

Der Lärmschutz verhindert in Zürich günstige Wohnungen

In der Stadt Zürich ist preiswerter Wohnraum gefragt. Hohe Auflagen an den Lärmschutz verteuern das Bauen jedoch und verunmöglichen es zum Teil sogar. Das zeigen zwei Beispiele.

Daniel Fritzsche
4.11.2017, 07:00 Uhr

Glaubt man Umfragen, so steht die Wohnungsknappheit unangefochten an der Spitze des Sorgenbarometers der Stadtzürcherinnen und -zürcher. Umso absurder ist es, wenn der Bau von günstigen Wohnungen wegen strenger Vorschriften verunmöglicht wird. So geschehen ist dies jüngst im Quartier Friesenberg. Die [Familienheim-Genossenschaft](#) Zürich realisiert dort zurzeit eine Überbauung mit über 100 gemeinnützigen Wohnungen. Mitte November sind die ersten Wohnungen des neuen «Quartierzentrums Friesenberg» bezugsbereit. Innert kürzester Zeit seien sie vermietet gewesen, sagt Alfons Sonderegger. Er war bis Juni 2017 Präsident der Genossenschaft und hat das Projekt von Beginn an eng verfolgt. Leider habe man Dutzenden von Bewerbern Absagen erteilen müssen.

Umso ärgerlicher sei es deshalb, dass auf dem Areal acht zusätzlich geplante Wohnungen nicht als solche hätten erstellt werden können. Das Problem: Die Eckwohnungen wären auf einer Seite direkt auf die zentrale Schweighofstrasse ausgerichtet gewesen. Fenster zum ruhigen Innenhof hin - wie in den anderen Wohnungen der Überbauung – konnte an dieser Lage nicht realisiert werden. Dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung an der Schweighofstrasse überschritten werden, war der Genossenschaft bekannt. Dass die Behörden bei den acht Wohnungen keine Konzessionen machen wollten, findet Sonderegger «schade». Statt acht preiswerte Wohnungen gebe es nun acht Büros. «Dabei sind Wohnungen Mangelware, während es Büros zur Genüge gibt.»



Trotz der etwas höheren Lärmbelastung hätten sich bestimmt Mieter finden lassen, glaubt er. Zumal der ganze Bau sehr gut gedämmt sei und alle Wohnungen mit einem modernen Lüftungssystem ausgestattet seien. Dass die entscheidenden Lärmmessungen dann aber bei geöffneten Fenstern durchgeführt würden, hält Sonderegger für «ziemlich merkwürdig». Gegen Lärmschutz an und für sich habe er nichts. «Er ist wichtig, trägt zur Zufriedenheit und zur Gesundheit der Bewohner bei», sagt er. «Aber es müsste bei geschlossenen Fenstern gemessen werden – und es braucht etwas mehr Ermessensspielraum bei der Auslegung.» In vielen älteren Häusern der Genossenschaft sei die Lärmbelastung deutlich höher. «Aber dort gibt es so etwas wie ein Bestandesrecht auf Lärm», sagt er. «Irgendwie geht das nicht zusammen.»

Teure Loggias im Seefeld

Ein anderes Quartier, ein ähnlicher Fall. Dass im Seefeld relativ preiswerte Wohnungen geplant werden, kommt selten genug vor. Eine private Eigentümerin, die anonym bleiben möchte, hatte genau dies an der Seefeldstrasse, Ecke Brotgasse, vor. Die mit der Planung betraute Immobilienfirma wollte in einem bestehenden Bürohaus auf drei Stockwerke verteilt zehn Wohnungen erstellen. Die Umnutzung wäre technisch problemlos möglich gewesen. Geplant waren 1,5-Zimmer-Wohnungen mit modernem Standard für eine Monatsmiete von rund 1500 Franken. Gerade nach Wohnungen mit wenigen Zimmern gibt es derzeit eine hohe Nachfrage – im begehrten Seefeld sowieso. Büros sind hingegen schwierig zu vermieten, die Nachfrage ist klein.

So weit, so einleuchtend, dachte sich die Firma. Doch bei der Vorbereitung der Baueingabe stiess sie auf ähnliche Widerstände wie die Familienheim-Genossenschaft: Die Lärmgrenzen in den Wohnungen wären überschritten worden. Um die Umnutzung zu realisieren, hätten die Grundrisse völlig neu gezeichnet werden müssen. Gegen die Seefeldstrasse hätten zum Beispiel Loggias errichtet werden sollen. Wegen der Auflagen hätten nur noch sieben statt zehn Wohnungen erstellt werden können. Für die Eigentümerin rechnete sich der grosse Zusatzaufwand nicht mehr. Sie verzichtete schliesslich auf den Umbau – und damit auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Zürich.

Lärmiger, dafür günstiger

Der Zürcher Hauseigentümerverband kennt solche Fälle zuhauf. Direktor Albert Leiser wird von Bauherren immer wieder auf Schwierigkeiten mit der Lärmschutzverordnung angesprochen. Für Leiser, der auch FDP-Stadtparlamentarier ist, ist klar: «Die heutige Praxis verteuert viele Bauprojekte massiv oder verhindert sie ganz.» Die teureren Bau- oder Umbaukosten führten unweigerlich zu höheren Mieten. Und viele sinnvolle Projekte würden – wie im Fall aus dem Seefeld – wegen der hohen Auflagen gar nicht erst umgesetzt. Leiser fordert darum zwei Dinge: Erstens sollten die heutigen Grenz- und Alarmwerte auf Bundesebene überprüft und allenfalls erhöht werden. Zweitens müssten die Mess- und Berechnungsmethoden geändert werden. [Das Bundesgericht](#) hat letztes Jahr verfügt, dass Lärmmessungen in Wohnungen in allen «lärmempfindlichen Räumen» bei geöffneten Fenstern durchgeführt werden müssen. Dies sei gerade in urbanen Gegenden nicht praktikabel, findet Leiser. Politische Vorstösse, um dies zu korrigieren, würden erarbeitet.

Grundsätzlich erachtet auch der Hauseigentümer-Vertreter den Lärmschutz als ein wichtiges Anliegen – jedoch «an den richtigen Orten». In der Stadt gebe es durchaus Mieterinnen und Mieter, die lieber in einer etwas günstigeren Wohnung lebten und dafür leichte Abstriche bei der Lärmbelastung machten.

Wie schädlich ist Lärm?

Die Fachstelle Lärmschutz ist im Kanton Zürich für die Umsetzung der Lärmschutzverordnung zuständig. Thomas Gastberger, Leiter Lärmbekämpfung und Vorsorge, betont, wie wichtig Ruhe für den Menschen ist. Dies hätten soziopsychologische Untersuchungen ergeben. Zu viel Lärm schade der Gesundheit und dem Wohlbefinden. Vor allem Strassenlärm erhöht gemäss [einer Studie des Schweizerischen Tropen- und Public-Health-Instituts](#) vom Juni 2017 das Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen und Diabetes. Demnach soll das Risiko, an einem Herzinfarkt zu sterben, um 4 Prozent pro 10 Dezibel Zunahme der Strassenlärmbelastung steigen. Schon ab 40 Dezibel – das entspricht der Lautstärke von leiser Musik – könne Lärm Schaden anrichten. Die momentan gültigen Immissionsgrenzwerte im Bereich Wohnen bewegen sich, je nach Tageszeit, zwischen 50 und 60 Dezibel. Die Alarmwerte liegen bei 65 Dezibel in der Nacht und 70 Dezibel am Tag.

Schon relativ wenig Lärm kann der Gesundheit schaden



Aus diesen Gründen findet Gastberger: «Der Lärmschutz braucht ein starkes Gewicht – auch in den Städten.» Durch die rege Bautätigkeit, das generelle Bevölkerungswachstum und die erhöhte Mobilität ergäben sich laufend Konflikte: Einerseits gibt es den Anspruch nach einer Verdichtung und nach mehr Wohnungen, andererseits nach mehr Lärmschutz. «Das sind Herausforderungen, welche die Architekten und Bauherren zu meistern haben», sagt Gastberger. Er gibt auch gerne zu, dass die Lärmschutz-Auflagen gewisse Bauprojekte verteuerten: «Lärmschutz hat seinen Preis», sagt der Fachmann. Letztlich führe dies aber oft zu besseren Lösungen. Mieter, die in einer relativ ruhigen Wohnung mit einer guten Qualität lebten, blieben länger dort als in einer lärmigen. Dies nütze auch dem Eigentümer.

Hoffen auf Tempo 30

Im Prinzip brauche jede Wohnung eine ruhige Seite. Manche Bauherren vernachlässigten dies. Dann sei es nicht erstaunlich, wenn gewisse Projekte nicht bewilligt werden könnten. «Man kann nicht überall wohnen», macht es Gastberger deutlich. Nur weil momentan Wohnungen gefragt seien, könne nicht über bestehende Regeln hinweggesehen werden. «Vielleicht brauchen wir in zehn Jahren plötzlich wieder viel mehr Büros.» Die Raumplanung müsse einen langen Zeithorizont verfolgen.

Generell zeigten sich die Lärmschutzbehörden von Kanton und Stadt aber schon kompromissbereit. «Wir schalten nicht auf stur», sagt Gastberger. Tatsächlich gibt es bei Bauprojekten die Möglichkeit von Ausnahmegewilligungen, die erlauben, dass bei einem Teil der Wohnräume bei allen Fenstern die Grenzwerte überschritten werden dürfen. Diese müssen aber in einer Interessenabwägung gut begründet sein.

Der Tinnitus als Betriebsgeräusch der Moderne



Wie und ob die heutigen Messmethoden und die Grenzwerte angepasst werden könnten, wird auf eidgenössischer Ebene ab 2020 Thema. Dann will der Bundesrat die Lärmschutzverordnung revidieren – mit offenem Ausgang. So lange möchte die Familienheim-Genossenschaft nicht warten. Ex-Präsident Sonderegger hofft auf die Zürcher Stadtregierung. Sollte diese nämlich für die Schweighofstrasse Tempo 30 verfügen, könnten die Lärmvorgaben in der ganzen neuen Überbauung im Friesenberg wohl knapp eingehalten und die acht Büros vielleicht doch noch zu Wohnungen umgestaltet werden. Bedingung bleibt, dass die Lärmbehörden mit sich reden lassen.

Lärmschutz von Fall zu Fall

Das Bundesgericht stärkt den Lärmschutz bei Neubauten. Um dennoch weiter verdichten zu können, braucht es deutlich mehr Ausnahmegewilligungen, die wohl eine grosse Zahl von Rekursen auslösen werden.

Adi Kälin

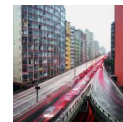


Im akustischen Labor der Moderne

Vor der vorletzten Jahrhundertwende begann die Diskussion um den Lärmpegel des grossstädtischen Lebens, um die Überreizung des Hörsinns und das Recht auf Stille.

Peter Payer

[NZZ.ch](https://www.nzz.ch)



KOMMENTAR

Lärm ist das Geräusch der anderen

Der Fall um die Schiffshörner auf dem Zürichsee zeigt: Die Grenze zwischen individuellen Empfindlichkeiten und öffentlichem Ärgernis ist fließend. Aber die Rezepte sind selten juristischer Natur.

Urs Bühler



Newsletter Zürich

Einmal pro Woche gibt es vom Zürich-Ressort der NZZ die wichtigen News, Veranstaltungstipps und Hinweise auf gute Lokale und Restaurants kostenlos ins E-Mail-Postfach. [Hier können Sie sich mit einem Klick kostenlos anmelden.](#)