Geplante Bauten vorerst gestoppt

Krach um Lärm Gleich zwei städtische Bauprojekte bleiben blockiert. Weil die Grenzwerte für Lärm schwierig einzuhalten sind, sieht der Kanton Ausnahmebewilligungen vor. Eine gängige Praxis ist nun infrage gestellt.

Aus diesem Projekt wird vorläufig nichts: An der Winterthurerstrasse ist ein Ersatzneubau mit 134 Genossenschaftswohnungen geplant. Foto: Urs Jaudas

Patrice Siegrist und **Daniel Schneebeli**

Noch bis vor kurzem sah es für Swisscanto gut aus. Das Wohnbauprojekt «im Bürgli» an der Beerstrasse in Zürich-Enge hatte drei wichtige Hürden genommen. Die Baubewilligung der Stadt lag vor sowie eine Ausnahmebewilligung der kantonalen Baudirektion wegen der lärmigen Lage. Zudem hatte das Baurekursgericht einen Rekurs von Anwohnern im letzten Mai abgelehnt.

Doch nun wird aus dem Grossprojekt mit einer Gebäudefläche von 7700 Quadratmetern, 124 gehobenen Mietwohnungen und diversen Ladenlokalen vorerst doch nichts. Denn das Verwaltungsgericht hat den Rekurrenten recht gegeben und sämtliche Vorentscheide aufgehoben.

Das Problem ist der Lärm

Ähnliches spielt sich an der Winterthurerstrasse im Zürcher Kreis 6 ab. Dort plant die Baugenossenschaft Oberstrass auf 6509 Quadratmetern 134 Wohnungen, Gewerbelokale, eine Kindertagesstätte und 69 Tiefgaragenplätze. Die Baubewilligung der Stadt liegt vor, die Ausnahmebewilligung des Kantons wegen der lärmigen Lage ebenso. Alles sah vielversprechend aus. Doch auch aus diesem Projekt wird vorerst nichts, wie aus einem kürzlich veröffentlichten Baurekursgerichtsentscheid hervorgeht.

In beiden Fällen argumentieren die Gerichte ähnlich. Das Problem ist der Lärm respektive die erteilten Ausnahmebewilligungen des Kantons.

Krach macht krank. Er steigert das Herzinfarktrisiko, fördert Diabetes, begünstigt Depressionen. In der Schweiz gilt deshalb die Lärmschutzverordnung, deren Immissionsgrenzwerte (IGW) in Wohn- und Gewerbezonen am Tag bei 65 Dezibel und in der Nacht bei 55 Dezibel liegen. 65 Dezibel entspricht einer ratternden Nähmaschine oder der Geräuschkulisse eines Fernsehers.

Widerspruch mit Verdichtung

Wer in lärmigem Umfeld baut, muss das berücksichtigen. Grundsätzlich müssen bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Wohn- oder Arbeitsräumen die IGW eingehalten werden.

So weit, so eindeutig. Das Problem: Zürich muss verdichten – und das oftmals an viel befahrenen, lärmigen Strassen. Beim Bauprojekt in Zürich-Enge werden gemäss eines Lärmgutachtens nachts in 99 von 124 geplanten Wohneinheiten in mindestens einem Raum die Lärmgrenzwerte überschritten. An der Winterthurerstrasse sind 105 von 134 Wohnungen von IGW-Überschreitungen betroffen.

In der Stadt die Grenzwerte einzuhalten, ist oftmals schwierig bis unmöglich, weshalb das Bundesgericht Ausnahmebewilligungen vorsieht.

«Von diesen Ausnahmebewilligungen hat der Kanton Zürich bislang grosszügig Gebrauch gemacht», sagt Rechtsanwalt Dominik Bachmann. Doch bereits 2018 habe das Verwaltungsgericht festgehalten, dass das Bundesgericht solche Bewilligungen nur als absolute Ultima Ratio, also als letzte Möglichkeit, zulasse. «Dieser Argumentation folgen die beiden aktuellen Gerichtsentscheide», sagt Bachmann. Für die Gerichte ist nicht ersichtlich, ob wirklich alle Möglichkeiten für den Lärmschutz ausschöpfend geklärt wurden.

Der Kanton reagiert nun auf die Urteile. «Die Fachstelle Lärmschutz prüfe, wie und in welcher Form sie oder der Bauherr inskünftig umfangreichere Abklärungen vornehmen wird», sagt ein Sprecher der Baudirektion. Aber es gelte noch abzuwarten, wie sich das oberste Gericht zur jüngsten Verwaltungsgerichtspraxis äussere, sagt der Sprecher.

So stellt sich die Baugenossenschaft Oberstrass ihren Bau an der Winterthurerstrasse dereinst vor. Visualisierung: PD

Laut Bachmann bedeutet dies für die Bauherrschaften wohl einen Mehraufwand, um aufzuzeigen, welche baulichen Alternativen tatsächlich geprüft wurden. Und: «Die Architekten müssen kreativer werden, Grundrisse und Ausrichtungen neu denken», sagt der Baujurist.

Stadt Zürich ärgert sich

Die Lärmfrage gehe aber weit über die Baubewilligungen hinaus, sagt Bachmann. «Wir stehen hier vor einem raumplanerischen Problem und vor städtebaulichen Herausforderungen.» So stehen etwa viele Häuser an Staatsstrassen, wo sich der Kanton weigere, das Tempo zu drosseln, um den Lärm zu reduzieren. Gleichzeitig drohten Fassaden zu veröden, weil plötzlich nur noch Treppenhäuser und Toiletten strassenseitig gebaut werden könnten, wie Architekten behaupten.

Die Stadt Zürich ist mit der Situation unzufrieden. Der Mehraufwand für die Behörden und Bauherrschaften droht zu steigen. Die aktuelle Lärmschutzgesetzgebung berücksichtige die Herausforderungen der Städte nicht, sagt eine Sprecherin des Hochbaudepartements. Das könne dazu führen, dass die besten städtebaulichen und architektonischen Lösungen scheitern. «Die Stadt wünscht sich deshalb vom Bund, dass dieser die Gesetzgebung überprüft, ob sie für eine Stadt wie Zürich überhaupt noch zeitgemäss und angepasst ist», sagt die Sprecherin.

Wie genau sich die Bewilligungspraxis in der Stadt Zürich verändern werde, könne zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend gesagt werden. Sicher ist, die Unsicherheit für Bauprojekte an lärmigen Strassen nimmt zu. Den beiden Grossprojekten drohen im Minimum Verzögerungen.

Eine unendliche Geschichte

«Wir sind konsterniert. Nach fünfjähriger Planung, immer im engen Austausch mit den Fachstellen von Kanton und Stadt Zürich, hatten wir ein bewilligtes Projekt mit 134 sehr guten, günstigen Wohnungen», sagt Mathias Ninck, Präsident der Baugenossenschaft Oberstrass. Jetzt stünden sie vor einem Scherbenhaufen. Ninck gibt sich kämpferisch: «Wir ziehen das Urteil weiter.»

Swisscanto, die Anlagestiftung der Zürcher Kantonalbank, droht mit ihrem Projekt «im Bürgli» eine unendliche Geschichte. Der offizielle Startschuss liegt schon acht Jahre zurück. Geplant war die Fertigstellung des Wohnbaukomplexes bis im Herbst 2023. Doch dann kam der Entscheid des Verwaltungsgerichts. Die Kantonalbank bedauere das Urteil, sagt ein Sprecher und kündigt einen Weiterzug ans Bundesgericht an.

Wieso Ausnahmebewilligungen

Wie viele Kantone folgte der Kanton Zürich der Lüftungsfensterpraxis. Bis 2016 hiess es, dass es ausreicht, wenn bei mindestens einem geöffneten Fenster in einem lärmbetroffenen Raum die Grenzwerte nicht überschritten werden. 2016 entschied das Bundesgericht, dass dies den Gesundheitsschutz aushöhle. Seither gelten die Grenzwerte für alle Fenster. Damit weiter verdichtet werden könne, verwiesen die Richter auf die Möglichkeit baulicher Lärmschutzmassnahmen, letztlich die Ausnahmebewilligung. *(slp)*