



G.-Nrn. R1S.2013.05015 und R1S.2013.05022
BRGE I Nr. 0032/2014 und 0033/2014

Entscheid vom 28. März 2014

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Hess, Baurichter Bruno Grossmann, Baurichter
Walter Baumann, Gerichtsschreiberin Barbara Eidenbenz

in Sachen **Rekurrierende**

R1S.2013.05015

1. - 58. [...]

R1S.2013.05022

1. - 10. [...]

gegen **Rekursgegnerinnen**

R1S.2013.05015

1. Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, 8021 Zürich

2. BG S., [...]

3. Bau- und Mietergenossenschaft, [...]

4. Stiftung Alterswohnungen, [...]

R1S.2013.05022

1. Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, 8021 Zürich

2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich

3. BG S., [...]

4. Bau- und Mietergenossenschaft, [...]

5. Stiftung Alterswohnungen, [...]

betreffend R1S.2013.05015
Bausektionsbeschluss Nr. BE 31/13 vom 8. Januar 2013; Baubewilligung
für Wohnüberbauung

R1S.2013.05022

Bausektionsbeschluss Nr. BE 31/13 vom 8. Januar 2013 und Verfügung
der Baudirektion Kanton Zürich BVV 12-0627 vom 1. November 2012;
Baubewilligung bzw. gewässerschutzrechtliche Bewilligung

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 8. Januar 2013 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der BG S., der Bau- und Mietergenossenschaft und der Stiftung Alterswohnungen die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung einer Arealüberbauung. Zusammen mit der Baubewilligung wurde die gewässer-schutzrechtliche Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich vom 1. November 2012 eröffnet.

B.

Hiegegen wandten sich zahlreiche Rekurrierende mit gemeinsamer Rekurseingabe vom 14. Februar 2013 rechtzeitig an das Baurekursgericht und beantragten im Wesentlichen die Aufhebung der baurechtlichen Bewilligung sowie die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung (G.-Nr. R1S.2013.05015).

In einem weiteren Rekurs wandten sich mehrere Nachbarn mit separater Rekurseingabe vom 15. Februar 2013 rechtzeitig an das Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung beider Bewilligungen sowie die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung (G.-Nr. R1S.2013.05022).

C.

Mit Präsidialverfügungen vom 19. und 20. Februar 2013 wurden die Rekurseingänge vorgemerkt und die Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Die Bausektion beantragte in ihrer Stellungnahme vom 24. April 2013 die Abweisung der Rekurse, soweit auf die vorgebrachten Rügen einzutreten sei. Die BG S., Bau- und Mietergenossenschaft und Stiftung Alterswohnungen beantragten am 25. April 2013 die Abweisung der Rekurse, soweit darauf einzutreten sei, und die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

D.

In beiden Verfahren wurde ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt. Die Parteien hielten in ihren Repliken bzw. Dupliken an den gestellten Anträgen fest.

E.

Am 28. Juni 2013 führte das Baurekursgericht in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

F.

Mit Präsidialverfügung vom 14. November 2013 wurde die Baudirektion eingeladen, zu den gewässerschutzrechtlichen Vorbringen der Rekurrierenden im Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2013.05022 Stellung zu nehmen.

In ihrer Eingabe vom 8. Januar 2014 beantragte die Baudirektion die Abweisung des Rekurses und die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

In ihrer Replik vom 30. Januar 2014 bzw. 3. Februar 2014 und Duplik vom 25. Februar 2014, 26. Februar 2014 bzw. 27. Februar 2014 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

G.

Auf die Parteivorbringen und die Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Da sich die beiden Rekurse gegen das gleiche Bauvorhaben richten und im Wesentlichen dieselben Rechtsfragen aufwerfen, sind die Rekursverfahren G.-Nrn. R1S.2013.0515 und R1S.2013.05022 zu vereinigen.

Soweit nichts anderes vermerkt ist, befinden sich die zitierten act. im Verfahren G.-Nr. R1.2013.05015.

Die Bezeichnung „Rütihof“ bezieht sich in den folgenden Erwägungen auf das Gebiet nördlich der Frankentalerstrasse.

2.1.

Auf dem über 30'000 m² grossen Baugrundstück ist die Erstellung eines ringförmig angeordneten, insgesamt etwa 650 m langen und bis zu fast 25 m hohen Baukörpers geplant. Die Rekurrierenden stossen sich hauptsächlich an den erheblichen Dimensionen des Bauvorhabens und rügen unter anderem, die zulässige Gebäudehöhe und die im Quartierplan festgelegte Ausnützung würden überschritten, das Projekt ordne sich nur ungenügend in die Umgebung ein und erfülle die Anforderungen an eine Arealüberbauung nicht. Ein in den Grundzügen gleiches Projekt war schon einmal Gegenstand eines Baubewilligungs- und zweier Rechtsmittelverfahren. Mit Entscheid vom 23. Juni 2010 hob die damalige Baurekurskommission I (heute Baurekursgericht) die kommunale Baubewilligung mit der Begründung auf, die auf die Geeringstrasse ausgerichtete Erschliessung sei wegen der grossen Zahl an sich kreuzenden Verkehrswegen nicht verkehrssicher (BRKE I Nrn. 0137- 0138/2010). Das Urteil wurde vom Verwaltungsgericht am 26. Januar 2011 bestätigt (VB.2010.00440).

Weil die Baurekurskommission I eine Behebung der festgestellten Mängel unter Beibehaltung des Grundkonzeptes der Siedlung als möglich erachtete, nahm sie bemerkungsweise zu einigen weiteren materiellen Rügen der Rekurrierenden Stellung und kam zum Schluss, dass diese einer Baubewilligung nicht entgegen stehen würden. Die Ausführungen betrafen die Einwände, die Ausnützung entspreche nicht den Vorgaben des geltenden Quartierplanes Nr. 458 vom 11. Juni 1975, die in Anwendung von Art. 8 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO) geplante Geschoszahl und Gebäudehöhe widerspreche übergeordnetem Recht, und die Dimensionen des Projektes seien nicht mit den in § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) genannten Anforderungen an Arealüberbauungen vereinbar. Die entsprechenden Erwägungen samt Schlussfolgerungen hatten keinen Einfluss auf den Ausgang des ersten Rechtsmittelverfahrens und nehmen nicht an der Rechtskraft des Dispositivs teil. Deshalb sind die entsprechenden Rügen, soweit sie nochmals erhoben worden sind, erneut zu prüfen und alsdann zu entscheiden. Analoges gilt für die erneut erhobenen formellrechtlichen Einwendungen der Rekurrierenden. Auch diese sind nochmals zu prüfen und zu entscheiden.

2.2.1.

Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt

ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

Die vorliegend zu entscheidenden Rekurse sind grossmehrheitlich von denselben Rekurrierenden erhoben worden wie diejenigen in den ersten Rechtsmittelverfahren. Im Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2013.05015 sind drei Rekurrierende neu dazugekommen, und im Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2013.05022 wurde eine Rekurrentin durch zwei Rechtsnachfolger ersetzt. Da die Betroffenheit der Rekurrierenden im ersten Rechtsmittelverfahren eingehend untersucht und bejaht worden ist, die privaten Rekursgegnerinnen keine Einwände mehr dagegen erheben und die übrigen Rekursvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Rekurse einzutreten.

2.2.2.

Im Rekursverfahren R1S.2013.05015 erhebt auch die „Interessengemeinschaft IG pro Rütihof - contra RINGLING“ (in der Folge IG pro Rütihof genannt) Rekurs und bezeichnet die Eingabe, soweit sie in ihrem Namen erfolgt ist, als egoistische Verbandsbeschwerde.

Bei der egoistischen Verbandsbeschwerde handelt es sich um eine Form der Prozessstandschaft, die darin besteht, dass eine Vereinigung zwar im eigenen Namen, aber ausschliesslich im Interesse ihrer Mitglieder ein Rechtsmittel ergreift. Zur Bejahung der Legitimation müssen verschiedene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein. Bei der Vereinigung muss es sich um eine juristische Person handeln, und es muss eine ihrer statutarischen Aufgaben sein, die Interessen ihrer Mitglieder in der rekursgegenständlichen Hinsicht zu wahren. Von den Mitgliedern muss zumindest eine beträchtliche Anzahl bzw. gemäss einer neueren Entscheidung der Rekursinstanz (BRKE II Nrn. 0112-0117/2008 in BEZ 2008 Nr. 61) – da unklar ist, was als „beträchtliche Anzahl“ zu gelten hat – die Mehrheit von der angefochtenen Verfügung so betroffen sein, dass jeder Einzelne dieser Mehrheit auch für sich betrachtet nach § 338a Abs. 1 PBG anfechtungsbefugt wäre. Von dieser Voraussetzung kann bei einem Verband mit grosser Mitgliederzahl nicht etwa deshalb abgesehen werden, weil der entsprechende Nachweis gegebenenfalls nur schwer zu erbringen ist. Besagte Erfordernisse sind restriktiv zu handhaben, darf doch die egoistische Verbandsbeschwerde nicht dazu dienen, dass Vereinigungen, welche die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ergreifung einer ideellen Verbandsbeschwerde nicht

erfüllen, diesen Umstand mit der Erhebung einer egoistischen Verbandsbeschwerde umgehen können.

Die IG pro Rütihof hat sich als Verein im Sinne von Artikel 60ff ZGB organisiert und ist damit eine juristische Person. Als Wohnadressen sind für die 123 als Mitglieder aufgeführten Personen die Geeringstrasse, Im Oberen Boden, Im Stelzenacker, die Naglerwiesenstrasse und die Rütihofstrasse angegeben, sie wohnen also in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens (act. 5 und 6 im Verfahren G.-Nr. R1S.2013.05015). Zudem tritt die Mehrheit der Vereinsmitglieder in der Rekurseingabe zusätzlich als Einzelperson auf, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Bauvorhaben und ihrer Betroffenheit zur Rekuserhebung legitimiert sind. Somit ist auch die IG pro Rütihof als Rekurrentin zum Rekursverfahren zuzulassen.

2.3.

Das heisst allerdings nicht, dass die Rekurrierenden mit jeder beliebigen Rüge zu hören sind. Rekursberechtigt ist der Einzelne in Bezug auf die gestellten Anträge, so dass sich der Anfechtende auf alle Argumente und Rechtssätze berufen kann, die im Ergebnis zur Gutheissung seines Antrages führen oder zumindest auf den ersten Blick hierzu geeignet erscheinen. Wer aufgrund seines Rechtsschutzinteresses Zugang zum Verfahren findet, hat Anspruch darauf, dass die geltend gemachten Rechtsverletzungen überprüft werden (RB 1980 Nr. 7, auch zum Folgenden). Die Grenze für die Zulassung ist die Eignung des Verfahrens, dem Anfechtenden die angestrebte Entlastung zu bringen. Das Rechtsschutzinteresse fehlt etwa dort, wo von vornherein feststeht, dass die Gutheissung des Rechtsmittels die behauptete Beeinträchtigung vom Rekurrenten gar nicht abzuwenden vermag, dass also die Anerkennung der Rechtswidrigkeit und die entsprechende Änderung oder Aufhebung des Verwaltungsaktes an diesen Einwirkungen auf den Rekurrenten nichts ändern können. Von einem fehlenden Rechtsschutzinteresse des Nachbarn geht die Praxis etwa dann aus, wenn lediglich die Ausgestaltung des Gebäudeinnern oder einer vom rekurrentischen Grundstück abgewandten Fassade gerügt werden oder wenn Mängel namhaft gemacht werden, die durch für den Nachbarn bedeutungslose Nebenbestimmungen behebbar wären und diesem deshalb die mit dem Begehren um Aufhebung der Baubewilligung angestrebte Erleichterung nicht verschaffen könnten (RB 1987 Nr. 3; VB 88/008 und 009).

2.4.

In grundsätzlicher Hinsicht ist festzuhalten, dass die Beplanung und Überbauung eines Baugrundstückes immer Sache der Bauherrschaft bzw. der von ihr beauftragten Personen ist. Sie entscheidet über Art, Grösse, Nutzung, Ausstattung einer Überbauung. Dabei hat sie sich selbstverständlich innerhalb des gesetzlichen Rahmens zu bewegen. Über die Einhaltung der Gesetze, Verordnungen, Richtlinien entscheiden die Baubehörden, nachdem sie das Projekt im Verlauf des Baubewilligungsverfahrens eingehend geprüft haben. Die Rechte der Nachbarn beschränken sich darauf, in einem nachfolgenden Rechtsmittelverfahren Rechtsverstösse geltend zu machen, sofern sie in ihrer Stellung als Eigentümer oder Mieter eines benachbarten Grundstückes beeinträchtigt sind. Erweisen sich die von der Bauherrschaft getroffenen Entscheide als rechtlich zulässig, steht es weder der Baubehörde noch der Nachbarschaft zu, andere auch bewilligungsfähige und vielleicht sogar bessere Ideen durchzusetzen.

3.

Die Rekurrierenden beantragen die Einholung von Gutachten zur Frage, ob das Bauvorhaben den Anforderungen von § 71 PBG entspreche. Insbesondere sei das umstrittene Bauvorhaben bezüglich seiner planerischen, städtebaulichen und architektonischen Qualitäten zu beurteilen. Sodann habe sich das Gutachten zur Quartiersversorgung, zur Erschliessung samt Parkierung, zur Beschattung, zur Akustik, zum Mikroklima und zur Wohnhygiene und Wohnqualität auszusprechen.

Zur Beschattung sind von vornherein keine weiteren Untersuchungen angezeigt, weil die Verhinderung eines übermässigen Schattenwurfes im zürcherischen Baurecht in aller Regel durch die Einhaltung primärer Bauvorschriften wie Höhenbeschränkungen und Abstandsvorschriften sichergestellt wird. Einzig bei der Bewilligung von Hochhäusern, die per definitionem höher als 25 m sind, ist der Schattenwurf als eigenes Bewilligungskriterium ausdrücklich genannt und zu beurteilen (§ 284, Abs. 4 PBG). Vorliegend sind keine Hochhäuser geplant; sie wären im Rahmen einer Arealüberbauung denn auch gar nicht zulässig (Art. 8 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich [BZO]). Für die Beurteilung der Lärmsituation konnte sich bereits die Vorinstanz auf eine umfangreiche Begutachtung durch eine ausgewiesene Firma stützen. Im Gutachten vom 7. März 2012 (act. 14.15) samt Ergänzung vom 16. Mai 2012 (act. 14.8) wurden die Auswirkungen

des Verkehrslärms und des Industrie- und Gewerbelärms eingehend untersucht. Auch zur Hochwassersicherheit liegt ein privates Gutachten vor (act. 14.10).

Im Übrigen ist das Baurekursgericht mit den Problemen, die sich im Zusammenhang mit den Anforderungen an Bauvorhaben im Allgemeinen und an Arealüberbauungen im Sinne von § 71 PBG im Besonderen stellen, bestens vertraut. Als Fachgericht ist es in der Lage, die sich daraus ergebenden Fragen bzw. die Aussagekraft bereits vorliegender Gutachten selbst zu beurteilen. Das Gericht ist nur in Ausnahmefällen auf zusätzliche Gutachten angewiesen. Das Bauvorhaben ist zwar sehr gross, und seine Überprüfung auf Übereinstimmung mit den rechtlichen Vorgaben ist anspruchsvoll. Dennoch stellen sich in den vorliegenden Rekursverfahren keine Fragen, deren Beurteilung den Sachverstand des Baurekursgerichts übersteigen würde. Aus diesen Gründen ist auf den Beizug zusätzlicher Expertisen zu verzichten.

4.

Das 31'598 m² messende Baugrundstück liegt am Rande des Siedlungsgebietes, ist der Wohnzone W3 zugewiesen und soll mit einer Arealüberbauung überstellt werden. Bewilligt worden ist ein Projekt für die Realisierung von 277 Genossenschafts- und Alterswohnungen samt Unterniveaugarage und Infrastruktur wie Cafeteria, Ladenflächen, Jugendtreff, Kindergarten, Hort, Veranstaltungsraum, Mehrzweckräume, das aus einem Projektwettbewerb hervor gegangen ist. Die abgewinkelte, fünf Seiten aufweisende Parzelle wird auf zwei Seiten von vielbefahrenen Staatsstrassen mit ortsverbindender Funktion begrenzt. Im Westen verläuft ein Abschnitt der Geeringstrasse, der als einziger Zugang zum Quartier Rütihof dient. Im Nordwesten befindet sich eine grössere Quartierstrasse und im Norden eine Stichstrasse. Geplant ist die Erstellung eines den Grundstücksgrenzen entlang verlaufenden, sieben Geschosse aufweisenden Baukörpers, eines rund 650 m langen Ringes, mit sechs Durchgängen zum grossflächigen, begrünten Innenhof. Die Tiefgarage umfasst 212 Autoabstellplätze, hinzu kommen 39 oberirdische Autoabstellplätze und Veloabstellplätze. Der Hauptunterschied zum vormaligen Projekt ist die Verlegung der Zufahrt zur vergrösserten Unterniveaugarage, welche nicht mehr ab der Geeringstrasse, sondern ab der Strasse Im Oberen Boden erfolgt. Sodann wird der ehemalige Zufahrtsweg auf dem Baugrundstück entlang der Regensdorfer-

und Frankentalerstrasse ausschliesslich als Fuss- und Fahrradweg sowie als Notzufahrt ausgebildet. Auch wird neuen Vorschriften über den Gewässerabstand und die Anforderungen an behindertengerechtes Bauen Rechnung getragen.

Die Rekurrierenden wollen mit den vorliegenden Rekursen die Aufhebung der erteilten Baubewilligung und eine grundlegend andere Bebauung des Baugrundstückes erwirken. Nach ihrer Ansicht soll ihnen mit dem Bauvorhaben eine abweisende, monströse Mauer ins Blickfeld gestellt werden. Die geplante Überbauung verhindere jeden Durchblick und ordne alle belastenden Anlagen gegen die Nachbarn hin an. In materieller Hinsicht wird gerügt, die lärmschutzrechtlichen Vorschriften würden verletzt. Die im Quartierplan beschränkte Ausnützung werde überschritten. Soweit Art. 8 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone W3 für Arealüberbauungen 7 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 25 m zulasse, werde übergeordnetes Recht verletzt. Die für Arealüberbauungen geltenden Zugeständnisse dürften auch deshalb nicht in Anspruch genommen werden, weil die in § 71 PBG verlangten Anforderungen nicht erreicht würden. Ferner werden gewässerschutzrechtliche Belange gerügt.

Die Rekursgegnerinnen legen dar, weshalb sie die erteilte Baubewilligung für rechtmässig halten.

5.

Abgesehen von den materiellrechtlichen Gründen, die nach ihrer Ansicht eine Aufhebung des angefochtenen Beschlusses nötig machen, erheben die Rekurrierenden mehrere formelle Rügen.

5.1.

Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R1S.2013.5022 schildern ausführlich, wie sich die Akteneinsicht bei der Vorinstanz gestaltet habe und bezeichnen das Prozedere als schikanös. Die Vorinstanz erläutert ihre Praxis zur Akteneinsicht und bezeichnet diese als verfassungsmässig und korrekt. In diesem Rahmen hätten sich auch die Rekurrierenden über das Bauvorhaben informieren können. Weil die Rekurrierenden aus den behaupteten Vorgängen keine Konsequenzen für das vorliegende Verfahren ableiten und offensichtlich in der Lage waren, ihre Rechte als Nachbarn wahrzunehmen, ist darauf nicht weiter einzugehen.

5.2.1.

Die Bausektion des Stadtrates Zürich sei bei der Erteilung der Baubewilligung nicht unvoreingenommen gewesen, behaupten die Rekurrierenden. Schon deshalb sei der angefochtene Beschluss aufzuheben. Der Stadtrat von Zürich habe am 13. Juli 2007 mit der Bauherrschaft Baurechtsverträge abgeschlossen. Eine der Bedingungen für die Erteilung des Baurechtes sei, dass das Projekt Ringling realisiert werde. Für den Fall, dass die Baubewilligung nicht erteilt werde, habe sich die Stadt Zürich zur Übernahme der Wettbewerbs- und Projektkosten bis zu einem Betrag von Fr. 800'000-- verpflichtet. Damit habe der Stadtrat Sachzwänge für die Erteilung der Baubewilligung für das Projekt Ringling geschaffen. Hinzu komme, dass städtische Mitarbeitende auch beim Studienauftrag mitgewirkt hätten. Dass einzelne Personen im Sinne von § 5a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) befangen seien, wird nicht geltend gemacht.

Nach der Darstellung der Vorinstanz besteht die Bausektion aus drei Mitgliedern des Stadtrates. An den Baurechtsverträgen habe die Bausektion nicht mitgewirkt. Diese seien zwischen der Stadt Zürich als Grundeigentümerin und den privaten Rekursgegnerinnen abgeschlossen worden und betreffen einen ganz anderen Sachverhalt als die Baubewilligung. Schon aus der klaren Trennung der Zuständigkeiten erhellte, dass von einer Verletzung der Ausstandsregeln keine Rede sein könne.

5.2.2.

Nach konstanter Praxis ist die Mitwirkung von Behördemitgliedern eines Gemeinwesens am Entscheid über Bauvorhaben dieses gleichen Gemeinwesens zulässig. Denn die in § 318 PBG formulierte Zuständigkeit der örtlichen Baubehörde zum Entscheid über Baugesuche bringt es zwangsläufig mit sich, dass diese örtliche Baubehörde auch über Baugesuche zu entscheiden hat, in denen die Gemeinde selber als Bauherrin auftritt. Somit liegt es nicht in der Kompetenz einer Gemeinde und widerspräche kantonalem Recht, diese Zuständigkeit im Einzelfall wegen einer bestehenden Interessenkollision abzulehnen (RB 1997 Nr. 103). Wird an der Zuständigkeitsordnung gemäss § 318 PBG im Falle der Erteilung einer Baubewilligung an das Gemeinwesen selbst festgehalten, so muss sie umso mehr gelten, wenn – wie im vorliegenden Falle – das Gemeinwesen nur als Grundeigentümerin und nicht als Bauherrin auftritt. Zwar hat die Stadt auch als Baurechtsgeberin ein gewisses Interesse daran, dass das Bauvorhaben realisiert werde, dieses ist aber ungleich kleiner, als wenn sie das Projekt selbst

realisieren würde. Im Hinblick auf § 318 PBG war die Bausektion nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, über das Baugesuch für die Arealüberbauung Ringling zu entscheiden. In diesem Punkt ist der Rekurs unbegründet.

5.3.1.

Die Rekurrierenden rügen, die Baubewilligung sei mangelhaft begründet worden. Zudem habe die Vorinstanz nicht ausreichend geprüft, ob Einordnung, Gestaltung sowie Ausstattung und Ausrüstung des Projektes den erhöhten Anforderungen von § 71 PBG genüge. Der Hinweis auf das Ergebnis des durchgeführten Architekturwettbewerbs vermöge die eigene Beurteilung nicht zu ersetzen.

Nach der Darstellung der Vorinstanz entspricht ihr Vorgehen den gesetzlichen Vorgaben und der konstanten Praxis.

5.3.2.

Die behördliche Pflicht, Anordnungen mitzuteilen und zu begründen sowie mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen (§ 10 VRG), ist dem Anspruch auf rechtliches Gehör zuzuordnen. Nach dem Wortlaut von § 10 Abs. 2 VRG sind alle Verfügungen und Entscheide zu begründen, soweit nicht ein Ausnahmetatbestand im Sinne von § 10a VRG vorliegt, so insbesondere, wenn den Begehren der Betroffenen voll entsprochen wird. Allerdings sind an die Begründung erstinstanzlicher Anordnungen im Allgemeinen keine allzu hohen Anforderungen zu stellen. Die Begründung muss den Betroffenen über die Tragweite des Entscheides Rechenschaft geben und ihnen ermöglichen, in voller Kenntnis der Gründe ein Rechtsmittel zu ergreifen. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt sein, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, § 10 Rz. 39 ff).

Von der Begründungspflicht klar zu unterscheiden ist die Prüfungspflicht. Selbstverständlich hat die Baubewilligungsbehörde alle bewilligungsrelevanten Elemente eines Bauvorhabens auf Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorschriften zu prüfen. Dabei wird sie bei einem Grossbauvorhaben, wie dem vorliegenden, regelmässig auch auf vorhandene Parteigutachten oder Studienberichte zurückgreifen und deren Ergebnisse, soweit

sie als zutreffend anerkannt werden, mit in die Baubewilligung einfließen lassen. Ein solches Vorgehen ist in der Bauverfahrensverordnung denn auch ausdrücklich vorgesehen, indem die Baubewilligungsbehörde bei Bedarf weitere Unterlagen wie ein Lärmgutachten oder einen Umweltverträglichkeitsbericht einfordern kann (§ 5 der Bauverfahrensverordnung [BVV]). Grössere Gemeinwesen wie die Stadt Zürich verfügen zudem über amtsinterne Fachleute, die für die Beurteilung grösserer bzw. komplexerer Projekte regelmässig beigezogen werden. Eine Erläuterung und Begründung aller im Verlauf der Projektprüfung erfolgten Arbeiten, Feststellungen und Überlegungen, wie sie die Rekurrierenden zu erwarten scheinen, ist indessen faktisch unmöglich und wird vom Gesetzgeber auch nicht verlangt.

5.3.3.

Die im angefochtenen Beschluss enthaltenen Begründungen entsprechen den dargelegten Anforderungen. Die vergleichsweise ausführlichen Erwägungen sind der Komplexität und dem planerischen Stellenwert des Bauvorhabens angemessen und geben einen ausreichenden Einblick in die für den Entscheid massgeblichen Gründe. Vor allem aber zeigen sie, dass die rekurrentische Behauptung, eine Prüfung des Projektes auf Übereinstimmung mit den Vorschriften für Arealüberbauungen fehle, haltlos ist. Weil das Projekt aus dem Jahre 2009 mit dem vorliegend zu beurteilenden Projekt – mit Ausnahme der verkehrsmässigen Anbindung der Unterniveaugarage – in den wesentlichen Punkten identisch ist, erweist sich die weitgehende Übereinstimmung der Erwägungen in den kommunalen Baubewilligungen vom 23. Juni 2009 und vom 8. Januar 2013 nicht als der von den Rekurrierenden behauptete Mangel, sondern vielmehr als logische Konsequenz der Ähnlichkeit der Projekte. In diesem Punkt sind die Rekurse unbegründet.

6.1.

Nach Ansicht der Rekurrierenden sind bei der Ausnützung die Vorgaben des Quartierplans nicht respektiert worden. Anstelle der gemäss Quartierplan zulässigen Bruttogeschossfläche von 22'738 m² umfasse das Projekt eine Fläche von 35'155,60 m². Die Rekursgegnerinnen entgegnen, die dem Baugrundstück im Quartierplan zugeschiedene Bruttogeschossfläche sei im vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht mehr massgebend, weil im

Festsetzungsbeschluss des Stadtrates künftige Rechtsänderungen ausdrücklich vorbehalten worden seien.

6.2.

Beim Quartierplan handelt es sich um einen zukunftsgerichteten Sondernutzungsplan. Nach seiner Festsetzung und Genehmigung ist auch das ihm zugrunde liegende Erschliessungskonzept für die einzelnen Grundeigentümer verbindlich (RB 1984 Nr. 79, E. b). Bei der Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen kann demnach grundsätzlich nicht mehr davon abgewichen werden, da sonst der im Quartierplanverfahren hergestellte Interessenausgleich nachträglich gestört und die mit dem Quartierplan verfolgten öffentlichen Interessen an der Herstellung der Baureife und an einer haushälterischen Bodennutzung verletzt würden. Somit liegt es – unter Vorbehalt der Quartierplanrevision aufgrund wesentlich veränderter Verhältnisse – nicht im Belieben einzelner Grundeigentümer, nachträglich vom quartierplangemässen Erschliessungskonzept abzuweichen; allerdings kann in dieser Hinsicht durchaus ein gewisser Spielraum bestehen (vgl. BRKE II Nrn. 61-63/2001 vom 3. April 2001 in BEZ 2001 Nr. 59).

6.3.

Über das Gebiet Rütihof, zu dem auch das Baugrundstück zählt, ist in den 1970er-Jahren ein altrechtlicher Quartierplan erstellt worden. Die Festsetzung durch den Stadtrat im amtlichen Verfahren erstreckte sich auf die Landeinteilung, die Erschliessung inklusive Bau- und Niveaulinien und Kanalisationen sowie das Fusswegnetz. Der Quartierplan basiert in Abweichung von der üblichen Praxis nicht auf einer wert- bzw. flächengleichen Neuzuteilung, sondern auf der Zuteilung von Bruttogeschossflächen. Demzufolge wurde die auf jedem Grundstück zu realisierende maximale Bruttogeschossfläche festgelegt; auf einen Ausgleich von flächenmässigen Mehr- oder Minderzuteilungen wurde verzichtet. Die Verteilung der Erschliessungskosten wurde den beteiligten Grundeigentümern überlassen (Stadtratsbeschluss vom 11. Juni 1975, act. 14.3). Der Quartierplan ist am 21. April 1976 vom Regierungsrat genehmigt worden (act. 14.18). Ein Technischer Bericht, wie er seit dem im Jahre 1978 in Kraft gesetzten Planungs- und Baugesetz für neurechtliche Quartierplanverfahren vorgeschrieben ist, war nicht erforderlich und wurde nicht erstellt.

Der Festsetzungsbeschluss vom 11. Juni 1975 enthält folgenden Vorbehalt:

„Mit der Genehmigung des Quartierplanes stimmt der Stadtrat dem Plan lediglich unter quartierplanrechtlichen Gesichtspunkten zu. Die Überprüfung der einzelnen Bauprojekte unter baupolizeilichen Aspekten erfolgt dagegen nicht im Quartierplanverfahren, sondern erst später im baupolizeilichen Bewilligungsverfahren. Die baupolizeilichen Vorschriften bleiben somit vorbehalten. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sich dieser Vorbehalt nicht nur auf das geltende Baupolizeirecht bezieht. Das Planungs- und Baurecht ist heute allgemein im Umbruch begriffen. Dies trifft insbesondere für den Kanton Zürich zu, dessen geltendes Baugesetz durch ein neues und umfassenderes Planungs- und Baugesetz abgelöst werden soll. Das neue Gesetz wird auf baupolizeilicher Ebene verschiedene Rechtsänderungen mit sich bringen, die für künftige Bauvorhaben in Rechnung zu stellen sind“ (act. 14.3).

6.4.

Beim Ausnützungsmass handelt es sich um eine solche baupolizeiliche Vorschrift, deren Änderung bei der Quartierplanfestsetzung vorbehalten worden ist. In ihrer Vernehmlassung vom 24. April 2013 führt die Vorinstanz die einzelnen, seit der Festsetzung des Quartierplanes eingetretenen Rechtsänderungen im Detail auf, darunter auch Systemwechsel bzw. Änderungen der Messweise. Die von den Rekurrierenden genannten Masse in Quartierplan und Projekt basieren somit auf einer unterschiedlichen Berechnungsweise und sind nur bedingt miteinander vergleichbar. Heute ist in der für das Baugrundstück massgebenden dreigeschossigen Wohnzone eine Ausnützungsziffer von 90 % massgebend (Art. 13 Abs. 1 BZO). Bei Arealüberbauungen darf die Ausnützung entsprechend der Formel in Art. 8 Abs. 5 BZO erhöht werden. Für das Baugrundstück wird im angefochtenen Beschluss eine zulässige maximale Ausnützung von 41'077,40 m² genannt (angefochtener Beschluss, act. 3, Erwägungen lit. Cb). Diese wird bei einer gegenüber dem ersten Projekt leicht reduzierten Ausnützung von 36'155,60 m² um rund 12 % unterschritten, sodass der Arealüberbauungsbonus nicht einmal in Anspruch genommen werden muss.

Somit sind die Bestimmungen im Quartierplan, welche sich auf die Ausnützung beziehen, durch das geltende Recht überholt und können dem Projekt nicht entgegen gehalten werden.

6.5.

Die von rekurrentischer Seite erhobene Rüge, der Quartierplan werde nicht berücksichtigt, ist in dieser pauschalen Form irreführend und unzutreffend. Richtig ist vielmehr, dass die im Quartierplan für die einzelnen Grundstücke

festgelegten Bruttogeschossflächen wegen des im Quartierplan enthaltenen Vorbehaltes keine Anwendung auf das streitbetreffene Bauvorhaben finden. Das Vorgehen der Rekursgegnerinnen entspricht einer gesamtheitlichen Anwendung und Auslegung des Quartierplanes und ist nicht zu beanstanden.

Auch der rekurrentische Vorwurf einer rechtsungleichen Behandlung greift zu kurz und ist nicht angebracht. Zunächst einmal ist eine unterschiedliche Nutzungsdichte auf den einzelnen Quartierplangrundstücken eine Folge der in den letzten fast 40 Jahren eingetretenen Rechtsänderungen und wurde bereits bei der Festsetzung des Quartierplans als Möglichkeit erkannt und vorbehalten. Schon aus diesem Grund kann im vorliegenden Zusammenhang von unzulässiger Rechtsungleichheit nicht die Rede sein. Vor allem aber haben die Rekurrierenden ihre Grundstücke zum Teil schon vor Jahrzehnten überbaut und seither die gemeinsam finanzierten Erschliessungsanlagen weit intensiver genutzt als die Eigentümerin des Baugrundstückes. Damit haben sie während einer sehr langen Zeit von wirtschaftlich erheblichen Auswirkungen des Quartierplanes profitiert, die der Eigentümerin des bisher fast ausschliesslich mit Wiese bewachsenen Baugrundstückes verwehrt waren. Diesen Vorteil für die früher Bauenden gilt es bei der Beurteilung der behaupteten rechts(un)gleichen Behandlung neben der damals geltenden tieferen Ausnützung auch zu berücksichtigen. Schliesslich bleibt zu erwähnen, dass die Rekurrierenden bei einer Erweiterung ihrer Gebäude bzw. einer Neuüberbauung ihrer Grundstücke von neu geltenden Nutzungsvorschriften genauso profitieren können wie heute die Bauherrschaften.

6.6.

Demnach ist festzuhalten, dass die Rekurse – soweit darin eine dem Quartierplan widersprechende Übernutzung des Baugrundstückes behauptet wird – abzuweisen sind.

7.1.

Die Rekurrierenden sehen in der Arealüberbauung eine unzulässige Abweichung von der Regelbauweise und stellen die Vereinbarkeit von Art. 8 Abs. 4 BZO mit dem übergeordneten Recht in Frage. Für die Festlegung der Anzahl Geschosse sei die Legislative zuständig (§§ 45 ff. PBG). Die

Befugnis der Baubewilligungsbehörde, bei Arealüberbauungen in dreigeschossigen Wohnzonen 7 Geschosse und Gebäudehöhen von bis zu 25 m zu bewilligen, sei deshalb stossend und rechtswidrig. Nach Darstellung der Vorinstanz dient Art. 8 BZO der Umschreibung von Art und Umfang der erlaubten Grundstücksnutzung. Es bestehe kein Anlass, die fragliche Norm vorfrageweise zu überprüfen.

7.2.

Die Möglichkeit der akzessorischen Überprüfung von Rechtssätzen, d.h. der Überprüfung rechtskräftiger generell-abstrakter Normen im konkreten Anwendungsfall auf ihre Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht, gründet im Gedanken, dass der Einzelne beim Erlass einer Rechtsnorm im Allgemeinen noch nicht wisse, ob und wie ihn diese eines Tages treffen werde und deshalb vor dem konkreten, ihn betreffenden Anwendungsfall noch keinen Anlass habe, die Norm im Anschluss an ihren Erlass vor den Rechtsmittelinstanzen in Frage zu stellen. Für Vorschriften, welche die baulichen Möglichkeiten in bestimmten Zonen regeln, schliesst die Rechtsprechung eine akzessorische Überprüfung aus, weil diesen Vorschriften wegen ihrer Bezugnahme auf bereits im Erlasszeitpunkt bestimmbar Gebiete die Abstraktheit abgesprochen wird, welche für die Annahme vorauszusetzen wäre, der einzelne Grundeigentümer habe erst im konkreten Anwendungsfall Anlass, sich mit der Norm auseinanderzusetzen (BGE 106 Ia 383; 119 Ib 480).

Beim Erlass von Arealüberbauungsvorschriften sind die möglichen, ihn konkret betreffenden Folgen für einen Grundeigentümer nicht weniger erkennbar als beim Erlass von Regelbauvorschriften. Allfällige Spekulationen über die Unwahrscheinlichkeit von Arealüberbauungen in seiner Nachbarschaft sind dabei unerheblich. Der Eigentümer einer Liegenschaft, welche an die dreigeschossige Wohnzone angrenzt, konnte (auch als Laie) beim Erlass von Art. 8 BZO ohne weiteres sehen, dass künftig bei gegebener Arealfläche in seiner Nachbarschaft unter Umständen siebengeschossig gebaut darf. Im Falle des Baugrundstückes, einer 35'646,20 m² grossen unüberbauten Fläche, die in einer einzigen Parzelle zusammengefasst war, musste mit einer Arealüberbauung geradezu gerechnet werden. Nach dem Gesagten verbietet sich deshalb eine akzessorische Überprüfung von Art. 8 BZO.

7.3.

Im Übrigen ist der rekurrentische Einwand auch sachlich unrichtig, weil die auf dem Baugrundstück zulässige Anzahl Geschosse durchaus von der Legislative festgelegt worden ist. Zwar sind in der Bauordnung ausser der zahlenmässig festgelegten Geschosshöhe auch noch erweiterte Überbaumöglichkeiten für Arealüberbauungen eröffnet worden. Davon kann jedoch jeder Bauherr, der die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt, Gebrauch machen. Die vorliegend erteilte Bewilligung für sieben Geschosse war demnach nicht ein Akt der Rechtsetzung, sondern ist der in den Zuständigkeitsbereich der Baubewilligungsbehörde fallenden Rechtsanwendung zuzuordnen. Die Rekurse sind deshalb auch in diesem Punkt abzuweisen.

8.1.1.

Nach Ansicht der Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R1S.2013.05022 verstösst der angefochtene Beschluss gegen Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV). Auch die Vorinstanz stelle im angefochtenen Entscheid fest, dass die Immissionsgrenzwerte weder durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes noch durch eine Abschirmung mittels baulicher oder gestalterischer Massnahmen eingehalten werden könnten. Dennoch habe sie die Bewilligung mit folgender Begründung erteilt (angefochtener Beschluss, act. 3.1, E. Ha):

„An einem Gebäude müssen gemäss Art. 39 LSV in der Mitte des offenen Fensters eines lärmempfindlichen Raumes die IGW eingehalten sein. Relevant sind nach kantonaler Praxis (Leitfaden 'Lärmschutz im Baubewilligungsverfahren') nur die zur Lüftung eines Raumes notwendigen Fenster (Lüftungsfenster). Als massgeblicher Beurteilungsort gilt demnach – unter Vorbehalt einer genügend grossen Fensterfläche (mindestens 5 % der Bodenfläche) – das am wenigsten lärmexponierte Fenster eines Raumes.

Die IGW sind an den Fassaden Seite Frankentalerstrasse und Seite Regensdorferstrasse überschritten. Sämtliche lärmempfindlichen Räume können jedoch über Patio-Balkone oder über die Rückfassaden lärmabgewandt ($L_r \leq IGW$) belüftet werden.“

Die Rekurrierenden halten diese Praxis für bundesrechtswidrig und die Voraussetzungen von Art. 31 Abs. 1 LSV als nicht erfüllt. Deshalb hätte die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV durch die

Baudirektion geprüft werden müssen. Weil dies unterblieben sei, müsse der angefochtene Beschluss aufgehoben werden.

8.1.2.

Auch die Rekursgegnerinnen gehen davon aus, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) für den Strassenverkehrslärm an den Fassaden entlang der Frankentalerstrasse und der Regensdorferstrasse überschritten sind. Sämtliche lärmempfindlichen Räume könnten jedoch über Patio-Balkone oder über die lärmabgewandten Rückfassaden gelüftet werden, erklärt die Vorinstanz. Nach ständiger Praxis im Kanton Zürich seien solche Lüftungsfenster zulässig, sofern ihre Fläche – wie das vorliegend der Fall sei – mindestens 5 % der Bodenfläche aufwiesen. Art. 39 LSV handle vom Ort der Lärmermittlung. Dem Gesetzestext könne jedoch nicht entnommen werden, dass der anwendbare Immissionsgrenzwert bei allen Fenstern eines lärmempfindlichen Raumes eingehalten werden müsse. Die Sicherstellung, dass jeder Wohn- und Schlafräum über ein genügend grosses Fenster lärmabgewandt gelüftet werden könne, sei ausreichend. Eine Ausnahmegewilligung sei unter diesen Umständen nicht erforderlich.

8.2.1.

Das Baugrundstück liegt, wie bereits erwähnt, an der Frankentalerstrasse und an der Regensdorferstrasse. Diese stark befahrenen Staatsstrassen stellen bestehende lärm erzeugende ortsfeste Verkehrsanlagen dar. Der Lärmbeurteilung werden Grenzwerte zugrunde gelegt (Art. 13 des Umweltschutzgesetzes [USG]). Die für die Immissionen von Strassenverkehrsanlagen massgeblichen Belastungsgrenzwerte sind im Anhang 3 der Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt. Sie unterteilen sich in Planungswerte, Immissionsgrenzwerte und Alarmwerte; sie werden nach der Lärmart, der Tageszeit und der Lärmempfindlichkeit der zu schützenden Gebäude und Gebiete festgelegt (Art. 2 Abs. 5 LSV).

8.2.2.

Gemäss Ziffer 2 des Anhangs 3 der Lärmschutzverordnung gelten in der für das Baugrundstück massgebenden Wohnzone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II) folgende Belastungsgrenzwerte:

Belastungsgrenzwerte	06-22 h	22-06 h
Planungswert	55 dB	45 dB
Immissionsgrenzwert	60 dB	50 dB
Alarmwert	70 dB	65 dB

Im Bereich des Baugrundstückes sind in den für das Bauvorhaben vorgenommenen Lärmuntersuchungen vom 7. März 2012 (act. 14.15: Lärmgutachten Verkehrslärm vom 5. März 2012, S. 3) folgende Emissionswerte auf der Strassenachse ermittelt worden:

Ermittlungsgrundlage	06-22 h	22-06 h
Frankentalerstrasse	79.4 dB	72.7 dB
Regensdorferstrasse	79.0 dB	71.8 dB

Eine Kontrolle aufgrund der Daten im GIS-Browser ergibt folgende Werte: Frankentalerstrasse 79.4 dB / 72.6 dB und Regensdorferstrasse 79.3 dB / 72.0 dB. Durch diese nur geringfügig abweichenden Werte gemäss GIS-Browser werden die in der Lärmprognose erhobenen Werte bestätigt.

Bei den wiedergegebenen Werten handelt es sich um die auf der Achse dieser Strasse ermittelten *Emissionswerte*, welche nicht mit den auf dem Grundstück zu messenden *Immissionswerten* verglichen werden dürfen. Der Immissionswert ergibt sich erst nach Berücksichtigung zumindest der Abstandsdämpfung, d.h. der Entfernung einer Baute von der Emissionsquelle. Gemäss der im Glossar zum Strassenverkehrslärm publizierten Tabelle (vgl. GIS-Browser) beträgt die von der Strassenmitte aus gemessene Abstandsdämpfung folgende Werte:

Abstand	Abstandsdämpfung
5 m	- 7 dB
6.4 m	- 8 dB
8 m	- 9 dB
10 m	- 10 dB
13 m	- 11 dB
15 m	- 12 dB
20 m	- 13 dB
25 m	- 14 dB
30 m	- 15 dB

Bei einem Abstand der geplanten Fassaden von rund 21 m bis 25 m zur Strassenmitte der Frankentalerstrasse und rund 18 m bis 28 m zur Strassenmitte der Regensdorferstrasse ist mit einer Abstandsabdämpfung von 12 dB bis 14 dB zu rechnen. Damit werden zwar die Immissionsgrenzwerte überschritten, die Alarmwerte jedoch nicht erreicht.

8.3.1.

Gemäss Art. 22 Abs. 1 USG werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, in lärmbelasteten Gebieten unter Vorbehalt von Absatz 2 nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind diese 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).

Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen dürfen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können 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). Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV). Sind sogar die Alarmwerte überschritten, fällt die Erteilung einer Bewilligung auf jeden Fall ausser Betracht.

Nach konstanter Praxis gilt als massgeblicher Beurteilungsort das am wenigsten lärmexponierte Fenster eines Raumes, sofern die entsprechende Fensterfläche mindestens 5 % der Bodenfläche entspricht (vgl. www.tba.zh.ch – Bauen im Lärm – Ermittlungsort der Lärmbelastung, VB 2009.00326, E.3.3 am Ende).

8.3.2.

Die weitaus meisten lärmempfindlichen Räume, insbesondere die als „Zimmer“ bezeichneten Räume, sollen auf der lärmabgewandten Seite des Baukörpers angeordnet werden bzw. verfügen über ein genügend grosses

Lüftungsfenster auf der Hofseite. Für die übrigen lärmempfindlichen Räume soll im Sinne einer baulichen Massnahme im Sinne von Art. 31 Abs. 1 lit. b LSV jeweils vor einem lärmbelasteten Fenster ein Patio-Balkon mit erheblicher Abschirmwirkung angebracht werden. In der oben genannten Lärmuntersuchung kommt der Gutachter zum Schluss, dass die von den vielbefahrenen Strassen ausgehenden Emissionen durch diese Massnahme unter den geltenden Immissionsgrenzwert gebracht werden können (act. 14.15). Damit erfüllen die bewilligten Wohnungen die in der Lärmschutzverordnung genannten Minimalanforderungen.

8.4.

Allerdings würden die Rekurrierenden mit ihrer Forderung auf Aufhebung des angefochtenen Beschlusses selbst dann nicht durchdringen, wenn die Lärmbeurteilung entsprechend den rekurrentischen Vorstellungen ohne Berücksichtigung von Lüftungsfenstern und Patio-Balkonen vorgenommen werden müsste.

Die entlang der vielbefahrenen Strassen angeordneten Häuserzeilen weisen eine Bautiefe von wenig mehr als 10 m auf. Im Wesentlichen werden die mit „Zimmer“ bezeichneten Räume entlang des lärmabgewandten Innenhofes angeordnet. Auf die Frankentaler- und Regensdorferstrasse ausgerichtet sind neben den Treppenhäusern und Küchen viele Wohn-/Essbereiche. Angesichts der relativ geringen Bautiefe wäre es unter Beibehaltung der geplanten Baustrukturen durchaus möglich, die Grundrisse der Wohnungen so zu verändern, dass auch die lärmsensiblen Wohn-/Essbereiche an den Innenhof stossen würden und von der lärmabgewandten Seite her belichtet und belüftet werden könnten. Allenfalls müsste zu diesem Zweck auf die Abtrennung einzelner Zimmer verzichtet werden.

Weil sich die Anordnung einer solchen Massnahme nur auf die Raumorganisation im Gebäudeinnern auswirken würde, brächte sie den Rekurrierenden keinerlei Vorteil. Insbesondere würde eine entsprechende Auflage nicht dazu führen, dass der angefochtene Beschluss aufgehoben und die von den Nachbarrekurrierenden hauptsächlich bekämpfte ringartige Bebauung des Grundstückes aufgegeben und durch Häuserzeilen oder Punktbauten ersetzt werden müsste. Weil somit die Gutheissung der Rekurse in diesem Punkt die behaupteten Beeinträchtigungen gar nicht abzuwenden vermöchte, fehlte den Rekurrierenden das Rechtsschutzinteresse. Auf die entsprechenden Rügen wäre somit nicht einzutreten.

9.

Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R1L.2013. 05022 bezweifeln, dass die Planungswerte und die Vorsorgebestimmungen bei den Emissionen durch die Unterniveaugarage eingehalten werden. Konkret wird gerügt, die Verkehrsmengen seien falsch berechnet worden und der Zuschlag für die Rampensteigung sei unberücksichtigt geblieben.

Die Vorinstanz bestätigt in ihrer Vernehmlassung (act. 13, Rz 32), dass im Ergänzungsbericht Lärm vom 7. März 2012 betreffend die Tiefgarage (act. 14.8) mit 530 Fahrten pro Tag gerechnet worden sei. Eine Überprüfung der Fahrtenzahl durch die zuständige Fachstelle habe eine Erhöhung der massgeblichen Fahrtenzahl auf 603.5 ergeben. Gegenüber der Berechnungsgrundlage im erwähnten Bericht entspreche dies einer 14-prozentigen Zunahme an Fahrten bzw. einer Lärmzunahme von 0.6 Dezibel. Damit seien die Planungswerte nach wie vor eingehalten. Die privaten Rekursgegnerinnen nehmen denselben Standpunkt ein.

Mit der nachträglichen Überprüfung und den korrigierten Angaben über die Fahrtenzahl und deren Auswirkung in der Vernehmlassung hat die Vorinstanz den rekurrentischen Einwänden, soweit sie überhaupt substantiiert vorgetragen wurden, Rechnung getragen. Eine Lärmpegelkorrektur um 0.6 Dezibel hat keinen Einfluss auf das Ergebnis. Eine Pegelkorrektur wegen der Rampensteigung dagegen erübrigt sich, weil sich die angeführte Steigung von bis zu 15 % im Gebäudeinnern befindet, und keine Lärmauswirkungen auf die lärmempfindlichen Räume der Wohnüberbauung oder das bestehende Strassennetz entfalten kann. Somit ist der Rekurs in diesem Punkt unbegründet.

10.1.1.

Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R1S.2013.05022 verlangen die Freilegung des Gewässers Fürtlibach/Steinwiesbächli auf der Nord- und Westseite des Baugrundstücks. Sie stützen diese Forderung auf Art. 37 ff. des Gewässerschutzgesetzes (GSchG), die Baurechtsverträge zwischen der Stadt Zürich und den drei Bauträgern sowie § 71 PBG.

Die Rekursgegnerinnen erklären, das Gewässer zu einem späteren Zeitpunkt offen legen zu wollen. In den Baurechtsverträgen sei die Bauherrschaft auf rein privatrechtlicher Basis zur Mitwirkung bei der Bachöffnung

verpflichtet worden. Es gebe sachliche Gründe, das wasserrechtliche Bachöffnungsverfahren erst später einzuleiten. Für eine Verknüpfung mit der angefochtenen Baubewilligung gebe es keine Rechtsgrundlage.

10.1.2.

In Art. 37 und 38 GSchG ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen Fliessgewässer verbaut und korrigiert bzw. überdeckt oder eingedolt werden dürfen. Ein Recht oder gar eine Pflicht, bereits eingedolte Gewässer zu öffnen, ist diesen Bestimmungen nicht zu entnehmen. Die Rekurrierenden halten Art. 38 Abs. 1 GSchG gleichwohl für anwendbar, weil aufgrund des geplanten Aushubs für das Gebäude davon auszugehen sei, dass eine Sanierung, Erneuerung oder ein Ersatz der bestehenden Eindolung erforderlich sei.

Das heute eingedolte Gewässer befindet sich nur teilweise auf dem rekurrentischen Grundstück. In einer Länge von gut 50 m verläuft der unterirdische Wasserlauf in einem Abstand von etwa 80 cm zur Strasse und etwa 11.20 m zur künftigen Fassade im Vorgartenbereich entlang der Strasse im Oberen Boden. Aufgrund dieser Lage am äussersten Rand des Baugrundstückes ist die Darstellung der privaten Rekursgegnerinnen, der eingedolte Bach müsse für die Realisierung ihres Projektes nicht verändert werden, ohne weiteres zutreffend. Insbesondere reicht die Distanz von rund 11.20 m zwischen Fassade und Gewässer aus, um den Aushub ohne Tangierung der Wasserleitung bewerkstelligen zu können. Damit entfällt Art. 38 Abs. 1 GSchG als Rechtsgrundlage, eine Öffnung des Gewässers zu verlangen.

Die Baurechtsverträge sind zwischen der öffentlichen Hand und der Bauherrschaft abgeschlossen worden und entfalten ihre Wirkung nur zwischen den Vertragsparteien. Weil die Rekurrierenden am Vertrag nicht beteiligt sind, können sie aus dessen Inhalt keine Rechte ableiten.

Auch § 71 PBG, welche Bestimmung besondere Pflichten bei der Realisierung von Arealüberbauungen enthält, ist als Rechtsgrundlage für das rekurrentische Anliegen nicht geeignet. Zwar müssen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung gemäss § 71 PBG besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (vgl. unten E. 11.2.). Diese Anforderungen kann das vorliegende Projekt jedoch auch ohne eine Offenlegung des streitbetroffenen Wasserlaufes erreichen. Überdies müsste die

von den Rekurrierenden angestrebte Auflage als unverhältnismässig eingestuft werden, weil die Gewässeröffnung einerseits (wegen des eigens durchzuführenden Bewilligungsverfahrens) mit einer erheblichen Bauverzögerung und Kosten verbunden wäre und andererseits wegen seiner Lage am äussersten Rand des Baugrundstückes kaum etwas zur Umgebungsgestaltung der gesamten Überbauung beitragen würde.

10.1.3.

Sofern die Rekurrierenden mit dem Argument, der „Korridor von 11 m Breite“ genüge nicht als Trasse für ein künftiges offenes Gewässer, geltend machen wollen, es werde eine fehlende planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst, ist dem entgegenzuhalten, dass das Baugrundstück auch mit der heute vorhandenen Wasserleitung ausreichend erschlossen ist. Darüber hinausgehende künftige Planänderungen können einem Bauvorhaben nur entgegen gehalten werden, wenn die entsprechenden planungsrechtlichen Festlegungen genügend konkretisiert, das heisst in der Regel durch den Gemeinderat beantragt sind (§ 234 PBG). So weit fortgeschritten ist das Bachöffnungsprojekt nicht.

Somit sind die rekurrentischen Begehren, soweit sie die Bachöffnung betreffen, abzuweisen.

10.2.1.

Am 1. November 2012 erteilte die Baudirektion die wasserbaupolizeiliche Bewilligung und eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung für die geringfügige Unterschreitung des Uferstreifens mit befestigten Bereichen. Den Erwägungen ist zu entnehmen:

„Seit dem 1. Juni 2011 sind die Änderungen vom 4. Mai 2011 der GSchV in Kraft. Gemäss deren Übergangsbestimmungen in Verbindung mit Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, ist bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite ab der Gerinnesohle/Bachdole ein beidseitiger Uferstreifen von jeweils mindestens 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle/Bachdole freizuhalten.

Die Bachdole des Fürtlibachs hat einen Durchmesser von 200 mm bzw. 250 mm. Demnach ist ab derselben ein beidseitiger Uferstreifen von jeweils mindestens 8.2 m bzw. 8.25 m freizuhalten. In diesem Uferstreifen dürfen neue Anlagen nur erstellt werden, wenn sie standortgebunden sind und im

öffentlichen Interesse liegen. Als standortgebunden gelten Anlagen, die aufgrund ihres Bestimmungszwecks oder aufgrund der standörtlichen Verhältnisse nicht ausserhalb des Gewässerraums angelegt werden können.

In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art.41c Abs.1 Satz 2 GSchV). Überwiegende Interessen sind insbesondere solche des Hochwasserschutzes oder des Natur- und Landschaftsschutzes.“

Die Baudirektion stellt fest, dass sich drei Zugangsbereiche der geplanten Überbauung teilweise im Uferstreifen des eingedolten Fürtlibachs befinden, nämlich Teile des öffentlichen Quartierplatzes, Teile der Zufahrt für die Tiefgarage und Teile des nordwestlichen Zugangs zum Innenhof. Sie stufte diese Erschliessungsanlagen als zonenkonforme Anlagen in einem dicht überbauten Gebiet ein, denen angesichts des vorhandenen Grünkorridors von mindestens 11 m für eine zukünftige Offenlegung des Bachs keine überwiegenden Interessen entgegenstünden.

10.2.2.

Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R1S.2013.05022 beanstanden die Erteilung einer Ausnahmebewilligung, weil kein dicht überbautes Gebiet vorliege. Die im Wesentlichen nicht bebaute Bauparzelle messe über 30'000 m² und befinde sich abgelegen am Rande des Quartiers Höngg und sei zudem keiner Kern- oder Zentrumszone zugewiesen.

Die Rekursgegnerinnen machen im Wesentlichen geltend, die Bauten hielten den geforderten Abstand gemäss Übergangsbestimmung zur Gewässerschutzverordnung ein und liessen sogar genügend Platz für die einseitige Anordnung des Gewässerraumes von 11 m gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. a der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Zudem befinde sich das Baugrundstück in einem dicht überbauten Gebiet.

10.2.3.

Teile der von der Baudirektion genannten Zugänge zum Bauvorhaben sollen innerhalb des Gewässerraumes von gut 8 Metern gemäss geltender Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung erstellt werden. Da die geplanten Gebäude nicht standortgebunden im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV sind, ist zu prüfen, ob eine Ausnahmebewilligung vom Anlagenverbot im Gewässerraum in Betracht fällt. Eine solche kann für zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten erteilt werden, soweit

keine übermässigen Interessen (z.B. des Hochwasserschutzes oder des Natur- und Landschaftsschutzes) entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV).

Art. 41c Abs. 1 GSchV räumt der Baudirektion als "Kann-Vorschrift" zwar einen Beurteilungsspielraum ein. In Bezug auf die Auslegung des unbestimmten bundesrechtlichen Rechtsbegriffs "der dicht überbauten Gebiete" kommt der Baudirektion hingegen kein besonderer Spielraum zu (VB.2013.00340).

10.2.4.

Das Baugrundstück liegt vollständig in der Wohnzone W3, wo das Bauvorhaben als Arealüberbauung realisiert werden soll. Die für eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung vorausgesetzte Zonenkonformität ist somit gegeben. Dass es sich dabei um eine Kern- oder Zentrumszone handle, wird in der Verordnung nicht verlangt. Strittig ist, ob sich das Baugrundstück in einem "dicht überbauten Gebiet" gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV befindet.

Sinn und Zweck der Ausnahmeregelungen von Art. 41c Abs. 1 GSchV ist, dass eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine aus Sicht der Raumplanung erwünschte städtebauliche Verdichtung ermöglicht wird. Als Anwendungsfall werden im erläuternden Bericht des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom 20. April 2011 zur Änderung der Gewässerschutzverordnung "Baulücken" genannt und als Beispiele für dicht überbaute Gebiete die städtischen Quartiere in Basel am Rhein oder in Zürich an der Limmat aufgeführt (S. 12 und S. 15 oben). Weiter haben die Bundesämter für Raumentwicklung (ARE) und Umwelt (BAFU) unter dem Titel "Gewässerraum im Siedlungsgebiet" ein Merkblatt zur Anwendung des Begriffs "dicht überbaute Gebiete" der Gewässerschutzverordnung erarbeitet (Merkblatt vom 18. Januar 2013 unter www.are.admin.ch). Darin gelten Gebiete, in denen sich im festzulegenden Gewässerraum keine oder nur einzelne Bauten und Anlagen befinden in der Regel nicht als dicht überbaut. Befinden sich in diesem Uferstreifen eingezonte, nicht oder nur teilweise überbaute Parzellen, kann das Gebiet ausnahmsweise als dicht überbaut gelten, wenn es sich um eine Baulücke handelt oder eine zweckmässige bauliche Nutzung der noch unüberbauten oder wenig überbauten Parzellen verhindert wird und die Umgebung dicht überbaut ist (S. 6 f. des Merkblattes).

10.2.5.

Das Baugrundstück ist Teil des Quartierplangebietes Rütihof und ist nach der vorliegenden Aktenlage als einzige Parzelle bisher unüberbaut geblieben. So ist es denn auch an vier von fünf Seiten von überbauten Grundstücken umgeben. Bei den meisten der benachbarten Gebäude handelt es sich – entsprechend den Überbaumöglichkeiten in einer Wohnzone W3 – um grossdimensionierte Wohnbauten. Zwar liegt der Rütihof als Ganzes am Rande des Siedlungsgebietes. Innerhalb der Bauzone erweist sich jedoch das Baugrundstück trotz seiner Grösse als Baulücke. Damit hat die Baudirektion das Gebiet zu Recht als dicht überbaut im Sinne von Art. 41c Abs. 1 GSchV erachtet.

Einer Ausnahmegewilligung entgegenstehende Interessen werden nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich. Die rekurrentischen Ausführungen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz zielen einzig auf einen verbreiterten Korridor für das Gewässer Steinwiesbächli/Fürtlibach. Allfällige spätere Veränderungen am Gewässer zur Verbesserung des Hochwasserschutzes bleiben auch nach Erstellung der drei Zugänge zum Baugrundstück ohne weiteres möglich. Demzufolge ist der Rekurs auch in diesem Punkt unbegründet.

10.3.1.

Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R1S.2013.05022 rügen sodann, die vorhandene Breite des Korridors für die spätere Freilegung des Baches von 11 m widerspreche Art. 41a GSchV und genüge bei weitem nicht. Sie rechnen vor, dass ein Korridor von insgesamt mindestens 16.60 m bzw. 16.75 m Breite erforderlich sei, welcher gestützt auf Art. 41a Abs. 3 GSchV zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser noch weiter verbreitert werden müsse. Um diesen Abstand zu erreichen, addieren sie die „beidseitigen Uferstreifen von jeweils mindestens 8.2 m resp. 8.25 m“. Die Vorinstanz habe es unterlassen, diesen Sachverhalt abzuklären, weshalb die Baubewilligung aufzuheben sei.

Die Rekursgegnerinnen machen im Wesentlichen geltend, der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerabstand sei eingehalten.

10.3.2.

Wie bereits erwähnt, gelten seit dem 1. Juni 2011 die Änderungen vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung. In den Übergangsbestim-

mungen wurde festgelegt, dass der in Art. 41a und 41b GSchV neu definierte Gewässerraum von den Kantonen bis zum 31. Dezember 2018 festzulegen ist. Bis dahin gelten die Vorschriften für Anlagen gemäss Artikel 41c Absätze 1 und 2 GSchV entlang von Fliessgewässern mit einer bestehenden Gerinnesohle von bis zu 12 m Breite. Verlangt wird die Einhaltung eines beidseitigen Streifens mit einer Breite von je 8.00 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle.

Für die streitbetroffenen Bäche mit einer Gerinnesohle von 200 mm bzw. 225 mm Breite ist somit grundsätzlich ein Gewässerraum von 8.20 m bzw. 8.25 m Breite erforderlich. Innerhalb dieses Gewässerraumes sind unter den Voraussetzungen von Art. 41c GSchV Ausnahmen möglich. Eine Verbreiterung zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser ist in den Übergangsbestimmungen nicht vorgesehen und kann somit auch nicht verlangt werden.

10.3.3.

Mit einer Distanz zwischen den Leitungen und den Hausfassaden von zwischen 11 Metern und mehr als 50 Metern werden die genannten Anforderungen erfüllt. Für die Erschliessungsanlagen (nordwestlicher Zugang zum Innenhof, Rampe zur Unterniveaugarage, Quartierplatz) wurde wie bereits ausgeführt zu Recht eine Ausnahmegewilligung erteilt (oben E. 10.2).

Die nach Darstellung der Rekurrierenden angeblich notwendigen Abstände von 16.60 m bzw. 16.75 m werden nur erreicht, wenn die erforderlichen Gewässerräume beidseits der Leitungen addiert werden. Bei einem solchen Vorgehen müssten selbstverständlich auch die beidseits der Leitungen vorhandenen Abstände berücksichtigt werden, was wiederum einen mehr als ausreichend breiten Gewässerraum ergeben würde. Vorliegend massgebend ist indessen einzig die dem Bauvorhaben zugewandte Seite, wo der erforderliche Gewässerraum von mindestens 8.20 m bzw. 8.25 m vorhanden ist. Somit ist der Rekurs auch in diesem Punkt abzuweisen.

11.1.

Die Rekurrierenden rügen, das Bauvorhaben entspreche nicht den in § 71 PBG genannten Anforderungen an Arealüberbauungen. Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R1S.2013.05015 beschränken ihre Einwände auf die Gestaltung des Bauvorhabens als Ganzes, während die Rekurrierenden

im Verfahren G.-Nr. R1S.2013.05022 auch eine Vielzahl von Rügen betreffend die Wohnlichkeit und Wohnhygiene, die Versorgungs- und Entsorgungslösungen sowie Art und Grad der Ausrüstung und der Behindertengerechtigkeit erheben.

Die Rekursgegnerinnen begründen in Beschluss und Vernehmlassungen, weshalb sie diese Ansicht nicht teilen.

11.2.

Die Gemeinden können in ihren Bau- und Zonenordnungen in den Bauzonen allgemein, aber auch zonen- oder gebietsweise Arealüberbauungen zulassen. Zu diesem Zweck haben sie Mindestarealflächen festzulegen (§ 69 PBG). Mit dem Instrument der Arealüberbauung verfügen die Baubehörden über eine rechtliche Handhabe, um eine von der Grundordnung abweichende Überbauung zu gestatten. Die Bau- und Zonenordnung kann deshalb Bauvorschriften enthalten, die von den Bestimmungen für die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen (§ 72 Abs. 1 PBG). In der Regel sehen die Bau- und Zonenordnungen einen sogenannten Arealüberbauungs- bzw. Ausnützungsbonus vor.

Im Gegenzug für diese Privilegierung gelten erhöhte Anforderungen in Bezug auf die Gestaltung, Einordnung, Umgebung und Wohnqualität. Gemäss § 71 PBG müssen die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (Abs. 1). Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung (Abs. 2). Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt (§ 71 Abs. 3 PBG).

Gemäss der bisherigen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (grundlegend VB.2010.00127 vom 30. Juni 2010 in BEZ 2010 Nr. 28) hatte das Baurekursgericht zu berücksichtigen, dass den Gemeinden bei der Anwendung von Ästhetikgeneralklauseln ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt. Bei der Überprüfung diesbezüglicher kommunaler Entscheide hatte sich die Rekursinstanz daher – ungeachtet ihrer nach § 20 Abs. 1 des Ver-

waltungsrechtspflegegesetzes (VRG) uneingeschränkten Kognition – Zurückhaltung aufzuerlegen. Von dieser Rechtsprechung ist das Verwaltungsgericht mit dem Entscheid VB.2013.00468 vom 17. Dezember 2013 abgerückt. Das Gericht erkannte, dass das Baurekursgericht nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet sei, seine gesetzliche Überprüfungsbefugnis auszuschöpfen. Den Gemeinden stehe bei der Anwendung von Ästhetikgeneralklauseln als Ausfluss der Gemeindeautonomie insofern ein gewisser Beurteilungsspielraum zu, als es in erster Linie der örtlichen Baubewilligungsbehörde obliege, die in dieser Norm verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen zu konkretisieren. Bei der Angemessenheitskontrolle des kommunalen Entscheides habe die Rekursinstanz die im konkreten Fall angeführten Entscheidungsgründe gebührend zu berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinanderzusetzen, welche von der Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Einordnungsvorschrift entwickelt wurden. Abgesehen von der insoweit gebotenen Rücksichtnahme auf die Gemeindeautonomie rechtfertige sich keine weitergehende Einschränkung der grundsätzlich vollen Kognition des Baurekursgerichts.

11.3.1.

Die Rekurrierenden machen geltend, die Dimensionen des Projektes „Ringling“ seien mit einer geschlossenen Fassade von rund 650 m und einer Gebäudehöhe von bis zu 25 m einmalig, passten nicht in die heutige Siedlungsstruktur im Umfeld der Bauparzelle und gehörten nicht in eine Wohnzone W3. Es handle sich um eine sehr eigenständige Baute ohne jeglichen Quartierbezug. So schön der Innenhof sein möge, so schonungslos präsentiere sich das Projekt gegen aussen. Angesichts der Lage am Siedlungsrand sei es grundsätzlich falsch, einen monotonen Gebäuderiegel einer lockeren Überbauung mit optischer Durchlässigkeit vorzuziehen. Die Dachkanten, die Fassadengestaltung mit Befensterung und Patio-Balkonen, die Durchgänge etc. werden im Einzelnen kritisiert. Besonders erwähnt wird auch die Gestaltung des Vorgartengebietes entlang der Strasse Im Stelzenacker, wo entgegen der vorinstanzlichen Praxis mehr als ein Drittel der Anstosslänge für Hauszugänge, Garagenzufahrt, Parkplätze, Containerabstellplätze etc. befestigt würden.

Die Rekursgegnerinnen entgegnen, beim Bauareal handle es sich um die letzte grosse unbebaute Parzelle im Quartier Rütihof, das von schönen Naherholungsgebieten umgeben sei. Das bauliche Umfeld sei heterogen, umfasse auch Grossformen, bestehend aus aneinander gereihten einzel-

nen Mehrfamilienhäusern oder Zeilenbauten und öffne den Spielraum für die Gestaltung und Einordnung von Neubauten relativ weit. Die gewählte geschlossene Bauweise sei ein Teil des architektonischen Konzepts. Auf die Grossmassstäblichkeit der Gebäudevolumetrie werde mit einer speziellen Fassadengestaltung reagiert. Für die Aussenraumgestaltung entlang der Strasse Im Stelzenacker gebe es besondere Gründe, die im angefochtenen Beschluss genannt worden seien. Es sei nachgerade die Besonderheit einer Arealüberbauung, dass sie sich von der Umgebung abhebe. Der entstehende Kontrast zum baulichen Umfeld sei nicht mit einer ungenügenden Einordnung gleichzusetzen.

11.3.2.

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. Dabei erfasst die Norm über den Wortlaut ihres Randtitels („Gestaltung“) hinaus nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die Dach- oder die Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stellung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften geregelt sind. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum.

§ 71 Abs. 1 PBG stellt als *lex specialis* von § 238 PBG besondere Anforderungen an Gestaltung und Einordnung einer Arealüberbauung, welche über das in § 238 PBG geforderte Mass für die Regelbauweise hinausgehen.

11.3.3.

Wie die Vorinstanz zu Recht feststellt, liegt das Baugrundstück am Siedlungsrand in einem heterogenen baulichen Umfeld, das auch Grossbauten umfasst. Die Umgebung des Bauvorhabens wird geprägt vom Wald des Höneggerberges im Osten, den grossflächigen Verkehrsanlagen im Osten,

Süden und Westen, sowie den mehrheitlich grosskubischen Häuserzeilen mit vier bis sechs Geschossen jenseits der jeweiligen Strassen im Süden, Westen und Norden. Einzig im Norden befindet sich eine Siedlung mit kleineren Reiheneinfamilienhäusern. Weil das Baugrundstück überdies mit über 30'000 m² eine für städtische Verhältnisse ungewöhnlich grosse Fläche aufweist, ist der Standort für eine eigenständige, grossvolumige Überbauung geeignet. Die vorinstanzliche Einschätzung, der Spielraum für die Gestaltung und Einordnung von Neubauten werde relativ weit geöffnet, ist zutreffend.

Das Projekt sieht einen ringförmigen Baukörper entlang der Grundstücksgrenzen vor; die Bezeichnung „Ringling“ drückt das Grundkonzept richtig aus. Zwischen den Fassaden und den Strassen ist ein zwischen 9 m und 25 m breiter, in den meisten Abschnitten mit Bäumen und Grünflächen versehener Streifen vorgesehen, der auch als Fussweg dienen soll. Im Innern soll ein ausgedehnter Grünbereich mit Fusswegen, einer Vielzahl von Bäumen und unterschiedlichsten Nutzungen entstehen. Die bis zu 25 m hohen Fassaden sollen quadratische, unregelmässig angeordnete, höhenversetzte Fenster erhalten und werden durch die vorgesehenen Durchgänge zum Innenhof zusätzlich gestaltet. Damit werden die Bauvolumina auf dem Baugrundstück anders angeordnet als das in der Umgebung üblich ist, und es werden andere architektonische Gestaltungselemente verwendet. Richtig ist, dass sich Baukonzept und Fassadengestaltung des Projektes grundlegend von der in der Umgebung vorhandenen ansprechenden Alltagsarchitektur absetzen; doch darf dieser Umstand gerade bei den hier gegebenen Voraussetzungen nicht als Mangel gewertet werden. Die geplante Überbauung wird zweifellos eigenwillig und unüblich in Erscheinung treten. Weil sich aber ihre Volumina nicht grundsätzlich von der Umgebung absetzen und das Projekt in sich harmonisch gestaltet wird, ist ein störender Widerspruch zu den vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht auszumachen. Es ist jedenfalls vertretbar, das Projekt nicht als Störfaktor, sondern als Bereicherung des baulichen Umfeldes zu betrachten. Wenn bei den Rekurrierenden der negative Eindruck überwiegt, ist dies ihre persönliche Meinung, die keinen Anspruch auf Allgemeingültigkeit hat.

Zur Vorgartennutzung entlang der Strasse Im Stelzenacker hat die Vorinstanz erwogen, ihrer Praxis, wonach das Vorgartengebiet zur Erreichung eines besonders guten Erscheinungsbildes in der Regel zu nicht mehr als einem Drittel befestigt werden dürfe, werde in einer Gesamtbetrachtung

nachgekommen, und es würden nebst dem grossen grünen Binnenraum grosszügige Grünachsen entlang der Regensdorfer- und Frankentalerstrasse, sowie entlang der Strasse Im Oberen Boden geschaffen. Weil die geplante Öffnung des eingedolten Baches Im Oberen Boden und die Verkehrssicherheit der Frankentaler-, Regensdorfer- und Geeringstrasse keine weiteren Verkehrsanlagen zuliessen, könne die Anordnung der oberirdischen Parkplätze entlang der Strasse Im Stelzenacker hingenommen werden. Diese Beurteilung der Vorgartengestaltung ist nachvollziehbar und angesichts der vorhandenen Gegebenheiten vertretbar. Insgesamt liegt die vorinstanzliche Würdigung, das Bauvorhaben sei im Sinne von § 71 PBG gut gestaltet und passe sich in die Umgebung ein, im Rahmen ihres ortsbehördlichen Ermessensspielraumes und ist nicht zu beanstanden.

11.4.1.

Die Rekurrierenden monieren, die geplante Arealüberbauung erfülle auch bezüglich der Wohnlichkeit und Wohnhygiene, der Versorgungs- und Entsorgungslösung sowie Art und Grad der Ausrüstung und der Behindertengerechtigkeit die verlangten Anforderungen nicht.

Die Rekursgegnerinnen halten die rekurrentischen Vorbringen für nicht stichhaltig.

11.4.2.1.

Die Rekurrierenden sehen Wohnlichkeit und Wohnhygiene verletzt, weil eine grosse Zahl von Wohnungen auf die lärmigen Hauptstrassen ausgerichtet sei. Aber auch der Innenhof wird als unwirtlich beschrieben. Er sei nicht nur schattig, sondern wegen den Durchgängen auch dem Strassenlärm und dem Westwind ausgesetzt. Hinzu komme der zu erwartende Lärm durch die Benützung des Innenhofes.

11.4.2.2.

Zunächst einmal ist festzuhalten, dass die Wohnungen entlang der Frankentaler- und der Regensdorferstrasse keineswegs auf diese lärmigen Verkehrswege ausgerichtet sind. Vielmehr befinden sich alle mit „Zimmer“ bezeichneten Räume – somit also alle als Schlafzimmer konzipierten Räume – auf der Seite des lärmabgewandten Innenhofes. Lediglich viele Wohn-/Essbereiche befinden sich auf der Strassenseite. Die Wohnungen erfüllen – wie bereits ausgeführt (E.8.3.) – die in der Lärmschutzverordnung genannten Minimalanforderungen und sind lärmrechtlich zulässig. Weil ein

zusätzlicher Lärmschutz höchstens mit sehr einschneidenden Massnahmen möglich wäre, ist die Bewilligung der Wohnungen auch unter dem Gesichtspunkt von § 71 PBG nachvollziehbar und liegt im Ermessen der Baubehörde.

11.4.2.3.

Die pauschale Behauptung, der Innenhof sei schattig, ist schon deshalb falsch, weil der mehr als 180 m lange Hof selbst an der schmalsten Stelle über 50 m breit ist und sich nach Norden auf rund 78 m ausweitet. Bei Sonnenschein wird also immer ein Teil des Hofes besonnt sein. Im Übrigen treffen die Erwägungen zum Schattenwurf auch auf den Hof zu (vgl. oben E.3, Abs. 2).

11.4.2.4.

Auf die behauptete Beeinträchtigung des Innenhofes durch Strassenlärm und Westwind ist nicht weiter einzugehen. Die behaupteten Mängel – sollten sie denn tatsächlich eintreten – könnten durch das Anbringen von Lärm und Wind abhaltenden Toren in den Durchgängen zum Innenhof leicht behoben werden. Weil die Rekurrierenden durch eine entsprechende Auflage für sich keine Vorteile erwirken können, ist diesbezüglich auf die Rekurse nicht einzutreten.

11.4.2.5.

Der von den Rekurrierenden erwartete Lärm durch Kinder und andere Benutzer des Innenhofes gehört zum Wohnumfeld und ist, soweit der übliche Rahmen nicht gesprengt wird, selbst von Nachbarn hinzunehmen.

Wie dem Situationsplan, welcher in detaillierter Form auch über die Bepflanzung und Erstellung von Anlagen im Innenhof Auskunft gibt und somit auch die Qualitäten eines Umgebungsplanes aufweist, zu entnehmen ist, sind ausser ausgedehnten Wiesenflächen und einer Vielzahl von Bäumen und Büschen auch mehrere Kinderspielbereiche mit Rutschen, Klettertürmen, Kletternetzen, Sandkästen etc. geplant (act. 14.14.1). Die im Plan ausgewiesene Gestaltung der Flächen mit den genannten Anlagen ist nicht nur üblich, sondern vielmehr vorgeschrieben. Denn § 248 PBG verlangt, dass bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern in angemessenem Umfang verkehrssichere Flächen als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzengärten oder Ruheflächen ausgestaltet werden. Angesichts der erheblichen Ausdehnung des Innenhofes und der verhältnismässig kleinen Zahl an An-

lagen, die zudem vorab der Benützung durch Kleinkinder und deren Mütter dienen, ist mit keinem unzulässig grossen Lärm zu rechnen.

Doch selbst wenn ungewöhnliche und lärmintensive Anlagen wie etwa ein Erlebnisbad oder eine Halfpipe (wofür ausreichend Platz vorhanden wäre) geplant wären, könnte einer übermässigen Belärmung leicht durch ein Verbot solcher Anlagen oder anderen einschränkenden Nebenbestimmungen, wie Betriebszeiten, Einhalt geboten werden. Weil die Rekurrierenden durch entsprechende Auflagen keine Vorteile für sich erwirken könnten, ist auch diesbezüglich auf den Rekurs nicht einzutreten.

11.4.2.6.

Als für die Nachbarschaft störend bezeichnen die Rekurrierenden den Umstand, dass entlang der Strasse Im Oberen Boden alle lärmintensiven Quellen der Neubauten wie die Rampe zur Unterniveaugarage, der Quartierplatz, der Jugendtreff, das Gemeinschaftszentrum, der Quartiertreff, der Entsorgungssammelplatz konzentriert würden.

Die Platzierung der Rampe zur Unterniveaugarage ist eine Folge des früheren Rechtsganges, in welchem die Rekurrierenden erreicht haben, dass eine Zufahrt von der Geerenstrasse her verunmöglicht wurde. Eine Grundstückszufahrt ab der Frankentaler- oder der Regensdorferstrasse kommt angesichts deren Bedeutung und Verkehrsbelastung nicht in Frage, und eine Zufahrt über die Strasse Im Stelzenacker würde den Verkehr erst recht durch das Quartier führen und ist deshalb ungeeignet. Eine Erschliessung der Unterniveaugarage über die Strasse Im Oberen Boden erscheint unter den gegebenen Voraussetzungen als einzige Möglichkeit und entspricht auch den Vorgaben des Quartierplanes. Wie bereits ausgeführt, haben die von den privaten Rekurrentinnen veranlassten und von der Vorinstanz korrigierten Lärmuntersuchungen ergeben, dass die Lärmemissionen durch die Unterniveaugarage die vorgeschriebenen Grenzwerte einhalten (vgl. E.9. sowie act. 14.8 und 14.15).

Sodann ist entlang der Strasse im Oberen Boden eine Grünrabatte mit Bäumen und Büschen sowie bei der Einmündung in die Geerenstrasse ein Quartierplatz mit Velobügeln, zwei Unterflurcontainern und der Aussenbestuhlung der Cafeteria vorgesehen (vgl. Situation Grundriss mit EG, welcher Plan über die Umgebungsgestaltung Auskunft gibt, act. 14.14.1). Zunächst einmal ist festzustellen, dass der „Quartierplatz“ vor dem Hinter-

grund der erheblichen Dimensionen des Quartiers Rütihof und der neuen Arealüberbauung eine viel bescheidenere Grösse aufweist, als der Namen vermuten liesse. Seine Lage an der Kreuzung der Strasse Im Oberen Boden und der Geerenstrasse, über welche neben dem Verkehr aus der neuen Unterniveaugarage auch der private und öffentliche Verkehr aus dem gesamten Quartier Rütihof führt, ist alles andere als ruhig. Auf dem Platz entstehende übliche Lärmentwicklungen des täglichen Lebens werden, zumindest tagsüber, kaum wahrnehmbar sein. Für die Gastwirtschaft wurde der Betrieb im Freien von 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr untersagt (act. 3.1, Disp. Ziff. 67).

Die von den Rekurrierenden ebenfalls angesprochenen Quartiertreff, Gemeinschaftsraum, Jugendtreff befinden sich im Gebäudeinneren. Deshalb werden bei ordnungsgemässer Betriebsführung keine belästigenden Einwirkungen für die Nachbarschaft erwartet. Dennoch wurden im angefochtenen Beschluss vorsorgliche Massnahmen angeordnet und für den Fall allfälliger später auftretender Störungen die Anordnung weiterer baulicher oder den Betrieb einschränkende Massnahmen vorbehalten (act. 3.1, E.Hk und Disp. Ziff. 63 f.).

Der Entsorgungssammelplatz mit zwei Unterflurcontainern schliesslich wird von Fussgängern mit Abfallsäcken bestückt und in der Regel einmal wöchentlich geleert. Die damit verbundenen Immissionen halten sich in engen Grenzen und sind von der Nachbarschaft hinzunehmen.

Insgesamt erweist sich die von den Rekurrierenden gerügte Ansammlung von Lärmquellen entlang der Strasse Im Oberen Boden als rechtmässig und durfte bewilligt werden.

11.4.3.1.

Sodann werden die grundstücksinternen Verkehrswege beanstandet. Die Entsorgung mit nur einem Unterflurcontainer sei ungenügend und zu weit von den Benützern entfernt, es sei nicht ersichtlich, wie die Bewohner zur Unterniveaugarage gelangen, die Verkehrswege in der Unterniveaugarage seien zu lang, die Besucherparkplätze an der Strasse Im Stelzenacker seien schwer zu finden und teilweise zu weit von den Hauseingängen entfernt, es fehle ein öffentlicher Fussweg entlang der Strasse Im Oberen Boden bis zur Strasse Im Stelzenacker. Die Rekursgegnerinnen halten auch diese Einwände für ungerechtfertigt.

11.4.3.2.

Die Rekurrierenden bemängeln, in den Plänen sei lediglich ein Unterflurcontainer auf dem Quartierplatz vorgesehen und monieren, diese Art von zentraler Entsorgungslösung sei dürftig und wesentlich schlechter als die frühere, als entlang der verschiedenen Strassen Rollcontainer vorgesehen gewesen waren. Die Vorinstanz berichtigt die Rekurrierenden vernehmlassungsweise, die Hauskehrtentsorgung erfolge über vier Unterflurcontainer, deren Kapazität für die projektierten 277 Wohnungen ausreiche und deren Leerung weniger Zeit beanspruche und weniger Lärm verursache als die Leerung von 28 bei den Hauseingängen platzierten Rollcontainern. In ihrer Replik präzisieren die Rekurrierenden, die Kritik richte sich nur (noch) gegen die zentrale Lösung, weil dadurch die Wege für die Bewohner sehr lang würden.

Dem Situationsplan (act. 14.14.1) ist zu entnehmen, dass vier Unterflurcontainer geplant sind, nämlich zwei beim Quartierplatz und zwei etwa in der Mitte der Strasse Im Stelzenacker, wo sich auch die oberirdischen Besucherparkplätze befinden. Die vorgesehene Lösung für die Abfallentsorgung entspricht, wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung ausführlich darlegt, der städtischen Verordnung für die Abfallbewirtschaftung in der Stadt Zürich und ist bezüglich Zeitbedarf und Lärmentwicklung bei der Leerung vorteilhafter als die ursprünglich vorgesehenen 28 Rollcontainer.

Die geplanten Unterflurcontainer befinden sich an zwei zentralen Stellen. Insbesondere die Abfallentsorgung beim Quartierplatz dürfte für die Bewohner kaum Umwege zur Folge haben, weil diese sich mit dem Privatauto, bei der Benützung der Bushaltestelle oder beim Einkaufen ohnehin häufig in die Nähe des Quartierplatzes begeben.

Vor allem aber ist nicht einzusehen, inwiefern die Rekurrierenden ihrem Ziel, die Überbauung mit dem vorgelegten Konzept zu verhindern, dank einer Verhinderung von Unterflurcontainern näher kommen sollten. Auf die Rüge ist deshalb nicht einzutreten.

11.4.3.3.

Bezüglich der Zugänglichkeit der Autoabstellplätze in der Unterniveaugarage und an der Strasse Im Stelzenacker gilt § 244 Abs. 1 PBG, wonach die Autoabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon zu liegen haben. Gemäss Art. 9 Abs. 1 der Parkplatzverordnung der

Stadt Zürich (PPV) sind die Abstellplätze in der Regel auf dem Grundstück oder in einem Umkreis bis zu 300 m zu erstellen, für Besucherplätze gilt ein Umkreis von 150 m. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen; in Reduktionsgebieten können diese Entfernungen angemessen vergrössert werden. Das Baugrundstück liegt in einem Reduktionsgebiet.

Vorliegend befinden sich alle Autoabstellplätze auf dem Baugrundstück und entsprechen damit den gesetzlichen Vorgaben. Die örtlichen Verhältnisse weichen allerdings insofern von den sonst üblichen Gegebenheiten ab, als das Baugrundstück viel grösser ist als im Normalfall. Die Gefahr übermässig langer Wege zwischen Wohnungstür und Autoabstellplatz wird beim vorliegenden Projekt dadurch gebannt, dass die Unterniveaugarage unter dem Innenhof zentral platziert wird. Die grosse Mehrzahl der künftigen Bewohner der Arealüberbauung wird somit die Unterniveaugarage über ihr eigenes Treppenhaus auf einem verhältnismässig kurzen Weg erreichen können. Lediglich die Bewohner entlang der Strasse Im Stelzenacker und im nördlichen Bereich der Strasse Im Oberen Boden müssen, um zur Garage zu gelangen, einen anderen Zugang benützen, der jedoch in keinem Fall mehr als 150 m vom eigenen Hauszugang entfernt liegen dürfte. Damit wird die von der Parkplatzverordnung aufgestellte Distanzregel von maximal 300 m für Bewohnerparkplätze bei weitem eingehalten. Analoges gilt für die Besucherparkplätze, wenn in Betracht gezogen wird, dass neben den oberirdischen Plätzen entlang der Strasse Im Stelzenacker auch unterirdische Besucherparkplätze in der Nähe der Geerenstrasse vorgesehen sind. Damit bewegen sich die Fussdistanzen zu den Parkplätzen im gesetzlichen Rahmen und sind nicht zu beanstanden. Soweit die Rekurrierenden monieren, die Besucherparkplätze seien nicht leicht zu finden, ist ihnen entgegenzuhalten, dass diesem angeblichen Mangel leicht mit einer entsprechenden Beschilderung begegnet werden kann.

Die von den Rekurrierenden behauptete Fahrdistanz von (bis zu) 280 m innerhalb der Unterniveaugarage betrifft nur einen kleinen Teil der Abstellplätze und ist durch die Grösse der Überbauung bedingt. Eine Rechtsverletzung kann darin nicht erblickt werden.

Somit sind die Rügen betreffend die Zugänglichkeit der Autoabstellplätze abzuweisen.

11.4.3.4.

Schliesslich halten die Rekurrierenden das Projekt auch bezüglich behindertengerechtes Bauen und Schattenwurf für nicht bewilligungsfähig.

Die rekurrentischen Einwände zum behindertengerechten Bauen sind entweder durch entsprechende Auflagen in der Baubewilligung entkräftet worden oder beschränken sich ohne weitere Begründung auf die Zitierung von Erwägungen im angefochtenen Beschluss. Darauf ist wegen Gegenstandslosigkeit bzw. mangels Substantiierung der Rügen nicht einzutreten.

Dass dem angefochtenen Projekt, welches keine Hochhäuser umfasst, ein angeblich übermässiger Schattenwurf nicht entgegengehalten werden kann, wurde bereits unter E. 3, Abs. 2 begründet.

12.

Der rekurrentischen Rüge, es fehle ein Trottoir entlang der Strasse Im Oberen Boden ist zu entgegnen, dass diese Strasse auf der Bergseite über ein Trottoir verfügt. Sodann soll entlang der Fassade der neuen Bauten ein Fussweg gebaut werden (vgl. act. 14.14.1). Damit erweist sich auch dieser Einwand als ungerechtfertigt.

13.

Schliesslich verlangen die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R1S.2013.05022 unter Hinweis auf den Verwaltungsgerichtsentscheid betreffend das erste Projekt Ringling (VB.2010.00440), dass entlang der Frankentaler- und der Regensdorferstrasse ein lastwagentauglicher Zufahrtsweg erstellt werde. Die Rekursgegnerinnen machen geltend, die Erschliessung der Arealüberbauung sei grundsätzlich geändert worden. Die Ausführungen des Verwaltungsgerichts träfen auf das vorliegende Projekt nicht mehr zu und die Fuss- und Fahrradwege entlang der Fassaden seien nur noch als Notzufahrt und nicht mehr als Nebenfahrbahn auszubauen.

Das erste Projekt, auf welches sich der von den Rekurrierenden zitierte Verwaltungsgerichtsentscheid bezieht, wurde noch von der Geerenstrasse erschlossen; die Unterniveaugarage war im Wesentlichen auf die Parkplätze westlich der neuen Garagenrampe beschränkt. Weil bei diesem Konzept die meisten Gebäude entlang der Frankentaler- und der

Regensdorferstrasse keinen direkten Zugang zur Unterniveaugarage aufwiesen, mussten sie mit einem Zufahrtsweg zwischen den Fassaden und den Hauptstrassen für Versorgungs- und Entsorgungsfahrten erschlossen werden. Im vorliegend zu beurteilenden Projekt ist die Erschliessung dieser Gebäude grundsätzlich neu geregelt worden. In der abgeänderten Unterniveaugarage sind neu Autoabstellplätze entlang dieser Häuserzeilen vorgesehen. Somit besteht nun ein unterirdischer Zugang, welcher in aller Regel für die Versorgung der Wohnungen ausreichend ist. Auch die Abfallentsorgung wurde neu geplant. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Rollcontainern bei jedem Hauseingang sollen an zwei, über die Strassen Im Oberen Boden und Im Stelzenacker zugänglichen Standorten Unterflurcontainer platziert werden. Damit sind auch keine Fahrten von städtischen Abfall-Lastwagen entlang der Häuserzeilen mehr nötig. Ein Ausbau des Verkehrsweges entlang der Frankentaler- und der Regensdorferstrasse als Fuss- und Fahrradwege und als Notzufahrt ist ausreichend. Der Rekurs ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

14.1.

Zusammenfassend sind die Rekurse abzuweisen. [...]