

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00203 vom 4. November 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-11-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00203

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00203 du 4 novembre 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00203 del 4 novembre 2009

Regeste

Baubewilligung | Umbau und Umnutzung einer Galerie mit Café und Gartenwirtschaft. Bei der Beurteilung der Immissionen ist davon auszugehen, dass die betroffenen Nachbarn nicht verpflichtet sind, selber Massnahmen zur Lärmabwehr zu treffen. Etwas Anderes gilt nur, wenn eine Interessenabwägung vorgenommen werden muss, wie z.B. im Hinblick auf Erleichterungen nach Art. 25 Abs. 2 USG oder bei einer Sanierung (E. 5.3). Der Umstand, dass der projektierte Restaurationsbetrieb allenfalls manchen Quartierbewohnern dienlich wäre, begründet noch kein öffentliches Interesse an dessen Errichtung im Sinn von Art. 25 Abs. 2 USG. Eine Ausnahmesituation, wie sie das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung als Grund für Erleichterungen in Betracht zog, liegt hier nicht vor (E. 6.4). In Anbetracht der ruhigen Wohnlage, den äusserst kleinräumigen Verhältnissen, der wenig schalldämmenden Bauweise und der Nutzung der betroffenen Räume erscheint der bewilligte Betrieb des Cafés und der Gartenwirtschaft, ergänzt durch die Korrekturen der Vorinstanz, für die Nachbarn nicht zumutbar (E. 8). Das Ruhebedürfnis der Bevölkerung ist an Sonntagen anerkanntermassen höher. Es spricht grundsätzlich nichts dagegen, dies auch bei der Beurteilung der zulässigen Immissionen zu berücksichtigen. Ein Betriebsverbot an Sonntagen und allgemeinen Feiertagen trägt hier zur Verminderung der übermässigen Lärmbelastung der Nachbarn bei (E. 9.1). Der Betrieb von Café und Gartenwirtschaft wird auf die Zeit von 7 bis 19 Uhr begrenzt (E. 9.7) und während des Betriebs ist keine Musik gestattet (E. 9.5). Weitere Einschränkungen wie z.B. der Erlass eines Rauchverbots (E. 9.3), bauliche Massnahmen (E. 9.4) oder die Verpflichtung zum dauerhaften Schliessen der Fenster (E. 9.6) erscheinen derzeit nicht zweckmässig; sie bleiben jedoch für den Fall, dass sich der Betrieb für die Nachbarschaft als zu störend erweist, ausdrücklich vorbehalten (E. 9.8). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A ,

E. 2

B ,

E. 3

Die Gebäude G-Strasse 01, 02 und 03 sind Teil einer zur alten Siedlung I gehörenden, heute unter Denkmalschutz stehenden Häuserzeile. Sie befinden sich in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 90 %, und es ist ihnen die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) zugeordnet. Dem Bauherrn und privaten Beschwerdegegner gehören die als G-Strasse 01 und 03 bezeichneten Gebäude

bzw. Gebäudeteile, welche zusammen mit dem als G-Strasse 02 nummerierten Gebäudeteil auf der Parzelle Kat.-Nr. 04 liegen. Bei Nr. 03 handelt es sich um eine vom privaten Beschwerdegegner bewohnte Wohnung, bei Nr. 01 um einen eingeschossigen, mit einem Schrägdach versehenen Anbau, der bis an die Strassengrenze reicht und bis vor kurzem von einer Kinderkrippe benutzt wurde. Gemäss dem Bauprojekt sollen im Gebäude Nr. 01 ein Café mit 10 Sitzplätzen, im Untergeschoss von Nr. 03 ein vom Café aus zugänglicher Ausstellungsraum (Galerie) und im Vorgartenbereich von Nr. 01 bis 03 ein Restaurationsbetrieb mit 12 Sitzplätzen erstellt werden. Ferner ist ein zusätzlicher unterirdischer Kellerraum vorgesehen, und die Wohnung des privaten Beschwerdegegners soll als Wirtewohnung dienen.

E. 4

Die Vorinstanz hat die Zonenkonformität des geplanten Betriebs mit zutreffenden Erwägungen bejaht (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.2). Zu Recht stellte sie sodann fest, dass keine Verletzung von Wohnanteilsvorschriften vorliegt (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.1). Beides ist im Beschwerdeverfahren nicht mehr strittig.

E. 05

des Beschwerdeführers 1 nur durch eine ca. zwei Meter breite Gasse vom Café getrennt, und die Gebäude G-Strasse 07 und 18 (Beschwerdeführer 3 und ehemalige Rekurrentin 3) liegen dem Baugrundstück, durch die G-Strasse getrennt, direkt gegenüber.

E. 5

Die Auseinandersetzung betrifft in erster Linie noch die Lärmimmissionen, die aus dem Betrieb des Cafés und der Bewirtung im Vorgarten resultieren.

E. 5.1

Aufgrund der weitgehend unbestrittenen Darstellung der Vorinstanz stellen sich die zu erwartenden Einwirkungen wie folgt dar (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.3 und 6.4): Aus dem Betrieb der Gartenwirtschaft werde der übliche Lärm von Stimmen der anwesenden Personen, vom Klirren der Gläser und des Geschirrs etc. zu vernehmen sein. Angesichts von bloss 12 Aussenplätzen werde sich dieser jedoch in Grenzen halten. Da keine betriebseigenen und nur wenige öffentliche Parkplätze vorhanden seien, sei auch mit praktisch keinem Lärm von Motorfahrzeugen der Besucher zu rechnen. Beim Betrieb des Cafés im Gebäude Nr. 01 sei aufgrund der baulichen Gegebenheiten damit zu rechnen, dass der entstehende Lärm teilweise nach aussen dringen werde. Die mit dem Betrieb verbundenen Emissionen wären über die Entlüftungsanlage bzw. den Kamin, die teilweise lediglich aus Holzbrettern bestehenden Fassaden und die nicht schallschutzisolierten Fenster hörbar. Daran werde auch der Umstand, dass die Bauherrschaft eine Tür ersetzen wolle, nichts Entscheidendes ändern. Da das Gebäude ein Denkmalschutzobjekt darstelle, seien Verbesserungen mit Bezug auf den Schallschutz nur bedingt möglich. Zu erwarten sei sodann, dass der Wirt, der ein Instrument spiele (Schwyzerörgeli), gelegentlich, wie dies offenbar bereits anlässlich von Vernissagen der Fall gewesen sei, die Gäste musikalisch unterhalten werde und diese dabei allenfalls mitsingen würden. Zu vorgerückter Stunde werde sich auch das Konsumverhalten der Gäste in Richtung alkoholhaltiger Getränke verschieben, was bekanntlich zur Folge habe, dass diese sich ihres Verhaltens bzw. der Auswirkungen dieses Verhaltens nicht mehr in gleichem Masse bewusst seien. Im Innern des Gebäudes seien zwar nur 10 Sitzplätze vorgesehen, doch verfüge die Lokalität über eine Theke, an welcher sich weitere Gäste stehend aufhalten könnten. Die Vorinstanz erwähnt

ferner die mit dem Kommen und Gehen der Gäste verbundenen Immissionen wie Lachen, Schwatzen und Verabschieden ausserhalb des Gebäudes. Auch sei damit zu rechnen, dass Gäste die Lokalität zwischenzeitlich zum Rauchen verlassen und sich dabei draussen – manchmal wohl auch lautstark – unterhalten würden.

E. 5.2

Von den zu erwartenden Immissionen sind die Liegenschaften der Beschwerdeführenden wegen der engen räumlichen Verhältnisse unmittelbar betroffen. Zu berücksichtigen sind die Immissionen überdies auch bei den lärmempfindlichen Räumen von Liegenschaften, die keiner beschwerdeführenden Partei gehören, wie der als G-Strasse 02 bezeichneten Wohnung über der "Wirtewohnung" des privaten Beschwerdegegners. Der Betrieb der Gartenwirtschaft spielt sich unmittelbar vor den Fenstern der Wohnräume G-Strasse 02 bis 06 sowie neben dem kleinen Garten von Nr. 06 ab. Auch Lärm, der aus dem Café in Nr. 01 dringt, ist für diese Liegenschaften aus nächster Nähe hörbar. Sodann ist das Gebäude G-Strasse

E. 5.3

Bei der Beurteilung der Immissionen ist davon auszugehen, dass die betroffenen Nachbarn nicht verpflichtet sind, selber Massnahmen zur Lärmabwehr zu treffen, indem sie etwa ihre Fenster schliessen oder auf die Benützung belärmter Räume verzichten. Etwas anderes gilt nur, wenn eine Interessenabwägung vorgenommen werden muss, wie z.B. im Hinblick auf Erleichterungen nach Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG; BGr, 5. März 2003, 1A.139/2002, E. 8, www.bger.ch) oder bei einer Sanierung (BGr, 20. Februar 2006, 1A.159/2005, E. 3.2.4, www.bger.ch; VGr, 6. Mai 2009, VB.2007.00214, E. 7, www.vgrzh.ch, beide betreffend Kirchenglocken). Das ist vorliegend nicht der Fall (vgl. hinten, E. 6.4). Daher ist auch die Auffassung des Beschwerdegegners 1 abzulehnen, wonach zulasten der Beschwerdeführenden zu berücksichtigen sei, dass ihre Häuser ebenfalls alt und schlecht isoliert sind. Der Umstand, dass im fraglichen Gebiet viele Gebäude einen ungenügenden Schallschutz besitzen, der aus Gründen des Denkmalschutzes nur schwer verbessert werden kann, stellt im Gegenteil einen Anlass für erhöhte gegenseitige Rücksichtnahme dar. Dies entspricht im Wesentlichen auch der Auffassung der Vorinstanz; sie will bei der einzelfallweisen Beurteilung der Immissionen lediglich berücksichtigen, dass die Fenster benachbarter Wohnungen in aller Regel nicht ständig bzw. nicht vollständig offen stehen und der im Innern der Räume wahrgenommene Lärm entsprechend reduziert werde (Entscheidung der Vorinstanz, E. 6.4). Vorliegend bestehen allerdings keine Anhaltspunkte dafür, dass seitens der Anwohner besondere Einschränkungen dieser Art praktiziert würden. Wie der Augenschein gezeigt hat, handelt es sich bei den betroffenen Räumen überwiegend um dauernd benutzte Wohnräume, deren Fenster bei geeigneter Temperatur und Witterung zweifellos regelmässig geöffnet werden.

E. 5.4

Das Umbauvorhaben liegt in einem ausgesprochen ruhigen Wohnquartier. Der private Beschwerdegegner macht zwar geltend, dass eine Vorbelastung durch Verkehrslärm auf der G-Strasse und durch Helikopterflüge zum nahe gelegenen Kinderspital bestehe. Während des rund eineinhalb Stunden dauernden Augenscheins des Verwaltungsgerichts wurde die G-Strasse jedoch nur von wenigen Fahrzeugen in grösseren zeitlichen Abständen benutzt, und es war kein Helikopter vernehmbar.

E. 6.1

Das vorgesehene Café und der Restaurationsbetrieb im Vorgarten stellen eine neue Lärm erzeugende Anlage dar. Zwar wurde das Gebäude G-Strasse 01, in welchem das Café eingerichtet werden soll, früher als Kinderhort genutzt, was ebenfalls mit einer gewissen Lärmentwicklung verbunden war. Die neu vorgesehene Nutzung ist jedoch von ganz anderer Art und mit einem weitgehenden Umbau und Erweiterungen im Gebäudeinnern verbunden. Auch weist der entstehende Lärm andere Charakteristiken auf und manifestiert sich zu andern Tages- und Wochenzeiten. Der projektierte Betrieb ist damit als neue ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 2 Abs. 2 LSV zu werten. Im Übrigen könnte die Bauherrschaft selbst dann, wenn ihr Projekt als Änderung des bisherigen Betriebs betrachtet würde, nicht für sich beanspruchen, dass sie mehr als den früher durch den Kinderhort erzeugten Lärm verursachen dürfe (Robert Wolf, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Zürich 2000, Art. 25 N. 46).

E. 6.2

Die Emissionen einer neuen Anlage sind einerseits im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV). Andererseits ist dafür zu sorgen, dass die durch die Anlage verursachten Immissionen in deren Umgebung zu keiner Überschreitung der Planungswerte führen (Art. 25 Abs. 1 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV). Die weitere Voraussetzung, dass die erzeugten Immissionen zusammen mit dem Lärm anderer Anlagen keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte bewirken (Art. 11 Abs. 3 USG), ist vorliegend nicht von Bedeutung, da in der näheren Umgebung keine andern gleichartigen Anlagen vorhanden sind.

E. 6.3

Werden die Planungswerte eingehalten, so sind zusätzliche Massnahmen zur vorsorglichen Begrenzung der Emissionen nach Art. 11 Abs. 2 USG in der Regel nur gerechtfertigt, wenn sie mit relativ geringem Aufwand eine erhebliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erwarten lassen (BGr, 16. Mai 2006, 1E.20/2005, E. 2.2, www.bger.ch; BGE 124 II 517, E. 5a). Vorliegend steht die vorsorgliche Emissionsbegrenzung von vornherein nicht im Vordergrund. Unter diesem Titel sind nur Massnahmen anzuordnen, welche auch bei einem andern Betrieb der gleichen Art, unabhängig von der Lärmempfindlichkeit der Umgebung, getroffen würden. Hier sind aber vor allem die kleinräumigen Verhältnisse in der Nachbarschaft das Problem. Die vom projektierten Betrieb zu erwartenden Lärmimmissionen sind daher in erster Linie mit Blick auf die Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 25 Abs. 1 USG zu beurteilen. Für die unter diesem Titel anzuordnenden Massnahmen stellt die betriebliche und wirtschaftliche Tragbarkeit – anders als bei vorsorglichen Massnahmen – keine absolute Grenze dar. Können die Planungswerte nicht mit geeigneten Massnahmen eingehalten werden, so ist die Errichtung der lärmigen Anlage nicht zu bewilligen.

E. 6.4

Der Beschwerdegegner vertritt allerdings die Auffassung, dass sein Betrieb auch bei einer allfälligen Überschreitung der Planungswerte zu gestatten sei, da er in diesem Fall Erleichterungen nach Art. 25 Abs. 2 USG beanspruchen könne. Für Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse besteht und für welche die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung führen würde, können nach Art. 25 Abs. 2 USG Erleichterungen gewährt werden. Im Rahmen der

Erleichterungen kann die Überschreitung der Planungswerte, nicht jedoch der Immissionsgrenzwerte, gestattet werden (vgl. auch Art. 7 Abs. 2 LSV). Das Verwaltungsgericht hat in einem früheren Entscheid das Bestehen eines öffentlichen Interesses gemäss Art. 25 Abs. 2 USG am Betrieb eines Gartenrestaurants verneint. Es ging davon aus, dass der in jenem Fall strittige Betrieb am Abend zwar den Bedürfnissen mancher Bewohner des umliegenden Quartiers dienen würde. Von einem öffentlichen Interesse im Sinn von Art. 25 Abs. 2 USG könne deswegen aber nicht gesprochen werden, da andernfalls alle Einkaufs- und Gewerbebetriebe, deren Dienstleistungen einem grösseren oder auch nur beschränkten Publikum dienlich seien, nach den erleichterten Bestimmungen dieser Vorschrift beurteilt werden müssten und eine sinnvolle Abgrenzung kaum mehr möglich wäre. Erleichterungen nach Art. 25 Abs. 2 USG dürften nicht zu einer generellen Abweichung von den geltenden Immissionsschutznormen führen (VGr, 8. Mai 2002, BEZ 2002 Nr. 27, E. 5h). Dieser Entscheid wurde vom Bundesgericht im Ergebnis geschützt. Es stellte zwar fest, dass der fragliche Betrieb insofern einen Sonderfall darstelle, als in der denkmalgeschützten Liegenschaft schon seit Anfang des 20. Jahrhunderts ein Restaurant mit Gartenwirtschaft (damals auf der anderen Seite des Hauses) betrieben wurde und die Stadt nach dem Tod der früheren Pächterin lange nach Möglichkeiten gesucht hatte, das traditionelle Quartierrestaurant zu erhalten. Das öffentliche Interesse an dessen abendlichem Betrieb war jedoch nicht allzu hoch zu gewichten, da es im Quartier noch andere Wirtschaften gab, welche dieses Bedürfnis abdeckten. Zudem lag das fragliche Restaurant auch nicht direkt am See oder an einem anderen beliebten Ausflugsort, an dem die Bewirtung am Abend hätte sichergestellt werden müssen. Erleichterungen im Sinn von Art. 25 Abs. 2 USG wurden daher zu Recht abgelehnt (BGr, 5. März 2003, 1A.139/2002, E. 8, www.bger.ch). An dieser Betrachtungsweise ist im vorliegenden Fall festzuhalten. Der Umstand, dass der projektierte Restaurationsbetrieb allenfalls manchen Quartierbewohnern dienlich wäre, begründet noch kein öffentliches Interesse an dessen Errichtung im Sinn von Art. 25 Abs. 2 USG. Eine Ausnahmesituation, wie sie das Bundesgericht im zitierten Entscheid als Grund für Erleichterungen in Betracht zog, liegt hier nicht vor: Weder geht es um die Weiterführung eines seit langer Zeit bestehenden Traditionsbetriebs noch besteht an dieser Lage ein Bedarf an einem Restaurant, welcher im Vergleich zu andern Standorten als ausserordentlich zu bezeichnen wäre. Soll die Anwendung von Art. 25 Abs. 2 USG nicht zu einer generellen Abweichung von den geltenden Vorschriften führen, dürfen auch hier keine Erleichterungen im Sinn dieser Bestimmung gewährt werden. Massgeblich bleibt daher für die Beurteilung der Immissionen des projektierten Betriebs die Einhaltung der Planungswerte nach Art. 25 Abs. 1 USG.

E. 6.5

Für Restaurationsbetriebe hat der Bundesrat keine Belastungsgrenzwerte festgesetzt. Die durch sie verursachten Immissionen sind daher von der Vollzugsbehörde unmittelbar gestützt auf das Gesetz, in Anwendung von Art. 15 in Verbindung mit Art. 13 Abs. 2, Art. 19 und Art. 23 USG zu beurteilen (Art. 40 Abs. 3 LSV; BGr, 9. August 2007, 1A.180/2006, E. 5.4, www.bger.ch; BGE 126 II 300 E. 4c/aa S. 307). Sind wie im vorliegenden Fall die Planungswerte gemäss Art. 25 Abs. 1 USG massgeblich, darf der durch die Anlage erzeugte Lärm höchstens geringfügige Störungen verursachen (BGE 130 II 32 E. 2.2 S. 36, mit Hinweisen). Im Rahmen der Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit und Lärmvorbelastung der betroffenen Nachbarschaft zu berücksichtigen (BGr, 9. August 2007, 1A.180/2006 E. 5.4, www.bger.ch; BGE 123 II 74 E. 5a S. 86; 123 II 325 E. 4d/bb

S. 335).

E. 7.1

Die Baubehörde hat in der Baubewilligung vom 20. April 2007 die folgenden Anordnungen zur Begrenzung der Lärmemissionen getroffen (Dispositiv-Ziff. I.13): – Der Betrieb der Gastwirtschaft im Freien ist von 19.00 bis 07.00 Uhr untersagt. Bewirtung und Inkasso müssen bis 18.30 Uhr abgeschlossen sein. Nach 19 Uhr sind keine lärmigen Arbeiten mehr erlaubt. – Im Freien dürfen keine Lautsprecher- und Verstärkeranlagen betrieben werden. Die Lärmbelästigung der Nachbarschaft durch das Verhalten der Gäste ausserhalb der Lokalitäten muss durch die Betreiber verhindert werden. Im Fall berechtigter Lärmklagen bleibt eine weitere Reduktion der Betriebszeiten vorbehalten. Ergänzend hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid festgelegt: – "Die Schliessungszeit für den Gastwirtschaftsbetrieb im Gebäudeinnern wird generell auf spätestens 23 Uhr festgesetzt." Diese Beschränkungen sind im Beschwerdeverfahren nicht mehr umstritten.

E. 7.2

Die Baubewilligung enthält sodann weitere die Lärmentwicklung betreffende Anordnungen, welche jedoch keine unmittelbare Begrenzung der Emissionen bewirken: – Gemäss Dispositiv-Ziff. I.15 darf die Wirtewohnung an höchstens 4 Wochenenden bzw. 8 Einzeltagen pro Jahr für Veranstaltungen genutzt werden, wofür in jedem Fall eine Bewilligung einzuholen ist. Daraus resultiert eine Erweiterung des Ausstellungs- und allenfalls auch des Restaurationsbetriebs. Der Betrieb des Cafés wird damit jedoch nicht eingeschränkt. – Gemäss Dispositiv-Ziff. I.8, I.10 und I.12 ist für die Abluft aus dem Gastraum eine Lüftungsanlage erforderlich, deren Lärm so weit zu begrenzen ist, dass die Regeln der vorsorglichen Emissionsbegrenzung und die Planungswerte eingehalten sind. Diese Anlage bietet die Voraussetzung dafür, dass der Gastraum bei geschlossenen Fenstern betrieben werden kann; eine dahingehende Verpflichtung statuiert der Baubescheid jedoch nicht. Mit Bezug auf den Lärm der Lüftungsanlage wiederholt der Beschluss lediglich die Bestimmungen von USG und LSV. – In Dispositiv-Ziff. I.11 wird darauf hingewiesen, dass beim Umbau, Ersatz oder Neueinbau von Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume etc. der Schallschutz den Anforderungen gemäss Art. 32 LSV zu entsprechen hat. Auch damit werden nur gesetzliche Anforderungen wiederholt. Soweit ersichtlich, ist nicht vorgesehen, wesentliche Aussen- oder Trennbauteile des Gebäudes Nr. 01 zu ersetzen, bei welchen diese Regel zu befolgen wäre; einzige Ausnahme bildet eine Tür, welche der Beschwerdegegner 1 zu erneuern beabsichtigt. Im Übrigen ist im Bauprojekt keine verbesserte Schalldämmung der Aussenhaut des als Restaurationsraum vorgesehenen Gebäudes Nr. 01 geplant.

E. 8.1

Wie der Augenschein des Verwaltungsgerichts bestätigt hat, handelt es sich beim strittigen Projekt um einen ausgesprochen kleinen Betrieb. Andererseits hat sich aber auch gezeigt, dass der gewählte Standort für ein Vorhaben dieser Art denkbar ungünstig ist. Angesichts der äusserst kleinräumigen Verhältnisse sowie der Tatsache, dass die dem Cafébetrieb dienende Vorbaute wie auch die Nachbargebäude in eher leichter, wenig schalldämmender Bauweise erstellt sind, ist in der Stadt schwerlich ein Ort denkbar, der für einen solchen Betrieb weniger geeignet wäre. Im Einzelnen ergab sich:

E. 8.2

Der geplante Restaurationsbetrieb im Garten soll direkt vor den Wohnungen Nrn. 02, 03 und 06, nur wenige Meter unterhalb ihrer Fenster, stattfinden. Beim Besuch der Wohnzimmer im 1. und 2. OG von G-Strasse 06 wurde festgestellt, dass eine Unterhaltung von Gästen vor der Eingangstür der Bar gut wahrnehmbar ist; Entsprechendes muss für die noch näher gelegenen Tische des Gartenrestaurants gelten. Der Restaurationsbetrieb kommt auch unmittelbar neben den Vorplatz von Nr. 06 zu liegen, welcher als Sitzplatz und Garten nutzbar ist; dass die Besitzer des Gebäudes Nr. 06 einen weiteren Sitzplatz hinter dem Haus dazugemietet haben, ändert nichts an dieser Eignung. Der Betrieb der Gartenwirtschaft bringt unter diesen Umständen zweifellos Störungen für die angrenzenden Wohnungen mit sich.

E. 8.3

Mit Bezug auf den Cafébetrieb innerhalb des Gebäudes Nr. 01 hat sich gezeigt, dass Musik, die im Café in einer Lautstärke gespielt wird, dass sich die Gäste noch unterhalten können, von aussen auch bei geschlossener Tür deutlich hörbar ist. Vom Gebäude G-Strasse 05 her ist die Musik im 2. OG (Kinderzimmer) und im Dachgeschoss (Arbeitszimmer) vernehmbar. Vom Gebäude Nr. 06 her ist die Musik bei geschlossener Tür des Cafés knapp wahrnehmbar. Dasselbe dürfte für die Wohnung Nr. 02 gelten, die noch näher beim Café liegt. Wird die Eingangstür des Cafés geöffnet, ist die Musik gemäss den Feststellungen am Augenschein im 1. und 2. OG von G-Strasse 06 gut wahrnehmbar. An den andern Standorten wurde die Hörbarkeit der Musik bei offener Tür nicht geprüft, doch muss auch dort davon ausgegangen werden, dass sie deutlich lauter wahrnehmbar wäre als bei geschlossener Tür. Bei allen genannten Feststellungen waren die Fenster des Cafés geschlossen. Bei geöffneten Fenstern wären ähnliche Immissionen wie bei geöffneter Tür zu erwarten, wobei die höchsten Immissionen jedoch in anderen Richtungen anfallen würden. Der private Beschwerdegegner macht geltend, es sei kein Musiklokal geplant; im Café werde keine Musik abgespielt, nur die Gespräche der Gäste wären vernehmbar. Dem widerspricht jedoch die Tatsache, dass das Café bereits über eine – wenn auch nicht sehr grosse – Musikanlage verfügt. Überdies wurde seitens der Nachbarn weitgehend unwidersprochen darauf hingewiesen, dass der Wirt im Lokal schon öfter auf seinem Schwyzerörgeli gespielt habe. Schliesslich ist zu beachten, dass die Baubewilligung nicht ad personam für einen bestimmten – allenfalls besonders rücksichtsvollen – Betreiber, sondern für den Betrieb als solchen bzw. die mit diesem verbundene Nutzungsänderung erteilt wird. Bei der Beurteilung des Baugesuchs ist daher grundsätzlich von einem Durchschnittsbetrieb der betreffenden Art auszugehen; allfällige Einschränkungen sind mittels konkreter Anordnungen in der Baubewilligung festzulegen.

E. 8.4

In Anbetracht der ruhigen Wohnlage und der Nutzung der betroffenen Räume (Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer, Arbeitsräume für ruhige Arbeiten) erscheint ein Betrieb des Cafés und der Gartenwirtschaft gemäss der Baubewilligung, ergänzt durch die Korrekturen der Vorinstanz, für die Nachbarn nicht zumutbar. Der Betrieb bewirkt für sie mehr als nur geringfügige Störungen, und die – sinngemässe – Einhaltung der Planungswerte ist daher nicht gewährleistet.

E. 9

Es stellt sich damit die Frage, ob die Lärmeinwirkungen mit zusätzlichen Massnahmen derart begrenzt werden können, dass die resultierenden Störungen nur noch geringfügig

sind.

E. 9.1

Die Beschwerdeführenden beantragen in ihrem Eventualbegehren unter anderem den Erlass eines Betriebsverbots an Sonntagen und allgemeinen Feiertagen. Der private Beschwerdegegner hält ein solches für unzulässig. Auch die Baubehörde geht gemäss den Ausführungen ihres Vertreters am Augenschein davon aus, dass für eine derartige Einschränkung keine Rechtsgrundlage bestehe, da das Umweltrecht nicht zwischen Werktagen und Sonn- bzw. Feiertagen unterscheide. Bei der Festlegung der Grenzwerte für Lärmimmissionen wird auf die Lärmempfindlichkeit der betroffenen Personen abgestellt (Art. 13 und 15 in Verbindung mit Art. 19 und 23 USG), welche unter anderem mit deren Bedürfnis nach Ruhe und Erholung zusammenhängt. Art. 2 Abs. 5 LSV nennt dementsprechend die Tageszeit als ein Kriterium für die Festlegung der Belastungsgrenzwerte, und die Verordnung unterscheidet bei allen im Anhang festgelegten Grenzwerten zwischen Tag und Nacht. Eine Unterscheidung nach Wochentagen ist zwar in Art. 2 Abs. 5 LSV nicht ausdrücklich vorgesehen, findet aber immerhin beim Schiesslärm statt, wo der Schiessbetrieb an Sonntagen mit dem dreifachen Gewicht in die Berechnung der Lärmbelastung einfliesst (Anhang 7 zur LSV, Ziff. 32; vgl. Robert Hofmann, Lärm und Lärmbekämpfung in der Schweiz, 2. A., Zürich 2000, Ziff. 15.5). Vergleichbare Grundsätze sind bei der Beurteilung von Lärmeinwirkungen anzuwenden, für welche die Verordnung keine Grenzwerte festlegt. Die Vollzugsbehörde orientiert sich dabei an den Wertungen, welche der Verordnungsgeber für andere Lärmarten getroffen hat, ist jedoch nicht strikt an die schematischen Unterteilungen gebunden, welche die LSV für bestimmte Belastungsgrenzwerte vorsieht. So lässt die Rechtsprechung zu, dass bei der Beurteilung von Restaurationsbetrieben nicht nur zwischen Tag und Nacht unterschieden, sondern auch das erhöhte Erholungsbedürfnis der Bevölkerung am Abend berücksichtigt wird (BGr, 5. März 2003, 1A.139/2002, E. 4.1, www.bger.ch; VGr, 8. Mai 2002, BEZ 2002 Nr. 27, E. 5b). Das Ruhebedürfnis der Bevölkerung ist an Sonntagen anerkanntermassen höher. Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hat dem unter anderem dadurch Rechnung getragen, dass sie – im Rahmen der vorsorglichen Emissionsbegrenzung – an Sonntagen weitergehende Beschränkungen zulies als an Werktagen (Lärm von Autowaschanlagen: VGr, 8. März 2006, VB.2004.00483, E. 10; 12. September 2001, VB.2001.00111, E. 4, beide unter www.vgrzh.ch; vgl. auch André Schrade/Theo Loretan, in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. A., Zürich 1998, Art. 12 N. 29). Es spricht grundsätzlich nichts dagegen, dieses erhöhte Ruhebedürfnis auch bei der Beurteilung der zulässigen Immissionen zu berücksichtigen. Vorliegend geht es um den Lärm eines Restaurationsbetriebs in einer ruhigen Wohngegend. Dass dieser am Sonntag als störender wahrgenommen wird als an Werktagen, erscheint naheliegend. Ein Betriebsverbot an Sonntagen und allgemeinen Feiertagen trägt hier zur Verminderung der übermässigen Lärmbelastung der Nachbarn bei.

E. 9.2

Der Betrieb des Restaurationsbetriebs im Garten wurde schon durch die Baubehörde auf die Zeit von 7 bis 19 Uhr begrenzt. Durch das Betriebsverbot an Sonntagen und allgemeinen Feiertagen wird er weiter eingeschränkt. Auch unter diesen Voraussetzungen sind die vom Betrieb im Freien ausgehenden Störungen für die Nachbarn nicht zu unterschätzen. Sie werden sich jedoch voraussichtlich in einem noch zumutbaren Rahmen halten, und auch die Beschwerdeführenden haben in der Beschwerdeschrift zu erkennen gegeben, dass ihnen die

Gartenwirtschaft an Werktagen erträglich erscheint. Auf eine weitere Beschränkung des Betriebs ist daher einstweilen zu verzichten.

E. 9.3

Die Beschwerdeführenden beantragen den Erlass eines Rauchverbots für den Restaurationsbetrieb im Garten. Eine Anordnung dieser Art erscheint jedoch wenig realistisch. Selbst ohne die Gartenwirtschaft wäre nicht zu vermeiden, dass die Gäste des Cafés den Raum verlassen, um vor dessen Eingang im Garten zu rauchen. Eine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Wohnräume durch rauchende Gäste im Garten ist aus heutiger Sicht nicht zu befürchten. Ohnehin liesse sich eine Einschränkung dieser Art nicht auf die Bestimmungen über den Lärmschutz abstützen.

E. 9.4

Mit Bezug auf den Cafébetrieb innerhalb des Gebäudes Nr. 01 ist vorab festzustellen, dass bauliche Massnahmen kaum dazu geeignet wären, die ins Freie gelangenden Emissionen wirksam einzudämmen. Zwar beantragen die Beschwerdeführenden eventualiter, es seien bauliche Massnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes vorzusehen. Erfahrungsgemäss ist jedoch eine nachträgliche Verbesserung der Schalldämmung selbst bei Gebäuden neueren Datums nicht leicht zu realisieren. Vorliegend kommt erschwerend hinzu, dass das Gebäude Nr. 01 in einer der Entstehungszeit entsprechenden, wenig massiven Bauweise erstellt ist. Die vom privaten Beschwerdegegner erwähnte Erneuerung der Tür, welche vom Gebäude Nr. 01 auf den Zugangsweg Kat.-Nr. 08 führt, dient in erster Linie feuerpolizeilichen Zwecken (vgl. act. 7/3, Dispositiv-Ziff. I.19; Plan act. 15); als Schalldämmung mag sie sinnvoll sein, soweit sie eine besonders durchlässige Schwachstelle beseitigt. Ob weitere Möglichkeiten für eine ergänzende Schalldämmung bestehen, ist jedoch – zumal in Anbetracht der durch den Denkmalschutz gesetzten Beschränkungen – sehr fraglich. Auf jeden Fall wären entsprechende Massnahmen aufwendig und würden dennoch keinen optimalen Schutz bewirken. Eine dahingehende Anordnung erscheint deshalb als wenig zweckmässig.

E. 9.5

Die Beschwerdeführenden verlangen sodann ein generelles Musikverbot für das Gebäude Nr. 01. Für den Betrieb im Garten wurde ein solches bereits mit der Baubewilligung erlassen. Auch der private Beschwerdegegner liess ausführen, im Café werde keine Musik abgespielt. Ein generelles Verbot von Musik beim Betrieb von Café und Gartenwirtschaft erscheint als wirkungsvolle und zweckmässige Massnahme zur Verminderung der Störwirkung. Es beseitigt eine der wesentlichen Quellen nachbarlicher Belästigungen.

E. 9.6

Beantragt wird ferner der Erlass einer Verpflichtung zum dauerhaften Schliessen der Fenster des Gebäudes G-Strasse 01. Die Bauherrschaft selber macht geltend, dass die Fenster während des Betriebs geschlossen würden, wehrt sich allerdings gegen eine entsprechende Anordnung. Das Schliessen der Fenster ist von vornherein nur von beschränkter Wirkung, solange die Eingangstür des Cafés offen steht, und diese wird beim Betrieb der Gartenwirtschaft kaum geschlossen bleiben. Geschlossene Fenster können aber dazu beitragen, die Lärmemissionen in südlicher Richtung etwas zu vermindern, und deren Schliessung erscheint insofern sinnvoll. Andererseits ist aber auch zweckmässig, dass die Fenster zum Lüften geöffnet werden können. Unter diesen Umständen ist es nicht angezeigt, dem Betreiber ein dauerhaftes Schliessen der Fenster vorzuschreiben; es kann

einstweilen davon ausgegangen werden, dass er die gebotene Rücksicht gegenüber den Nachbarn walten lässt.

E. 9.7

Beantragt werden schliesslich weitergehende zeitliche Beschränkungen des Betriebs. Für das Café im Gebäude Nr. 01 verlangen die Beschwerdeführenden mit Eventualantrag eine Vorverlegung des von der Vorinstanz auf 23.00 Uhr festgesetzten Betriebsschlusses auf 19.00 Uhr. Diese Massnahme überschreitet möglicherweise die Grenzen der betrieblichen und wirtschaftlichen Tragbarkeit. Zur – sinngemässen – Einhaltung der Planungswerte in der Umgebung kommen indessen auch strengere Massnahmen in Betracht, die der wirtschaftlichen Tragbarkeit keine Rechnung tragen. Mit den vorstehend begründeten Massnahmen zur Begrenzung der Emissionen (Betriebsverbot an Sonntagen und allgemeinen Feiertagen, Verbot von Musik beim Betrieb des Cafés) lassen sich die für die Nachbarn resultierenden Immissionen bereits erheblich vermindern. Die verbleibenden Störungen, wie Geräusche von Stimmen und Geschirr, die aus gelegentlich geöffneten Fenstern und der Eingangstür des Cafés dringen, gelegentliche Gespräche von Besuchern vor der Tür etc., erscheinen tagsüber angesichts der Kleinheit des Betriebs als tragbare Belastung. Anders verhält es sich, wenn solche Störungen am Abend und in der Nacht anfallen. Zu diesen Zeiten ist das Ruhebedürfnis der Bewohner besonders hoch, und die Grenzwerte der LSV sehen daher für die Nacht deutlich tiefere Belastungsmaxima vor (in der Regel um 10 dB tiefere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte), wobei diese beim Strassen-, Eisenbahn- und Flugverkehr ab 22 Uhr, beim Industrie- und Gewerbelärm bereits ab 19 Uhr gelten (LSV Anhänge 3–6). Bei der einzelfallweisen Beurteilung von Restaurationsbetrieben trägt die Rechtsprechung dem erhöhten Erholungsbedürfnis der Bevölkerung ebenfalls bereits ab 19 Uhr Rechnung (BGr, 5. März 2003, 1A.139/2002, E. 4.1, www.bger.ch; VGr, 8. Mai 2002, BEZ 2002 Nr. 27, E. 5b). Zu beachten ist sodann der bereits von der Vorinstanz zutreffend erwähnte Umstand, dass die Gäste am Abend und in der Nacht vermehrt alkoholische Getränke zu sich nehmen und danach zu einem lärmigeren Verhalten neigen. In der hier bestehenden ruhigen Wohnlage mit ihren kleinräumigen Verhältnissen würde ein Restaurationsbetrieb am Abend und in der Nacht daher eindeutig mehr als nur geringfügige Störungen verursachen. Der Betrieb des Cafés ist deshalb ebenso wie jener der Gartenwirtschaft auf den Tag, nämlich die Zeit bis 19 Uhr, zu begrenzen.

E. 9.8

Angesichts der Schwierigkeit, die Auswirkungen des strittigen Betriebs im Voraus zu beurteilen, sind weitere Einschränkungen für den Fall, dass sich der Betrieb für die Nachbarschaft als zu störend erweist, ausdrücklich vorzubehalten. Einen vergleichbaren Vorbehalt hatte die Baubewilligung bereits für die Gartenwirtschaft statuiert (act. 7/3, Dispositiv-Ziff. I.13); Entsprechendes muss für den Betrieb des Cafés gelten.

E. 10.1

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen wird die ursprüngliche Baubewilligung in ihrem Umfang erheblich eingeschränkt. Der Betrieb von Café und Gartenwirtschaft wird an Sonntagen und allgemeinen Feiertagen untersagt, der Betrieb des Cafés wird ebenso wie jener der Gartenwirtschaft auf die Zeit von 7 bis 19 Uhr begrenzt, und es ist während des Betriebs keine Musik gestattet. Weitere Einschränkungen werden vorbehalten für den Fall, dass sich der Betrieb als zu störend erweist.

E. 10.2

Möglich erscheint ein gewisser Ausgleich zugunsten des Gesuchstellers insofern, als ihm an einem Tag pro Monat ein längerer Betrieb gestattet werden kann. Einerseits wird damit seinen wirtschaftlichen Interessen beim Betrieb der Galerie (Vernissagen etc.) Rechnung getragen, andererseits erscheint die daraus erwachsende vorübergehende Belastung für die Nachbarn – welchen die betreffenden Termine rechtzeitig im Voraus anzukündigen sind – als tragbar. In diesem Sinn ist dem privaten Beschwerdegegner zu gestatten, das Café und die Gartenwirtschaft an einem Abend pro Monat bis 23 Uhr zu betreiben. Denkbar wäre auch eine Regelung, wonach der Betrieb bis 24 Uhr dauern darf, wenn der Abend auf einen Freitag oder Samstag gelegt wird; eine dahingehende Anordnung ginge jedoch über die Anträge des Beschwerdeverfahrens hinaus. Ferner könnte die Erlaubnis zur Mitbenützung der Wirtewohnung (act. 7/3, Dispositiv-Ziff. I.15) mittels Änderung der Baubewilligung an die vorstehende Regelung angepasst werden; dieser Punkt ist aber ebenfalls nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens.

E. 10.3

Ob in Anbetracht der dargestellten Beschränkungen ein wirtschaftlich sinnvoller Betrieb noch möglich ist, steht nicht fest. Dies zu entscheiden, ist jedoch nicht Sache des Gerichts. Die Lösung kann nicht darin bestehen, die Baubewilligung wegen der genannten Schwierigkeiten von vornherein ganz zu verweigern; unter Beachtung der Verhältnismässigkeit dürfen die Beschränkungen nur so weit gehen, wie sie aufgrund der massgeblichen Bestimmungen zum Schutz der Nachbarn erforderlich sind.

E. 11

Die Beschwerdeführenden weisen zu Recht darauf hin, dass das Bauvorhaben nach § 357 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zu beurteilen ist, wonach die Änderung einer bereits vorschriftswidrigen Baute nur bewilligt werden darf, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Mit den vorstehend begründeten zusätzlichen Massnahmen zum Schutz der Nachbarn sind deren Interessen jedoch auch unter dem Blickwinkel von § 357 PBG ausreichend gewahrt.

E. 12

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Gerichtskosten je zur Hälfte den Beschwerdeführenden und dem privaten Beschwerdegegner aufzuerlegen, und es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen. Dieselbe Kostenregelung ist auch auf das Verfahren der Vorinstanz anzuwenden. Die der damaligen Rekurrentin Nr. 3 auferlegten Verfahrens- und Parteikosten bleiben jedoch unverändert, da sie den Rekursentscheid nicht angefochten hat und er für sie in Rechtskraft erwachsen ist. Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene Entscheid der Baurekurskommission I – mit Ausnahme der Kostenregelung zulasten der Rekurrentin Nr. 3 – aufgehoben. Die Baubewilligung vom 20. April 2007 wird durch folgende Anordnungen ergänzt: – Der Betrieb des Cafés und der Gartenwirtschaft ist an Sonntagen und allgemeinen Feiertagen untersagt. – Der Betrieb des Cafés im Gebäude G-Strasse 01 wird auf die Zeit von 7 bis 19 Uhr beschränkt. Die Bestimmungen von Dispositiv-Ziff. I.13 der Baubewilligung gelten sinngemäss. – An einem Abend pro Monat ist der Betrieb von Café und Gartenwirtschaft bis 23 Uhr erlaubt. Die betreffenden Termine sind den Nachbarn mindestens zwei Wochen im Voraus bekannt zu geben. – Beim Betrieb des Cafés und der Gartenwirtschaft ist keine Musik gestattet. – Für den Fall berechtigter Lärmklagen bleiben

weitere Einschränkungen vorbehalten. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 4'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 270.-- Zustellungskosten, Fr. 4'270.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden zur Hälfte den Beschwerdeführenden (unter solidarischer Haftung) und zur andern Hälfte dem privaten Beschwerdegegner auferlegt. 4. Die Kostenaufgabe der Baurekurskommission I an die damalige Rekurrentin Nr. 3 im Umfang von einem Fünftel der Verfahrenskosten bleibt bestehen. Im Übrigen werden die Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 4'780.- zu je einem Achtel den Beschwerdeführenden Nrn. 1–3 (unter solidarischer Haftung) und im Rest dem privaten Beschwerdegegner auferlegt. 5. Für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. Die der Rekurrentin Nr. 3 von der Baurekurskommission I auferlegte Parteientschädigung bleibt bestehen. 6. Gegen diesen Entscheid kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. 7. Mitteilung an...

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.