschosserschliessung (Laubengang) anschliesst, ist deshalb mit der statuierten Korrektur keine weitergehende Grundrissveränderung verbunden. Die Vorinstanz hat deshalb zu Recht gestützt auf § 321 Abs. 1 PBG eine Nebenbestimmung angeordnet und auf eine Rückweisung verzichtet.

#### **E. 9.2.2**

Was die Auswirkung der Korrektur auf die betreffende Fassadenlänge im Sinn von § 292 PBG (in der hier einschlägigen, vor Inkrafttreten der Änderung vom 14. September 2015 gültigen Fassung) und die Nichteinhaltung des gebotenen Drittels für Dachaufbauten betrifft, so ist auf den Sinn und Zweck der Vorschrift abzustellen (vgl. dazu auch Christian

Berz/Antonio Frigerio, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1484). Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindern soll (VGr, 27. Oktober 2022, VB.2022.00185, E. 3.3; 28. März 2019, VB.2018.00367, E. 4.6; 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1). Die Dachgestaltung soll ruhig gehalten werden, weshalb die Drittelsregel jeweils auf der betreffenden Fassadenlänge einzuhalten ist. Als in diesem Sinn massgebende Fassadenlänge gilt jene Fassade oder jener Teil der Fassade, welche beziehungsweise welcher eine baulich-architektonische Einheit bildet. Diese baulich-architektonische Einheit ist nicht etwa allein von einer einheitlichen Gebäudehöhe im entsprechenden Fassadenabschnitt abhängig, wie die Beschwerdeführenden anzunehmen scheinen. Entscheidend sind die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls. Im vorliegenden Fall schmälert der Versatz im Geschoss N+4 diese Einheit nicht entscheidend (vgl. dazu die revidierte Fassadenansicht der Südostfassade), da diese durch eine einheitliche Gestaltung und Materialisierung der Fassade erreicht wird, die sich an den umlaufenden "Gurtgesimsen", an der über alle Stockwerke gleichmässigen Anordnung der Fenster samt ihren Klapppläden sowie den geschlossenen Anteilen mit senkrechten Holzelementen zeigen. An der betreffenden Fassadenlänge und der Einhaltung der Drittelsregel ändert sich mithin nichts.

### **E. 9.2.3**

Was die gerügte Verschlechterung der befriedigenden Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG angeht, so kann den Beschwerdeführenden ebenfalls nicht gefolgt werden. Die Weglassung des entsprechenden Gemeinschaftsraums führt optisch lediglich zu einer nicht weiter störenden Verstärkung der beabsichtigten Zäsur zwischen dem nördlichen und dem südlichen Gebäudeteil. Diese Zäsur ist architektonisch bereits durch den offenen Laubengang zwischen den beiden Gebäudeteilen vorgegeben. Von einer "gekünstelt wirkenden Notlösung" kann nicht die Rede sein.

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