

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_313/2015, 1C_317/2015

Urteil vom 10. August 2016

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Merkli, Karlen, Eusebio, Kneubühler,
Gerichtsschreiber Stohner.

Verfahrensbeteiligte

1C_313/2015

1. A1. _____,
2. A2. _____,
3. A3. _____,
4. A4. _____,
5. A5. _____,
6. A6. _____,
7. A7. _____,
8. A8. _____,
9. A9. _____,
10. A10. _____,
11. A11. _____,
12. A12. _____,
13. A13. _____,
14. A14. _____,
15. A15. _____,
16. A16. _____,
17. A17. _____,
18. A18. _____,
19. A19. _____,
20. A20. _____,
21. A21. _____,
22. A22. _____,
23. A23. _____,
24. A24. _____,

25. A25. _____,
26. A26. _____,
27. A27. _____,
28. A28. _____,
29. A29. _____,
30. A30. _____,
31. A31. _____,
32. A32. _____,
33. A33. _____,
34. A34. _____,
35. A35. _____,
36. A36. _____,
37. A37. _____,
38. A38. _____,
39. A39. _____,
40. A40. _____,
41. A41. _____,

42. A42. _____,
43. A43. _____,
44. A44. _____,
45. A45. _____,
46. A46. _____,
47. A47. _____,
48. Interessengemeinschaft A48. _____,
Beschwerdeführer 1-48,
alle vertreten durch Präsident Interessengemeinschaft A48. _____,

und

1C_317/2015

49. A49. _____,
50. A50. _____,
51. A51. _____,
52. A52. _____,
53. A53. _____,
54. A54. _____,
55. A55. _____,
56. A56. _____,
57. A57. _____,
58. A58. _____,
Beschwerdeführer 49-58,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Heer,

gegen

1. Baugenossenschaft B. _____,
2. Bau- und Mietergenossenschaft C. _____,
3. Stiftung D. _____,
Beschwerdegegnerinnen 1-3,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Jürg Sigrist,

Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV,
Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich,
Baudirektion des Kantons Zürich,
Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich.

Gegenstand
Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil vom 16. April 2015
des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer.

Sachverhalt:

A.

Die Stadt Zürich ist Eigentümerin der rund 30'000 m² grossen Parzelle Kat.-Nr. 7471 am Rande von Zürich-Höngg. Das Grundstück liegt in der Wohnzone W3 und wurde der Baugenossenschaft B. _____, der Bau- und Mietergenossenschaft C. _____ sowie der Stiftung D. _____ im Baurecht übertragen. Diese planen den Bau einer ringförmigen, blockrandartigen Wohnsiedlung mit einem grossen Innenhof. Das als "Ringling" bezeichnete Gebäude weist eine ununterbrochene Fassadenlänge von rund 650 m und eine Höhe zwischen 18 und 25 m auf. Es sollen 277 Wohnungen entstehen. Vorgesehen sind weiter eine Tiefgarage mit 212 Autoabstellplätzen, ein Quartier- und Jugendtreff, ein Kindergarten und -hort, ein Laden sowie ein Quartierplatz mit einem Café.

Mit Beschluss vom 8. Januar 2013 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der Baugesuchstellerin die Baubewilligung. Zusammen mit der Baubewilligung wurde die gewässerschutzrechtliche Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 1. November 2012 eröffnet.

Gegen diesen Entscheid erhoben mehr als 80 Personen, vertreten durch den Präsidenten der Interessengemeinschaft A48. _____, am 14. Februar 2013 Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Am 15. Februar 2013 erhoben 13 weitere Personen Rekurs. Mit Entscheid vom 28.

März 2014 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Verfahren und wies die Rekurse ab, soweit es darauf eintrat.

Die unterlegenen Rekurrenten reichten gegen diesen Entscheid mit Eingaben vom 15. und vom 16. Mai 2014 Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich ein. Mit Urteil vom 16. April 2015 vereinigte dieses die Beschwerdeverfahren und wies die Beschwerden ab.

B.

Gegen dieses Urteil führen 70 Personen, vertreten durch den Präsidenten der Interessengemeinschaft A48._____, mit Eingabe vom 9. Juni 2015 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Mit Eingabe vom 10. Juni 2015 erheben 13 weitere am vorinstanzlichen Verfahren Beteiligte Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung des angefochtenen Urteils des Verwaltungsgerichts vom 16. April 2015 und der Baubewilligung vom 8. Januar 2013.

Mit Verfügungen vom 15. und 16. Juli 2015 erkannte das präsidierende Mitglied der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung den Beschwerden die aufschiebende Wirkung zu.

Das Verwaltungsgericht und die Beschwerdegegnerinnen beantragen, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Baudirektion des Kantons Zürich und die Stadt Zürich stellen Antrag auf Beschwerdeabweisung. Das Bundesamt für Umwelt BAFU hat eine Stellungnahme eingereicht, ohne ausdrücklich Anträge zu stellen.

Im weiteren Schriftenwechsel halten die Verfahrensbeteiligten an ihrem Standpunkt und an ihren Anträgen fest.

Erwägungen:

1.

1.1. Die vorliegenden Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid und hängen inhaltlich eng zusammen. Die Verfahren 1C_313/ 2015 und 1C_317/2015 sind deshalb zu vereinigen.

1.2. Dem angefochtenen Urteil der Vorinstanz liegt eine baurechtliche Streitigkeit und damit eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit zugrunde. Das Bundesgerichtsgesetz enthält auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts keinen Ausschlussgrund von der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 lit. a und Art. 83 BGG). Die Beschwerdeführer hatten im vorinstanzlichen Verfahren Parteistellung (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG). Als Nachbarn im baurechtlichen Sinne sind sie durch das angefochtene Urteil besonders berührt (lit. b) und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung (lit. c). Sie sind zur Beschwerdeführung berechtigt. Damit kann offen bleiben, ob auch die Interessengemeinschaft A48._____ selbst zur Beschwerdeführung legitimiert ist.

1.3. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten geltend gemacht werden (Art. 95 lit. a, b und c BGG). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen vor Bundesgericht nicht gerügt werden. Zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots (BGE 138 I 143 E. 2 S. 149 f.). Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5).

2.

2.1. Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV, da die Vorinstanz mehrere Beweisanträge abgelehnt habe. Insbesondere hätte die Vorinstanz ihrem Antrag auf Durchführung eines Augenscheins stattgeben müssen. Zumindest aber hätte sie, wie beantragt, ein 3D-Computersmodell des Bauprojekts beiziehen müssen. Physische Modelle wie das erstellte Gipsmodell würden lediglich eine Vogelperspektive bieten, was ungenügend sei. Schliesslich habe die Vorinstanz ihren Antrag auf Einholung eines Fachgutachtens zur Vereinbarkeit des Bauprojekts mit § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) zu Unrecht abgewiesen.

2.2. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür (vgl. Art. 9 BV) in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 136 I 229 E. 5.2 und 5.3 S. 236 f.). Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine dahin gehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (vgl. Urteil 1C_285/2015 vom 19. November 2015 E. 2.2).

2.3. Die Sachlage ist in den Akten ausführlich dokumentiert. Die Baupläne, die Fotodokumentationen, das Gipsmodell des Bauprojekts im Massstab 1:500 sowie die diversen Eingaben der Verfahrensbeteiligten ermöglichten der Vorinstanz eine verlässliche Beurteilung. Indem die Vorinstanz in antizipierter Beweiswürdigung auf die Durchführung eines Augenscheins und auf die Erstellung eines 3D-Computermodells des Bauprojekts verzichtet hat, hat sie nicht gegen Art. 9 BV und Art. 29 Abs. 2 BV verstossen.

Ebenso wenig war die Vorinstanz gehalten, ein Gutachten zur Vereinbarkeit des Projekts "Ringling" mit § 71 PBG/ZH einzuholen. Gutachten von Sachverständigen sind anzuordnen, wenn der Behörde die zur Feststellung des Tatsächlichen erforderlichen Sachkenntnisse fehlen. Die sachverständige Person hat sich in ihrem Gutachten auf Aussagen zu ihrem Fachgebiet zu beschränken und darf dem Gericht insbesondere die rechtliche Würdigung und Subsumption nicht abnehmen. Die Beurteilung der Vereinbarkeit des Projekts mit § 71 PBG/ZH betrifft eine Rechtsfrage, deren Beantwortung der Vorinstanz oblag.

3.

Umstritten ist, ob das Bauvorhaben aus lärmschutzrechtlicher Sicht bewilligungsfähig ist.

3.1. Gemäss Art. 22 USG (SR 814.01) werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Abs. 1) oder die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2). Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte 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 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. Gemäss Art. 39 Abs. 1 LSV werden die Lärmimmissionen bei Gebäuden in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt. Nach

Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV gelten Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume, als lärmempfindliche Räume.

3.2. Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung von Art. 39 Abs. 1 LSV. Sie bringen vor, die vom Kanton Zürich angewendete "Lüftungsfensterpraxis" sei mit dieser Bestimmung nicht vereinbar. Die Lärmimmissionsgrenzwerte müssten an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden, was vorliegend unbestrittenermassen nicht der Fall sei.

3.3. Nach der Vollzugspraxis des Kantons Zürich genügt es, wenn die Immissionsgrenzwerte an mindestens einem, zum Lüften geeigneten Fenster pro lärmempfindlichem Raum eingehalten werden. Die Vorinstanz hat diese sog. "Lüftungsfensterpraxis" angewendet und gefolgert, die bundesrechtlichen Lärmschutzvorgaben seien eingehalten. Insbesondere seien die der Schallreduktion dienenden, fest ummauerten Patio-Balkone zulässig.

3.4. Das BAFU kommt in seiner Stellungnahme an das Bundesgericht vom 26. Oktober 2015 zum Schluss, die "Lüftungsfensterpraxis" sei bundesrechtswidrig. Das Bauvorhaben sei deshalb aus lärmschutzrechtlicher Sicht in der vorliegenden Form nicht bewilligungsfähig. Allerdings sei nicht geprüft worden, ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden könnte; hierzu könne sich das BAFU deshalb nicht äussern.

3.5. Das Bundesgericht hat sich in einem kürzlich ergangenen Urteil eingehend mit der Auslegung von Art. 22 USG sowie von Art. 31 und Art. 39 LSV befasst und sich dabei mit der "Lüftungsfensterpraxis" auseinandergesetzt. Es hat entscheidend auf den Zweckgedanken von Art. 39 Abs. 1 LSV abgestellt und geschlossen, die "Lüftungsfensterpraxis" führe zur Aushöhlung des vom Gesetzgeber gewollten Gesundheitsschutzes. Genüge es für die Erteilung einer Baubewilligung, wenn die Immissionsgrenzwerte am ruhigsten Fenster jedes lärmempfindlichen Raums eingehalten seien, könne sich die Projektgestaltung auf die Abschirmung dieses Lüftungsfensters beschränken; weitere Massnahmen würden aus Kostengründen nicht ergriffen und könnten auch nicht verlangt werden (vgl. zur Publikation bestimmtes Urteil 1C_139/2015 vom 16. März 2016 E. 4.4). Zwar könnten Zielkonflikte zwischen dem Lärmschutz und der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung nach innen (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a bis und Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG [SR 700]) bestehen. Seit dem Erlass des USG und der LSV in den 1980er Jahren habe sich die raumplanerische Problematik der Zersiedlung und des Bodenverbrauchs verschärft. Das wichtige raumplanerische Anliegen der hochwertigen

Siedlungsentwicklung nach innen könne jedoch mittels Erteilung von Ausnahmegewilligungen berücksichtigt werden. Bauvorhaben, die aus dieser Sicht wünschenswert erschienen, werde eine Ausnahmegewilligung erteilt werden können, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht wesentlich überschritten seien, sofern deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und mittels Lüftungsfenstern an der lärmabgewandten Seite und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden könne (vgl. zur Publikation bestimmtes Urteil 1C_139/2015 vom 16. März 2016 E. 4.6).

3.6. Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ergibt sich somit, dass die "Lüftungsfensterpraxis" Art. 39 Abs. 1 LSV widerspricht. Die Immissionsgrenzwerte müssen mithin an sämtlichen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden, was im zu beurteilenden Fall unbestrittenemassen nicht der Fall ist. Das Bauvorhaben kann deshalb nicht gestützt auf Art. 31 Abs. 1 LSV bewilligt werden.

In Betracht käme nach dem Gesagten allenfalls die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV. Ob diese Voraussetzungen (vgl. E. 3.5 hiervor) vorliegend erfüllt wären, bedürfte einer vertieften Prüfung, ist jedoch nicht vom Bundesgericht als erste Instanz zu beurteilen. Eine Rückweisung zur Neuurteilung erübrigt sich indes, da die Baubewilligung ohnehin aus anderen Gründen zu verweigern ist (vgl. sogleich E. 4).

4.

Die Beschwerdeführer rügen eine willkürliche Anwendung von § 71 PBG/ZH.

4.1. Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69-73 PBG/ZH sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten in der kommunalen Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe (§ 69 PBG/ZH). Arealüberbauungen dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung insbesondere bezüglich der höchstzulässigen Geschoszahl und der zulässigen Ausnützung von der Regelbauweise abweichen (vgl. § 72 Abs. 1 PBG/ZH). Gemäss Art. 8 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 mit Änderungen bis 20. August 2014 (BZO/Zürich; AS-Nr. 700.100) muss die Arealfläche mindestens 6'000 m² betragen. In der Wohnzone W3, in welcher sich die Bauparzelle befindet, darf die zonengemässe Vollgeschoszahl auf sieben Vollgeschosse erhöht werden; die maximale Gebäudehöhe beträgt 25 m (vgl. Art. 8 Abs. 4 BZO/Zürich). Die Ausnützungsziffer darf verglichen mit der Regelbauweise heraufgesetzt werden (vgl. im Einzelnen Art. 8 Abs. 5 BZO/Zürich). Die Voraussetzungen von Art. 8 BZO/ZH sind vorliegend eingehalten, wobei die maximal zulässige Geschoszahl und Gebäudehöhe ausgeschöpft werden.

Im Gegenzug - als Ausgleich für die erheblichen Privilegierungen nach § 72 Abs. 1 PBG/ZH - stellt § 71 PBG/ZH besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung, welche über das in § 238 Abs. 1 PBG/ZH geforderte Mass für die Regelbauweise hinausgehen. Nach letzterer Bestimmung 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. Als *lex specialis* verlangt § 71 Abs. 1 PBG/ZH darüber hinausgehend, dass Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen. Nach § 71 Abs. 2 PBG/ZH sind bei der Beurteilung 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.

§ 71 Abs. 1 PBG/ZH eröffnet den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum, welcher durch § 71 Abs. 2 PBG/ZH insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden (vgl. zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage 2011, S. 134). Mit andern Worten ist die Frage, ob eine besonders gute Gestaltung vorliegt, anhand der in § 71 Abs. 2 PBG/ZH genannten und allfälligen weiteren Kriterien zu beurteilen.

Nach dem massgebenden gesetzgeberischen Konzept im Kanton Zürich werden somit die bei Arealüberbauungen gewährten substanziellen Privilegierungen bei der Bauweise nach § 72 Abs. 1 PBG/ZH (insb. Geschosszahl; Gebäudehöhe; Ausnützung) durch die Vorgaben von § 71 PBG/ZH (insb. besonders gute Gestaltung; Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung) kompensiert.

4.2. Das Baurekursgericht, auf dessen Entscheid vom 28. März 2014 die Vorinstanz in ihrer Urteilsbegründung verwiesen hat, erwog, das Baugrundstück weise eine für städtische Verhältnisse ungewöhnlich grosse Fläche auf, weshalb der Standort für eine eigenständige, grossvolumige Überbauung geeignet sei. Die Bauvolumina würden anders angeordnet, als es in der Umgebung üblich sei und es würden andere architektonische Gestaltungselemente verwendet. Damit setzten sich das Baukonzept und die Fassadengestaltung des Projekts grundlegend von der in der Umgebung vorhandenen Architektur ab. Die geplante Überbauung werde zweifellos unüblich und eigenwillig in Erscheinung treten, was aber nicht als Mangel gewertet werden könne. Es sei jedenfalls vertretbar, das in sich harmonisch gestaltete Projekt nicht als Störfaktor, sondern als Bereicherung des baulichen Umfelds zu betrachten. Insgesamt sei die Würdigung der Baubewilligungsbehörde, das Bauvorhaben sei im Sinne von § 71 PBG/ZH gut gestaltet und passe sich in die Umgebung ein, nicht zu beanstanden.

4.3. Die Vorinstanz hat sich in ihrer Urteilsbegründung im Wesentlichen darauf beschränkt, auf die Ausführungen des Baurekursgerichts zu verweisen. Ergänzend hat sie festgehalten, eine Arealüberbauung müsse qualifizierten ästhetischen Anforderungen gerecht werden. Zu berücksichtigen seien insbesondere die Beziehung der Baute zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Bauparzelle liege am Rand des städtischen Siedlungsgebiets. Im Quartier sei kein einheitliches Bebauungskonzept erkennbar (Mehrfamilienhäuser aus den 1960er- bis 2000er-Jahren mit Flachdächern und neuere Steildachbauten). Angesichts dieser Vielfalt von Gebäudeformen und Materialisierungen brauche das Projekt "Ringling" nicht auf eine vorbestehende Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen. Vielmehr dürfe sich das Bauvorhaben einer eigenständigen, zeitgemässen Architektursprache bedienen. Dazu zählten auch die ummauerten Patio-Balkone, welche die Fassaden auflockerten und der Siedlung ein unverwechselbares Gesicht verliehen.

4.4. Die Beschwerdeführer machen zusammenfassend geltend, die Dimensionen des Projekts "Ringling" mit einer geschlossenen Fassade von rund 650 m Länge und einer Gebäudehöhe von bis zu 25 m passten nicht zur bestehenden Siedlungsstruktur in Zürich-Höngg. Es handle sich um eine auffallende Baute ohne jeglichen Quartierbezug.

Im Entscheid des Baurekursgerichts vom 28. März 2014 werde einzig behauptet, der projektierte Bau sei gut gestaltet und es sei vertretbar, ihn nicht als Störfaktor zu betrachten. Dies genüge jedoch zur Erfüllung der Anforderungen von § 71 Abs. 1 PBG/ZH gerade nicht, da dieser eine besonders gute Gestaltung verlange. Es werde kein einziger Aspekt aufgezeigt, der für eine besonders gute Qualität der Überbauung "Ringling" spreche. Die Erwägung der Vorinstanz, wonach angesichts der Vielfalt von Gebäudeformen und Materialisierungen nicht auf die bestehende Siedlungsstruktur Rücksicht genommen werden müsse, stehe in Widerspruch zu den Vorgaben von § 71 Abs. 2 PBG/ZH. In der Umgebung des Bauprojekts sei die Bebauung kleinteilig, offen, unterbrochen und zurückhaltend. Das Projekt Ringling falle hingegen durch seine grossvolumige, geschlossene und verbundene Bebauung auf. Das Projekt erdrücke die bestehende Siedlung, nehme mithin auf diese keine Rücksicht.

Keine besonders gute Qualität könne der Arealüberbauung auch mit Blick auf die Wohnlichkeit und die Wohnhygiene attestiert werden. Die Lärmimmissionsgrenzwerte seien überschritten und die zwecks Schallreduktion fest ummauerten Patio-Balkone, welche die freie Sicht der Bewohner verhinderten, hätten verglichen mit offenen Balkonen nur Nachteile.

4.5. Die Vorbringen der Beschwerdeführer erweisen sich als begründet.

Das Projekt "Ringling" profitiert sehr weitgehend von den Privilegierungen als Arealüberbauung gemäss § 72 Abs. 1 PBG/ZH i.V.m. § 8 BZO/Zürich. Es will sich bewusst grundlegend von der baulichen Umgebung abgrenzen; die Grossmassstäblichkeit der Gebäudevolumetrie ist Teil des architektonischen Konzepts. Das Baurekursgericht betont denn auch die Unüblichkeit und Eigenwilligkeit der Überbauung, indem es ausführt, das Baukonzept und die Fassadengestaltung des

Projekts würden sich grundlegend von der in der Umgebung vorhandenen Architektur abheben. Die Fotodokumentationen und das Gipsmodell des Bauprojekts im Massstab 1:500 stützen diese Einschätzung. Die Andersartigkeit des Projekts sticht deutlich hervor. Dies liegt zwar bis zu einem gewissen Grad in der Natur von Arealüberbauungen, welche mit § 69 ff. PBG/ZH ausdrücklich zugelassen sind. Im zu beurteilenden Fall fällt die geplante Baute jedoch klar aus dem Rahmen des in der Umgebung Üblichen. Sie tritt in keiner Weise in eine Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Eine Eingliederung in die bauliche Umgebung und die Rücksichtnahme auf diese fehlen vollständig.

Dies aber widerspricht § 71 PBG/ZH, welcher über § 238 PBG/ZH und die für die Regelbauweise verlangte befriedigende Gesamtwirkung hinausgehend eine besonders gute Gestaltung und eine Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung verlangt. Man mag es mit dem Baurekursgericht als "vertretbar" erachten, das Projekt "nicht als Störfaktor zu betrachten"; daraus ergibt sich aber ohne weiteres, dass das Bauvorhaben nicht als besonders gut gestaltet gelten kann, wenn, wie § 71 Abs. 2 PBG/ZH dies vorschreibt, die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung der Massstab sein soll. Indem sich das vorliegende Projekt "Ringling" in einen bewussten Gegensatz zum vorbestehenden Ortsbild setzt und die kleinteilige und offene Bauweise der Umgebung ignoriert, erfüllt es die Anforderungen, die § 71 PBG/ZH an Arealüberbauungen stellt, offensichtlich nicht. Während das Baurekursgericht sich mit seiner Auffassung in einen klaren Widerspruch zu den Vorgaben von § 71 PBG/ZH setzt, versagt die Vorinstanz der Bestimmung zumindest teilweise die Anwendung, indem sie festhält, angesichts der Heterogenität der Gebäudeformen in der Umgebung brauche das Projekt "Ringling" auf die vorbestehende Siedlungsstruktur keine Rücksicht zu nehmen.

Die kantonalen Instanzen behaupten selbst nicht, das Projekt trete in eine Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und legen auch nicht dar, inwiefern es besonders gut gestaltet sein soll. Ausgehend von diesen besonderen Umständen im vorliegenden Fall erweist sich die Rüge der willkürlichen Anwendung respektive Nicht-Anwendung von § 71 PBG/ZH als begründet.

Zudem ist zweifelhaft, dass das Projekt mit Blick auf die Wohnlichkeit und die Wohnhygiene von besonders guter Qualität ist (Überschreitung der Lärmimmissionsgrenzwerte; nahezu vollständig ummauerte Balkone).

4.6. Zusammenfassend erfüllt das geplante Bauprojekt die Vorgaben von § 71 PBG/ZH offensichtlich nicht. Die gegenteilige Auffassung der Vorinstanz ist nach dem Gesagten nicht haltbar. Dies führt zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids und zur Verweigerung der Baubewilligung.

Bei diesem Ergebnis erübrigt sich ein Eingehen auf die weiteren von den Beschwerdeführern erhobenen Rügen.

5.

Die Beschwerden sind folglich gutzuheissen, der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern (Art. 107 Abs. 2 BGG). Die Sache ist zu neuem Entscheid im Kosten- und Entschädigungspunkt an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens sind den unterliegenden Beschwerdegegnerinnen aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Diese haben die obsiegenden Beschwerdeführer im Verfahren 1C_317/2015 angemessen zu entschädigen (Art. 68 BGG). Den nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern im Verfahren 1C_313/2015 steht keine Entschädigung zu.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerdeverfahren 1C_313/2015 und 1C_317/2015 werden vereinigt.

2.

Die Beschwerden werden gutgeheissen. Das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 16. April 2015 und der Bauentscheid der Bausektion der Stadt Zürich vom 8. Januar 2013 werden aufgehoben. Die Angelegenheit wird zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das kantonale Verfahren an die Vorinstanz zurückgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten für das bundesgerichtliche Verfahren von Fr. 8'000.-- werden den Beschwerdegegnern auferlegt.

4.

Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführern im Verfahren 1C_317/2015 eine Parteientschädigung von Fr. 6'000.-- auszurichten.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Bausektion der Stadt Zürich, der Baudirektion des Kantons Zürich und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, und dem Bundesamt für Umwelt schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 10. August 2016

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Der Gerichtsschreiber: Stohner