

Abo Wegweisendes Urteil

Das Bundesgericht stoppt den Bau von 124 Wohnungen in Zürich

Zürich gewährt bei Bauten an lauten Strassen grosszügig Ausnahmen beim Lärmschutz. Jetzt greift das Bundesgericht durch und verbietet ein Projekt an der Bederstrasse.



Daniel Schneebeili
Publiziert: 29.12.2021, 12:00

66 Kommentare



Zwischen Innenstadt und Sihlcity hätte die Überbauung «Im Bürgli» entstehen sollen.

Foto: Dominique Meienberg

Seit Monaten haben Bauherren, Architekten und Behörden auf diesen Entscheid des Bundesgerichts gewartet. Nun liegt er vor: Beim Lärmschutz gibt es kaum einen Spielraum für Kompromisse. Ausnahmebewilligungen müssen die «Ultima Ratio» sein. Das Gericht hat deswegen eine Beschwerde von Swisscanto, einer Anlagestiftung der ZKB, abgewiesen und verbietet die Realisierung ihres Wohnbauprojektes «Im Bürgli» an der Bederstrasse im Stadtzürcher Kreis 2.

langes, fünfstöckiges Wohnhaus mit 124 vorwiegend kleinen Mietwohnungen und einigen Ladenlokalen im Erdgeschoss. Beim Projekt werden die Lärmgrenzwerte in 80 Prozent der Wohnungen um bis zu fünf Dezibel überschritten. Das Bundesgericht geht mit dem höchsten Zürcher Gericht – dem Verwaltungsgericht – einig, dass eine solche Überschreitung «schwer wiegt». Das Verwaltungsgericht hatte von einer «immensen» Überschreitung gesprochen.



Eine geschlossene Front von schräg angewinkelten Fassaden: So hätte die 167 Meter lange Überbauung an der Bederstrasse ausgesehen (im Vordergrund).

Foto: PD

Unrecht erteilt worden.

Zu wenig für eine Ausnahme

Das Baurekursgericht hatte diesen Rekurs noch abgewiesen, man könne von Bauherrschaften nicht zahllose Variantenstudien verlangen. Doch das sahen das Verwaltungsgericht und jetzt auch das Bundesgericht anders. Das Projekt «Im Bürgli» hätte laut Bundesgericht keine Ausnahmegewilligung erhalten dürfen. Eine solche könne erst gewährt werden, wenn alle anderen baulichen und gestalterischen Massnahmen ausgeschöpft sind, um die Lärmemissionen auf ein erlaubtes Mass zu reduzieren.

Swisscanto und auch das Baurekursgericht waren der Ansicht, dass dies geschehen sei, etwa indem alle Schlafzimmer auf der ruhigen Rückseite des Gebäudes geplant worden sind.

Swisscanto hatte auch argumentiert, die Bederstrasse sei eine verkehrsreiche Strasse, an der man als Bewohnerin mit etwas mehr Lärm rechnen müsse. Diesen Einwand wies das Bundesgericht ab. Die höhere Lärmbelastung sei bereits berücksichtigt, indem die Bederstrasse in die Empfindlichkeitsstufe 3 eingeteilt wurde. Es ist die höchste Stufe, die für Wohnbauten möglich ist. Hier liegen die Grenzwerte höher als in der Stufe 2, die für reine Wohnbauten üblich ist.

Neuer Bericht nicht zugelassen

Swisscanto reichte auch noch einen neuen Bericht ein, um zu beweisen, dass man sämtliche möglichen Massnahmen zur Lärmverminderung geprüft habe. Doch diesen liess das Bundesgericht nicht zu. Ein solcher Bericht müsse den Behörden ganz am Anfang eingereicht werden und nicht erst vor Bundesgericht.

Es gehe nicht an, ein Bauprojekt zu konzipieren, «wie wenn keine übermässige Lärmbelastung bestünde». Den Behörden werfen die drei Bundesrichter vor, sie hätten sich mit reichlich rudimentären Angaben zu den geprüften Lärmschutzmassnahmen zufriedengegeben.

Lärm auf der Strasse reduzieren

Für Swisscanto hat das Verwaltungsgericht die überwiegenden Interessen (zusätzlicher Wohnraum in Zürich) und die privaten Interessen (Lärmschutz in der Überbauung Bederstrasse) nicht richtig gegeneinander abgewogen. Dem stimmten die Bundesrichter zu, doch auch hier sehen sie die Baubewilligungsbehörden in der Verantwortung. Diese hätten laut Bundesgericht unter anderem prüfen müssen, ob man den Lärm bereits auf der Strasse reduzieren könnte, etwa durch den Einbau eines Flüsterbelags oder durch Tempo 30 auf der Bederstrasse.

**«Die Hoheitsträger dürfen sich
nicht durch den Einsatz von
Ausnahmebewilligungen auf
Kosten künftiger
Bewohnerinnen ihrer
Verantwortung entziehen.»**

Bundesgericht

Dazu schreibt das Gericht, auch wenn die Baubewilligungsbehörden dafür nicht zuständig seien: «Die Hoheitsträger dürfen sich nicht durch den Einsatz von Ausnahmegewilligungen auf Kosten künftiger Bewohnerinnen ihrer Verantwortung entziehen.»

Fall Rüschtikon

Einen ähnlichen Entscheid hatte das Bundesgericht bereits im Frühling gefällt. Es hob die Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus an der Seestrasse in Rüschtikon aus. Auch in jenem Fall hatte der Bauherr eine Ausnahmegewilligung erhalten, weil die Lärmgrenzwerte an den Fensterfronten zum See hin nicht eingehalten worden waren



Dieses Grundstück am See in Rüschtikon darf nicht überbaut werden.

Foto: Anna-Tia Buss

Dort wurde im Nachhinein bekannt, dass die Rekurrenten vom Bauherren Zugeständnisse in Millionenhöhe verlangt und ihm im Gegenzug den Rückzug der Beschwerde angeboten hatten. Der unterlegene Nachbar, der jetzt nicht bauen kann, sprach gegenüber dieser Zeitung von der «sittenwidrigen Kommerzialisierung» des Baurechts. An den Zürcher Gerichten und auch am Bundesgericht sind noch weitere Beschwerden wegen des Lärmschutzes hängig.

Daniel Schneebeli ist Redaktor im Ressort Zürich. Er ist Kantonsratsberichterstatler und schreibt vorwiegend über politische Themen und Personen. Seit 1989 ist er im Journalismus tätig, zuerst beim «Zürcher Unterländer», ab 1996 beim «Tages-Anzeiger». [Mehr Infos](#)

Publiziert: 29.12.2021, 12:00