

# AUSNAHMEN SIND WEITERHIN MÖGLICH

Vier Urteile haben in den letzten zwei Jahren Wohnbauprojekten an lärmigen Lagen einen Riegel vorgeschoben. Doch wer Varianten sorgfältig prüft und dokumentiert, sollte auch künftig intelligente bauliche Lösungen an lärmexponierten Lagen realisieren können. TEXT – RETO WESTERMANN\*

Die geplanten Ersatzneubauten an der Winterthurerstrasse in Zürich (links) scheiterten aufgrund von Einsprachen betreffend Lärmschutz. Tempo 30 – wie beim Bahnhof Wipkingen (rechts) – ist eine Massnahme zur Reduktion des Strassenlärms.

BILDER: RETO WESTERMANN



## ▶ LÄRMSCHUTZ VERSUS VERDICHTUNG

Seestrasse in Rüschlikon ZH sowie Bederstrasse, Brunaupark und Winterthurerstrasse in der Stadt Zürich – diese vier Bauprojekte haben in den letzten zwei Jahren Schlagzeilen gemacht. Bei den ersten beiden hiess das Bundesgericht, beim Brunaupark und der Winterthurerstrasse das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Rekurse von Nachbarn gut. In allen vier Fällen hatten die Rekurrierenden die Nicht-Einhaltung der Lärmschutzvorschriften angeführt. Mit grösster Wahrscheinlichkeit allerdings nicht, weil es ihnen um dem Lärm ging, sondern schlicht und einfach, um die Projekte stoppen zu können. «Trotzdem betreffen die Urteile den Lärmschutz und liegen nun auf dem Tisch», sagt Christopher Tillman, Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht sowie Vorstandsmitglied der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB).

Seit der Publikation der Gerichtsentscheide herrscht bei Eigentümern von Grundstücken in der Wohnzone an stark von Lärm belasteten Standorten Verunsicherung. «Ich treffe immer wieder Bauherren an, die aufgrund des befürchteten Risikos nicht wissen, ob sie an einem solchen Ort überhaupt ein Bauprojekt in Angriff nehmen sollen», sagt Veronika Harder, Bauherrenberaterin und Vorstandsmitglied der KUB. Besonders stossend sei dies, da im Zuge der Verdichtung gerade vermehrt im städtischen Raum gebaut werden sollte. «Also genau dort, wo es gemäss den Gerichtsurteilen nun kaum mehr möglich sein dürfte», weist Harder auf den Widerspruch zwischen Verdichtung und Gerichtspraxis hin.



**EINE AUSNAHMEBEWILLIGUNG IST IMMER DAS LETZTE MITTEL UND MUSS DESHALB SEHR GUT BEGRÜNDET WERDEN.**



CHRISTOPHER TILLMAN,  
FACHANWALT UND VORSTANDSMITGLIED KUB

## LÜFTUNGSFENSTER AUSNAHMEREGLUNG

Um zu verstehen, wo die Problematik liegt, braucht es einen Blick zurück: 1985 trat das Umweltschutzgesetz in Kraft, dieses enthält auch Vorgaben zum Lärmschutz bei Wohnbauten und definiert Grenzwerte. Werden diese überschritten, dürfen Wohnungen nur bei Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes erstellt werden (Art. 31 Abs. 1 lit. a Lärmschutzverordnung). Die Messung erfolgt dabei in der Mitte des offenen Fensters, 1,5 Meter über dem Boden. Vor allem in stark vom Autoverkehr betroffenen Städten und grösseren Gemeinden werden die Grenzwerte entlang ganzer Strassenzüge überschritten, und es wurde ein Grossteil der Neubauten der letzten Jahrzehnte in lärmvorbelasteten Gebieten nur mit einer Ausnahmeregelung der Baubehörden erstellt. Dazu mussten Planer und Bauherrschaft aber diverse Massnahmen treffen, die zum Teil zusammen mit den Behörden als verträgliche Kompromisslösung erarbeitet wurden.

Bekanntestes Beispiel dafür ist das sogenannte Lüftungsfenster, das die Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich entwickelt hatte: Ein Zimmer, dessen Fenster auf eine Strasse mit zu hoher Lärmbelastung gerichtet ist, braucht ein zweites Fenster zur ruhigen Seite hin, über das gelüftet werden kann. So ist es beispielsweise möglich, nachts mit offenem Fenster zu schlafen, hat aber trotzdem Ausblick auf die Strasse. Eine Lösung, die sich in den meisten Fällen gut realisieren liess und auch bei den gestoppten Zürcher Projekten gewählt worden war.

## DOKUMENTATION EBNET DEN WEG

Auf den ersten Blick scheinen die Gerichtsentscheide dem nun einen Riegel geschoben zu haben und Ausnahmegenehmigungen nach Art. 31 Abs. 1 lit. b Lärmschutzverordnung sollen nicht mehr möglich sein. Die Folge wären Bauten, die sich von der Strasse abwenden und alle Wohn- und Schlafräume zur ruhigen Seite hin ausrichten, wo bei geöffneten Fenstern die Grenzwerte eingehalten sind. Einzig die Fenster von Erschliessungsflächen sowie Bädern und Küchen könnten sich noch zur Strasse hin orientieren. «Mit einer solchen Lösung würde man ohne Ausnahmegenehmigung eine Baubewilligung erhalten und so das Risiko einer Einsprache aus Lärmschutzgründen minimieren», sagt Fachanwalt Christopher Tillman von der KUB.

Eine gute Lösung stellen sie für ihn trotzdem nicht dar, und er sieht durchaus Chancen, weiterhin Ausnahmegenehmigungen von den Baubehörden erhalten zu können, die auch einem Rekurs standhalten würden: «Eine Ausnahmegenehmigung ist immer das letzte Mittel und muss deshalb sehr gut begründet werden – das erfordert deshalb ein gezieltes Vorgehen.» Gemäss Tillman steht dabei das Lärmgutachten im Vordergrund. Dieses muss nach seiner Erfahrung detailliert und gut nachvollziehbar – beispielsweise auch mit Skizzen und Grundrissen – aufzeigen, dass verschiedenste Varianten geprüft wurden und die ausgewählte Baubewilligungs-Variante allen Aspekten am besten gerecht wird. «Zur Abwägung gehören durchaus auch die städtebauliche Einordnung, genauso wie die Lärmbelastung der künftigen Bewohnerschaft oder

die Nutzbarkeit der Grundrisse», sagt Christopher Tillman. Eine solche Dokumentation der wichtigsten und im Vordergrund stehenden Varianten erfordere natürlich einen planerischen Mehraufwand, ermöglichte dafür aber geschickte bauliche Lösungen. Denn wenn aus dem Gutachten am Schluss anhand der verschiedenen effektiv auch allesamt dokumentierten Varianten klar hervorgehe, dass die gewählte Lösungsvariante der einzig gangbare Weg sei, dann würde dies mit grösster Wahrscheinlichkeit auch von keinem Gericht gekippt. «Wichtig ist aber, dass man ein solches einlässliches Gutachten bereits dem Baugesuch beilegt – später ist es oft nicht möglich, neue Dokumente nachzureichen, die vom Gericht in die Beurteilung mit einbezogen werden», sagt Fachanwalt Tillman.

Bis auf Weiteres dürfte der von ihm beschriebene Weg die gangbarste Lösung bieten. Oder man macht es wie die Bauherrschaft des Brunaupark und legt ein komplett neues Projekt auf – dieses wurde nun Ende August bewilligt. Mittelfristig besteht aber eine gewisse Hoffnung, dass sich die Ausgangslage für Besitzer von Liegenschaften an lärmigen Lagen verbessern könnte: Zum einen werden Strassen vermehrt lärmsaniert – etwa durch Flüsterbeläge oder Tempo 30 –, zum anderen wird derzeit das Umweltschutzgesetz revidiert. Dabei laufen von verschiedener Seite Bemühungen, Lösungen wie das Zürcher Lüftungsfenster als gangbaren Weg im Gesetz zu verankern. Zudem bleibt zu hoffen, dass künftig Elektroautos weniger Lärm erzeugen und insofern der Lärmschutz an der eigentlichen Quelle greift. ■



**\*RETO WESTERMANN**

Der Autor ist Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Mitinhaber der Alpha Media AG und Kommunikationsbeauftragter der KUB.

ANZEIGE

**GARAIO REM  
NÄHER AN DER  
IMMOBILIE**

[WWW.GARAIO-REM.CH](http://WWW.GARAIO-REM.CH)

ERLEBEN SIE PROFESSIONELLE  
IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG MIT EINER  
NEUEN SOFTWARE-GENERATION

**GARAIOREM**  
LEADING PROPTech