

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00249 vom 13. November 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-11-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00249

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00249 du 13 novembre 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00249 del 13 novembre 2025

Regeste

Baubewilligung | Ersatzneubau mit 177 Wohnungen in der Wohnzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe II: Lärmschutz; Arealüberbauung. Die Vorinstanz hat den erstinstanzlichen Entscheid bereits aus lärmschutzrechtlichen Gründen aufgehoben und die weiteren Rügen der damaligen Rekurrierenden nicht mehr geprüft. Zur Wahrung des Instanzenzugs kommt die unmittelbare Erteilung der nachgesuchten Baubewilligung und der lärmschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung im Beschwerdeverfahren von vornherein nicht in Betracht; der Hauptantrag ist daher abzuweisen (E. 3). Die Vorinstanz hat den revidierten Lärmschutznachweis fälschlicherweise nicht als Beurteilungsgrundlage herangezogen und die baurechtlichen Entscheide zu Unrecht bereits wegen der angeblich nicht nachvollziehbaren und zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung nicht mehr aktuellen Immissionspegelberechnungen aufgehoben (E. 4). Entgegen der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass im Zuge der Projektierung die erforderlichen Optimierungen vorgenommen und mit dem Lärmschutzkonzept sowie dem revidierten Lärmschutznachweis in schlüssiger Weise dargelegt wurden. Das Interesse an der Verwirklichung des Bauvorhabens überwiegt vorliegend jenes an einem Bauverbot (E. 6). Ferner hält auch die vorinstanzliche Anwendung von § 71 PBG einer Rechtskontrolle nicht stand (E. 7). Teilweise Gutheissung.

Volltext

Zürich Verwaltungsgericht 13.11.2025 VB.2024.00249 Zurich Verwaltungsgericht 13.11.2025 VB.2024.00249 Zurigo Verwaltungsgericht 13.11.2025 VB.2024.00249

Baubewilligung | Ersatzneubau mit 177 Wohnungen in der Wohnzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe II: Lärmschutz; Arealüberbauung. Die Vorinstanz hat den erstinstanzlichen Entscheid bereits aus lärmschutzrechtlichen Gründen aufgehoben und die weiteren Rügen der damaligen Rekurrierenden nicht mehr geprüft. Zur Wahrung des Instanzenzugs kommt die unmittelbare Erteilung der nachgesuchten Baubewilligung und der lärmschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung im Beschwerdeverfahren von vornherein nicht in Betracht; der Hauptantrag ist daher abzuweisen (E. 3). Die Vorinstanz hat den revidierten Lärmschutznachweis fälschlicherweise nicht als Beurteilungsgrundlage herangezogen und die baurechtlichen Entscheide zu Unrecht bereits wegen der angeblich nicht nachvollziehbaren und zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung nicht mehr aktuellen Immissionspegelberechnungen aufgehoben (E. 4). Entgegen der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass im Zuge der Projektierung die erforderlichen Optimierungen vorgenommen und mit dem Lärmschutzkonzept sowie dem revidierten Lärmschutznachweis in schlüssiger Weise dargelegt wurden. Das Interesse an der Verwirklichung des Bauvorhabens überwiegt vorliegend jenes an einem Bauverbot (E. 6).

Ferner hält auch die vorinstanzliche Anwendung von § 71 PBG einer Rechtskontrolle nicht stand (E. 7). Teilweise Gutheissung.

Verwaltungsgericht des Kantons Zürich: VB.2024.00249 Standard Suche | Erweiterte Suche | Hilfe Druckansicht Geschäftsnummer: VB.2024.00249 Entscheidart und -datum: Endentscheid vom 13.11.2025 Spruchkörper: 1. Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung Ersatzneubau mit 177 Wohnungen in der Wohnzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe II: Lärmschutz; Arealüberbauung. Die Vorinstanz hat den erstinstanzlichen Entscheid bereits aus lärmschutzrechtlichen Gründen aufgehoben und die weiteren Rügen der damaligen Rekurrierenden nicht mehr geprüft. Zur Wahrung des Instanzenzugs kommt die unmittelbare Erteilung der nachgesuchten Baubewilligung und der lärmschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung im Beschwerdeverfahren von vornherein nicht in Betracht; der Hauptantrag ist daher abzuweisen (E. 3). Die Vorinstanz hat den revidierten Lärmschutznachweis fälschlicherweise nicht als Beurteilungsgrundlage herangezogen und die baurechtlichen Entscheide zu Unrecht bereits wegen der angeblich nicht nachvollziehbaren und zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung nicht mehr aktuellen Immissionspegelberechnungen aufgehoben (E. 4). Entgegen der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass im Zuge der Projektierung die erforderlichen Optimierungen vorgenommen und mit dem Lärmschutzkonzept sowie dem revidierten Lärmschutznachweis in schlüssiger Weise dargelegt wurden. Das Interesse an der Verwirklichung des Bauvorhabens überwiegt vorliegend jenes an einem Bauverbot (E. 6). Ferner hält auch die vorinstanzliche Anwendung von § 71 PBG einer Rechtskontrolle nicht stand (E. 7). Teilweise Gutheissung. Stichworte: AREALÜBERBAUUNG AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN BAULICHE MASSNAHMEN BELICHTUNG GESTALTERISCHE MASSNAHMEN IMMISSIONSGRENZWERTE INTERESSENABWÄGUNG LÄRMSCHUTZ OPTIMIERUNG WOHNHYGIENE Rechtsnormen: Art. 31 Abs. I LSV Art. 31 Abs. II LSV Art. 39 Abs. I LSV § 71 Abs. I PBG § 71 Abs. II PBG § 72 PBG § 72 Abs. I PBG Art. 22 Abs. II USG § 20 Abs. I lit. b VRG § 50 Abs. I VRG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 1. Abteilung VB.2024.00249 Urteil der 1. Kammer vom 13. November 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Daniel Schweikert (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Verwaltungsrichter Josua Raster, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen A AG, vertreten durch RA B und/oder RA C, Beschwerdeführerin, gegen Beschwerdegegnerschaft 1–6 vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerschaft 7–10 vertreten durch RA E, Beschwerdegegnerschaft, und 1. Bausektion des Stadtrates Zürich, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 22. August 2023 erteilte die Bausektion des Stadtrats von Zürich der A AG, Zürich, die Baubewilligung für eine Arealüberbauung (Ersatzneubau) auf 32 Grundstücken an der F-Strasse in Zürich-Witikon mit 177 Wohnungen, einer Tiefgarage mit 108 Abstellplätzen sowie Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern. Gleichzeitig wurde die im koordinierten Verfahren ergangene Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 18. April 2023 betreffend die lärmschutzrechtliche Ausnahmegewilligung und den Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung eröffnet. II. Dagegen rekurrierten am 28. September 2023 einerseits Beschwerdegegnerschaft 1–6 mit gemeinsamer Eingabe sowie andererseits Beschwerdegegnerschaft 7–10 mit gemeinsamer Eingabe beim Baurekursgericht des

Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der vorstehend genannten Entscheide. Mit Entscheid vom 22. März 2024 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Rekurse, hiess sie gut und hob den Beschluss der Bausektion des Stadtrats von Zürich vom 22. August 2023 und die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 18. April 2023 auf. III. Mit Eingabe vom 6. Mai 2024 erhob die A AG Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte, der Entscheid des Baurekursgerichts vom 22. März 2024 sei aufzuheben und es sei ihr die nachgesuchte Baubewilligung sowie die lärmschutzrechtliche Bewilligung zu erteilen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerschaft. Eventuell sei der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Am 7. Juni 2024 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 11. Juni 2024 beantragte die Baudirektion des Kantons Zürich die Gutheissung der Beschwerde, wobei sie zur Begründung auf den Mitbericht des kantonalen Tiefbauamts, Fachstelle Lärmschutz, vom 6. Juni 2024 verwies. Mit Eingabe vom 12. Juni 2024 beantragte die Bausektion des Stadtrats von Zürich ebenfalls die Gutheissung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 13. Juni 2024 beantragten die Beschwerdegegnerschaft 1–6, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Den gleichen Antrag stellten die Beschwerdegegnerschaft 7–10 mit Beschwerdeantwort vom 20. Juni 2024. Die A AG replizierte innert erstreckter Frist am 19. August 2024. Die Beschwerdegegnerschaft reichte ihre Dupliken am 11. und 13. September 2024 auch innert erstreckter Frist ein. In diesen Eingaben sowie im weiteren Schriftenwechsel hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Die letzte Eingabe erfolgte am 10. Dezember 2024. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Das eingangs erwähnte, streitbetroffene Bauvorhaben (vgl. Ziff. I) umfasst als Arealüberbauung mehrere Grundstücke, die zusammen eine Fläche von 13'747 m² mit einer mittleren Länge von rund 185 m und einer mittleren Tiefe von rund 72 m aufweisen. Die Baugrundstücke sind gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) der Wohnzone W3 mit einer Wohnanteilsspflicht von 66 % zugeschrieben. Die BZO der Stadt Zürich ist bezüglich der Baubegriffe noch nicht im Sinne der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) harmonisiert. Auf diesem Areal soll eine mehrgliedrige Überbauung mit mehreren Baukörpern erstellt werden: Der lange Baukörper entlang der F-Strasse (nachfolgend auch: "Lärmriegel") ist gesamthaft rund 178 m lang und wird an drei Stellen von hohen, auf der Ebene des dritten Geschosses überbauten Durchgängen durchbrochen, welche den langen Baukörper in vier Trakte unterteilen. An jeden dieser Trakte schliessen in südsüdöstlicher Richtung vier weitere Baukörper (nachfolgend auch: "Schenkel") von rund 41 bis 46 m Länge an, die auf diese Weise drei Innenhöfe bilden (was in den vorliegenden Akten und nachfolgend auch als "Kamm-Struktur" bezeichnet wird). 2.2 Alle Baugrundstücke sind der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. a der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) zugeteilt. Aufgrund des von der F-Strasse und der E-Strasse ausgehenden Strassenverkehrslärms, welcher die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Anhang 3 Ziff. 2 zur LSV überschreitet, handelt es sich um ein lärmbelastetes Gebiet im Sinne von Art. 22 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983

(USG). Die Bauherrschaft reichte mit dem Baugesuch einerseits ein Lärmschutzkonzept vom 1. November 2022 und andererseits einen Lärmschutznachweis vom 7. Dezember 2022 ein. Für die Überbauung erteilte die kantonale Fachstelle für Lärmschutz gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV eine lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung, weil aus ihrer Sicht die erforderlichen Optimierungen und Massnahmen vorgenommen sowie ausführlich und nachvollziehbar dokumentiert worden waren. Die Vorinstanz gelangte hingegen zum Ergebnis, dass nicht alle verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden seien. Insbesondere sei nicht in nachvollziehbarer und überzeugender Weise dargelegt worden, weshalb mit der Anordnung der Wohnungsgrundrisse unter lärmrechtlichen Aspekten das Optimum erreicht worden sein soll. Eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV könne deshalb nicht erteilt werden.

3. In der Hauptsache beantragt die Beschwerdeführerin die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Erteilung der Baubewilligung sowie der lärmschutzrechtlichen Bewilligung für ihr Vorhaben. Für einen derartigen reformatorischen Entscheid fehlt es indessen an der Spruchreife. Vorliegend hat die Vorinstanz den erstinstanzlichen Entscheid bereits aus lärmschutzrechtlichen Gründen aufgehoben und die weiteren Rügen der damaligen Rekurrierenden – namentlich zu Hindernisfreiheit, Abständen, Ausnutzung, Geschossigkeit, Abgrabungen und Einordnung – nicht mehr geprüft. Die Prüfung dieser Aspekte obliegt jedoch in erster Linie der zuständigen Bewilligungsbehörde bzw. dem Baurekursgericht als Fachgericht. Zur Wahrung des Instanzenzugs kommt die unmittelbare Erteilung der nachgesuchten Baubewilligung und der lärmschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung im vorliegenden Verfahren von vornherein nicht in Betracht; der Hauptantrag ist daher abzuweisen.

4. 4.1 Die Beschwerdeführerin rügt zunächst eine unrichtige bzw. unvollständige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz: einerseits im Zusammenhang mit dem als Teil der Baugesuchsunterlagen eingereichten Lärmschutznachweis und andererseits im Zusammenhang mit dem im Rekursverfahren eingereichten, aktualisierten Lärmschutznachweis. Ferner sei die Kritik der Vorinstanz bezüglich der Ermittlung der von der E-Strasse ausgehenden Strassenlärmemissionen unberechtigt. Schliesslich hätte der Untersuchungsgrundsatz erfordert, dass sich die zuständigen Fachstellen vor einem negativen Entscheid nochmals hätten äussern können.

4.2 Mit der Beschwerde kann eine unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. b VRG).

4.2.1 Die heutige Beschwerdeführerin und damalige private Rekursgegnerin reichte im Rekursverfahren als Beilage zu ihrer Duplik vom 30. Januar 2024 einen revidierten Lärmschutznachweis vom 26. Januar 2024 ein, was gestützt auf § 20a Abs. 2 VRG ohne Weiteres zulässig war, zumal es darum ging, die Auswirkungen des 2020 auf der F-Strasse eingebauten lärmarmen Belags des Typs SDA-8 auf die strassenseitigen Lärmemissionen darzustellen. Der Einbau war im ursprünglichen Lärmschutznachweis vom 7. Dezember 2022 noch nicht berücksichtigt worden, weil auch die im Strassenlärmbelastungskataster der Stadt Zürich publizierten Lärmdaten (vgl. www.stadt-zuerich.ch/geodaten → Übersicht Strassenlärmemissionsabschnitte für Lärmgutachten) noch nicht darauf abstellten, was die private Rekursgegnerin bereits in ihren Rekursantworten vom 29. November 2023 ausführte. Die heutige Mitbeteiligte 1 bestätigte dies als damalige Rekursgegnerin mit ihrer Rekursvernehmlassung vom 29. November 2023 und erneut mit ihrer Stellungnahme im Beschwerdeverfahren vom 12. Juni 2024 unter Verweis auf die entsprechenden Ausführungen in der Beschwerdeschrift. Aufgrund der Bestreitung der damaligen Rekurrierenden in ihren

Repliken unter Hinweis auf fehlende Beweismittel ist es – anders als die Beschwerdegegnerschaft teilweise meint – nicht zu beanstanden, dass die heutige Beschwerdeführerin dieser Kritik im Rekursverfahren erst mit der Duplik mit einem berechtigten und zugleich aktualisierten Lärmschutznachweis begegnete. Der Lärmschutznachweis vom 26. Januar 2024 war demnach im vorinstanzlichen Verfahren grundsätzlich zu berücksichtigen. 4.2.2 Die Vorinstanz wies mit Bezug auf den revidierten Lärmschutznachweis darauf hin, dass in diesem hinsichtlich der Maximalbelastungen einerseits von einer Reduktion um 1,2 dB(A) am Tag beziehungsweise 1,3 dB(A) in der Nacht und andererseits von einer solchen von 1,3 dB(A) am Tag beziehungsweise 1,4 dB(A) in der Nacht ausgegangen werde, was nicht nachvollziehbar sei. Obwohl die Vorinstanz auf diesen Umstand nicht weiter abstellte, weil der Unterschied von 0,2 dB(A) vom menschlichen Ohr nicht wahrgenommen werden könne, ist unter Berücksichtigung der zutreffenden Vorbringen der Beschwerdeführerin festzuhalten, dass die Vorinstanz diesbezüglich zu Unrecht die mit dem Modell sonROAD18 (einem Emissionsmodell; vgl. Strassenlärm-Berechnungsmodell sonROAD18: Aufbereitung der Eingabedaten und Ausbreitungsrechnung, hrsg. v. Bundesamt für Umwelt [BAFU], Bern 2021, S. 5) errechnete Reduktionswirkung des lärmarmen Belags SDA-8 mit den Reduktionswirkungen gestützt auf die Immissionsberechnung am Immissionsort direkt verglich. Anders als die Vorinstanz meint, sind also diese unterschiedlichen Reduktionswerte durchaus nachvollziehbar, weshalb dies noch kein Grund ist, nicht auf den revidierten Lärmschutznachweis abzustellen. 4.2.3 Im Weiteren bemängelte die Vorinstanz am revidierten Lärmschutznachweis, dass nicht nachvollziehbar dokumentiert sei, wie beziehungsweise mit welchen Angaben (Belagsalter, Bodeneffekt, Hinderniswirkung etc.) die eingerechnete Dämmwirkung des Belags vom Typ SDA-8 im Berechnungsmodell sonROAD18 konkret berücksichtigt worden sei. Auffallend sei diesbezüglich auch, dass die von der kommunalen Bewilligungsbehörde aufgeführten korrigierten Emissionswerte nicht mit denjenigen im revidierten Lärmschutznachweis übereinstimmten. Es fehle die Grundlage für die Berechnung der Schallausbreitung, weshalb die im Lärmschutznachweis ausgewiesenen Beurteilungspegel nicht überprüfbar seien. Die Verfahren zur Berechnung der Lärmimmissionen müssen gemäss Art. 38 Abs. 3 LSV in Verbindung mit Anhang 2 Ziff. 1 Abs. 1 lit. a–d zur LSV berücksichtigen: die Emissionen der Lärmquellen der Anlage, die Abstände des Immissionsorts von den Lärmquellen der Anlage oder von den Flugwegen (Abstands- und Luftdämpfung), die Auswirkungen des Bodens auf die Schallausbreitung (Bodeneffekte), die Auswirkungen von Bauten und natürlichen Hindernissen auf die Schallausbreitung (Hindernisdämpfung und Reflexionen). Das BAFU empfiehlt den Vollzugsbehörden entsprechend dem Stand der Technik geeignete Berechnungsverfahren (Anhang 2 Ziff. 1 Abs. 2 zu LSV). Das BAFU empfiehlt für die Berechnung von Strassenlärm gemäss Anhang 3 LSV ab dem 1. Juli 2023 das Emissionsmodell sonROAD18 und das Ausbreitungsmodell nach Norm ISO 9613-2 für sämtliche Anwendungszwecke im Zusammenhang mit Strassenlärm. Das ISO-Berechnungsverfahren zum Zweck der Berechnung der Immissionspegel an Immissionspunkten ist in den meisten kommerziell erhältlichen Programmen zur Lärmberechnung implementiert und getestet. Hierzu gehört auch die Lärmberechnungssoftware CadnaA. Das Modell sonROAD18 ist in einem Geschwindigkeitsbereich von 20 km/h bis höchstens 130 km/h einsetzbar und entspricht dem Stand der Technik (vgl. VGr ZG, 9. Juli 2024, V 2023 5, E. 5.7). Der vorliegend umstrittene revidierte Lärmschutznachweis vom 26. Januar 2024 beruht auf

Immissionsberechnungen, die mit dem Programm CadnaA (Version 2023, MR 2) durchgeführt wurden. Der Belagskennwert für den lärmarmen Belag des Typs SDA-8 wurde gestützt auf Anhang 1b zum Leitfaden Strassenlärm – Vollzugshilfe für die Sanierung des BAFU (Belagskennwerte – Anwendungshilfe für die Belagsakustik, Version vom 10. März 2022) mit dem Wert -1 dB(A) im Ausgangszustand berücksichtigt. Der eingesetzte Belagskennwert stimmt mit der Anwendungsrichtlinie sonROAD18 im Kanton Zürich überein (hrsg. v. Tiefbauamt des Kantons Zürich, Version vom 6. Mai 2024; abrufbar unter www.zh.ch → Umwelt & Tiere → Lärm & Schall → Strassenlärm → Verkehr & Lärmbelastung → sonROAD18). Diese Richtlinie berücksichtigt für die Lärmberechnungen im Zusammenhang mit kommunalen und überkommunalen Strassen in der Stadt Zürich die Belagskennwerte von lärmarmen Belägen gemäss dem eben erwähnten Anhang 1b zum Leitfaden Strassenlärm des BAFU. Für SDA8-Beläge wird eine sonROAD18-Standard-Belagskorrektur KB50 von -1 dB verwendet (a. a. O., S. 10). Aus der kantonalen Anwendungsrichtlinie ergibt sich sodann, dass bei einer Datenübernahme über die für "CadnaA User" zur Verfügung gestellte Schnittstelle die Berechnungseinstellungen für Reflexionen, Reflexionsverluste von Gebäuden, Bodenfaktor etc. den einschlägigen Vorgaben entsprechen (a. a. O., S. 11 f.), worauf die Beschwerdeführerin zu Recht verweist. Der revidierte Lärmschutznachweis weist bei den Grundlagen die entsprechende Datenquelle aus. Gemäss den Angaben bei der Datenbezugsquelle enthält der Datensatz Emissionen, Höhenpunkte, Gebäudedaten, Lärmschutzwände und die Bodenbedeckung, welche für Lärmberechnungstools optimiert seien, um Lärmberechnungen gemäss sonROAD18 und ISO 9613-2 vorzunehmen. Der revidierte Lärmschutznachweis berücksichtigt mithin die Dämmwirkung im Einklang mit diesen Vorgaben, weshalb der Vorinstanz in ihrer Kritik nicht gefolgt werden kann, zumal auch der zitierte Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 6. Oktober 2022 (VB.2022.00051, E. 5.4.7) für den vorliegenden Fall nicht einschlägig ist. Was die Abweichung zwischen den Werten in der Rekursvernehmlassung der heutigen Mitbeteiligten 1 und dem revidierten Lärmschutznachweis betrifft, so kann die Vorinstanz daraus nichts zulasten der Bauherrschaft ableiten: Erstens handelt es sich nicht um einen vollständigen Lärmschutznachweis, sondern – wie die Beschwerdeführerin richtig ausführt – um eine Abschätzung, weshalb für einen direkten Vergleich die vollständigen Angaben im Sinne der vorstehenden Ausführungen fehlen. Zweitens fällt auf, dass die städtischen Werte an allen relevanten Empfangspunkten (EP 2–13) niedriger sind als im streitbetroffenen revidierten Lärmschutznachweis der Bauherrschaft, weshalb auf Grundlage der von den städtischen Fachleuten errechneten Werte sogar von einer noch grösseren Reduktionswirkung aufgrund des lärmarmen Belags auszugehen wäre. Im Ergebnis sind auch diese Erwägungen der Vorinstanz nicht geeignet, dem revidierten Lärmschutznachweis die Berücksichtigung zu versagen. 4.2.4 Ferner erwog die Vorinstanz, es gehe aus der Lärmschutzdokumentation nicht hervor, weshalb für die Ermittlung der von der E-Strasse ausgehenden Emissionen auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 2018 abgestellt wurde und nicht die aktuelleren Werte aus dem Jahr 2020 verwendet worden seien. Es ergebe sich daraus nicht, weshalb die Datenerhebung von 2020 unzutreffend bzw. überdurchschnittlich hoch sein soll. Grundsätzlich sei stets von den aktuellen Datensätzen der jährlichen Verkehrsdatenanalyse auszugehen. Der revidierte Lärmschutznachweis verwendet als DTV für die E-Strasse einen Wert von 7'105. Aufgrund der öffentlich verfügbaren Messwerte der automatischen Verkehrszählstellen zum motorisierten Individualverkehr (MIV) in der Stadt Zürich ergeben sich an der MIV-Zählstelle E-Strasse (01) an der Einmündung in die

F-Strasse für die Jahre 2018 bis 2022 folgende Werte (für beide Richtungen addiert; Quelle: www.verkehrsdatenanalyse.ch/dav2/miv2022): 2018 2019 2020 2021 2022 7'412 5'711 6'300 6'113 6'726 Nahezu übereinstimmende Werte liefert die öffentlich zugängliche und öffentliche Daten verarbeitende Verkehrsdatenanalyse zur Auswertung der Zählstellen des MIV (Quelle: www.stadt-zuerich.ch → Politik & Verwaltung → Statistik & Daten → Open Government Data → Anwendungen → 2023 → Verkehrsdatenanalyse-Tool): 2018 2019 2020 2021 2022 7'418 5'718 6'292 6'081 6'705 Daraus ergibt sich ohne Weiteres, dass der revidierte Lärmschutznachweis für die E-Strasse einen Wert für den DTV verwendet, welcher deutlich höher ist als die Werte für die DTV der Folgejahre gestützt auf aktuellere Datensätze. Da sich die dem Nachweis zugrunde gelegte höhere Verkehrsbelastung auf der E-Strasse in der Tendenz zuungunsten der Bauherrschaft in höheren Immissionspegelwerten niederschlägt und somit eine Reserve für zukünftige Verkehrszunahmen auf der E-Strasse schafft, besteht auch diesbezüglich kein Grund, den revidierten Lärmschutznachweis als mangelhaft zu qualifizieren.

4.2.5 Soweit die Vorinstanz schliesslich die Berücksichtigung eines Immissionszuschlags von +1 dB(A) als Planungsreserve zu vermissen scheint, kommt diesbezüglich in Betracht, dass es sich dabei um eine ergänzende Empfehlung der städtischen Fachstelle für Bauvorhaben mit längeren Planungsverfahren handelt, wobei beispielhaft Machbarkeitsstudien, Gestaltungspläne, Wettbewerbe etc. aufgezählt werden (neue Quelle: www.stadt-zuerich.ch → Planen & Bauen → Bauvorschriften & planerische Grundlagen → Sicherheit und Gesundheit → Schall- und Lärmschutz → Berechnung von Verkehrslärm und Datenbezug). Da im vorliegenden Fall der Lärmschutznachweis auf den Zeitpunkt der Eingabe des Baugesuchs und mithin nach Durchführung des Wettbewerbs erstellt wurde, ist nicht einzusehen, weshalb zu Beginn des Baubewilligungsverfahrens noch ein Zuschlag angewendet werden soll, der ausdrücklich für Planungsverfahren gedacht ist und in den übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton nicht vorgesehen ist. Was sodann den Hinweis auf Situationen betrifft, in denen eine Verpflichtung zu einer Neuermittlung der Lärmimmissionen in Bezug auf den Strassenlärm bestehen soll (eine lärmrelevante Änderung der Verkehrsmenge und/oder -zusammensetzung sowie eine umfassende Sanierung der bestehenden Strassenlage), so scheint fraglich, ob die zitierte Stelle aus der Publikation des BAFU (Vollzugshilfe sonROAD18 – Modellempfehlungen: Strassenlärm-Berechnungsmodell, Bern 2023, S. 10) für den hier interessierenden Fall überhaupt einschlägig ist, da es an dieser Stelle um das Verhältnis von nach bisherigem Stand der Technik durchgeführten Berechnungen von Strassenlärm und der Einführung von sonROAD18 in Kombination mit ISO 9613-2 geht. Das kann aber offenbleiben, da im vorliegenden Fall wie gezeigt sowohl die Sanierung der Strassenanlage (E. 3.2.3) als auch die Änderung der Verkehrsmenge (vgl. E. 3.2.4) korrekt im revidierten Lärmschutznachweis berücksichtigt wurde.

4.3 Somit ergibt sich, dass die Vorinstanz den revidierten Lärmschutznachweis vom 26. Januar 2024 fälschlicherweise nicht als Beurteilungsgrundlage herangezogen hat und die baurechtlichen Entscheide zu Unrecht bereits wegen der angeblich nicht nachvollziehbaren und zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung nicht mehr aktuellen Immissionspegelberechnungen aufgehoben hat. Im Folgenden ist deshalb bei der weiteren Beurteilung auf diesen Lärmschutznachweis abzustellen. Bei diesem Zwischenergebnis kann ebenfalls offenbleiben, ob das Baurekursgericht dadurch, dass es seinen Entscheid fällte, ohne den zuständigen Fachstellen vorgängig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben zu haben, den Untersuchungsgrundsatz verletzt habe, wie die Beschwerdeführerin vorbringt.

5. 5.1 Die

Beschwerdeführerin bringt gegen den angefochtenen Entscheid sodann im Weiteren vor, 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. Die Vorinstanz habe in rechtsfehlerhafter Weise in den Beurteilungsspielraum der kantonalen Fachstelle eingegriffen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz seien sämtliche Massnahmen zur Optimierung des Lärmschutzes ergriffen worden und würden überwiegende Interessen an der Ausführung des Bauvorhabens bestehen.

5.2 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 IGW nicht überschritten werden. Die massgeblichen IGW 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 IGW an dem am wenigsten exponierten "Lüftungsfenster" jedes Raums genügt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht (BGE 145 II 189 E. 8.1; 142 II 100 E. 4). Sind die IGW 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 IGW 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 IGW 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).

5.3 Die Bejahung eines überwiegenden Interesses im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV setzt zwingend eine umfassende Interessenabwägung im konkreten Einzelfall voraus. Bauvorhaben, die im Sinne 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 IGW 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 Ausnahmegewilligung 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 IGW 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).

5.4 Eine Ausnahmegewilligung 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 bzw. der Baugesuchstellerin (BGr, 25. August 2020, 1C_244/2019, E. 3.4.4), wobei im Fall einer starken Überschreitung der IGW eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich ist (BGr, 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; Interessenabwägung nach Art. 31 Abs. 2 LSV im Baubewilligungsprozess, Teil B der Informationen zum Bauen im Lärm der Fachstelle Lärmschutz der Baudirektion des Kantons Zürich vom März 2022, S. 2 ff. [abrufbar unter: www.bauen-im-laerm.ch → Ausnahmegewilligung → Interessenabwägung]).

5.5 Der zuständigen kantonalen Fachbehörde kommt bei der Anwendung von Art. 31 Abs. 2 LSV bezüglich der Interessenabwägung ein erheblicher Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu (BGr, 22. Juni 2011, 1C_451/2010, E. 5.7 mit Hinweis auf BGr, 13. Januar 2009, 1C_196/2008, E. 2.6).

6. 6.1 In einem ersten Schritt ist demnach zu prüfen, ob die IGW nicht wesentlich überschritten sind, ansonsten die Erteilung einer Ausnahmegewilligung von vornherein ausser Betracht fällt (vgl. oben E. 5.3).

6.1.1 Von einer wesentlichen 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 Ausnahmegewilligung trotz Überschreitung der IGW 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 IGW um maximal 5 dB(A) überschritten (BGr, 24. April 2019, 1C_212/2018, Sachverhalt lit. D [in BGE 145 II 189 nicht vollständig publiziert]). Nächtliche Überschreitungen von 7 bis 8 dB(A) bei Wohnzimmern können demgegenüber gemäss Bundesgericht nicht mehr als "geringfügig" oder "mässig" bezeichnet werden (BGE 146 II 187 E. 4.5.3 sowie BGr, 4. Dezember 2019, 1C_568/2018, Sachverhalt lit. B.b [in BGE 146 II 187 nicht vollständig publiziert]). 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 Überschreitungen der IGW im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung handelt (vgl. BGr, 4. März 2021, 1C_91/2020, E. 5.5). Demgegenüber qualifizierte das Verwaltungsgericht (nächtliche) Überschreitungen der IGW 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.

6.1.2 Die streitbetroffenen Grundstücke sind, wie erwähnt, der ES II zugeordnet. Für diese betragen die massgebenden IGW für den Strassenverkehrslärm gemäss Anhang 3 Ziff. 2 zur LSV 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht, die massgeblichen Alarmwerte 70 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht.

6.1.3 Gemäss Lärmschutznachweis vom 7. Dezember 2022, auf welchen sich die Vorinstanz stützte, belaufen sich die maximalen Belastungen an den strassenseitigen Nordfassaden auf 65,8 dB(A) beim Empfangspunkt 1 mit Büronutzung bzw. 65,0 dB(A) beim Empfangspunkt 2 mit Wohnnutzung am Tag und 57,2 dB(A) in der Nacht. Die IGW der ES II würden damit am Tag um maximal 5,8 dB(A) beim Empfangspunkt 1 mit Büronutzung bzw. 5,0 dB(A) beim Empfangspunkt 2 mit Wohnnutzung und in der Nacht

um 7,2 dB(A) überschritten. Gemäss revidiertem Lärmschutznachweis vom 26. Januar 2024, welchen die heutige Beschwerdeführerin im Rekursverfahren eingereicht hatte und auf welchen sich die Vorinstanz hätte stützen sollen (vgl. vorstehende E. 4.3), liegen die maximalen Belastungen bei 64,6 dB(A) beim Empfangspunkt 1 mit Büronutzung bzw. 63,8 dB(A) beim Empfangspunkt 2 mit Wohnnutzung am Tag und bei 55,9 dB(A) in der Nacht. Die Überschreitungen der IGW der ES II würden damit am Tag maximal 4,6 dB(A) beim Empfangspunkt 1 mit Büronutzung bzw. 3,8 dB(A) beim Empfangspunkt 2 mit Wohnnutzung und in der Nacht 5,9 dB(A) betragen. Von den insgesamt 177 Wohnungen weisen gemäss diesem Nachweis 77 Wohnungen an höchstens einem Fenster eines lärmempfindlichen Raums Überschreitungen der massgebenden Grenzwerte auf. An allen anderen Empfangspunkten werden auf der strassenabgewandten Seite sogar die Planungswerte der ES II eingehalten.

6.1.4 Laut Art. 43 Abs. 2 LSV kann Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II die nächsthöhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind, was im vorliegenden Fall zutrifft (vgl. vorstehende E. 2.2). Die Möglichkeit einer Aufstufung besteht also auch für eine reine Wohnzone, selbst wenn gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung davon nur zurückhaltend Gebrauch gemacht werden soll (vgl. dazu BGr, 4. März 2021, 1C_91/2020, E. 5.4 mit Hinweis auf BGE 121 II 235 E. 5b S. 239 und BGr, 1A.20/2007, 23. Oktober 2007, E. 4.2 f., in: URP 2008 S. 570; je mit Hinweisen). Unter Berücksichtigung dieser (hypothetischen) Möglichkeit, die Baugrundstücke teilweise der höheren ES III zuzuteilen, für welche die massgebenden IGW 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 betragen, würde am Tag gar keine Überschreitung des IGW bestehen, in der Nacht würde die Überschreitung noch 0,9 dB(A) betragen.

6.1.5 Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist deshalb im vorliegenden Fall nicht von einer wesentlichen Überschreitung der IGW auszugehen, welche die Erteilung einer Ausnahmebewilligung von vornherein ausschliessen würde.

6.2 Sodann ist zu prüfen, ob sämtliche baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden sind.

6.2.1 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 IGW nicht eingehalten werden können, hat die Bauherrschaft daher darzulegen, weshalb welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden (BGr, 24. April 2025, 1C_234/2023, E. 3, unter Hinweis auf BGr, 11. Juni 2024, 1C_697/2021, E. 5.3; 6. Dezember 2021, 1C_275/2020, E. 2.4.3).

6.2.2 Im Lärmschutzkonzept mit Nachweis der Massnahmenprüfung vom 1. November 2022 zeigte die Bauherrschaft schriftlich und mit verschiedenen Plandarstellungen auf, inwiefern das aus einem Studienauftrag hervorgegangene Projekt aus ihrer Sicht die beste Lösung einer Neuüberbauung darstellt und welche Alternativen aus welchen Gründen verworfen wurden. Insbesondere wurde anhand der weiteren fünf Beiträge aus dem Studienauftrag aufgezeigt, dass das streitbetreffende Vorhaben mit der Kamm-Struktur Aussenräume schafft, die weitgehend vom Lärm abgeschirmt sind und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts sind zur Verminderung der Lärmbelastung nochmals verschiedene Optimierungen geprüft worden. Diesbezüglich enthält das Konzept nochmals vier typologisch deutlich verschiedene alternative Varianten, mit denen das gewählte Projekt verglichen wurde und die zur Optimierung herangezogen

wurden. Sodann wird eine weitere Entfernung von der Lärmquelle durch eine entsprechende, von der Strasse abgerückte Setzung der Baukörper geprüft, jedoch verworfen, weil zur Einhaltung der Grenzwerte der ES II rund 40 Meter von der Baulinie abgerückt werden müsste. Eine weniger grosse Entfernung hätte kaum lärmindernde Wirkung. Als Nachteile werden der Ausnutzungsverlust und die Schaffung von "belärmtem Abstandsgrün" angeführt. Im Weiteren wird die Nutzungsanordnung dargelegt und begründet, weshalb nur an einem besonders exponierten Bereich Büronutzung vorgesehen wird. Für die praktisch ausschliessliche Wohnnutzung wird auf die räumliche Entwicklungsstrategie der Stadt Zürich sowie auf Erkenntnisse aus der Markt- und Standortanalyse verwiesen. Ferner wird die Optimierung der Grundrisse im Lärmriegel des Siegerprojekts detailliert hergeleitet und erläutert. Begründet wird auch der Verzicht auf Lärmschutzwände als Massnahme auf dem Ausbreitungsweg. Ebenso dargelegt wird der Verzicht auf Loggien bzw. Balkone an der Nordfassade. Schliesslich werden Massnahmen an der Nordfassade wie vertikale Vorsprünge und vorgehängte Fassadenelemente geprüft und verworfen.

6.2.3 In der Gesamtverfügung der Baudirektion wird – in Übereinstimmung mit der kommunalen Behörde, jedoch nicht weiter begründet – festgehalten, im Rahmen der Projekterarbeitung durch die Bauherrschaft sowie der Beratung und Prüfung durch die kantonale und städtische Fachstelle Lärmschutz seien bezüglich Lärmschutzes sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen ausgeschöpft worden. Im Lärmschutznachweis vom 7. Dezember 2022 sowie im Lärmschutzkonzept vom 1. November 2022 werde die Lärmoptimierung und Massnahmenprüfung ausführlich und nachvollziehbar dokumentiert. Die Baudirektion führte im Rekursverfahren unter Verweis auf den Mitbericht des Tiefbauamts ergänzend aus, dass die Grundrisse bzw. die Lüftungswege den Anforderungen an die lärmabgewandte Lüftung durchgehender Räume gemäss langjähriger Praxis der Fachstelle Lärmschutz entsprechen und die Lüftungswege weniger als 12 Meter betragen würden. Ebenso sei diesbezüglich die erforderliche Breite an der schmalsten Stelle erfüllt. Mit der gewählten Kamm-Struktur weise das streitbetreffende Projekt eine beeindruckend grosse Fassadenabwicklung auf, an welcher die Lärmbelastung gar unter den Planungswerten der ES II liege. Wenn die Treppenhäuser im Anschlussbereich der Schenkel nicht auch an der Strassenfassade des Lärmriegels angeordnet worden seien, so lägen stattdessen mit den Bädern lärmunempfindliche Räume zur Strasse hin. Ebenso seien die Küchen- bzw. Wohn-/Essbereiche, in denen ein Aufenthalt insbesondere während des Tages stattfindet, strassenseitig angeordnet. Unter der Annahme einer hypothetischen Aufstufung würden für diese Bereiche am Tag keine Überschreitungen des IGW vorliegen. Das spreche ebenfalls für eine Optimierung der Grundrisse. Die Bausektion brachte diesbezüglich in ihrer Rekursvernehmlassung nachträglich und ergänzend zur Baudirektion vor, die gewählte Kamm-Struktur schaffe lärmgeschützte Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Überbauung mit 177 Wohnungen und mehr als 500 Räumen weise lediglich bei 83 Räumen eine Überschreitung des IGW im Koch-/Essbereich auf. Alle Wohneinheiten würden über einen angemessenen Wohnkomfort verfügen.

6.2.4 Die Vorinstanz gibt in ihrem Entscheid zunächst die Ausführungen des Lärmschutzkonzeptes zur Massnahmenprüfung im Sinne von Art. 31 LSV zusammengefasst wieder und würdigt in den weiteren Erwägungen die Optimierungsmassnahmen.

6.2.4.1 Die zusammenfassende Wiedergabe des Lärmschutzkonzeptes hält einer vergleichenden Überprüfung insgesamt grundsätzlich stand, weshalb insoweit darauf verwiesen werden kann, um unnötige Wiederholungen zu vermeiden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Allerdings werden folgende,

im vorliegenden Zusammenhang bedeutende Aspekte nicht erwähnt: - Wenn von der Vorinstanz herausgegriffen wird, dass die Anforderungen des Lärmschutzes im Zeitpunkt der Durchführung des Studienauftrags nicht die einzige und auch nicht die überragende Bedeutung gebildet hätten, so ist das zunächst nicht zu beanstanden, weil es bei einem architektonischen Studienauftrag im Sinne einer umfassenden Baukultur nicht darum gehen kann, ausschliesslich Lärmschutzanforderungen zu erfüllen, sondern auch städtebaulichen Anforderungen zu genügen. Vor allem wird aufgrund der herausgegriffenen Aussage nicht deutlich, dass den am Studienauftrag teilnehmenden Projektteams eine Lärmstudie als Grundlage zur Verfügung gestellt wurde, welche einlässlich über die Lärmsituation informierte und die gängigen Massnahmen darstellte (dazu sogleich in E. 6.2.4.2). Zudem wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der bestehenden Belastung der F-Strasse für alle am Planungsprozess Beteiligten eine Selbstverständlichkeit gewesen sei, dass die Anforderungen des Lärmschutzes bestmöglich zu berücksichtigen seien, um eine hohe Wohnqualität zu erzielen. Sodann wird in den Erwägungen der Vorinstanz nicht erwähnt, dass alle Beiträge des Studienauftrags aus Sicht des Lärmschutzes gewürdigt wurden, wobei die Setzung der Baukörper auf dem Baugrundstück und ihre Wirkung auf die Lärmausbreitung im Vordergrund standen. An dieser Stelle wird im Lärmschutzkonzept auch darauf hingewiesen, dass auf die im Wettbewerb dargestellten Wohnungsgrundrisse nicht abgestellt werden könne, da diese im Rahmen der Weiterentwicklung eines jeden Projekts noch wesentlich verändert werden könnten und einer Optimierung bezüglich des Lärmschutzes zugänglich blieben. Aus der Würdigung geht hervor, dass sich das Siegerprojekt H dadurch auszeichne, dass es auf die Baulinie entlang der F-Strasse einen Gebäudekörper setze, der als Lärmriegel wirke und die lärmabgewandte südliche Seite effektiv vom Strassenlärm schütze. Der südliche Raum werde für vier an den Lärmriegel anschliessende Schenkel genutzt, die sich mit dem umgebenden Grünraum verzahnten. Dadurch werde im Verhältnis zur Strassenseite ein hoher Anteil der Fassadenabwicklung auf der lärmgeschützten Seite ermöglicht. - Bei der Wiedergabe der Ausführungen zur Optimierung der Gebäudeform wird nicht erwähnt, dass die bevorzugte Kamm-Struktur anhand von vier Varianten mit verschiedenen Setzungen nochmals überprüft und so die gewählte Gebäudeform hinsichtlich des Lärmschutzes bestätigt wurde. Ebenso wenig werden die weiteren Gründe für einen Verzicht auf eine weitergehende Nutzung zu Büro Zwecken aufgegriffen. Auch ausgelassen wird der Aspekt, dass selbst im Lärmriegel aufgrund der gewählten Gebäudeform bei sämtlichen Schlafzimmern sogar die Planungswerte eingehalten sind. Bei den Ausführungen zu den Küchen-/Wohnbereichen mit den strassenseitigen Zweitfenstern werden die Überlegungen zur Strassenlärmbelastung in Abhängigkeit der Tageszeit nicht wiedergegeben. - Von den weiteren geprüften Massnahmen (Lärmschutzwände, Massnahmen an der lärmzugewandten Fassade etc.) wird schliesslich lediglich der Verzicht auf Loggien und Balkone an der lärmexponierten Fassade mit Begründung wiedergegeben. Angesichts des Umstands, dass die ganze Erwägung 7.2 in indirekter Rede wiedergegeben wird und Auslassungen nicht angezeigt werden, entsteht der falsche Eindruck, dass sich das rund 50 Seiten umfassende Lärmschutzkonzept auf die von der Vorinstanz wiedergegebenen Aussagen beschränke, was, wie dargelegt, nicht der Fall ist. Zudem erscheint die Auswahl der wiedergegebenen Textpassagen als einseitig. Die vorinstanzliche Darstellung des Sachverhalts ist insoweit unvollständig und deshalb mangelhaft. 6.2.4.2 In den folgenden eigenen Erwägungen zur Optimierung führt die Vorinstanz zunächst unter Bezugnahme auf die erhebliche Grösse des Bauareals aus, die vorgesehene Kamm-Struktur bzw. der Lärmriegel stelle zwar eine

typische Optimierungsmaßnahme dar, jedoch erscheine diese Setzung und Form des Baukörpers nicht zwingend. Das Bauareal grenze zwar auf einer beachtlichen Länge an die lärmbelastete F-Strasse, weise jedoch mit etwa 50 Metern eine bedeutende Tiefe auf und ab einer Tiefe von rund 40 Metern seien die IGW eingehalten. Die Bauherrschaft hat mit einem Varianzverfahren das kreative Potenzial von sechs Architekturteams genutzt und gestützt auf das Ergebnis des Studienauftrags unter Berücksichtigung der Lärmbelastung begründeterweise auf die Kamm-Struktur gesetzt und die weiteren fünf Entwürfe als weniger gut verworfen. Diese Wahl war zwar nicht zwingend, jedoch sachlogisch. Was die erwähnte Einhaltung der IGW ab einer Grundstückstiefe von rund 40 Metern betrifft, so stimmt dies nur für eine relative Höhe von 2,5 Metern über Terrain; in relativen Höhen von 7,5 bis 15 Metern hingegen werden die Grenzwerte bei Nacht näherungsweise über die ganze Parzellentiefe nicht eingehalten. Dieser Umstand spricht klar für die Ausbildung eines Lärmriegels entlang der F-Strasse, um auf dem restlichen Bauareal lärmschutzrechtlich einwandfreie Verhältnisse zu schaffen. Wenn die Vorinstanz an anderer Stelle ausführt, eine alternative Grundrissgestaltung hätte auch mit einer anderen Form des Baukörpers erzielt werden können, reicht das nicht aus, um die Gründe, die zur vorliegenden bevorzugten Anordnung der Baukörper geführt haben, zu entkräften. Wenn die Bauherrschaft die weitere Optimierung der Wohnungsgrundrisse und – in untergeordnetem Mass der Nutzungsverteilung – zum Gegenstand der weiteren Projektbearbeitung machte, entspricht dies einer sinnvollen und üblichen Projektierung. Gefragt ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine gründliche Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz, bezogen auf die konkrete Parzelle und die vorgesehene Nutzung (BGr, 6. Dezember 2021, 1C_275/2020, E. 2.4.3 a. E.). Diese Auseinandersetzung hat die Bauherrschaft im vorliegenden Fall vorgenommen. Die anschliessende Aussage der Vorinstanz, bei der Planung sei dem Aspekt des Lärmschutzes nicht frühzeitig genügendes Gewicht beigemessen worden, ist nicht nachvollziehbar. Dagegen spricht zunächst die von der Vorinstanz an dieser Stelle ebenfalls erwähnte Lärmstudie, die den Teilnehmenden des Studienauftrags an die Hand gegeben worden ist. Dabei wurde bereits in diesem frühen Verfahrensstadium darauf hingewiesen, dass wegen der deutlichen Pegelüberschreitung ein Riegelbau oder eine Lärmschutzwand entlang der F-Strasse voraussichtlich unumgänglich sei. Deshalb wurde empfohlen, eine lärmoptimierte Gebäudeanordnung oder eine Lärmschutzwand zu prüfen. Damit hat die Bauherrschaft die Lärmbelastung entgegen der Meinung der Vorinstanz bereits bei der Definition der Rahmenbedingungen und somit zu Beginn der Planung berücksichtigt (BGr, 6. Dezember 2021, 1C_275/2020, E. 2.4.3 a. A.). Dagegen spricht aber auch, dass die Jury bei der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge einen Experten für Akustik beizog. Sodann greift die Vorinstanz Balkone und Loggien als eine in der Lärmstudie erwähnte Reduktionsmöglichkeit heraus. Im vollen Kontext wird jedoch an der betreffenden Stelle – wie vorstehend erwähnt – ausgeführt, dass ein Riegelbau oder eine Lärmschutzwand unumgänglich sein würde. Mit allen gängigen Massnahmen wie Loggien und Balkonen mit schalldichten Brüstungen und absorbierenden Unterdecken könnten die Beurteilungspegel nicht im erforderlichen Mass reduziert werden. Anschliessend werden deshalb weitere Schritte zur Optimierung dargestellt (Gebäudeanordnung oder Lärmschutzwand, Anordnung der Räume etc.). Eine Beschränkung auf Massnahmen wie Loggien oder Balkone nimmt die Lärmstudie somit zu Recht nicht vor. Im Weiteren stützt sich die Vorinstanz auf eine lärmschutzrechtliche Beurteilung der Wettbewerbsprojekte, die für die Jurierung eine summarische Gesamtbewertung vornahm. Darin schneide "das auserkorene Projekt H aus Sicht des

Lärmschutzes am schlechtesten ab". Das Projekt H habe in der Wettbewerbsphase im Gegensatz zu alternativen Projekten auch rote Räume (also solche, bei welchen der IGW an allen Fenstern überschritten wird) aufgewiesen. Damit sei widerlegt, dass keines der Alternativprojekte den Lärmschutz in vergleichbar effizienter Weise erfüllen könne. Die erwähnte Beurteilung ist vom gleichen Ingenieurbüro vorgenommen worden, welches auch die Lärmstudie erstellt hatte und dem auch der beigezogene Akustikexperte angehörte; die eigentliche Beurteilung umfasst eine Tabelle. Die darauf gestützten Schlussfolgerungen der Vorinstanz geben zu folgender Kritik Anlass: Zum einen erhielt das Projekt H nicht die schlechteste Beurteilung; zwei weitere Projekte erhielten bei der Gesamtbewertung ebenfalls nur einen von drei Sternen. Die gleiche Bewertung erfolgte wohl deshalb, weil auch diese beiden Projekte rote Räume aufwiesen. Damit wurde die Hälfte der eingereichten Projekte in diesem Verfahrensstadium gleich schlecht beurteilt. Allerdings sind die Kriterien für die Gesamtbewertung nicht ausgewiesen und deshalb ohnehin von beschränktem Aussagewert. Aus der Beurteilung der Projekte im Lärmschutzkonzept ergibt sich jedoch, dass die beiden am besten bewerteten Projekte bezüglich des Lärmschutzes folgende Mängel aufwiesen: Bei einem Projekt war die strassenseitige und damit lärmbelastete Abwicklung der Nordfassade wegen insgesamt vier gebäudetiefen Rücksprüngen unnötig lang. Beim anderen Projekt wurde die Bebauung zum Strassenraum nicht im Sinne eines Lärmriegels geschlossen, was ein Eindringen des Strassenlärms in die drei durchgrünten Innenbereiche der Überbauung zulassen würde. Diese Mängel sind grundlegender Natur und lassen sich nicht mit einer Optimierung der Grundrisse beseitigen. Somit ist zum ändern auch die Schlussfolgerung der Bauherrschaft nachvollziehbar, diese Projekte hätten nicht ebenso effizient wie das Siegerprojekt die Lärmschutzvorgaben erfüllen können.

6.2.4.3 Bei der weiteren Prüfung der Optimierungen, die beim Siegerprojekt H vorgenommen wurden, kommt die Vorinstanz zunächst zum Schluss, strassenseitige Loggien oder Balkone seien zu Unrecht und nicht aus lärmschutzrechtlichen Überlegungen verworfen worden. Beidseitige Loggien seien keineswegs unverhältnismässig, wenn sie unterschiedliche Funktionen erfüllen sollten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen zu prüfen; sämtliche verhältnismässigen Massnahmen sind auszuschöpfen (jüngst BGr, 24. April 2025, 1C_234/2023, E. 3.2.2). Die Bauherrschaft hat den Einsatz von Loggien zur F-Strasse geprüft, jedoch wegen der Nordausrichtung und der damit verbundenen fehlenden bzw. geringen Besonnung, der Lärmexposition, der Aussicht auf die Strasse als für den längeren Aufenthalt unattraktiv beurteilt und deshalb verworfen. Mit Ausnahme der Lärminderung hätten die Loggien keinen Zusatznutzen. Zudem könnten die IGW dennoch nicht eingehalten werden. Dieser Verzicht ist mit Blick auf die Empfehlungen der kantonalen Fachstelle Lärmschutz nachvollziehbar. Laut diesen sind private Aussenräume grundsätzlich auf der ruhigen Seite oder zumindest seitlich teilabgewandt zur Lärmquelle anzuordnen. In Wohnzonen mit ES II und lediglich geringen Überschreitungen werden lärmseitige Loggien oder Balkone als vertretbar angesehen, vorab dann, wenn dadurch der Grenzwert am Fenster eingehalten werden kann. Stark lärmexponierte Loggien seien jedoch nur sinnvoll, wenn ein Zusatznutzen wie z. B. eine Aussicht vorhanden sei (Anforderungen für den Nachweis der Lärmschutzoptimierung von Bauprojekten, Teil A der Informationen zum Bauen im Lärm der Fachstelle Lärmschutz der Baudirektion des Kantons Zürich vom April 2022, S. 6 [abrufbar unter: www.bauen-im-laerm.ch → Ausnahmewilligung → Beurteilungspraxis → Bewilligungspraxis Wohnen]). Zu beachten gilt es zudem, dass Loggien als

Lärmschutzmassnahmen eine Tiefe von mindestens 2 m und eine Mindestfläche von 6 m² aufweisen müssen (www.bauen-im-laerm.ch → bauliche und gestalterische Massnahmen → Balkone und Loggien). Diese Fläche würde im vorliegenden Fall entweder zulasten der Wohnfläche oder der ruhigeren, nach Süden ausgerichteten Loggien gehen. Beide Varianten sind angesichts des beschränkten Nutzens nicht sinnvoll und deshalb nicht verhältnismässig. Weiter ist die Vorinstanz bezüglich der Grundrissoptimierung der Ansicht, dass es nicht genüge, dafür zu sorgen, dass alle Wohnungen neben einem Anteil an der lärmbelasteten Fassade auch Räume im lärmabgewandten Bereich aufwiesen, auch wenn es grundsätzlich sinnvoll sei, die vor allem während des Tages benutzten Wohnräume an der lärmbelasteten Fassade anzuordnen und die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite. Im Erdgeschoss seien zudem andere, nicht lärmempfindliche Nutzungen denkbar. Zur weiteren Verbesserung könnten sodann Sanitäräume, Erschliessungen sowie Nebennutzflächen an der lärmbelasteten Nordfassade angeordnet werden, ohne dass deshalb bei entsprechender Befensterung das Fassadenbild im Ausdruck nicht mehr adäquat wäre. Im vorliegenden Fall wäre es angesichts der nicht unerheblichen Überschreitungen der IGW angezeigt gewesen, bei den Kleinwohnungen anstelle der geplanten Wohnküchen die Küchen von den Ess-/Wohnbereichen abzutrennen, um so auch bei den Kleinwohnungen im Lärmriegel einen lärmabgewandten Wohn-/Essbereich zu schaffen. Diesbezüglich fällt in Betracht, dass auf der gesamten Länge der lärmbelasteten Nordfassade bereits praktisch alle Erschliessungskerne angeordnet werden. Ausgenommen sind einzig die Erschliessungskerne im Übergangsbereich zu den Schenkeln; dafür sind in diesem Bereich die Nasszellen von 2,5-Zimmer-Wohnungen zur Strasse hin ausgerichtet, was auch für die Nasszellen der weiteren 2,5-Zimmer-Wohnungen gilt. Einzig die Nasszellen der 3,5-Zimmer-Wohnungen im Lärmriegel liegen nicht an der Strassenfassade. Im Erdgeschoss sind überdies bereits nach gegenwärtigem Planungsstand ein Büro, zwei Gemeinschaftsräume sowie die Durchgänge zu den Innenhöfen ("Passagen") angeordnet. Mithin hätten mit der Ausbildung von geschlossenen "Arbeitsküchen", wie sie von der Vorinstanz erwogen werden, alle lärmempfindlichen Räume mit Überschreitungen der IGW beseitigt werden können. Wenn sich die Bauherrschaft jedoch für sogenannt durchgestreckte Wohnbereiche entschieden hat, ist das gestützt auf die dargelegten Gründe nicht zu beanstanden, zumal diese den Vorgaben der kantonalen Fachstelle Lärmschutz entsprechen (vgl. Informationen zum Bauen im Lärm, Teil A, S. 5 f.; www.bauen-im-laerm.ch → Grundriss und Ausrichtung → Durchgestreckte Wohnbereiche): Die vor allem tagsüber benutzten Wohnbereiche sind an der lärmbelasteten Fassade angeordnet und die vor allem in der kritischen Nachtphase benutzten Schlafräume liegen allesamt rückwärtig. Der vorinstanzlichen Kritik an der Grundrissgestaltung kann nicht gefolgt werden. 6.2.4.4 Ferner bemängelt die Vorinstanz die Optimierung unter quantitativen Aspekten. Für die Recht- bzw. Zweckmässigkeit einer lärmschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung sei in erster Linie das relative Verhältnis der Anzahl von Wohneinheiten mit IGW-Überschreitungen und nicht das relative Verhältnis zu den lärmempfindlichen Räumen der gesamten Arealüberbauung massgeblich. Die Vorinstanz stufte die Anzahl Wohnungen mit IGW-Überschreitungen – 83 bzw. 77 Wohnungen – als ausserordentlich hoch ein. Es sei verfehlt, lediglich mit Blick auf die Dimensionen der Überbauung für eine bedeutende Anzahl lärmbelasteter Wohnungen die Vorgaben des Lärmschutzes zu lockern. Die behauptete wesentliche Reduktion der Anzahl lärmempfindlicher Räume mit IGW-Überschreitung während der Projektierung zeichne sich an der Nordfassade nicht ab, was mit einer nicht referenzierten Abbildung belegt wird.

Auf die Anzahl Wohnungen ist nicht abzustellen (vgl. VGr, 11. Juli 2024, VB.2023.00318, E. 6.3.2). Auch die Empfehlungen der kantonalen Fachstelle zur Lärmschutzoptimierung von Bauprojekten stellen auf die Anzahl betroffener lärmempfindlicher Wohnräume ab. Das ist sinnvoll, da die Anzahl der betroffenen Räume ein differenzierteres Bild zur Lärmsituation abgibt, als wenn auf die Anzahl ganzer Wohneinheiten abgestellt wird. Im vorliegenden Fall ist deshalb davon auszugehen, dass die ganze Überbauung nach dem revidierten Lärmschutznachweis lediglich bei 77 von 502 lärmempfindlichen Räumen an einem Zweitfenster Überschreitungen der IGW aufweist. Zudem ist die von der Vorinstanz herangezogene Abbildung aus dem Lärmschutzkonzept aufgrund des revidierten Lärmschutznachweises überholt. Sodann zeigt sie die Fassadenbereiche mit Überschreitungen des IGW während der Nacht auf, ohne im Hinblick auf die Lärmempfindlichkeit der dahinterliegenden Räume zu unterscheiden. Deshalb sind auch lärmunempfindliche Räume farbig markiert, was im quantitativen Kontext ein falsches Bild vermittelt. Überdies ist die vollständige Beseitigung aller 64 anfänglich "roten Räume" als Verbesserung zu werten. Der quantitativen Würdigung der Vorinstanz kann ebenfalls nicht gefolgt werden.

6.2.5 Aus diesen Gründen ist entgegen der Vorinstanz davon auszugehen, dass im Zuge der Projektierung die erforderlichen Optimierungen vorgenommen und mit dem Lärmschutzkonzept sowie dem revidierten Lärmschutznachweis in schlüssiger Weise dargelegt wurden.

6.3 Zu prüfen ist schliesslich, 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).

6.3.1 Vorliegend ist die Verwirklichung des Bauvorhabens im Sinne einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen wünschenswert und es bestehen daran gewichtige öffentliche Interessen (BGE 142 II 100 E. 4.6): Das Baugrundstück befindet sich in der Stadt Zürich in einem trotz peripherer Lage bereits relativ dicht überbauten städtischen Umfeld und ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Zudem wird mit dem Bauvorhaben das raumplanerische Ziel der Siedlungsverdichtung nach innen gefördert, indem anstelle der 99 bestehenden Wohneinheiten nunmehr 177 Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Es ist notorisch, dass in der Stadt Zürich ein grosser Bedarf an Wohnungen besteht.

6.3.2 Die Überschreitungen der IGW sind sodann – wie bereits dargelegt (vgl. vorstehende E. 6.1.5) – nicht als wesentlich zu beurteilen und stehen der Erteilung einer lärmschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung nicht von vornherein entgegen.

6.3.3 Auf der F-Strasse wurde – wie erwähnt (E. 4.2.1) – bereits ein lärmreduzierender Belag eingebaut. Zudem wird gemäss dem Gesamtkonzept "Strassenlärmсанierung dritte Etappe" der Stadt Zürich vom 1. Dezember 2021 die Einführung von Tempo 30 für die F-Strasse während der Nacht und für die E-Strasse generell geprüft. Damit wird deutlich, dass sich die Behörden nicht durch die Erteilung von Ausnahmebewilligungen zu Lasten der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Wohnüberbauung ihrer Verantwortung entziehen, den Lärm an der Quelle zu begrenzen, womit der Absicht hinter der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hinreichend Rechnung getragen wurde (vgl. VGr, 11. Juli 2024, VB.2023.00318, E. 7.3.1 mit weiteren Hinweisen, und Art. 11 Abs. 1 USG).

6.3.4 Im Rahmen des vorliegenden Projekts wurde mit der Setzung des Baukörpers entlang der F-Strasse ("Lärmriegel") eine grundlegende Massnahme gewählt, um die Lärmbelastung und ihr Ausmass für ein grosses Bauareal zu begrenzen und einen ruhigen rückwärtigen Raum für alle Schlafräume im Lärmriegel sowie zahlreiche weitere

Wohneinheiten in den angegliederten Baukörpern ("Schenkel") zu schaffen. Sodann wurden im Lärmriegel die nicht lärmempfindlichen Nebenräume, die Erschliessungskerne und die Wohn-/Essbereiche, in denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner vor allem tagsüber aufhalten werden, an der lärmexponierten Seite angeordnet. Zudem sind die Grundrisse der durchgestreckten Wohnungen so konzipiert, dass der IGW lediglich am Zweitfenster überschritten wird (vgl. BGr, 24. April 2025, 1C_234/2023, E. 3.3.4). Die genannten Massnahmen ermöglichen trotz des Verzichts auf die von der Vorinstanz propagierten reinen Arbeitsküchen eine gute Wohnqualität. 6.3.5 Das gewichtige öffentliche Interesse an der Verwirklichung des Bauvorhabens überwiegt somit vorliegend jenes an einem Bauverbot. 6.4 Im Ergebnis ist der vorinstanzliche Entscheid vom 22. März 2024 in lärmschutzrechtlicher Hinsicht im Sinne der vorstehenden Erwägungen zu korrigieren, womit das Bauvorhaben diesbezüglich neu zu beurteilen sein wird. 7. 7.1 Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz sei zu Unrecht zur Auffassung gelangt, dass die Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG nicht erfüllt seien. 7.2 Gemäss § 71 PBG (in der vor Inkrafttreten der PBG-Änderung vom 14. September 2015 gültigen Fassung) müssen bei Arealüberbauungen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung als Ausgleich zu den gestützt auf § 72 PBG gewährten Vorrechten besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Bei der Beurteilung dieser Aspekte – d. h., der guten Gestaltung sowie der zweckmässigen Ausstattung und Ausrüstung – sind als Merkmale unter anderen auch die kubische Gliederung sowie die Wohnlichkeit und Wohnhygiene zu beachten (§ 71 Abs. 2 PBG). 7.2.1 § 71 Abs. 1 PBG eröffnet den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum, welcher durch § 71 Abs. 2 PBG insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden. Mithin ist die Frage, ob eine besonders gute Gestaltung vorliegt, anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten und allfälligen weiteren Kriterien zu beurteilen (VGr, 15. August 2024, VB.2023.00355, E. 4.2). Nach dem massgebenden gesetzgeberischen Konzept werden somit die bei Arealüberbauungen gewährten substanziellen Privilegierungen bei der Bauweise nach § 72 Abs. 1 PBG (insbesondere Geschosszahl; Gebäudehöhe; Ausnützung) durch die Vorgaben von § 71 PBG (insbesondere besonders gute Gestaltung; Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung) kompensiert (VGr, 15. Juli 2021, VB.2021.00340, E. 3.3, gestützt auf BGr, 10. August 2016, 1C_313/2015 und 1C_317/2015, E. 4.1). 7.2.2 Bei der Überprüfung des kommunalen Entscheids muss die Vorinstanz die angeführten Entscheidungsgründe gebührend berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinandersetzen, welche von der Baubehörde entwickelt wurden. Sie darf den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung der Ästhetiknorm ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten. Eine kommunale Behörde überschreitet daher den ihr zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der Ästhetiknorm fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und

den öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (VGr, 15. August 2024, VB.2023.00355, E. 4.2 mit Hinweis auf BGE 145 I 52 E. 3.6).

7.2.3 Was unter kubischer Gliederung bzw. Wohnlichkeit und Wohnhygiene zu verstehen ist, wird im Gesetz nicht näher ausgeführt. Nach der Rechtsprechung umfasst jedenfalls die Wohnhygiene alle Faktoren, die das psychische und physische Wohlbefinden in einer Wohnung bedingen (VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00349, E. 6; 25. Juli 2019, VB.2019.00062, E. 4.4.2; 13. Juli 2017, VB.2017.00169, E. 3.4 mit Hinweis). Daher ist grundsätzlich jede einzelne Wohneinheit an ihr zu messen und nicht bloss ein Mehrfamilienhaus oder eine Überbauung in ihrer Gesamtheit (Christian Berz/Markus Lanter in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1508). Zur Wohnhygiene gehört insbesondere auch eine genügende Belichtung. Bei Arealüberbauungen können gestützt auf § 71 PBG erhöhte Anforderungen an die Belichtung gestellt werden (a. a. O., S. 1509, unter Hinweis auf BEZ 2011 Nr. 27). Mit der kubischen Gliederung ist die Ausformung eines Baukörpers in seiner dreidimensionalen Erscheinung gemeint; sie umfasst insbesondere die Proportionen, Staffelungen, Vor- und Rücksprünge sowie die volumetrische Zusammensetzung eines Gebäudes.

7.3 Die kommunale Baubehörde (Mitbeteiligte 1) hat in der angefochtenen Baubewilligung dargelegt, weshalb das streitbetroffene Vorhaben den Anforderungen an eine Arealüberbauung genügt. So hat sie insbesondere ausgeführt, inwiefern sich das aus einem qualifizierten Konkurrenzverfahren hervorgegangene Vorhaben gut in die bauliche und topografische Umgebung einfügt und hinsichtlich des architektonischen Ausdrucks eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt. Sie hat überdies die erforderlichen Verbesserungen angeordnet, damit auch der Umschwung der Arealüberbauung bzw. die Umgebungsgestaltung die Anforderungen einer Arealüberbauung erreicht.

7.4 Die Vorinstanz hat sich in ihren Erwägungen darauf beschränkt, der Arealüberbauung gestützt auf die Merkmale der kubischen Gliederung und der Wohnhygiene die Erfüllung der spezifischen Anforderungen gemäss § 71 PBG abzusprechen. Bei einem beträchtlichen Teil der Wohnungen werde das Kriterium der besonders guten Qualität bezüglich der Wohnlichkeit und Wohnhygiene aufgrund der Lärm- und der Belichtungssituation nicht erfüllt. Die Anforderungen an die Wohnhygiene müssten grundsätzlich bei jeder einzelnen Wohneinheit und nicht bloss durch die Überbauung in ihrer Gesamtheit eingehalten werden, wobei sich das Baurekursgericht diesbezüglich auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. Februar 2020 (VB.2019.00394, E. 6) stützt. Die 87 lärmbelasteten Wohnungen entlang der F-Strasse erreichten im Vergleich zu den 90 lärmabgewandten Wohnungen keine höhere Qualität, " um den lagebedingten Nachteil im Kammrücken bzw. in den Schenkelecken (kubische Gliederung) auszugleichen ". Die Vorinstanz geht diesbezüglich mit den damaligen Rekurrierenden davon aus, dass die Belichtungsverhältnisse im Lärmriegel entlang der F-Strasse durch von diesem losgelöste Punktbauten verbessert werden könnten. Die gewählte Gebäudeform mit einer Kamm-Struktur und die Grundrisstypologie mit durchgestreckten, verwinkelten Räumen führe bei allen Kleinwohnungen im Lärmriegel zu "suboptimalen Belichtungsverhältnissen" in den Schlafzimmern und teilweise auch im hinteren Bereich der Wohn-/Essbereiche aufgrund der vorgelagerten Loggien.

7.5 Die kommunale Baubehörde hat in ihren

Erwägungen nicht sämtliche Merkmale gemäss § 71 Abs. 2 PBG aufgegriffen, sondern sich vor allem auf die gute Gestaltung und die Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung konzentriert. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden, da nach dem massgeblichen gesetzgeberischen Konzept die kompensatorischen Vorgaben von § 71 PBG insbesondere erhöhte Anforderungen an die Gestaltung, die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung umfassen. Die Baubehörde hat damit die im Sinne der Kompensation massgeblichen Merkmale benannt, geprüft und als erfüllt betrachtet bzw. bezüglich der Umgebung die erforderlichen Anordnungen getroffen. Wenn nun die Vorinstanz an die Belichtung als Gesichtspunkt der Wohnhygiene erhöhte Anforderung stellt, obwohl die rechtlichen Vorgaben gemäss § 302 Abs. 1 und 2 PBG – welche keinen Anspruch auf direkt einfallendes Sonnenlicht vermitteln – unbestrittenermassen erfüllt sind, und bezüglich der kubischen Gliederung gar die Disposition der aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen Kamm-Struktur in Frage stellt und stattdessen eine Auflösung in einen Lärmriegel und vier abgesetzte Punktbauten propagiert, überschreitet sie ihre Kognition und verletzt den Beurteilungsspielraum der Baubehörde. Sodann ist der Fall, der dem von der Vorinstanz herangezogenen Präjudiz (VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00394, E. 6) zugrunde lag, bezüglich der Lärmbelastung nicht mit dem vorliegenden Fall vergleichbar: Sie war deutlich schlechter, weshalb – anders als im hier zu beurteilenden Fall – das Projekt in lärmschutzrechtlicher Hinsicht nicht bewilligungsfähig war (a. a. O., E. 5.4). Zudem kann es im Rahmen von § 71 PBG nicht Funktion des Beurteilungsmerkmals Wohnhygiene sein, Arealüberbauungen immer dann auszuschliessen, wenn diese eine lärmrechtliche Ausnahmebewilligung erfordern sollten und wenn die Bewilligungsbehörde unter Prüfung der grundlegenden Merkmale die besonders gute Gestaltung bejaht hat. 7.6 Im Ergebnis hält auch die vorinstanzliche Anwendung von § 71 PBG einer Rechtskontrolle nicht stand. 8. Zusammengefasst ist der angefochtene Entscheid vom 22. März 2024 in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung im Sinne der vorstehenden Erwägungen 4 bis 7 sowie zur Prüfung der weiteren Streitpunkte an die Vorinstanz zurückzuweisen. 9. Gemäss § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG tragen die Verfahrensbeteiligten die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Die Rückweisung zur erneuten Entscheidung ist in Bezug auf die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen als Obsiegen zu behandeln, wenn die Rechtsmittelinstanz reformatorisch oder kassatorisch entscheiden kann (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2, mit Hinweisen). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind somit je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung der unterliegenden Beschwerdegegnerschaft 1–6 einerseits und der Beschwerdegegnerschaft 7–10 andererseits aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 sowie § 14 VRG). Desgleichen haben diese der Beschwerdeführerin antragsgemäss eine angemessene Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Den Beschwerdegegnerschaften ist mangels Obsiegens keine Parteientschädigung zuzusprechen. 10. Zur Rechtsmittelbelehrung 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 138 I 143 E. 1.2; 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). Demgemäss erkennt die Kammer : 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und der Entscheid des Baurekursgerichts vom 22. März 2024 aufgehoben. Die Sache wird zum Neuentscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 7'000.-- ; die übrigen Kosten betragen: Fr. 550.-- Zustellkosten, Fr. 7'550.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden je zur Hälfte sowie unter solidarischer Haftung der Beschwerdegegnerschaft 1–6 einerseits und der Beschwerdegegnerschaft 7–10 andererseits auferlegt. 4. Die Beschwerdegegnerschaft 1–6 einerseits sowie die Beschwerdegegnerschaft 7–10 andererseits werden verpflichtet, der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von je Fr. 1'500.- (total Fr. 3'000.-; Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen, zahlbar innert 30 Tagen ab Rechtskraft des vorliegenden Urteils. 5. Gegen dieses Urteil kann im Sinne der Erwägungen Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. 6. Mitteilung an: a) die Parteien und die Mitbeteiligten; b) das Baurekursgericht; c) das Bundesamt für Umwelt (BAFU).

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