



G.-Nr. R1S.2020.05106
BRGE I Nr. 0017/2021

Entscheid vom 29. Januar 2021

Mitwirkende Abteilungsvizepräsident Claude Reinhardt, Baurichter Christian Hurter,
Baurichterin Beatrice Bosshard, Gerichtsschreiberin Andrea Kuhn

in Sachen **Rekurrierende**
R. und B. F. [...]
vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**

1. Bausektion der Stadt Zürich, c/o Amt für Baubewilligungen,
Rechtsabteilung, Amtshaus IV, 8021 Zürich
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
29. Januar 20218090 Zürich
3. Baukonsortium R., bestehend aus:
 - 3.1. Z. AG [...]
 - 3.2. C. AG [...]

Nrn. 3 - 3.2 vertreten durch [...]

betreffend Beschluss der Bausektion [...] und Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich [...]; Baubewilligung und lärmschutzrechtliche Ausnahmegewilligung für Ersatzneubau Mehrfamilienhaus [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 7. Juli 2020 [...] erteilte die Bausektion des Stadtrates von Zürich dem Baukonsortium R. die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage auf der Parzelle Kat.-Nr. 1, R.-Strasse 1, Zürich [...]. Mit dieser Entscheidung koordiniert wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich [...] vom 4. Dezember 2019 betreffend die lärmschutzrechtliche Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV) eröffnet.

B.

Hiergegen gelangten R. und B. F. mit fristgerechter Rekurschrift vom 13. August 2020 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der angefochtenen baurechtlichen Entscheide und die Verweigerung der nachgesuchten Bewilligungen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft.

C.

Mit Präsidialverfügung vom 14. August 2020 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Die Baudirektion beantragte mit Eingabe vom 10. September 2020 die Abweisung des Rekurses. Die private Rekursgegnerschaft beantragte per 16. September 2020 die Abweisung des Rekurses; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. Die Bausektion schloss mit Vernehmlassung vom 16. September 2020 auf Abweisung des Rekurses.

E.

Mit Replik vom 2. Oktober 2020 hielten die Rekurrierenden an den im Rekurs gestellten Anträgen fest.

F.

Die Baudirektion duplizierte per 21. Oktober 2020 mit unverändertem Antrag. Die private Rekursgegnerschaft hielt per 27. Oktober 2020 an den Anträgen in der Vernehmlassung fest. Die Vorinstanz verzichtete mit Eingabe vom 28. Oktober 2020 – unter Aufrechterhaltung der gestellten Anträge – auf weitere Ausführungen.

G.

Am 10. November 2020 führte eine Delegation des Baurekursgerichts auf Lokal einen Referentenaugenschein durch.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurrierenden sind als Eigentümerin bzw. als Bewohner der Liegenschaft auf der Parzelle Kat.-Nr. 2, welche unmittelbar an das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 grenzt, vom rekursgegenständlichen Bauvorhaben besonders betroffen und daher im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekuserhebung gegen die angefochtenen Entscheide legitimiert. Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.1.

Die Rekurrierenden rügen vorab eine Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung. Die erforderlichen Korrekturen würden zahlreiche Aspekte des Bauprojekts wie Grenzabstände (Erwägung lit. G.a des ange-

fochtenen Entscheids), Überbaurecht (Erwägung lit. G.b), Wegabstand zur S.-Strasse (Erwägung lit. G.f), Attikageschoss (Erwägung lit. H.b), Behindertengerechtigkeit (Erwägung lit. H.d) sowie Feuerzufahrt bzw. Stellflächen (Erwägung lit. J.a) betreffen.

2.2.1.

Der angefochtene Entscheid erwähnt in Erwägung lit. G.a, dass die Grenzabstände (unter anderem) zur Parzelle Kat.-Nr. 3 nicht eingehalten würden. Diesbezüglich sei in den Gesuchsunterlagen kein Näherbaurecht ersichtlich. Der Grenzabstand zur Parzelle Kat.-Nr. 3 betrage beim Projekt statt der gemäss Art. 13 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) erforderlichen 11 m lediglich 3,5 m. Das Projekt sei diesbezüglich zu korrigieren oder die Zustimmung der Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 3 beizubringen. Entsprechend statuiert der angefochtene Entscheid in Dispositiv-Ziffer II.B.1.d, dass die Bauherrschaft bzw. die verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft dem Amt für Baubewilligungen (AfB) über die Erfüllung der Auflage im Sinne der Erwägung lit. G.a (Grenzabstand) abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen oder die Zustimmung der Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 3 nachzuweisen habe.

2.2.2.

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung [BV]). Das Interesse des Bauherrn am Fortbestand einer Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden.

Nicht "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden können unbestrittenermassen gewichtige baurechtliche Mängel wie beispielsweise die gebotene Verlegung der Einfahrtsrampe einer Unterniveaugarage, die Realisierung einer fehlenden ausreichenden Erschliessung des Baugrundstücks oder gar die Korrektur einer Überschreitung der Gebäudehöhe, welche sogar zum Verzicht auf ein Geschoss führen kann. In diesen Fällen ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie der Mangel zu beheben ist und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung des Mangels nach sich zieht. Ausserdem können nach der Rechtsprechung auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel unter Umständen viele verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen die nebenbestimmungsweise Behebung der Mängel zur Folge haben wird. Auch in diesen Fällen fällt eine auflagenweise Behebung der Mängel ausser Betracht (zum Ganzen VB.2020.00058 vom 30. April 2020, E. 4.2, mit Hinweisen; VB.2017.00830 vom 19. Juli 2018, E. 5.1, mit Hinweisen).

Entgegen der vom Verwaltungsgericht in VB 89/0003 in RB 1989 Nr. 84 (noch) vertretenen Auffassung ist es nicht grundsätzlich ausgeschlossen, mit einer Nebenbestimmung die Heilung eines Mangels zu verlangen, den der Bauherr nicht aus eigener Kraft, sondern nur durch Mitwirkung eines Dritten beheben kann, wie beispielsweise durch die Abtretung von Land oder die Einräumung einer Dienstbarkeit. Zu berücksichtigen sind bei der Beurteilung die konkreten Umstände des Einzelfalles bzw. die Frage, ob die erforderliche Berechtigung als einfach erhältlich gelten kann oder aber deren Erhalt mit erheblicher Unsicherheit bzw. besonderen Verfahrensaufwänden behaftet ist (VB.2005.00132 in BEZ 2006 Nr. 6; VB.2003.00050 vom 5. Mai 2004, E. 3.2).

2.2.3.

Dass das rekursgegenständliche Bauvorhaben ohne die Beibringung eines Näherbaurechts nicht bzw. nicht in der projektierten Form verwirklicht werden könnte, ist offenkundig. Im Verhältnis zur Parzelle Kat.-Nr. 3 wäre an der nordwestlichen Ecke bzw. der Westfassade des projektierten Baukörpers ein erheblicher Rücksprung der Fassade erforderlich, was zwangsläufig zu einer völligen Neukonzeption des Bauvorhabens führen müsste. Derart ist im Sinne einer Nebenbestimmung gemäss § 321 Abs. 1 PBG zumin-

dest nicht mittels Einreichung abgeänderter Pläne heilbar. Soweit der angefochtene Entscheid in Dispositiv-Ziffer II.B.1.d die Einreichung und Bewilligung von Abänderungsplänen vorsieht, kann er nicht als rechtskonform gelten.

Dennoch kann bzw. muss dieses Ergebnis vorliegend nicht zur zwingenden Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen. Wie erwähnt, ist die Frage der Zulässigkeit einer Regelung mittels Nebenbestimmungen im Wesentlichen mit Bezug auf das verfassungsrechtliche Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV) zu beantworten, und das Interesse am Fortbestand eines baurechtlichen Bewilligungsentscheids ist als gewichtig einzustufen. Aus diesem Grund muss vorliegend, da der Mangel – nur, aber immerhin – durch den Nachweis eines Näherbaurechts (unter Mitwirkung eines Dritten) geheilt werden kann, der Gehalt von Dispositiv-Ziffer II.B.1.d teleologisch dergestalt reduziert werden, als dass eine baurechtliche Bewilligung (faktisch) unter Vorbehalt des Nachweises eines Näherbaurechts zur Parzelle Kat.-Nr. 3 als erteilt zu gelten hat. Dafür genügt es, den Wortlaut von Dispositiv-Ziffer II.B.1.d dergestalt anzupassen, als dass dem Amt für Baubewilligungen (AfB) vor Baufreigabe die Zustimmung der Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 3 nachzuweisen ist bzw. sei.

2.2.4.

Hinsichtlich des Eintritts einer Bedingung ist eine gewisse Realisierungswahrscheinlichkeit erforderlich, ansonsten handelt es sich um eine verpönte "Baubewilligung auf Vorrat" (VB.2017.00540 vom 22. Januar 2020, E. 7.5, mit Hinweisen). Vorliegend ist diesbezüglich erheblich, dass die Erteilung des fraglichen Näherbaurechts nicht als mit erheblicher Unsicherheit bzw. besonderen Verfahrensaufwänden behaftet gelten kann. Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 3 ist die Stadt Zürich. Diese ist – was im Übrigen als gerichtsnotorisch gelten kann – bestrebt, entsprechende Näherbaurechte zu gewähren, wenn das dem Näherbaurecht zugrundeliegende Projekt eine besonders gute Gestaltung aufweist und keine öffentlichen Interessen gegen die Gewährung des Rechtes sprechen. (Provisorische) Bestätigungen der bei der Stadt Zürich intern zuständigen Sachbearbeiterinnen A. V. und A. B. über die Erfüllung dieser Anforderungen (E-Mails vom 16. Juli 2019 und vom 25. Oktober 2019) sind aktenkundig. Nach den Ausführungen der privaten Rekursgegnerschaft ist allein noch die definitive Schätzung des Wertes des Näherbaurechts ausstehend; eine provisorische erste Schät-

zung der Schätzungskommission der Stadt Zürich liege vor. Unter diesen Umständen kann von einer verpönten "Baubewilligung auf Vorrat", welche die Behörden sowie die Rekursberechtigten zu einem vorzeitigen bzw. mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit hinfällig werdenden Verfahrensaufwand zwingt, nicht die Rede sein.

2.2.5.

Die rekurrentische Rüge betreffend den Bewilligungsvorbehalt in Sachen Näherbaurecht zur Parzelle Kat.-Nr. 3 erweist sich teilweise als begründet. Der Wortlaut von Dispositiv-Ziffer II.B.1.d des angefochtenen Entscheids ist abzuändern wie folgt: "[Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft bzw. verfügbungsberechtigte Grundeigentümerschaft] dem Amt für Baubewilligungen betreffend die Erfüllung der Auflage im Sinne der Erwägung lit. G.a) (Grenzabstand) dieses Beschlusses die Zustimmung des Eigentümers Kat.-Nr. 3 nachzuweisen". Im Übrigen erweist sich die Rüge als unbegründet; eine Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung ist nicht ersichtlich.

2.3.1.

Was das Überbaurecht (Erwägung lit. G.b; Auflage in Dispositiv-Ziffer II.B.1.e) angeht, machen die Rekurrierenden namhaft, sie würden einem für die Hinterfüllung der fraglichen Stützmauer erforderlichen Überbaurecht nicht zustimmen. Dem angefochtenen Entscheid lasse sich nicht entnehmen, wie die Überdeckung des fraglichen unterirdischen Gebäudeteils ohne Überbau sichergestellt werden könne. Die im angefochtenen Entscheid statuierte Auflage genüge den Anforderungen nicht.

Die private Rekursgegnerschaft hält dem entgegen, dass die Auflage in Dispositiv-Ziffer II.B.1.e auf eine unzutreffende Interpretation der Baueingabepläne zurückzuführen sei. Die Bausektion sei irrtümlicherweise davon ausgegangen, das Bauvorhaben sehe die Erstellung einer Stützmauer auf der benachbarten Parzelle Kat.-Nr. 2 (der Rekurrierenden) vor. Tatsächlich sei dort aber bereits eine Stützmauer vorhanden. Es brauche keine weitergehende Hinterfüllung, um den unterirdischen Gebäudeteil entlang der Grenze überdecken zu können. Die Situation auf der Nachbarparzelle werde nicht verändert.

Die Bausektion konzidiert, dass ihr mit Bezug auf die fragliche Stützmauer ein Irrtum unterlaufen sei. Diese bestehe bereits, weshalb es keines Überbaurechts bedürfe. Da zwischen der Stützmauer und der projektierten Tiefgarage ein Erdkern von 0,80 m verbleibe, sei die Erstellung der letzteren bautechnisch ohne Schwierigkeiten möglich.

2.3.2.

Die Sachdarstellungen der privaten Rekursgegnerschaft und der Bausektion wurden von den Rekurrierenden replicando nicht in Zweifel gezogen. Der durchgeführte Augenschein hat ergeben, dass an besagter Stelle auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 entlang der Grundstücksgrenze tatsächlich bereits eine massive, mehrere Meter hohe Stützmauer besteht (vgl. Foto 4).

2.3.3.

Vor diesem Hintergrund entfällt die Anordnung der Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.e des angefochtenen Entscheids und ist diese ohne weiteres aufzuheben; die rekurrentische Rüge erweist sich insoweit als begründet. Gründe für die Annahme einer Verletzung der Einheit der Baubewilligung sind auf Basis der rekurrentischen Beanstandungen zur Stützmauer von vornherein nicht ersichtlich. Insoweit ist die Rüge unbegründet.

2.4.1.

Was weiter den Wegabstand zur S.-Strasse (Erwägung lit. G.f) angeht, hält die Bausektion in dieser Erwägung fest, dass das Bauvorhaben mit dem 1. Untergeschoss (bzw. der Tiefgarage) den Mindestabstand gegenüber dem Zufahrtsweg (S.-Strasse) von 3,50 m nicht einhalte. Die Rekurrentin verweist auf diese Erwägung.

Weder die private Rekursgegnerschaft noch die Bausektion äussern sich diesbezüglich im Einzelnen.

2.4.2.

Eine mit der Erwägung lit. G.f korrespondierende Auflage findet sich in Dispositivziffer II.B.1.g in Verbindung mit Dispositivziffer II.B.15 des angefochtenen Entscheids. Eine auflagenweise Behebung des Mangels ist, wie dies die private Rekursgegnerschaft mit den im Rekursverfahren eingereichten Abänderungsplänen für das 1. Untergeschoss (bzw. die Tiefgarage) aufgezeigt hat, ohne weiteres möglich. Der entsprechende Abschnitt des unterir-

dischen Gebäudeteils hat keine für die oberen Geschosse tragende Funktion. Der entsprechende Bereich auf dem Dach des 1. Untergeschosses gehört oberirdisch zum Aussenraum. Demgemäss lässt sich zu Gunsten einer Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung nichts aus der Rüge ableiten.

2.5.1.

Die Rekurrierenden rügen, für die in Erwägung lit. I.d in Verbindung mit Dispositiv-Ziffer II.B.26.d des angefochtenen Entscheids verlangte Vergrösserung der seitlichen Distanz zwischen Wohnungstür und Treppenabgang bestehe aufgrund der Pläne kaum Spielraum, weshalb die Auflage nicht rechtskonform sei (bzw. sein könne).

Die private Rekursgegnerschaft macht namhaft, der Mangel lasse sich leicht beheben. Beim Treppenabgang könne eine Stufe weggelassen werden, sodass der Abstand zwischen dem Abgang und der Türe 0,75 m betrage. Die Stufe könne im Bereich des Zwischenpodests ergänzt werden.

Die Bausektion weist darauf hin, dass mit dem angefochtenen Entscheid die Vergrösserung der fraglichen Distanz um lediglich 0,10 m (von 0,50 auf 0,60 m) verlangt werde.

2.5.2.

Der angefochtene Entscheid hält in Erwägung lit. I.d fest, dass zufolge der Dimensionierung des rekursgegenständlichen Bauvorhabens (mehr als acht Wohneinheiten) alle Wohneinheiten für Menschen mit Behinderung rollstuhlgerecht erreichbar sein müssten und das Innere anpassbar. Das Projekt weise – unter anderem – den Mangel auf, dass der im Treppenhaus konzipierte Abstand zwischen der Aussenkante der Türleibung der Wohnungszugangstüren und dem Treppenabgang weniger als 0,60 m betrage. Entsprechend statuiert der angefochtene Entscheid in Dispositiv-Ziffer II.B.1.h die Auflage, dass die Bauherrschaft bzw. verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft dem Amt für Baubewilligungen (AfB) vor Baubeginn über die Erfüllung der Auflagen gemäss Ziff. [...] II.[B].26.d (Treppenhaus) [...] abgeänderte Pläne, versehen mit dem Genehmigungsvermerk von Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Bau und Energieeffizienz, einzureichen und bewilligen zu lassen hat. Dispositiv-Ziffer II.B.26.d des angefochtenen Entscheids hält fest, dass im Treppenhaus zwischen der Aus-

senkante der Türleibung der Wohnungszugangstüren und dem Treppenabgang ein Abstand von mindestens 0,60 m vorhanden sein müsse.

2.5.3.

Ziffer 9.2.3 der Norm SIA 500:2009 "Hindernisfreie Bauten" besagt, dass bei manuell bedienten Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren und Verbindungstüren zu Parkieranlagen auf der Seite des Schwenkbereiches seitlich neben dem Türgriff eine freie Fläche mit einer Breite von vorzugsweise 0,60 m, mindestens aber 0,20 m verfügbar sein muss. Zudem muss diese Breite zusammen mit der freien Länge hinter dem ganz geöffneten Türflügel mindestens 1,20 m betragen.

2.5.4.

Anhand der im Rekursverfahren eingereichten Abänderungspläne bezüglich der Treppenhäuser weist die private Rekursgegnerschaft nach, dass sich eine Behebung des Mangels bzw. eine Vergrößerung des fraglichen Abstands auf 0,75 m – mittels einer Modifikation der Anordnung der Treppenstufen – ohne weiteres als gangbar erweist. Die Rekurrierenden haben diese Sachdarstellung replicando nicht weiter bestritten. Der Mangel erweist sich somit als untergeordnet. Daraus folgt, dass aufgrund der Vorbringen der Rekurrierenden punkto Behindertengerechtigkeit der Treppenhäuser ebenfalls nicht auf eine Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung geschlossen werden kann.

2.6.1.

Die Rekurrierenden machen weiter geltend, die in Erwägung lit. J.a in Verbindung mit Dispositiv-Ziffern II.B.1.k und II.B.52 statuierten Auflagen würden nicht genügen. Feuerwehrfahrzeuge müssten mit Drehleitern eine gesamte Längsfassade des projektierten Gebäudes erreichen. Diese Forderung sei aufgrund der örtlichen Verhältnisse bei den gegebenen Gebäudeabmessungen nicht umsetzbar. Dem Bauentscheid sei nicht zu entnehmen, wie sich die Bausektion die Erfüllung dieser Auflage konkret vorstelle.

Die private Rekursgegnerschaft weist darauf hin, dass die Massnahmen des abwehrenden Brandschutzes im Sinne von Erwägung lit. J.a im Einvernehmen mit Schutz & Rettung Zürich festzulegen und mit dem Bauvorhaben auszuführen seien. Eine Begehung habe bereits stattgefunden. Als von der Feuerwehr akzeptierte Lösung habe sich ein Zugang zur der R.-

Strasse zugewandten Längsfassade über Leitern herausgestellt. Alle Wohnungen müssten über eine Leiter erreicht werden können (maximale Höhe 13 m, maximaler Anstellwinkel 75°). Die entsprechenden Zugangsstandorte könnten anhand der im Rekursverfahren eingereichten Pläne nachvollzogen werden.

Die Bausektion führt aus, dass in einem Fall wie dem vorliegenden (bzw. sofern keine Stellfläche für das Feuerwehrfahrzeug mit Drehleiter im Bereich der beiden Längsfassaden erstellt werden könne), Alternativen wie Schiebeleitern mit Stützen oder die Errichtung von Sicherheitstreppehäusern zu prüfen seien. Mobile Schiebeleitern mit Stützen und einer Länge von 14 m würden eine maximale Einsatzhöhe von 13 m zulassen. Der Einsatz von Schiebeleitern komme vorliegend im Bereich der Ostfassade (allenfalls auch mit Terrainanpassungen) infrage; im Einzelnen müsse dies mit dem QS-Verantwortlichen Brandschutz und letztlich durch die Einsatzplanung von Schutz & Rettung Zürich geprüft werden. Als Alternative biete sich gemäss Anhang der Zugangsnormalien (ZN) die Erstellung eines Sicherheitstreppehauses an.

2.6.2.

Der angefochtene Entscheid enthält in Erwägung lit. J.a den Hinweis, dass Feuerwehrfahrzeuge nach Massgabe der §§ 3 f. ZN die gesamte Längsfassade erreichen müssten, weil die Gebäudehöhe mehr als 13 m betrage. In Dispositiv-Ziffer II.B.1.k ist die Auflage enthalten, dem Amt für Baubewilligungen über die Erfüllung der Auflagen gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.52 [...] eine Bestätigung der Feuerpolizei einzureichen. Dispositiv-Ziffer II.B.52 hält fest, die Massnahmen des abwehrenden Brandschutzes im Sinne der Erwägung lit. J.a seien im Einvernehmen mit der Einsatzplanung von Schutz & Rettung festzulegen und mit dem Bauvorhaben auszuführen. Insbesondere seien Zufahrten, Bewegungs- und Stellflächen für die Feuerwehr und deren Fahrzeuge, Löschwasserversorgung wie Zugänglichkeit zu Hydranten, Einspeise- und Entnahmestellen, Standorte und Bedienung der Einrichtungen des technischen Brandschutzes, Kennzeichnung von Gefahren und das Setzen von zusätzlich notwendigen Überflurhydranten sicherzustellen. Für Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr sei die "Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen" der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS vom 4. Februar 2015 anzuwenden.

2.6.3.

Die Rekurrentin tut nicht dar, inwiefern eine den Einsatz mobiler Schiebeleitern umfassende Einsatzplanung den Vorschriften über die Feuerwehrzufahrt bzw. die erforderliche Zugänglichkeit nicht genügen würde. Der Anhang der ZN hält fest, dass bei einer Gebäudehöhe kleiner als 13 m (ohne Bauten mit starker Personenbelegung) eine abgewinkelte Distanz vom Zugang bis zum Gebäudeeingang von maximal 80 m genügt. Ist die Gebäudehöhe hingegen grösser als 13 m (oder geht es um eine Baute mit starker Personenbelegung), darf die abgewinkelte Distanz vom Zugang bis zum Gebäudeeingang maximal 40 m betragen. Zugleich muss, sofern kein Sicherheitstreppenhaus vorhanden ist, eine gesamte Längsfassade vom Zugang aus für fahrbare Rettungsgeräte erreichbar sein (Abstand maximal 14 m; minimal 7 m). Der Begriff der Gebäudehöhe im Anhang der ZN ist diesbezüglich technisch bzw. nach der möglichen Einsatzhöhe von Feuerwehr-Schiebeleitern (von in der Regel 13 m; bei einer Gesamthöhe der Leitern von 14 m) auszulegen und nicht mit Bezug auf die baurechtlichen Bestimmungen zur Gebäudehöhe (§§ 278 ff. PBG). Wie aus den von der privaten Rekursgegnerschaft eingereichten Plänen hervorgeht, lassen sich sämtliche Geschosse (inkl. Attikageschoss) im projektierten Gebäude mittels Leitern über die Ostfassade sowie eine an der Südfassade an der südöstlichen Ecke des Gebäudes platzierte Schiebeleiter erreichen. Die von der Bausektion verfügbaren Auflagen hinsichtlich der Zugänglichkeit für die Feuerwehr genügen mithin vollauf. Der privaten Rekursgegnerschaft stünde alternativ die Möglichkeit der Konzeption eines Sicherheitstreppenhauses offen.

2.6.4.

Die rekurrentische Rüge betreffend die Zugänglichkeit des projektierten Gebäudes für die Feuerwehr erweist sich als unbegründet. Die auflageweisen Regelung diesbezüglicher Sachverhalte entspricht der gängigen Praxis.

2.7.1.

Die Rekurrentin rügt des Weiteren, die in Erwägung lit. H.b in Verbindung mit der Anordnung gemäss Dispositiv-Ziffer II.B.1.f des angefochtenen Entscheids statuierte Auflage sei viel zu unbestimmt. Den Erwägungen könne nicht entnommen werden, an welchen Stellen des Gebäudes das Dachpro-

fil bezogen auf das gestaltete Terrain nicht eingehalten und demgemäss zu korrigieren sei.

Die private Rekursgegnerschaft hält dagegen, die maximal zulässige Gebäudehöhe werde unbestrittenermassen eingehalten. Tatsächlich werde die Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain an zwei Stellen geringfügig (um 0,20 bis 0,30 m) überschritten. Die entsprechenden Mängel seien anhand der Schnitte 1-1 und 3-3 ersichtlich. Der Mangel könne problemlos durch eine Erhöhung des gestalteten Terrains korrigiert werden.

Die Bausektion führt an, das zulässige Attikaprofil werde basierend auf der maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m gemessen ab dem gestalteten Terrain im nördlichen Bereich der Westfassade und im Bereich des Schnittes 3-3 um 0,20-0,30 m überschritten. Der Mangel könne problemlos durch eine entsprechende Nichtabgrabung des Terrains behoben werden.

2.7.2.

Der angefochtene Entscheid enthält in Erwägung lit. H.b die Feststellung, Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssten mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe vom gewachsenen sowie vom neu gestalteten Terrain maximal 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird (Art. 7a Abs. 1 BZO). Brüstungen von Dachterrassen seien von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten (Art. 7a Abs. 3 BZO). Gemäss den Gesuchsunterlagen halte das Attikageschoss teilweise das Dachprofil nicht ein, da die zulässige Gebäudehöhe vom gestalteten Terrain aus nicht eingehalten werde. Das Attikageschoss sei entsprechend zu korrigieren. Entsprechend enthält Dispositiv-Ziffer II.B.1.f die Auflage, die Bauherrschaft bzw. die verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft müsse dem Amt für Baubewilligungen (AfB) vor Baubeginn über die Erfüllung der Auflagen im Sinne der Erwägungen lit. H.b) (Attikageschoss) [...] abgeänderte Pläne einreichen und bewilligen lassen.

2.7.3.

Die Bauparzelle liegt in der Wohnzone W4. Demgemäss gilt gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,5 m. Diese ist gemäss Art. 7a Abs. 1 BZO – welcher eine systemische Benachteiligung von Attikageschossen mit der Ausbildung eines fiktiven Kniestocks beseitigt – bis maximal 1 m (vorliegend: 0,55 m bzw. 0,57 m) über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° anzulegen. Die Gebäudehöhe ab dem gewachsenen Terrain wird bis zu diesem Punkt voll ausgeschöpft. Weil an der Westfassade des Gebäudes (im Bereich der Tiefgaragenabfahrt, weiter südlich im Bereich der Stützmauer) das Terrain abgegraben werden soll, ist, wie die Bausektion richtig ausführt, die Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain (Art. 10 Abs. 2 BZO) überschritten. Da es sich um geringfügige Überschreitungen handelt, kann dem Mangel mit Nichtabgrabungen (bzw. de facto Wiederaufschüttungen) in Höhe von ca. 0,20-0,30 m begegnet werden. Weshalb die fragliche Auflage nicht genügend konkret sein soll, leuchtet nicht ein. Zwar wird der Mangel lediglich auf den Schnitten 1-1 und 3-3 erkennbar. Für dessen Behebung ist jedoch klar, dass das (gestaltete) Terrain entlang der gesamten Westfassade so zu erstellen sein wird, dass im Verhältnis zur Schnittlinie bzw. dem fiktiven Kniestock die Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

2.7.4.

Die rekurrentische Rüge betreffend Gebäudehöhe bzw. Abgrabungen ist unbegründet. Angesichts der durchwegs untergeordneten Natur des Mangels und des geringen Aufwands zu dessen Behebung ist keine Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung ersichtlich.

2.8.

Im Ergebnis – und in Nachachtung der vorstehenden rechtlichen Ausführungen in Erwägung 2.2.2 – sind aufgrund der rekurrentischen Rügen im angefochtenen Entscheid keine Nebenbestimmungen ersichtlich, welche den Rahmen einer auftrageweisen Regelung (§ 321 Abs. 1 PBG) sprengen würden. Die auftrageweise Regelung betrifft durchwegs untergeordnete Aspekte oder Aspekte, welche in der baubehördlichen Praxis regelmässig auftrageweise bereinigt werden. Auch die Anzahl der Auflagen liegt durchwegs im üblichen Rahmen. Die materiell bedeutsame Auflage betreffend das Näherbaurecht zur Parzelle Kat.-Nr. 3 betrifft einen einfach zu behebbenden

rechtlichen Vorbehalt. Die rekurrentische Rüge, wonach der angefochtene Entscheid den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung verletze, erweist sich als unbegründet.

3.1.

Die Rekurrierenden wenden sich im Hauptpunkt gegen die lärmrechtliche Beurteilung sowie die Erteilung einer lärmrechtlichen Ausnahmegewilligung.

Im Lärmschutznachweis Strassenverkehr und Schallschutz der Gebäudehülle der B. AG vom 15. Juli 2019 (im Folgenden: Lärmgutachten B.) werde nur der Strassenverkehr der B.- und R.-Strasse sowie der Autobahn A3 [...] beurteilt, nicht aber der lärmintensive Eisenbahnverkehr (Sihltalbahnhof [SZU]). Der Abstand der Westfassade des projektierten Gebäudes zu den Geleisen der SZU betrage minimal 35 m und sei somit geringer als jener zur Autobahn A3. Der Bahnhof [...] sei rund 200 m entfernt. Die vorbeifahrenden Züge würden deshalb auf dieser Strecke beschleunigt bzw. abgebremst, was erhebliche Immissionen erzeuge. An Wochenenden gelte zudem der Nachtfahrplan, weshalb die Züge rund um die Uhr verkehrten, was für die Anwohner zusätzliche Immissionen verursache. Die Lärmbelastung werde zunehmen, zumal die SZU auf der Strecke durch das Sihltal bis im Jahr 2030 (gegenüber dem Jahr 2011) um 80 % höhere Passagierzahlen prognostiziere, weshalb die Einführung eines 7,5 -Minuten-Takts geplant sei. Deshalb sei unverständlich, weshalb der Eisenbahnlärm nicht ebenfalls in die Beurteilung einbezogen worden sei. Die Prüfung sei lückenhaft und damit auch fehlerhaft.

Eine lärmrechtliche Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV) könne nach der einschlägigen Gerichtspraxis nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht wesentlich überschritten seien. Das Bundesgericht habe festgehalten, dass bei einer Überschreitung von 4 dB (A) (tagsüber) nicht mehr von einer geringfügigen Überschreitung gesprochen werden könne. Bereits wegen des Verkehrslärms resultiere an verschiedenen Orten des Neubaus eine IGW-Überschreitung von bis zu 10 dB (A) am Tag und 15 dB (A) in der Nacht. Unter Berücksichtigung des Bahnlärms würden mit grosser Wahrscheinlichkeit sogar die Alarmwerte überschritten. Das öffentliche Interesse am Lärm-

schutz überwiege jenes der privaten Rekursgegnerschaft an der Erstellung des Gebäudes deutlich.

Ferner müsse nach Massgabe der bundesgerichtlichen Praxis nachgewiesen werden, dass alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen geprüft wurden. Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV komme nur als "ultima ratio" in Betracht. Letzteres lasse sich im Rahmen der textbausteinartigen Begründung der Baudirektion (Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts) nicht nachvollziehen. Auch dem Lärmgutachten B. lasse sich nichts Weiterführendes entnehmen; es würden allein Ersatzmassnahmen zur Milderung der Auswirkungen der Grenzwertüberschreitungen beschrieben. Solche Ersatz- und Optimierungsmassnahmen fielen aber nicht unter die im Sinne von Art. 31 Abs. 1 LSV erforderlichen gestalterischen und baulichen Leistungen.

3.2.

Die Bausektion bringt vor, die im aktuellen Lärmkataster festgehaltenen Emissionspegel der SZU würden auf dem massgebenden Streckenabschnitt 62,4 dB (A) am Tag und 56,6 dB (A) in der Nacht pro Gleis betragen. Durch die energetische Addition ergebe sich in der Summe für beide Geleise ein Emissionspegel von 65,4 dB (A) am Tag und 56,6 dB (A) in der Nacht. Die kürzeste Distanz der Bahnlinie zum projektierten Gebäude betrage ca. 35 m. Bereits aufgrund der Abstandsdämpfung resultiere daraus bei der am stärksten belasteten Fassadenecke Südwest eine Lärmbelastung von 50,0 dB (A) am Tag und von 41,2 dB (A) in der Nacht. Selbst bei einer Verdoppelung der Zugfahrten (Zunahme des Beurteilungspegels um rund 3 dB [A]) wären die massgeblichen Planungswerte in der Nacht noch immer eingehalten. Angesichts der klaren Einhaltung der Grenzwerte erübrige sich die Einholung eines Lärmgutachtens bezüglich Eisenbahnlärm. Strassenverkehrslärm und Eisenbahnlärm würden unterschiedliche Lärmarten darstellen; eine energetische Addition sei deshalb nicht statthaft.

3.3.

Auch die Baudirektion (Fachstelle Lärmschutz) hält fest, die Emissionen der SZU seien im Vergleich zum Strassenverkehr verhältnismässig gering. Im Baubewilligungsverfahren sei bei der Beurteilung nur der Ist-Zustand zu berücksichtigen.

Dass die Lärmbelastung entlang der Autobahn A3 sehr hoch sei und an der Westfassade des projektierten Gebäudes zu erheblichen IGW-Überschreitungen führe, treffe zu. Aus Sicht der Fachstelle Lärmschutz sei der geplante Baukörper als optimiert zu betrachten. Durch seine Lage längs zur Autobahn werde ein grosser lärmabgewandter Fassadenanteil geschaffen, an welchem die Strassenlärmbelastung unterhalb der IGW der Empfindlichkeitsstufe II liege. Die Bauparzelle sei mit rund 15 m bis 25 m unter Berücksichtigung der gemäss BZO geltenden Grenzabstände relativ schmal und lasse nicht viele Alternativen hinsichtlich der Gebäudeform oder der Gebäudestellung zu. Des Weiteren soll die lärmempfindliche [recte: lärmunempfindliche] Erschliessung zur Autobahn A3, die Schlafzimmer (unter Ausnahme eines einzelnen Zimmers im Attikageschoss) aber auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sämtliche lärmempfindlichen Räume könnten über ein Fenster gelüftet werden, an welchem die IGW eingehalten würden (Ausnahme: ein Zimmer im Attikageschoss). Bei den fraglichen lärmabgewandten Fenstern handle es sich um grossflächige Öffnungen zu den lärmabgewandt angeordneten Loggien bzw. Terrassen. Alle Wohnungen vermöchten mit Blick auf den Lärmschutz eine gute Wohnqualität zu gewährleisten. Lärmschutzwände seien entlang der Autobahn A3 bereits vorhanden, aber für die im Vergleich zur Verkehrsanlage erhöhte Lage des projektierten Neubaus nur bedingt wirksam. Eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwände oder die Erstellung einer zusätzlichen Wand wäre(n) städtebaulich sehr heikel und anhand einzelner Neubauten nicht vertretbar bzw. verhältnismässig.

3.4.

Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) dürfen Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Abs. 2 nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Nach Art. 31 Abs. 1 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen – wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten sind – nur bewilligt werden, wenn diese Werte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite

des Gebäudes (lit. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b), eingehalten werden können. Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Die Bejahung eines solchen Interesses setzt zwingend eine umfassende Interessenabwägung im konkreten Einzelfall voraus (BGr 1C_106/2018 vom 2. April 2019, E. 4.2, mit Hinweisen).

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können Zielkonflikte zwischen dem Lärmschutz (als Gesundheitsschutz) und der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung bestehen. Dem wichtigen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen kann jedoch – mit Zustimmung des Kantons (Art. 31 Abs. 2 LSV) – auf dem Wege der Ausnahmegewilligung Rechnung getragen werden (BGr 1C_106/2018 vom 2. April 2019, E. 4.3, auch zum Folgenden). Für Bauvorhaben, die aus dieser Sicht wünschenswert erscheinen, kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, wenn die IGW *nicht wesentlich* überschritten sind, sofern sich deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreichen lässt und mittels Lüftungsfenstern an den lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann (BGE 142 II 100, E. 4.6; BGr 1C_313/2015 vom 10. August 2016). Wie strikt das Bundesgericht die Voraussetzung einer *nicht wesentlichen* Überschreitung der IGW gehandhabt haben will bzw. ab wann von einer wesentlichen Überschreitung der IGW auszugehen ist, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zum vornherein ausschliesst, lässt sich der Praxis nicht mit Sicherheit entnehmen. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte tagsüber um bis zu 4 dB (A) ist zumindest gemäss der Auffassung des Bundesamts für Umwelt (BAFU) keine unwesentliche mehr (vgl. BGr 1C_106/2018 vom 2. April 2019, E. 4.6 am Ende).

3.5.

Art. 31 Abs. 2 LSV setzt voraus, dass die IGW durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden können. Nach Auffassung des Bundesgerichts muss *vor* Erteilung der Ausnahmegewilligung nachgewiesen werden, dass *alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen geprüft worden sind*. Erst wenn erstellt sei, dass sämtliche verhältnismässigen Massnahmen ausgeschöpft worden seien, komme als

"ultima ratio" die Gewährung einer Ausnahme in Betracht (Subsidiarität; BGr 1C_106/2018 vom 2. April 2019, E. 4.7, mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht hat diese Praxis mit VB.2018.00027 vom 18. Dezember 2019 übernommen und seither bereits mehrfach bestätigt (VB.2019.00341 vom 27. Februar 2020; VB.2019.00394 vom 27. Februar 2020; VB.2019.00654 vom 19. März 2020).

Verlangt für den Nachweis, dass sämtliche verhältnismässigen Massnahmen im Sinn von Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft sind, sind nachvollziehbar begründete Darlegungen, welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden. Diese Darlegungen haben grundsätzlich im Rahmen der Zustimmung der kantonalen Amtsstelle (Ziff. 3.2 des Anhangs zur Bauverfahrensordnung [BVV]) zur Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV oder aber anhand eines (privaten) Gutachtens zu ergehen (VB.2019.00394 vom 27. Februar 2020, E. 5.3.3).

3.6.

Freilich kommt auch die dargestellte neue bzw. verschärfte bundes- und verwaltungsgerichtliche Praxis nicht ohne Präzisierungen aus, welche die soeben dargestellten Voraussetzungen – ohne weiteres zu Recht – zumindest fallgruppenweise relativieren.

Das Bundesgericht hat bereits im Grundsatzentscheid zur sog. Lüftungsfensterpraxis (BGE 142 II 100) denn auch festgehalten, dass die Argumente, ohne die Lüftungsfensterpraxis könnten angesichts der in zahlreichen Städten entlang viel befahrener Strassen überschrittenen Immissionsgrenzwerte an zentralen Lagen keine Wohnbauten mehr realisiert werden, was den Grundsätzen der Raumentwicklung widerspreche, ernst zu nehmen seien. Die in Art. 31 Abs. 1 lit. a und b LSV vorgesehenen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung seien in städtischen Zentren zum Teil nicht möglich (z.B. Lärmschutzwände) oder führten zu städtebaulich unbefriedigenden Ergebnissen (z.B. geschlossene Fassaden zur Strassenseite, Ausrichtung von Wohnungen nach Norden, ungünstige Wohnungsgrundrisse). Dem wichtigen Anliegen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken und die Siedlungserneuerung zu stärken, könne auf dem Weg der Ausnahmegewilligung Rechnung getragen werden. Bauvorhaben, welche aus dieser Sicht wünschenswert seien, werde eine Ausnahmegewilligung erteilt werden können, auch wenn die Immissionsgrenzwerte unwesentlich über-

schritten sind, sofern deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und mittels Lüftungsfenstern an den lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden könne (BGE 142 II 100, E. 4.6; siehe auch BGr 1C_106/2018 vom 2. April 2019, E. 4.3).

In den späteren – in französischer Sprache ergangenen – Entscheiden hat das Bundesgericht klargestellt, dass es bei der Anwendung der Ausnahmeregelung von Art. 31 Abs. 2 LSV im Kern darum geht, ein öffentliches Interesse am Bau eines zum längeren Aufenthalt von Personen bestimmten Gebäudes in einem Gebiet mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu definieren, wobei das blossе Interesse eines Grundstückseigentümers an einer besseren Ausnützung seines Grundstückes nicht genügt. In der von den Baubehörden und Rechtsmittelinstanzen vorzunehmenden Interessenabwägung seien folgende Kriterien zu berücksichtigen: (1) die beabsichtigte Benützung des Gebäudes, (2) der Grad bzw. die Schwere der auftretenden Immissionsgrenzwertüberschreitungen, (3) die (hypothetische) Möglichkeit, das Baugrundstück allenfalls einer höheren Empfindlichkeitsstufe zuzuteilen, (4) raumplanerische Überlegungen, mithin vor allem die Möglichkeit der Schliessung einer (ansonsten resultierenden) Baulücke im bebauten Gebiet) sowie (5) die Möglichkeit der Siedlungsverdichtung nach innen, insbesondere die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum oder zur Entwicklung urbaner Wohn- und Lebensräume. Insgesamt, so das Bundesgericht, ist eine Interessenabwägung vorzunehmen und in dieser Hinsicht abzuwägen, ob eine strikte Anwendung von Art. 22 USG zu einem Resultat führen würde, welches unter Einbezug aller Umstände zu einem unverhältnismässigen Ergebnis führen würde (BGE 145 II 189, E. 8.1; BGr 1C_568/2018 vom 4. Dezember 2019, E. 4.1). Das Verwaltungsgericht hat bei der Beurteilung der Streitfrage auch diese beiden Bundesgerichtsentscheide zitiert (VB.2019.00341 vom 27. Februar 2020, E. 6.2).

In einem der – bereits zitierten – Entscheide hat das Verwaltungsgericht ferner erkannt, dass die Prüfung sämtlicher verhältnismässigen Massnahmen (Art. 31 Abs. 2 LSV) zwar wohl nachvollziehbar begründete Darlegungen, welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden, erfordert, nicht aber eine eigentliche Variantenprojektierung bzw. die Einholung verschiedener architektonischer Variantenstudien (VB.2019.00394 vom 27. Februar 2020, E. 5.3.3).

3.7.

Die streitbetroffene Bauparzelle Kat.-Nr. 1 ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugewiesen. Demgemäss gelten für die Parzelle gemäss Anhang 3 der LSV Immissionsgrenzwerte von 60 dB (A) am Tag sowie von 50 dB (A) in der Nacht; der Alarmwert beträgt 70 dB (A) am Tag sowie 65 dB (A) in der Nacht. Die für Grundstücke in der ES II geltenden Immissionsgrenzwerte für Eisenbahnlärm sind gemäss Anhang 4 LSV – in dB (A) gemessen – dieselben.

3.8.

Die Vollzugsbehörde beurteilt die ermittelten Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen anhand der Belastungsgrenzwerte nach den Anhängen der LSV (Art. 40 Abs. 1 LSV). Dabei sind die Belastungsgrenzwerte (im Sinne des USG) auch dann überschritten, wenn die Summe gleichartiger Lärmimmissionen, die von mehreren Anlagen erzeugt werden, sie überschreitet. Letzteres gilt nicht für die Planungswerte bei neuen ortsfesten Anlagen (Art. 40 Abs. 2 LSV).

Bereits der Wortlaut von Art. 40 Abs. 2 LSV weist darauf hin, dass eine Beurteilung von Lärmimmissionen nur dann kumulativ (im Sinne einer energetischen Addition) erfolgen kann und soll, wenn verschiedene *gleichartige* Lärmimmissionen zur Beurteilung stehen. Die Rechtsprechung weist darauf hin, dass verschiedene Lärmarten bei gleicher Schallintensität unterschiedliche Störwirkungen haben können. Um einen Beurteilungspegel mit einer Störung oder Belästigung der Bevölkerung gleichsetzen zu können, sind breit angelegte Befragungen eines repräsentativen Teils der Bevölkerung nach anerkannten Verfahren der Soziologie erforderlich. Erste derartige Befragungen erlauben die Festlegung von Grenzwerten für eine bestimmte Lärmart. So kann etwa Gaststättenlärm nicht einfach nach den für (allgemeinen) Gewerbe- und Industrielärm geltenden Kriterien beurteilt werden. Bei der Frage, ob die Immissions- oder Alarmwerte überschritten werden, ist sodann Art. 40 Abs. 2 LSV zu beachten, wonach gleichartige Lärmimmissionen mehrerer Anlagen summiert werden. Dagegen enthält Art. 40 Abs. 2 LSV keine Regel, nach welchen Kriterien die Summe ungleichartiger Immissionen aus mehreren Anlagen zu bewerten ist, obwohl Art. 8 USG eine solche Gesamtbeurteilung an sich verlangt. Mithin bleibt es dabei, dass – beispielsweise – Gaststättenlärm nicht einfach mit einem – im konkreten Fall dicht am Alarmwert liegenden – Verkehrslärm summiert werden kann;

letzterer ist aber bei der Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen (BGr 1A.86/1996 in URP 1997 S. 495 ff., E. 3a und E. 4b). Auch das Verwaltungsgericht geht davon aus, dass bei der Ermittlung der massgeblichen Lärmbelastung gemäss Art. 40 Abs. 2 LSV nur gleichartige Lärmimmissionen, d.h. solche, die im selben Anhang zur LSV geregelt sind, zusammengerechnet werden. Bei der Beurteilung einer Gesamtbelastung, die von verschiedenen Lärmarten herrührt, muss deren Zusammenwirken gestützt auf Art. 8 USG im Einzelfall beurteilt werden. In welcher Art dies zu geschehen hat, lässt die Rechtsprechung weitgehend offen. Neben der Lärmart mit dem höchsten Beurteilungspegel können andere Lärmarten im Hinblick auf die Einhaltung der IGW jedenfalls nur berücksichtigt werden, wenn deren zusätzliche Störwirkung deutlich zutage tritt (VB.2004.00483 in BEZ 2006 Nr. 60, E. 5).

Eine rechnerische Addition des Bahnlärms (SZU) fällt nach dem Gesagten – schon in Ermangelung einer belastbaren Methodik – ausser Betracht. Angesichts dessen, dass durch die Immissionen der SZU die Planungswerte gemäss Anhang 6 der LSV (Empfindlichkeitsstufe II) am projektierten Baukörper ohne weiteres eingehalten werden (50,0 dB (A) am Tag und 41,2 dB (A) in der Nacht), hat die Bausektion der Beurteilung des Bahnlärms zu Recht untergeordneten Charakter beigemessen. Da die Einhaltung der IGW nicht infrage steht, war diesbezüglich keine besondere Lärmbeurteilung (Lärmgutachten) einzuholen. Das Gutachten B. ist insoweit nicht unvollständig. Eine Abwägung im Sinne von Art. 8 USG hat rechtlichen Charakter und entzieht sich damit einer gutachterlichen Beurteilung. Dass der eher sporadisch auftretende Bahnlärm für die Bauparzelle – im Vergleich zum konstant wahrnehmbaren Rauschen der Autobahn A3 – nur von untergeordneter Bedeutung ist, war anlässlich des durchgeführten Referentenaugenscheins offenkundig. Ohne Mühe wahrnehmbar waren die Immissionen des Bahnbetriebs der SZU gleichwohl, weshalb sie nachfolgend jedenfalls im Rahmen von Art. 8 USG zu berücksichtigen sind.

3.9.

Im Sinne der zitierten Rechtsprechung zu Art. 31 Abs. 2 LSV ist zunächst zu klären, ob das vorliegende Bauprojekt unter dem Titel einer Ausnahmebewilligung überhaupt bewilligt werden kann. Das Lärmgutachten B. weist für die lärmexponierte Westfassade des Gebäudes (Empfangspunkte BP1-3) Werte von bis zu 70 dB (A) (BP 1, 3. und 4. OG) am Tag aus; für die

Süd- und Nordseite ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB (A) (BP 4, 3. OG) bzw. 68 dB (A) (BP 8, 4. OG). Der massgebliche Grenzwert wird mithin tagsüber um bis zu 10 dB (A) überschritten; der Alarmwert von 70 dB (A) wird an einigen Stellen erreicht. Nachts präsentiert sich die Situation wie folgt: An der Westfassade (Empfangspunkte BP 1, 3. und 4. OG) sind Werte bis zu 65 dB (A) in der Nacht ausgewiesen; an der Süd- und Nordseite solche von bis zu 59 dB (A) (BP4, 3. und 4. OG) und bis zu 64 dB (A) (BP 8, 4. OG). Auch in der Nacht wird folglich der Alarmwert erreicht bzw. der anwendbare Immissionsgrenzwert von 50 dB (A) um bis zu 15 dB (A) überschritten.

Angesichts dieser doch massiven Überschreitungen stellt sich die Frage, ob eine Ausnahmegewilligung für das rekursgegenständliche Bauvorhaben überhaupt (noch) infrage kommt. Dabei ist für das vorliegende Baugrundstück – im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bzw. der erwähnten Gesamtbetrachtung – vorab die Möglichkeit einer Höhereinstufung (Art. 43 Abs. 2 LSV) einzubeziehen. Höhereinstufungen bilden die gebäudeseitige Antwort auf eine anlageseitig nicht auf den Immissionsgrenzwert reduzierbare Lärmbelastung. Im Regelfall ist bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte prioritär die Sanierung der Verkehrsanlage anzuordnen (Art. 13 Abs. 1 und 2 LSV in Verbindung mit Art. 13 Abs. 3 und 4 LSV). Können die erforderlichen Sanierungsmassnahmen aus den in Art. 14 LSV vorgesehenen Gründen nicht (vollständig) durchgeführt werden, gewährt die Vollzugsbehörde dem Anlageinhaber für die verbleibenden Grenzwertüberschreitungen Erleichterungen (Art. 17 USG). Hernach ist auf Grund der Lärmvorbelastung die Höhereinstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV vorzunehmen. Danach kann von der generell geltenden Empfindlichkeitsstufe abgewichen und eine Zone statt der Empfindlichkeitsstufe I oder II der jeweils nächst höheren Stufe zugeordnet werden, wenn die Nutzungszone mit Lärm vorbelastet ist. Diese Regelung hat primär alte Dorfkerne oder städtische Verhältnisse im Auge. Wenn sich Gemeinden für die Erhaltung des vorhandenen Wohnraumes und gegen die Entleerung ihrer Kerngebiete oder Innenstädte einsetzen, so soll dies durch die Lärmschutzverordnung nicht verhindert werden. Art. 43 Abs. 2 LSV kann auch bei kleineren Wohngebieten inmitten gewachsener Gewerbezone in Betracht kommen. Von Aufstufungen ist allerdings zurückhaltend Gebrauch zu machen. Somit ist davon auszugehen, dass das Bundesrecht in Art. 43 Abs. 1 LSV eine verbindliche Richtlinie für die Zuordnung von Empfindlichkeitsstufen enthält,

indem dort die Zuordnung für bestimmte Typen von Nutzungszonen beispielhaft genannt wird. Eine Höhereinstufung drängt sich dann auf, wenn die massgebenden Beurteilungspegel immer noch um mindestens einen Empfindlichkeitsstufen-Schritt (= 5 dB (A)) über den Immissionsgrenzwerten der nach Art. 43 Abs. 1 LSV festgesetzten Empfindlichkeitsstufe liegen, ansonsten mit der Höhereinstufung ein unerwünschter Spielraum für eine erhöhte Belärmung geschaffen würde (sog. "Zürcher Praxis"; URP 1995 S. 310 f.; BRKE II Nr. 0053/2000 vom 14. März 2000, E. 3.2; BRKE II Nr. 0150/2007 in BEZ 2008 Nr. 63, E. 4.1.2). Angesichts der örtlichen Verhältnisse und der – insbesondere nachts – massiv überschrittenen Immissionsgrenzwerte kommt eine Höhereinstufung für die Parzelle Kat.-Nr. 1 (hypothetisch) ohne weiteres in Betracht. Der von der Umschreibung in Art. 43 Abs. 1 LSV gesteckte Rahmen wird insoweit nicht überschritten, zumal auch die Empfindlichkeitsstufe III eine Wohnnutzung zulässt (zum Ganzen BRGE I Nr. 0120/2020 vom 4. September 2020, E. 3.11).

Dennoch verbleiben – selbst hypothetisch ausgehend von den höheren Grenzwerten der Empfindlichkeitsstufe III – erhebliche Überschreitungen der IGW. Eine Höhereinstufung hat, wie sich aus Anhang 3 der LSV daselbst ergibt, mit Bezug auf die Höhe der Alarmwerte keinen Einfluss. Die Alarmwerte werden mithin ohnehin erreicht. Die relativen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte "reduzieren" sich auf ca. 5 dB (A) tagsüber und immer noch 10 dB (A) in der Nacht. Geht man vom Wortlaut der bundesgerichtlichen Praxis aus, so könnte vorliegend keine Ausnahmegewilligung (mehr) erteilt werden, weil die IGW *klar mehr als wesentlich* überschritten sind. Zu berücksichtigen ist indes die Genese dieser bundesgerichtlichen Wendung daselbst, welche im Gesetz (USG) sowie der Verordnung (LSV) keine Stütze findet. Die Forderung, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV nur möglich bzw. zulässig sein solle, wenn die IGW *nicht wesentlich überschritten* seien, folgert das Bundesgericht in BGE 142 II 100 (E. 4.6) aus früheren Entscheiden: BGr 1C_451/2010 vom 22. Juni 2011 (E. 5.7) sowie BGr 1A.108/2003 vom 9. September 2003 (E. 2). Den genannten Entscheiden kann jedoch nichts weiter entnommen werden als der Umstand, dass der Grad der Überschreitung der IGW bei der Beurteilung des überwiegenden Interesses (gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV) einzufließen hat. So kann etwa berücksichtigt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nur während einer Stunde und nur geringfügig überschritten sind (BGr 1C_451/2010 vom 22. Juni 2010, E. 5.7). Im

Entscheid 1A.108/2003 vom 9. September 2003 wies das Bundesgericht die Sache angesichts ungenügender Sachverhaltsfeststellungen an das Verwaltungsgericht des Kantons Genf zurück. Dabei hielt es fest, dass eine Überschreitung der IGW von 6 dB (A) nicht mehr als geringfügig gelten kann, zumal die Empfindlichkeitsstufen in den Anhängen der LSV jeweils in Schritten von 5 dB (A) differieren (BGr 1A.108/2003 vom 9. September 2003, E. 2.3.2). Nach dem Gesagten kann den Entscheiden nicht entnommen werden, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Massgabe von Art. 31 Abs. 2 LSV zwingend voraussetzt, dass eine nur geringfügige Überschreitung der IGW vorliegt. Vielmehr hat der Grad der Überschreitung der IGW, was dogmatisch ohne weiteres schlüssig erscheint, – nur, aber immerhin – in die nach Art. 31 Abs. 2 LSV geforderte, im Sinne einer Gesamtbetrachtung durchzuführende Interessenabwägung einzufließen.

So verhält es sich (auch) im vorliegenden Fall. Der Schluss, wonach die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (und, teilweise, sogar die Erreichung der Alarmwerte) a priori gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV spreche, wäre unzulässig. Die Baudirektion hat die angefochtene Ausnahmegewilligung – auf entsprechenden Antrag der Bausektion – mit Blick auf die zentrale Lage der Bauparzelle, die gute Erschliessung und das in der Stadt Zürich nach wie vor sehr knappe Wohnungsangebot erteilt. Letzteres hat auch vorliegend Gewicht. Die entstehenden Wohnungen sind für Stadtzürcher Verhältnisse grosszügig und bieten einen den Umständen mehr als angemessenen Wohnkomfort. Wie nachfolgend – unter dem Titel der Konzeption des Gebäudes – noch zu erläutern sein wird, käme die Verweigerung der Ausnahmegewilligung für ein Wohnbauvorhaben der faktischen Unüberbaubarkeit der Parzelle Kat.-Nr. 1 und damit der faktischen Obsoleszenz der Zonierung (Wohnzone W4, Wohnanteil von 75 %) gleich. Derartiges zu entscheiden, kann angesichts der beschriebenen dogmatischen Inkonsistenzen der Rechtsprechung zu Art. 31 Abs. 2 LSV nicht der Sinn der LSV sein. Die Bausektion wie die Baudirektion sind daher in den von ihnen in nachvollziehbarer Weise getroffenen Ermessensentscheiden zu schützen und die erteilte Ausnahmegewilligung ist nicht bereits zufolge der starken Überschreitung der IGW für Strassenlärm (sowie des zusätzlich jedenfalls zu berücksichtigenden Bahnlärms) aufzuheben.

3.10.

Was die Anordnung und Konzeption des Baukörpers an sich angeht, besteht auf der Parzelle Kat.-Nr. 1, anders als beispielsweise bei Arealüberbauungen, kein erheblicher Spielraum. Die Rechtsprechung betreffend die strengeren Anforderungen an eine Ausnahmegewilligung wurde anhand von Sachverhalten in einem kommunalen Entwicklungsgebiet mit Sondernutzungsplanpflicht (BGE 142 II 100) sowie anhand einer Arealüberbauung (BGr 1C_106/2018 vom 2. April 2019) in eher ländlicher Umgebung sowie in Agglomerationen entwickelt. Erst später hatte das Bundesgericht Fälle kleinerer Grundstücke in klar urbaner Umgebung zu beurteilen (BGE 145 II 189; BGr 1C_568/2018 vom 4. Dezember 2019). Dies führt bei der Anwendung der Anforderungen gemäss Art. 22 USG und Art. 31 LSV zwar nicht grundsätzlich zu Unterschieden, hat aber bei der Beurteilung der gestalterischen Möglichkeiten und der Anforderungen an das konkrete Projekt erhebliches Gewicht. Vorliegend ist davon auszugehen, dass sich jedes auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 neu zu realisierende Bauprojekt – unabhängig von der konkreten Gestaltung – unweigerlich mit der Lärmproblematik auseinandersetzen hätte. Die nahe der Autobahn A3 gelegene Parzelle Kat.-Nr. 1 ist nicht genügend gross, dass der Lärmproblematik mittels planerischer Massnahmen völlig aus dem Weg gegangen werden könnte.

Erheblich erweist sich nicht zuletzt, dass das Lärmgutachten B. – wie bereits erwähnt – erhebliche Überschreitungen der IGW nicht nur an der Westfassade, sondern auch an der Süd- sowie der Nordfassade erkannte (Empfangspunkte BP4, 1. OG - 4. OG; Empfangspunkte BP8, 1. OG - 4. OG). Letzteres bedeutet, wie die private Rekursgegnerschaft zu Recht festhält, von vornherein eine erhebliche Einschränkung der möglichen Projektierungsvarianten. Eine eingehende Prüfung dahingehend, ob mit einer Anordnung zweier Baukörper oder mit einer runden Form des Baukörpers bessere Ergebnisse erzielt werden könnten, entfällt vor dem Hintergrund, dass stets (auch) die quer zur Lärmquelle angeordneten Fenster bzw. Räume von (kaum weniger massiven) IGW-Überschreitungen betroffen sind bzw. wären. Erschwerend kommt vorliegend hinzu, dass die fragliche Lärmquelle (Autobahn A3) den Lärm – anders als bspw. Industrie- oder Gewerbeanlagen – nicht punktuell emittiert, sondern in nord-südlicher (bzw. umgekehrter) Richtung am Baugrundstück vorbeiführt, was angesichts der Intensität des Lärms zu einer Lärmexposition von drei Seiten her führt. Letzteres war auch anlässlich des durchgeführten Referentenaugenschein

wahrnehmbar. Die Lärmimmissionen der A3 liessen sich praktisch unabhängig vom konkreten Standort auf oder neben der Bauparzelle Kat.-Nr. 1 als permanentes Rauschen vernehmen. Einzig auf der strassenabgewandten Ostseite des bestehenden (kleinen) (Wohn-)Gebäudes Vers.-Nr. 1 war eine abschirmende Wirkung (des Gebäudes und des dort nach Osten abfallenden Terrains) bemerkbar. Aus diesem Grund erweist sich der projektierte Gebäuderiegel angesichts der Dimensionen und der Form der Bauparzelle von vornherein als einzige Möglichkeit, eine solche Abschirmwirkung zu erzielen und die Anordnung rückwärtig (nach Osten) ausgerichteter Wohn- und Schlafräume zu ermöglichen. Eine weitergehende Variantenprojektierung entfällt.

Angesichts des zu beiden Seiten der Bauparzelle Kat.-Nr. 1 stark abschüssigen Terrains (Lage auf einer Hügelkuppe) entfällt für die Bauherrschaft sodann die Möglichkeit der Anordnung von Lärmschutzwänden. Letztere müssten, um überhaupt eine Wirkung zu entfalten, zwangsläufig zwischen dem Baugrundstück und der Autobahn A3 (auf Drittparzellen) zu liegen kommen. Aufgrund der topographischen und sonstigen Verhältnisse (bestehende Industrieliegenschaften, Bahnhof [...]; vgl. Fotos 5, 22 und 29) ist Derartiges offensichtlich nicht gangbar. Wie von der Baudirektion erwähnt, sind Lärmschutzwände entlang der Autobahn A3 bereits vorhanden. Eine Erhöhung derselben hätte jedoch durch den Autobahnbetreiber (Bundesamt für Strassen [ASTRA]) im Rahmen eines koordinierten Projekts zur Lärmsanierung der Anlage zu erfolgen. Entsprechendes anzustossen, liegt ausserhalb des Machtbereichs der Bauherrschaft.

3.11.

Die Detailkonzeption des projektierten Baukörpers erweist sich als sorgfältig erarbeitet. So verfügt grundsätzlich jede der projektierten Kleinwohnungen über ein vollständig rückwärtig befenstertes Schlafzimmer ("grüne Räume"). Ausnahme bildet – zu den beiden Erdgeschosswohnungen nachfolgend – die südliche der beiden Attikawohnungen, wo das fragliche Schlafzimmer indes über einen rückwärtigen Zugang zur umlaufenden Terrasse verfügt und von dort her lüftbar ist. Die restlichen Wohnräume sind allesamt durchgestreckt konzipiert, sodass sie – mittels durchwegs grossflächiger ostseitiger Fensterflügel – effektiv und ebenfalls lärmabgewandt gelüftet werden können. Sämtliche Wohnungen unter Ausnahme der südlichen Wohnung im Attikageschoss verfügen sodann, wenngleich diese nicht

als Lärmschutzmassnahme konzipiert sind, über westseitige (kleine) Loggien und ostseitige (grössere) Loggien. Gerade letztere ermöglichen einen angenehmen Aufenthalt im Aussenraum und eine zusätzliche Lärmreduktion in den ostwärts ausgerichteten Wohnräumen. Die beiden Erschliessungstrakte sowie die Nasszellen wurden, da lärmunempfindlich, konsequent nach Westen hin ausgerichtet. Dass westseitig auf eine Reduktion der Fensterflächen verzichtet wurde, erweist sich als nachvollziehbar. Eine abgewandte Lärmarchitektur wäre an besagter Stelle nicht zielführend. Moderne Schallschutzfenster mit entsprechender Schalldämmwirkung (vgl. im Einzelnen das Lärmgutachten B.) vermögen eine effektive Abschirmung auch der hinterliegenden Räume von Fensteröffnungen zu ermöglichen. Die Anordnung verglasten, nicht öffentlicher Fassadenelemente wäre nicht zielführend bzw. würde den Wohnkomfort nicht erhöhen.

Eine Einschränkung hinsichtlich der Konzeption der Wohnungsgrundrisse drängt sich indes auf: Die Küchenbereiche der Einheiten sind zwar durchwegs nach Westen ausgerichtet, aber dennoch Teil der offenen bzw. durchgestreckten Wohnungsgrundrisse. Dies mag, wie die private Rekursgegnerschaft ausführt, unter den heutigen Präferenzen des Publikums attraktiver erscheinen. Angesichts der massiven Überschreitungen der IGW an der Westseite des projektierten Baukörpers ist es vorliegend aber angezeigt, die Küchen in den Wohnungen gegenüber den übrigen Wohnräumen abzuschirmen. Die Konzeption von Arbeitsküchen hat sodann den Vorteil, dass die beiden (einzigen) mittig im Erdgeschoss angeordneten Einzimmerwohnungen neu über abgetrennte, ostwärts ausgerichtete Küchenbereiche verfügen. Die private Rekursgegnerschaft hat die Machbarkeit entsprechender Grundrissmodifikationen dargelegt. Einzig in der südlichen Wohnung im Attikageschoss ist eine entsprechende Modifikation nicht gangbar und ein entsprechender Verzicht angezeigt.

3.12.

Im Ergebnis erweist sich die rekurrentische Rüge mit Bezug auf die Überschreitung der IGW und die Erteilung der lärmrechtlichen Ausnahmegewilligung als teilweise begründet. Der angefochtene Entscheid ist mit folgender Nebenbestimmung zu ergänzen: Dispositiv-Ziffer II.B.1.h^{bis}: "[Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft bzw. verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft] dem Amt für Baubewilligungen abgeänderte Pläne betreffend die Konzeption von abgetrennten Arbeitsküchen (unter Ausnahme der südli-

chen Wohnung im Attikageschoss), versehen mit dem Genehmigungsvermerk von Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Bau und Energieeffizienz, einzureichen und bewilligen zu lassen." Im Übrigen ist die Rüge unbegründet.

4.1.

Die Rekurrierenden rügen weiter die Zufahrt zum projektierten Gebäude. Diese verlaufe stellenweise sehr steil und weise im oberen Bereich mehrere seitliche Parkfelder auf. Seien diese besetzt, könne die Fahrbahn nur einspurig befahren werden. Eine ausreichend bemessene Kehrmöglichkeit fehle; ein Wenden der Personenwagen auf der Fahrbahn sei mühsam und nur unter mehrmaligem Ansetzen ("Sägen") möglich. Für grössere Fahrzeuge (Paketpost/Lastwagen) sei ein Wenden unmöglich. Für die Benützung der Grundstücksflächen der Parzelle Kat.-Nr. 2 der Rekurrierenden fehle ein Fahrwegrecht. Auch die Ein- und Ausfahrt bei der Verzweigung B.-Strasse/S.-Strasse sei nicht normalienkonform und erfordere umständliche und riskante Fahrmanöver. Zu den Hauptverkehrszeiten würden sich vor der Lichtsignalanlage an der Verzweigung R.-Strasse/B.-Strasse lange Kolonnen zu bilden. Dies zwingt die auf der B.-Strasse in westlicher Richtung verkehrenden Motorfahrzeuglenker regelmässig dazu, längere Zeit auf der Fahrbahn auf eine Lücke auf der Gegenfahrbahn zu warten. Letzteres verursache verkehrsbehindernde Rückstaus. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens hätten diese Probleme bis anhin hingenommen werden können. Durch das projektierte Bauvorhaben werde allerdings die Zahl der über die S.-Strasse erschlossenen Wohneinheiten von unter zehn auf knapp 30 erhöht. Die Voraussetzung einer genügenden und verkehrssicheren Zufahrt (§ 237 PBG) sei damit nicht erfüllt. Vielmehr dränge sich eine verkehrsmässige Erschliessung der Bauparzelle Kat.-Nr. 1 – zusammen mit der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 4 – ab der R.-Strasse auf.

4.2.

Auf das vorliegende Bauprojekt kommt angesichts der Einreichung mit Datum vom 12. September 2019 die am 1. Juni 2020 in Kraft getretene Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) noch nicht zur Anwendung (Übergangsbestimmung in lit. E VErV).

4.3.

Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Gemäss § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG müssen Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein.

Die vom Regierungsrat gestützt auf § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG erlassenen, bereits erwähnten ZN legen fest, welche Anforderungen eine Zufahrt erfüllen muss. Nach § 360 Abs. 3 PBG darf aus wichtigen Gründen von Richtlinien und Normalien abgewichen werden. In diesem Sinn können gemäss § 11 ZN im Einzelfall geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden, wenn wichtige Gründe dafür bestehen. Die Zugangsnormalien sind also nicht mechanisch anzuwenden. Sie sind richtungsweisend, indem sie festhalten, was bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen als angemessen zu betrachten ist. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Abweichen von den Normalien zulässig ist oder nicht, hat sich die Bewilligungsbehörde neben den in § 11 ZN exemplarisch umschriebenen Tatbeständen vor allem am bereits erwähnten § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG zu orientieren, wonach die Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein müssen. Bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit ist insbesondere der Strassenausbaustandard, das Verkehrsaufkommen (Zubringer- und Durchgangsverkehr) sowie die Übersichtlichkeit der Streckenführung zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung und insbesondere der Gewährung von Erleichterungen von den technischen Anordnungen der Zugangsnormalien steht der zuständigen kommunalen Behörde eine von der Rekursinstanz zu beachtende Entscheidungs- und Ermessensfreiheit 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 (VB.2019.00058 vom 18. September 2019, E. 3.3.1., mit weiteren Hinweisen).

4.4.

Nach den – in der Substanz unbestrittenen – Erwägungen und Vorbringen der Bausektion werden über die S.-Strasse aktuell rund zehn Wohneinheiten (WE) erschlossen (sieben WE in den Liegenschaften S.-Strasse 1, 2

und 18 sowie Gewerbenutzungen in der Liegenschaft S.-Strasse 3 [als zusätzliche zwei WE veranschlagt]). Mit dem projektierten Bauvorhaben kommen 19 WE hinzu. Eine dienstbarkeitsrechtlich gesicherte Berechtigung des Baugrundstücks zur (Mit-)Benützung des Strassengrundstücks der S.-Strasse (Kat.-Nr. 5) liegt vor. Das rekursgegenständliche Bauprojekt löst die Pflicht zur Schaffung bzw. zum Nachweis von sieben Fahrzeugabstellplätzen aus; einer davon ist an leicht zugänglicher Lage für Besuchende zu erstellen. Diese minimale Anzahl wird gemäss den Plandokumenten in der projektierten Unterniveaugarage ausgewiesen. Auch der erforderliche Besucherabstellplatz ist in der Unterniveaugarage geplant; die Zugänglichkeit des letzteren ist gemäss dem angefochtenen Entscheid sicherzustellen (Erwägung lit. E.b in Verbindung mit Dispositiv-Ziffer II.B.17). Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 befindet sich gemäss Plan der ÖV-Güteklassen im geografischen Informationssystem des Kantons Zürich (GIS-Browser; www.maps.zh.ch) in der Güteklasse B, der zweithöchsten von sechs Güteklassen.

4.5.

Nach dem Gesagten ist – im Sinne von § 6 Abs. 2 ZN – für das Baugrundstück ohne weiteres von einer guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auszugehen (VB.2016.00535 vom 29. März 2017, E. 4.2, mit Hinweisen). Da sich das Baugrundstück offenkundig im dicht bebauten Gebiet befindet und der Siedlungsentwicklung nach innen dient, dürfen gemäss § 11 lit. f ZN überdies – unter Vorbehalt der Notzufahrt und der Verkehrssicherheit – geringere Anforderungen gestellt werden.

Was die strassenmässige Erschliessung angeht, genügt für die Bauparzelle mithin die Dimensionierung als Zufahrtsweg im Sinne des Anhangs der ZN (Breite von 3,00-3,50 m; mit Banketten von je 0,30 m). Die Strassenparzelle der S.-Strasse ist zwischen 5,5 m und 6,5 m breit und auch entsprechend ausgebaut (GIS-Browser; www.maps.zh.ch). Am genügenden Ausbau ändert auch der Umstand nichts, dass auf der Strassenparzelle stellenweise private Abstellplätze (Normbreite von mindestens 2,35 m) angeordnet sind. Letztere sind, wie die Rekurrierenden unbestritten liessen, offenbar nicht baurechtlich bewilligt. Selbst unter Abzug der Normbreite der Abstellplätze von 2,35 m ergäbe sich eine Fahrbahnbreite von (mindestens) 3,15 m, was angesichts der städtischen Verhältnisse, der langsamen gefahrenen Geschwindigkeit, der geringen Verkehrsbelastung und den angesichts der

grosszügig bemessenen Gesamtbreite der ausgebauten Fläche problemlosen Ausweichmöglichkeiten für Fussgänger wie Motorfahrzeuge den Anforderungen genügt. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit ist nicht auszumachen. Die Beurteilung der Sachlage durch die Bausektion erweist sich, zumal unter Berücksichtigung des behördlichen Ermessensspielraums, als einleuchtend.

Was die als nicht verkehrssicher erachteten Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverhältnisse an der Verzweigung S.-Strasse/B.-Strasse angeht, liegen diese ausserhalb der Dispositionsmöglichkeiten der Bauherrschaft. Die Bausektion geht angesichts der geringen neu erstellten Anzahl Abstellplätze (acht Abstellplätze, inkl. Besucher-Abstellplatz) nicht von erheblichem Mehrverkehr aus. Der Dienstabteilung Verkehr (DAV) sind an dieser Verzweigung keine besonderen Vorkommnisse bekannt. Trotz der Steigung der S.-Strasse sind, wie sich anlässlich des durchgeführten Referentenaugenscheins ergab, die Verhältnisse übersichtlich (Sichtdurchlässigkeit des Maschendrahtzauns, breite Strassenfläche der S.-Strasse). Die zu Verkehrsspitzenzeiten bestehenden Probleme bezüglich des "Einfädels" in die B.-Strasse (bzw. umgekehrt in die S.-Strasse) bestehen in städtischen Verhältnissen an zahlreichen Verkehrsknotenpunkten und vermögen für sich allein noch keine Verkehrsgefährdung im Sinne der Bestimmungen des PBG über die Erschliessung (§ 237 Abs. 2 PBG) zu begründen. Von einem verkehrsregelkonformen Verhalten der Strassenbenützer ist auszugehen. Den Rekurrierenden ist zwar insoweit beizupflichten, dass es für von der B.-Strasse westlich herkommende Fahrzeuge, gerade für Lastwagen, zum "Einfädeln" in die S.-Strasse eines Manövers bedarf. Indes lässt sich aufgrund der geringfügigen lokalen Unzulänglichkeiten im bebauten Gebiet, anders als die Rekurrierenden vorbringen, keine Quartierplanbedürftigkeit der Erschliessungssituation der Bauparzelle Kat.-Nr. 1 begründen. Die unzulänglichen Verhältnisse sind durch die städtebauliche und topographische Situation an besagter Stelle gleichsam bedingt. Für eine relevante Modifikation der Einfahrtssituation an der Verzweigung S.-Strasse/B.-Strasse bedürfte es massiver Eingriffe in die Umgebung bzw. faktisch eines (Teil-)Abbruchs der Gebäude auf den Parzellen Kat.-Nrn. 10 und 11, was in einem Quartierplanverfahren nicht zu erreichen wäre. Die Rekurrierenden tun denn auch nicht dar, wie eine konkrete, zwecks Verbesserung der Einfahrtsverhältnisse anhand zu nehmende Modifikation der Verhältnisse an der Verzweigung S.-Strasse/B.-Strasse auszusehen hätte. Die Beurteilung

der Bausektion ist unter dem Titel von § 11 lit. f ZN sowie unter Berücksichtigung des behördlichen Ermessensspielraums ohne weiteres vertretbar.

Mit Bezug auf die Dimensionierung der Kehrmöglichkeit hält die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung – für den Fall einer Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich – fest, dass, sofern über die fragliche Stichstrasse nur wenige Grundstücke erschlossen werden und auf diesen jeweils eine eigene Kehrmöglichkeit besteht, die Strasse dennoch als verkehrssicher bzw. als den Anforderungen genügend beurteilt werden kann. Ebenso lässt sich in solchen Verhältnissen, wie das Verwaltungsgericht festhält, unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit nicht in jedem Fall eine normalienkonforme Kehrmöglichkeit am Ende der Strasse fordern (VB.2016.00566 vom 8. Juni 2017, E. 4.2.3 und E. 5.2-5.4, bestätigt mit BGr 1C_433/2017 vom 17. April 2018, E. 4.5.1-4.5.3). Der vorliegende Fall ist mit dem vom Verwaltungsgericht beurteilten Sachverhalt ohne weiteres vergleichbar. Eine Kehrmöglichkeit ist in der Unterniveaugarage im projektierten Baukörper vorgesehen; auf der Parzelle Kat.-Nr. 2 der Rekurrierenden besteht eine eigene Kehrmöglichkeit. Sodann weitet sich die Strassenparzelle der S.-Strasse (Kat.-Nr. 5) an deren Ende erheblich aus, d.h. bis auf eine Breite von ca. 5,7-6,8 m über eine Länge von ca. 15 m (unter Ausschluss des wiederum verengten Teilstücks in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks). Die Verhältnisse lassen ein Wenden von Personenwagen, wenngleich bei Notwendigkeit etwas aufwändigerer Manöver, durchaus zu. Angesichts der geringen Verkehrsdichte entsteht dadurch keine Verkehrsgefährdung. Die Einforderung eines normalienkonformen Wendeplatzes wäre an besagter Stelle, zumal unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse (bzw. des gegen Westen stark abfallenden Terrains) sowie der innerstädtischen Verhältnisse gleichsam unverhältnismässig. Den Rekurrierenden ist immerhin insoweit beizupflichten, dass auf besagter Fläche ein Wenden längerer bzw. grösserer Fahrzeuge (Lastwagen, Lieferdienste) ohne Beanspruchung der Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 2 (der Rekurrierenden) nicht möglich ist. Letzteres vermag freilich keine relevanten Missstände zu begründen. Zum einen wird die Bauparzelle Kat.-Nr. 1 über die R.-Strasse (R.-Strasse 1) adressiert; der entsprechende Zugang (auch für Lieferdienste) wird über die Fusswegparzelle Kat.-Nr. 6 von der R.-Strasse her erfolgen. Eine regelmässige Benützung der S.-Strasse durch Zulieferfahrzeuge kann mithin, zumal dieser Zugang sich nicht intuitiv erschliesst, ausgeschlossen werden. Ebenso wird der Zugang für die öf-

fentlichen Dienste (Kehrort) sowie – wie bereits erwähnt – die Notzufahrt von der R.-Strasse her erfolgen. Insoweit ist auch diesbezüglich bzw. für Kehrort- oder Notfallfahrzeuge ein Wendeplatz an der S.-Strasse nicht bzw. nur im Ausnahmefall erforderlich (vgl. VB.2016.00566 vom 8. Juni 2017, E. 4.2.3). Die Bausektion hat damit ihr Ermessen in ohne weiteres zulässiger und nachvollziehbarer Weise betätigt.

4.6.

Eine besondere Gefährdung der Fahrradfahrer bei der Einfahrt in die insgesamt acht Abstellplätze fassenden Unterniveaugarage ist entgegen der Vorbringen der Rekurrierenden nicht anzunehmen. Entsprechende Vorbringen sind offensichtlich unbegründet. Ebenso ist unerfindlich, weshalb die Lage der Fahrradabstellplätze (in der Unterniveaugarage, im Bereich des einen Treppenhauses bzw. Lifts) unvorteilhaft sein sollte. Die Ermessensbetätigung der Vorinstanz ist zu schützen.

4.7.

Die Rüge der Rekurrierenden betreffend die Zufahrtsverhältnisse erweist sich als unbegründet.

5.1.

Die Rekurrierenden halten weiter dafür, es bestünden Anhaltspunkte, wonach die aktuell auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 (südlich des Altbaus) bestehende Gartenanlage den Charakter eines Schutzobjektes gemäss § 203 Abs. 1 lit. f PBG erfüllen könnte. Die Anlage könnte gemäss Auskunft des für die Quartierentwicklung zuständigen Vorstandsmitglieds des Quartiervereins X möglicherweise vom bekannten Landschaftsarchitekten Gustav Ammann entworfen worden sein. Die Frage der Schutzwürdigkeit der Gartenanlage sei deshalb vorgängig gutachterlich abzuklären.

5.2.

Der Garten auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 figuriert nicht im Gartendenkmalpflege-Inventar der Stadt Zürich. Demgemäss besteht für den fraglichen Gartenbereich keine Schutzvermutung. Wollten die Rekurrierenden – abseits der Inventarisierung – eine Schutzwürdigkeit des Gartens im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG nahelegen, wäre eine (potentielle) Schutzwürdigkeit der fraglichen Anlage darzutun. Die Geltendmachung eines (allfälligen)

Säumnisses des zuständigen Gemeinwesens bei der Inventarerstellung erfordert konkrete Darlegungen dahingehend, dass bzw. weshalb ein Objekt schutzwürdig ist. Aufgrund dieser Darlegungen muss anzunehmen sein, dass die Schutzwürdigkeit wahrscheinlich ist (VB.2011.00759 vom 11. Juli 2012, E. 2.4., mit weiteren Hinweisen; VB.2019.00748 vom 20. August 2020, E. 12.1.2).

5.3.

Diese Anforderungen sind vorliegend offensichtlich nicht erfüllt. Die bloss (unbelegte) Behauptung der Rekurrierenden, der Garten auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 sei (mutmasslich) vom bekannten Landschaftsarchitekten Gustav Ammann entworfen worden, genügt nicht. Ohnehin wäre – würde dies zutreffen – zusätzlich darzutun, inwiefern der Charakter des Gartens für das Werk des fraglichen Architekten typisch bzw. inwiefern die konkrete Ausgestaltung des Gartens für sich schutzwürdig erscheine. An derartigen Darlegungen fehlt es vorliegend von vornherein. Anlässlich des durchgeführten Referentenaugenscheins fanden sich im südlichen (Garten-)Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 1 keine besonderen gestalterischen Elemente, welche Anlass zur Vermutung einer Schutzwürdigkeit geben könnten (vgl. die Fotos 19-26). Die Vertreter der Rekurrierenden äusserten sich anlässlich des Augenscheins denn auch nicht zu solchen Elementen bzw. nahmen auf die Gartengestaltung keinerlei Bezug. Vor diesem Hintergrund erübrigen sich weitere Abklärungen.

5.4.

Die Rüge betreffend die (behauptete) Schutzwürdigkeit der Gartenanlage ist unbegründet.

6.1.

Die Rekurrierenden weisen ferner darauf hin, dass sich westlich der S.-Strasse und des Baugrundstücks ein weitläufiger Grünbereich mit waldartigem Baumbestand in der Böschung auf den Parzellen Kat.-Nrn. 3 und 7 sowie mit Laubbäumen entlang der südlichen und nördlichen Grenze zur Parzelle Kat.-Nr. 7 erstrecke. Die gemäss § 2 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) erforderliche Mindestfläche von 800 m² werde klar überschritten; die Mindestbreite von 12 m werde fast durchwegs erreicht. Es bestünden mithin gewichtige Anhaltspunkte dafür, dass es sich bei diesen Flächen

um Wald im Rechtssinne handle. Die Stadt Zürich habe nördlich der B.-Strasse (westlich der L.-Strasse) anlässlich der Zonenplanung ein grösseres Gebiet als Wald ausgeschieden. Es stelle sich die Frage, weshalb im hier interessierenden Bereich südlich der B.-Strasse auf eine solche Feststellung verzichtet worden sei. Sollte die Bausektion (bzw. die Stadt Zürich) noch keine Waldfeststellung durchgeführt haben, sei dies nachzuholen. Folge sei, dass der Bauparzelle Kat.-Nr. 8 die planungsrechtliche Baureife fehle.

6.2.

Wer ein schutzwürdiges Interesse nachweist, kann laut Art. 10 Abs. 1 des Waldgesetzes des Bundes (WaG) vom Kanton feststellen lassen, ob eine Fläche Wald ist. Ein solches Interesse hat zunächst der Eigentümer, der bei der Nutzung seines Grundstücks durch eine Bestockung eingeschränkt wird, ferner der Nachbar, für den sich die Waldfeststellung – etwa hinsichtlich des Waldabstands oder der Ausnützungsziffer – auswirkt. Von Amtes wegen ist ein Waldfeststellungsverfahren kraft Art. 10 Abs. 2 WaG durchzuführen, wenn bei der Nutzungsplanung Wald und Bauzone voneinander abzugrenzen sind oder wenn die Rechtssicherheit oder ein anderes Verfahren dies im Einzelfall erfordern. In diesem Verfahren wird von den kantonalen Forstbehörden im Gelände festgestellt und verfügt, ob ein Grundstück oder Teile davon als Wald im Sinn von Art. 2 WaG gelten. Die Waldfeststellungsverfügung hält – als Momentaufnahme ohne Dauerwirkung – fest, ob eine bestockte oder unbestockte Fläche Wald ist oder nicht und gibt deren Koordinaten an; die Lage und das Ausmass des Waldes sowie die Lage der berührten Grundstücke müssen in einem Plan bezeichnet werden. Weil das rechtliche Gehör der Betroffenen zu beachten ist, hat gegebenenfalls eine öffentliche Auflage zu erfolgen. Das Verfahren wird durch eine Waldfeststellungsverfügung abgeschlossen. Für die Waldfeststellung ist das Amt für Landschaft und Natur (ALN), Abteilung Wald, zuständig (VB.2006.00070 vom 22. März 2007, E. 3.1).

6.3.

Die Rekurrierenden bringen nicht vor, dass sie mit Bezug auf die Bestockung westlich der Bauparzellen bzw. der Parzellen Kat.-Nrn. 3, 7 und 9 ein Waldfeststellungsverfahren im Sinne von Art. 10 WaG eingeleitet hätten. Mit Bezug auf die Waldfeststellung im nutzungsplanerischen Verfahren hält die Bausektion fest, dass anlässlich der umfassenden Revision der BZO im

Jahre 2016 im Bereich der Bauparzelle keine Waldfeststellung anhand genommen und auch keine entsprechende Anordnung im kommunalen Zonenplan getroffen worden sei. Da das die Bauparzelle umgebende Gebiet offenkundig nicht bereits als Wald ausgeschieden bzw. festgestellt worden ist, gelten Bestockungen wie die vorliegende gemäss Art. 13 Abs. 2 WaG grundsätzlich nicht als Wald. Eine Waldfeststellung im fraglichen Gebiet kann daher lediglich im Rahmen einer Nutzungsplanänderung oder aber bei einer wesentlichen Veränderung der Verhältnisse vorgenommen werden (Art. 13 Abs. 2 WaG). Letzteres wurde vorliegend nicht dargetan und ist angesichts der Lage der fraglichen Bestockung im weitgehend überbauten Gebiet auch nicht anzunehmen. Die rekurrentische Rüge erweist sich nicht zuletzt (auch) deshalb unbegründet, weil den Ausführungen der Rekurrierenden keinerlei Darlegungen zu entnehmen sind, weshalb die im Rahmen der Nutzungsplanung vorgenommene (unterbliebene) Waldfeststellung am fraglichen Ort den tatsächlichen Gegebenheiten widersprechen sollte (Art. 2 WaG, Art. 1 der Waldverordnung des Bundes [WaV], Art. 2 KWaG). Die blosser Bezugnahme auf die räumliche Ausdehnung der Bestockung reicht dafür nicht aus. Insbesondere fehlen Darlegungen, inwiefern es sich bei der Bestockung um Waldbäume bzw. Waldsträucher handelt und inwiefern der fragliche Bereich Waldfunktionen erfülle. Analog zu den vorstehenden Ausführungen betreffend die Schutzwürdigkeit der Gartenanlage wäre derart im vorliegenden Baubewilligungsverfahren zumindest glaubhaft zu machen, sodass die Annahme von Wald im fraglichen Bereich als wahrscheinlich erschiene. Anlässlich des durchgeführten Referentenaugenscheins ergaben sich keine Hinweise darauf, wonach die gesetzgeberischen Voraussetzungen für eine Waldfeststellung im fraglichen Bereich erfüllt sein könnten. Der Charakter der Bestockung sowie die dortigen ökologischen Gegebenheiten wurden von den Rekurrierenden auf Lokal nicht thematisiert. Unter diesen Umständen erübrigen sich weitere Betrachtungen.

6.4.

Die rekurrentische Rüge betreffend Waldfeststellung erweist sich als unbegründet.

7.1.

Die Rekurrierenden beanstanden die Einordnung des projektierten Bauvorhabens. Die in der Wohnzone W4 zonierte Bauparzelle befindet sich am Ende der S.-Strasse an erhöhter und stark exponierter Lage auf der Hügelkuppe zwischen Autobahn A3/SZU/B.-Strasse und R.-Strasse. Angesichts der Abmessungen des Grundstücks wäre eine Weiterführung des entlang der S.-Strasse vorherrschenden Bebauungsmusters logisch und aufgrund der Abstandsvorschriften auch zwingend. Der projektierte Baukörper sei – wie bereits erwähnt – nur unter exzessiver Inanspruchnahme von Näherbaurechten realisierbar. Die bebaubare Fläche erhöhe sich aufgrund der Näherbaurechte um rund 40 %, was einen Ersatzneubau mit einem Fussabdruck von knapp 360 m² ermögliche. Der durch Näherbaurechte optimierte Gebäuderiegel stehe in einem krassen Widerspruch zum vorherrschenden Bebauungsbild. Es resultiere ein Gebäuderiese, der die Rücksicht auf die bauliche Umgebung vermissen lasse und die vertretbaren Dimensionen klar sprengt. Der Neubau sei aufgrund seiner exponierten Lage von weit her einsehbar und stelle einen störenden Fremdkörper im homogenen und stark durchgrünten Stadtkörper da.

7.2.

Die private Rekursgegnerschaft weist darauf hin, dass die Ausgestaltung des Bauvorhabens vonseiten des Amtes für Städtebau und von Grün Stadt Zürich im Zusammenhang mit dem beantragten Näherbaurecht als besonders sorgfältig beurteilt worden sei. Der Neubau gliedere sich, wie mittels eines Schwarzplans aufgezeigt werden könne, gut in das bestehende Gefüge ein und übernehme sowohl auf der West- wie der Ostseite die Geometrie der Bauten entlang der S.-Strasse. Angesichts des mehr als doppelten Gebäudeabstands zur Nachbarliegenschaft (Parzelle Kat.-Nr. 2 der Rekurrierenden) könne von einer optischen Bedrängung der Nachbarliegenschaften keine Rede sein.

7.3.

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Diese Vorschrift enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. So kann namentlich die Gleichförmigkeit wesentliches Gestaltungsmerkmal einer bestehenden Überbauung sein. Die genügende Einordnung fehlt allerdings nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung; vielmehr ist ein Einordnungsmangel erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet. Eine Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 PBG muss nicht ideal bzw. "gut", sondern lediglich "genügend" sein. Dies ist auch dann erfüllt, wenn eine andersartige Gestaltung als besser bzw. als wünschenswert qualifiziert würde. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum (vgl. VB.2018.00395 vom 7. Februar 2019, E. 4.2. ff.).

Das Einordnungsgebot kann einer Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände entgegenstehen (Maja Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, Zürich 2001, S. 56 und 84 f.). Wird die befriedigende Einordnung wegen der Einräumung von Näherbaurechten verneint und aus diesem Grund die Baubewilligung verweigert, bedeutet dies keinen Verzicht auf das nach den primären Bauvorschriften zulässige Volumen, denn die auf einem Grundstück zulässige bauliche Nutzung ergibt sich gemäss § 250 Abs. 1 PBG nach Ausnützung, Bau- und Nutzweise aus der Bau- und Zonenordnung und aus den Bauvorschriften. Der durch ein Näherbaurecht eröffnete Spielraum zur besseren Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung gehört mithin nicht zu den von den Bau- und Zonenvorschriften vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten (VB.2006.00277 vom 14. März 2007, E. 4.4.2; VB.2004.00120 vom 1. September 2004, E. 5.2).

7.4.

Mit der Bausektion ist davon auszugehen, dass die Dimensionierung des rekursgegenständlichen Bauprojekts dem Massstab in der näheren Umgebung gerecht wird. Entscheidend ist für diese Beurteilung, dass – anders

als von den Rekurrierenden insinuiert – nicht einzig die Gebäude an der S.-Strasse für die Betrachtung der Körnung massgeblich sein können, sondern dass die gesamte Umgebung des projektierten Bauvorhabens einzu beziehen ist. Namentlich an der R.-Strasse finden sich verschiedentlich – ob im Sinne von Häuserzeilen zusammengebaut oder als Einzelobjekte – grössere Gebäudekomplexe selbst von grösserer Grundfläche und Dimensionierung. Westlich der Bauparzelle Kat.-Nr. 1 befindet sich der Bahnhof [...], ferner existieren verschiedene ebenfalls grossmassstäbliche Grundstücke mit (teilweise ehemaligen) Gewerbeliegenschaften; sodann die Autobahnanlagen [...]. Damit kann bei der Beurteilung nicht von einer besonders sensitiven oder schützenswerten Umgebung ausgegangen werden. Eine besondere Beziehung zu Schutzobjekten (im Sinne von § 203 PBG) wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht auszumachen. Mithin hat das rekursgegenständliche Bauvorhaben den Massstab von § 238 Abs. 1 PBG zu erfüllen, welchen Voraussetzungen es ohne weiteres gerecht wird. Zwar wird der projektierte Baukörper von den umliegenden Liegenschaften und Strassen her (bspw. der R.-Strasse) angesichts der erhöhten Lage ohne weiteres zu erkennen sein. Von einer besonderen Dominanz in der Umgebung kann jedoch nicht gesprochen werden. Die – wenngleich angesichts des Terrainverlaufs tiefergelegenen – umliegenden Gebäude weisen ähnliche Geschosshöhen auf; dasselbe gilt im Übrigen für das rekurrentische Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 2. In der Ausrichtung orientiert sich der Baukörper an derjenigen der weiteren Gebäude bzw. Häuserzeilen an der R.-Strasse (Süd-Nord-Ausrichtung) und passt sich damit stimmig in die Körnung ein. Die gewählte architektonische Formensprache ist klar, modern und unauffällig. Gegliedert wird das Gebäude durch die grossen Fensterfronten und die davorliegenden Loggien. Angesichts der keilförmigen Verjüngung des Baukörpers in südlicher Richtung kann von einem übertrieben massigen, dominierenden Eindruck keine Rede sein. Wie die Bausektion weiter festhält, gewährleistet der Abschluss des länglichen Baukörpers durch ein je traufseitig präzis zurückversetztes Attikageschoss eine beidseitige Anknüpfung an die Silhouette der direkt benachbarten Wohngebäude. Die von den Rekurrierenden zur Hauptsache monierte Vergrösserung des Fussabdruckes sowie des Gebäudevolumens führt nach dem Gesagten weder zu einer proportionalen Überdimensionierung noch zu einer Beeinträchtigung der optischen Erscheinung der Nachbarliegenschaften. Für letzteres sind die Gebäudeabstände zu den Nachbarliegenschaften – trotz der erteilten Näherbaurechte – zu gross. Dass eine durch Näherbaurechte ver-

grösserte Ausnützung der Bauparzelle nach der Rechtsprechung nicht den Schutz der bereits in den Bau- und Zonenvorschriften eingeräumten Nutzungsmöglichkeiten genießt, führt im Lichte der mit Bezug auf die Einordnung überzeugenden Argumente zu keinem anderen Ergebnis. In der Summe besteht von vornherein kein Grund, in die von der Bausektion in nachvollziehbarer Weise vorgenommene Ermessensbetätigung einzugreifen.

7.5.

Die rekurrentische Rüge betreffend die Einordnung erweist sich als unbegründet.

8.1.

Die Rekurrierenden beanstanden im Übrigen die Dimensionierung des Attikageschosses. Die Längsfassaden des Gebäudes würden in allen vier Vollgeschossen zugunsten von teilweise grosszügigen Loggien zurückspringen. Aufgrund dieses gestaffelten Fassadenverlaufs dürfe bei der Ermittlung des Drittels, auf dem das Dachprofil gemäss § 292 PBG mit dem Attikageschoss durchstossen werden dürfe, nicht auf die gesamte Länge der Fassade abgestellt werden. Als "betreffende Fassadenlänge" seien vielmehr die einzelnen Fassadenabschnitte anzusehen; und der fragliche Drittel sei stets einzeln bezogen auf den jeweiligen Fassadenabschnitt zu ermitteln. Die getroffene Lösung führe zu einer markanten Betonung im nördlichen und nordöstlichen Bereich, was durch § 292 PBG gerade verhindert werden soll.

8.2.

Die Bausektion weist darauf hin, dass als massgebliche Fassadenlänge für die Bestimmung der zulässigen Breite von Dachaufbauten jene Fassade oder jener Teil der Fassade gelte, welche bzw. welcher eine baulich-architektonische Einheit bilde. Beim streitigen Projekt führe die Einfassung der Loggien das Muster der klar fassadenbildenden Befensterung weiter, weshalb letztere als Teil der langgestreckten Fassadengestaltung wahrgenommen würden. Aufgrund ihres untergeordneten Anteils an der gesamten Fassadenlänge und ihrer moderaten Tiefe (auf der Westseite lediglich von 0,94 m) würden sie als kleinere Rücksprünge erscheinen, welche im Gesamtbild keine Staffelung der Fassaden bewirken würden.

8.3.

Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden. Ein Ziel von § 292 PBG ist es, die Dachgestaltung ruhig zu halten, 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. Hierbei kann die Fassade geradlinig verlaufen oder auch kleinere Rücksprünge aufweisen. Die optische Einheit kann auch dann noch gegeben sein, wenn Fassadenelemente schiefwinklig aneinanderstossen. Werden aber die Dachflächen eines Gebäudes durch Gebäudeteile (etwa Quergiebel oder angebaute Nachbarhäuser) teilweise abgedeckt, hat das Verwaltungsgericht es nicht als rechtsverletzend bezeichnet, wenn die massgebliche Fassadenlänge aus dem Mittel zwischen First- und sichtbarer Trauflänge gebildet wird. Entscheidend sind mit Blick auf die ästhetische Motivation der Regelung letztlich die konkreten Verhältnisse im Einzelfall (zum Ganzen Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 2, S. 1222 f., mit Hinweisen).

8.4.

Dass am projektierten Baukörper – wie die Rekurrierenden dies sehen – die einzelnen, durch Loggien geprägten Bereiche gegenüber den ostseitig ausgerichteten Bereichen mit (Schlaf-)Zimmern sowie den westseitig ausgerichteten Erschliessungs-, Bad- und Küchenbereichen optisch eigenständig in Erscheinung treten würden, trifft offenkundig nicht zu. Die Ausenbereiche der Loggien bilden mit den weiteren umbauten Räumen eine einheitliche Fassaden- und (im 3. Obergeschoss; hypothetisch) eine einheitliche Trauflinie. Der Baukörper weist eine einheitliche Materialisierung und Farbgebung auf. Dementsprechend sind auch die einzelnen Fassadenelemente durchgehend einheitlich gestaltet und schliessen auf der gleichen Höhe ab. An der Westfassade ist diese Fassaden- bzw. Trauflinie durchgehend. An der Ostfassade stehen die beiden jeweils durchgehenden Fassaden- und Trauflinien im nördlichen und südlichen Gebäudebereich in leichten Winkel zueinander, können aber – anders als am beschriebenen Beispiel eines Quergiebels angebaute Nachbarhäuser – angesichts dieser

eben nur leichten Abwinklung keinesfalls als optisch uneinheitlich gelesen werden. Ebenso sind diese einzelnen Fassadenelemente der Ostfassade durchgehend einheitlich gestaltet und schliessen auf der gleichen Höhe ab. Insoweit kann nach Massgabe der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung nicht gefolgert werden, dass das Fassadendrittel im Sinne von § 292 PBG für verschiedene Gebäudebereiche separiert bestimmt und eingehalten werden müsste (vgl. VB.2017.00802 vom 19. Juli 2018, E. 6.4.2). Es kann der privaten Rekursgegnerschaft ferner nicht versagt werden, das gesamte gemäss § 292 PBG zulässige (an der Gesamtlänge der nach Osten bzw. leicht nach Nordosten ausgerichteten Ostfassade zu bestimmende) Fassadendrittel im leicht nach Nordosten ausgerichteten nördlichen Fassadenbereich in Anspruch zu nehmen. Immerhin ist zu erwähnen, dass zwischen der für die nördliche Wohnung im Attikageschoss ausgeschiedenen Terrasse und dem direkt an diese angrenzenden, der südlichen Wohnung zugehörigen Terrassenbereich eine dezente Struktur zu wählen sein wird; aus den Plänen ist diesbezüglich jedenfalls lediglich eine dünne Trennwand ersichtlich. Ansonsten wäre der fragliche Terrassenbereich angesichts des resultierenden Pergolencharakters dem Fassadendrittel zuzurechnen, was als Überschreitung des gemäss § 292 PBG zulässigen Masses zu werten wäre (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Bd. 2, S. 1207).

8.5.

Die rekurrentische Rüge betreffend die Drittelsregel (§ 292 PBG) erweist sich als unbegründet.

9.

In der Zusammenfassung ist der Rekurs teilweise gutzuheissen.

Der Wortlaut von Dispositiv-Ziffer II.B.1.d des angefochtenen Entscheids ist zu modifizieren wie folgt: "[Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft bzw. verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft] dem Amt für Baubewilligungen betreffend die Erfüllung der Auflage im Sinne der Erwägung lit. G.a) (Grenzabstand) dieses Beschlusses die Zustimmung des Eigentümers Kat.-Nr. 3 nachzuweisen."

Die Auflage gemäss Dispositivziffer II.B.1.e ist ersatzlos zu streichen.

Sodann ist der angefochtene Entscheid mit folgender Nebenbestimmung zu ergänzen: Dispositiv-Ziffer II.B.1.h^{bis}: "[Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft bzw. verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft] dem Amt für Baubewilligungen abgeänderte Pläne betreffend die Konzeption von abgetrennten Arbeitsküchen (unter Ausnahme der südlichen Wohnung im Attikageschoss), versehen mit dem Genehmigungsvermerk von Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Bau und Energieeffizienz, einzureichen und bewilligen zu lassen."

Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen.

10.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu 7/8 den Rekurrierenden, zu 1/16 der Bausektion der Stadt Zürich sowie unter solidarischer Haftung für 1/16 zu je 1/32 den das Baukonsortium bildenden privaten Rekursgegenschäften aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.). Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses, der zahlreichen Rügen und des Umfangs des vorliegenden Entscheids ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 8'000.– festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014).

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr. Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1). Demnach ist vorliegend der privaten Rekursgegnerschaft zuzulasten der Rekurrierenden eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein (geringfügig reduzierter) Betrag von (gesamthaft) Fr. 1'800.-- (je Fr. 900.--). Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56). Den Rekurrierenden ist angesichts des Verfahrensausgangs von vornherein keine Umtriebsentschädigung zuzuerkennen.

[...]