

15. Juli 2020

Seite 13

Auflage 104'397 Ex.
Reichweite 247'000 Leser
Erscheint 6 x woe
Fläche 77'100 mm²
Wert 11'300 CHF

Neue Zürcher Zeitung
8021 Zürich
www.nzz.ch
Adi Kälin



Die bauliche Verdichtung ist weitgehend ausgehebelt

Weil die Gerichte die Lärmschutzvorschriften restriktiver auslegen als früher, scheitern grosse Wohnprojekte

ADI KÄLIN

Das Verdikt des Zürcher Baurekursgerichts kam für alle Beteiligten überraschend. Jahrelang hatte die Baugenossenschaft Oberstrass die Planung für ihren Neubau an der Winterthurerstrasse vorangetrieben, und nun der Hammer: «Mit Blick auf das Lärmschutzrecht nicht bewilligungsfähig!» Dabei hatte man ein besonderes Augenmerk auf ebendiesen Lärmschutz gelegt und war während des ganzen Planungsprozesses von den Behörden von Stadt und Kanton beraten worden.

134 neue Wohnungen sollten hier entstehen, gegen fünf Millionen Franken sind bereits in die Planung geflossen. «Eine schon lange bestehende Genossenschaft wie die unsere kann das noch verkraften», sagt der Präsident Mathias Ninck, «eine jüngere könnte wegen eines gescheiterten Projekts aber in ernsthafte finanzielle Schwierigkeiten kommen.»

Ausnahmen nur «ultima ratio»

Wie konnte das geschehen? Die Vorschriften zum Lärmschutz, festgelegt im eidgenössischen Umweltschutzgesetz und in der Lärmschutzverordnung, sind eigentlich älteren Datums, sie werden aber seit kurzem von den Gerichten strenger ausgelegt. Schon 2016 hat das Bundesgericht einen ersten Schritt dazu getan und die damals übliche «Lüftungsfensterpraxis» als bundesrechtswidrig verboten. Mehrere Kantone waren zuvor

dazu übergegangen, die Lärmgrenzwerte nicht an allen Fenstern eines Neubaus zu messen, sondern eben am Lüftungsfenster, das beispielsweise gegen den Hof hin lag. Wenn der Immissionsgrenzwert dort eingehalten wurde, konnte eine Bewilligung erteilt werden.

Immerhin aber erlaubte das Bundesgericht nun Ausnahmen von der Regel – hauptsächlich, um den Forderungen der Raumplanung nach Verdichtung in den Ballungsräumen noch entsprechen zu können. Von diesen Ausnahmen machten die Kantone ausgiebig Gebrauch – bis das Bundesgericht im April des letzten Jahres zu einem Fall in Oberwil bei Zug entschied, dass diese Ausnahmen tatsächlich nur «ultima ratio» sein dürften. Zuerst müssten alle andern möglichen baulichen und gestalterischen Massnahmen geprüft werden. Und auch dann könne nur eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte «nicht wesentlich» überschritten seien.

Das Zürcher Verwaltungsgericht übernahm die Praxis zunächst bei einem Fall aus Rüschlikon im letzten Dezember und hat seither mehrere Bauprojekte in der neuen Art beurteilt. Unter anderem hat es einem Projekt der Swisscanto-Anlagestiftung an der Bederstrasse in Zürich mit 124 neuen Wohnungen die Bewilligung verweigert. Auch in diesem Fall hiess es: «Nicht bewilligungsfähig aus lärmschutzrechtlichen Gründen.» Wie in anderen Urteilen auch wird dem Projekt zudem die besonders gute Qualität abgesprochen, die für eine Arealüber-

bauung mit erhöhter Ausnutzung vorgeschrieben ist. Weil eben die Lärmgrenzwerte nicht eingehalten würden, sei die gute Qualität bezüglich «Wohnlichkeit und Wohnhygiene» nicht erfüllt.

Nicht nur die Bauherrschaften wurden überrumpelt, auch Thomas Gastberger von der Fachstelle Lärmschutz des Kantons ist erstaunt über die neusten Entwicklungen: «Die Praxisänderung bei den Gerichten kam für uns überraschend», sagt er. 2016 hat der Kanton seine Bewilligungspraxis dem Entscheid des Bundesgerichts angepasst. Seither

«Eine jüngere Genossenschaft könnte wegen eines gescheiterten Projekts in ernsthafte finanzielle Schwierigkeiten kommen.»

Mathias Ninck
Baugenossenschaft Oberstrass

wird unterschieden zwischen grünen, gelben und roten Räumen in einem Neubau – je nachdem, an wie vielen Fenstern die Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Bei grünen Räumen sind sie es an allen Fenstern, bei gelben nur an einem Lüftungsfenster, und bei roten Räumen schliesslich werden die Grenzwerte an sämtlichen Fenstern überschritten.

Wenn nach der Lärmoptimierung eines Baus noch immer rote Räume vor-

15. Juli 2020

Seite 13

Auflage	104'397 Ex.	Neue Zürcher Zeitung
Reichweite	247'000 Leser	8021 Zürich
Erscheint	6 x woe	www.nzz.ch
Fläche	77'100 mm ²	Adi Kälin
Wert	11'300 CHF	

handen sind, ist es im Kanton Zürich als Ausnahme möglich, diese zu bauen, allerdings höchstens zu einem Drittel innerhalb einer Wohnung. Sie mussten zudem eine kontrollierte Lüftung aufweisen und kompensiert werden durch ruhige, lärmabgewandte Räume in der gleichen Wohnung sowie einen ruhigen Aussenraum. Diese Lösung sei «vertretbar und in der Praxis sinnvoll», sagt Thomas Gastberger. «Wir müssen ja im Lärm bauen, wir haben gar keine Wahl.» Die Gemeinden hatten jeweils zu begründen, warum es eine Ausnahmebewilligung braucht, der Kanton musste zustimmen.

An der bisherigen Praxis will der Kanton grundsätzlich nicht rütteln, Thomas Gastberger ruft die Bauherrschaften aber dazu auf, im Einzelfall noch besser zu begründen, warum es Ausnahmen für gelbe und rote Räume brauche, und zu erklären, wie der Prozess zur Verbesserung der Lärmsituation in der Planung abgelaufen sei. Offenbar haben es sich Bauherren und Gemeinden bisher etwas zu einfach gemacht: Für die Begründungen seien ganz offensichtlich einfach Textbausteine aneinandergefügt worden, heisst es im Urteil des Baurekursgerichts zum Fall Winterthurerstrasse.

Die Situation ist nicht nur für die Bauherrschaften, sondern auch für die Bewilligungsbehörden äusserst schwierig. Die Raumplanung gibt die Siedlungsentwicklung nach innen vor, die Vorschriften zum Lärmschutz verhindern sie an lauten Wohnlagen weitgehend. Wollte man beiden Forderungen nachkommen, könnte man tatsäch-

lich nur noch Häuser bauen, die sich von den Strassen abwenden, womöglich gar keine Fenster auf der Strassen- seite haben – oder mit einer gläsernen Schallschutzwand direkt vor der Fassade abgeschottet würden. Wenn man durch Zürich geht, kann man da und dort schon einige dieser speziellen Bauten erkennen.

Auch für die Fachstelle Lärmschutz ist dies keine geeignete Lösung. Die Stadt brauche einen vielfältigen Strassenraum, sagt Thomas Gastberger: «Wir wollen keine toten Fassaden und Lärmschutzwände direkt vor den Fenstern.» Solitäre Lärmschutzwände seien für Neubauten eigentlich ein No-Go, findet er. Zudem sei im kantonalen Planungs- und Baugesetz vorgeschrieben, dass Fenster ins Freie führen müssten. Das wäre bei vorgehängten Fassaden nicht mehr der Fall.

Was kann man also tun? Zum einen hoffen die Behörden wie die Bauherren darauf, dass die Urteile der Zürcher Gerichte vom Bundesgericht aufgeh-

«Wir wollen keine toten Fassaden und Lärmschutzwände direkt vor den Fenstern.»

Thomas Gastberger
Fachstelle Lärmschutz

ben werden könnten. Die Baugenossenschaft Oberstrass und die Swissscanto-Anlagestiftung haben jedenfalls die jeweiligen Urteile weitergezogen. Auch Thomas Gastberger kann sich vorstellen, dass sich da wieder etwas einrenken

könnte, weil frühere Urteile des höchsten Gerichts die Thematik in der ganzen Breite betrachtet hätten.

Zum andern werden auf eidgenössischer Ebene die Vorschriften zum Lärmschutz überarbeitet. Vor zwei Jahren haben National- und Ständerat eine Motion von Beat Flach (glp., Aargau) überwiesen, mit der Verdichtung auch in lärmbelasteten Gebieten ermöglicht werden soll. Dem Lärmschutz soll bei der Anpassung der Vorschriften «angemessen Rechnung getragen werden». Gut möglich, dass es zu einer Lösung im Sinn der bisherigen Zürcher Praxis kommt. Bis die Neuerung umgesetzt ist, dürfte es aber mindestens noch zwei Jahre dauern. Bis dahin bleibt das Bauen von Wohnungen im städtischen Umfeld mit sehr grossen Risiken behaftet.

Neubauten wären viel besser

Grotesk an der Situation ist ja, dass all die geplanten Neubauten lärmtechnisch sehr viel besser wären als die bestehenden Gebäude. Ein Beispiel zeigt dies sehr anschaulich: Wenn die Baukommission der Baugenossenschaft Oberstrass jeweils ihre Sitzungen abhält, tut sie dies in einem der Altbauten an der Winterthurerstrasse, die dereinst den neuen Gebäuden weichen sollen. Der Strassenlärm verhindert es allerdings auch bei sehr warmem Wetter, dass man die Fenster öffnen kann. Man verstünde einander schlicht nicht mehr. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Häuser, die zwischen 1923 und 1926 erstellt worden sind, ertragen diese Situation nicht nur für die Dauer einer Sitzung, sondern ständig.

15. Juli 2020

Seite 13

Auflage 104'397 Ex.
Reichweite 247'000 Leser
Erscheint 6 x woe
Fläche 77'100 mm²
Wert 11'300 CHF

Neue Zürcher Zeitung
8021 Zürich
www.nzz.ch
Adi Kälin



Der Neubau an der Winterthurerstrasse sollte die Gebäude der Baugenossenschaft Oberstrass aus den 1920er Jahren des letzten Jahrhunderts ersetzen. VISUALISIERUNG PD



Die Gebäude kamen damals noch ohne Lärmschutz aus. BAUGESCHICHTLICHES ARCHIV ZÜRICH