

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00027 vom 18. Dezember 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-12-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00027

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00027 du 18 décembre 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00027 del 18 dicembre 2019

Regeste

Baubewilligung | Bauen in lärmbelasteten Gebieten; Ausnahmegewilligung. Die massgebenden IGW werden überschritten. Es ist nicht strittig, dass das Bauvorhaben auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV angewiesen ist (E. 5.1). Das Bundesgericht verlangt, dass vor Erteilung einer Ausnahmegewilligung für ein Bauvorhaben alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Einhaltung der IGW geprüft werden müssen. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung stellt nach dem Willen des obersten Gerichts eine "ultimo ratio" dar, welche erst in Betracht kommt, wenn erstellt ist, dass sämtliche verhältnismässigen Massnahmen ausgeschöpft worden sind (E. 5.3). Aus den Akten ist nicht erkennbar, ob bzw. welche baulichen oder gestalterischen Alternativen geprüft worden sind. Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die Anordnung und Ausrichtung der Wohnungen lärmschutzrechtlich optimiert sein soll. Bei den getroffenen Massnahmen handelt es sich denn auch durchwegs um Ersatzmassnahmen, um die Auswirkungen der Grenzwertüberschreitungen zu mildern. Damit haben die Vorinstanzen den Nachweis, dass sämtliche verhältnismässigen Massnahmen ausgeschöpft worden sind, nicht erbracht (E. 5.5). Gutheissung und Rückweisung zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Erwägungen

E. 1

Baukonsortium C, bestehend aus:

E. 1.1

– 1.3 c/o J AG, 2. Einfache Gesellschaft, bestehend aus: 2.1 F GmbH, 2.2 E AG, alle vertreten durch RA K,

E. 1.2

E AG, 1.3 F GmbH,

E. 3

Baukommission Rüslikon, vertreten durch RA G,

E. 4

Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 9. März 2017 erteilte die Baukommission Rüslikon dem Baukonsortium C die Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen und einer Unterniveaugarage auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 an der H-Strasse in Rüslikon. Gleichzeitig eröffnet wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion Zürich

BVV 03 vom 13. März 2017. Ebenfalls mit Beschluss vom 9. März 2017 bewilligte die Baukommission Rüslikon der F GmbH und der E AG die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen und einer Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 an der I-Strasse 05 in Rüslikon. Auch in diesem Fall wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion BVV 06 vom 16. März 2017 gleichzeitig mit der Baubewilligung eröffnet. II. Die gegen diese Baubewilligungen von A erhobenen Rekurse vereinigte das Baurekursgericht Zürich und wies sie mit Entscheid vom 21. November 2017 ab, soweit es darauf eintrat. III. Dagegen gelangte A am 15. Januar 2018 mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht und stellte den Antrag, es seien der angefochtene Entscheid sowie die Beschlüsse der Baukommission Rüslikon vom 9. März 2017 und die Baudirektionsverfügungen vom 13. bzw. 16. März 2017 aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern; eventuell seien der angefochtene Entscheid aufzuheben und das Verfahren zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen, ein Augenschein durchzuführen sowie die von der Vorinstanz festgesetzte Umtriebsentschädigung auf zweimal Fr. 1'500.- herabzusetzen. Die Beschwerdegegnerschaft sei zur Übernahme der Kosten und zur Zahlung einer Parteientschädigung zuzüglich Mehrwertsteuer an den Beschwerdeführer zu verpflichten. Mit Eingabe vom 9. Februar 2018 beantragte das Baurekursgericht Zürich ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Am 15. Februar 2018 stellte auch die Baudirektion Zürich unter Verweis auf die Mitberichte der Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Verkehr, vom 12. Februar 2018 bzw. des Tiefbauamts, Fachstelle Lärmschutz, vom 13. Februar 2018 den Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 19. Februar 2018 beantragte die Bauherrschaft die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten des Beschwerdeführers. Die Baukommission Rüslikon stellte am 21. Februar 2018 ebenfalls den Antrag auf Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Mit Eingabe vom 19. März 2018 erstattete der Beschwerdeführer seine Replik unter Festhalten an Anträgen und Begründung. Die Baukommission Rüslikon liess sich dazu am 11. April 2018 vernehmen. Die Stellungnahme der Baudirektion Zürich erfolgte am 12. April 2018. Mit Eingabe vom 13. April 2018 erstattete die Bauherrschaft ihre Duplik. Zur Duplik und den Vernehmlassungen der kommunalen Baubewilligungsbehörde sowie der Baudirektion liess sich der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 9. Mai 2018 vernehmen. Am 31. Mai 2018 erstattete die Bauherrschaft eine weitere Stellungnahme, zu welcher der Beschwerdeführer am 18. Juni 2018 Stellung nahm. Mit Eingabe vom 23. August 2018 verzichtete die Bauherrschaft ausdrücklich auf eine weitere Stellungnahme. Nachdem die Parteien das Verwaltungsgericht am 21. November 2018 – aufgrund aussergerichtlicher Bestrebungen mit dem Ziel einer gütlichen Einigung – um Sistierung des Verfahrens ersucht hatten und auch die kommunale Baubewilligungsbehörde einer Sistierung zustimmte, wurde das Beschwerdeverfahren mit Präsidialverfügung vom 13. Dezember 2018 einstweilen sistiert und die Parteien aufgefordert, dem Verwaltungsgericht bis spätestens 31. März 2019 mitzuteilen, ob das Verfahren fortgesetzt werden könne. Im Anschluss erfolgte eine zweimalige Verlängerung der Sistierung des Verfahrens auf Wunsch der Parteien. Am 14. August 2019 beantragte die zwischenzeitlich durch einen anderen Rechtsvertreter vertretene Bauherrschaft die Fortsetzung des Verfahrens. Der Beschwerdeführer stellte am 3. September 2019 den Antrag, es sei dem Fortsetzungsbegehren der Bauherrschaft keine Folge zu geben und das Verfahren sei weiterhin sistiert zu halten. Mit Präsidialverfügung vom 5. September 2019

wurde das Beschwerdeverfahren wiederaufgenommen. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsgerichtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 liegen gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W3 und grenzen im Osten an die H-Strasse. Sie sollen mit einem Mehrfamilienhaus samt Unterniveaugarage überbaut werden. Auf dem im Westen an diese Parzellen angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 04 soll ebenfalls ein Mehrfamilienhaus mit zugehöriger Unterniveaugarage errichtet werden. Die Erschliessung beider Unterniveaugaragen soll über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an der H-Strasse erfolgen, d. h. die Zufahrt zur hinterliegenden Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 erfolgt über die Unterniveaugarage auf der Parzelle Kat.-Nr. 01. 2.2 Der Beschwerdeführer macht geltend, das Bauvorhaben auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 könne aus lärmschutzrechtlichen Gründen nicht bewilligt werden. Die gewährten Lärmerleichterungen seien bundesrechtswidrig. Ausserdem rügt er eine Verletzung von § 240 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und macht geltend, die Erschliessungsproblematik könne nur mittels eines Quartierplans gelöst werden. 3. Der Beschwerdeführer liess sich zum Fortsetzungsbegehren der Bauherrschaft dahingehend vernehmen, es sei dem Begehren keine Folge zu geben. Laut seiner Darstellung wurde für die Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 04 zwischenzeitlich ein Alternativprojekt eingereicht, wogegen offenbar ein Rekurs eingereicht wurde; das Verfahren sei beim Baurekursgericht hängig. Die Sistierung eines Verfahrens steht grundsätzlich im Widerspruch zum Beschleunigungsgebot bzw. zum Anspruch auf Beurteilung innert angemessener Frist (Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]). Sie soll daher nur ausnahmsweise und aus triftigen Gründen erfolgen. Dem Verwaltungsgericht steht beim Entscheid über eine Sistierung ein erhebliches Ermessen zu (Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 38 f.). Nachdem das vorliegende Beschwerdeverfahren schon während einiger Monate sistiert war und zwischen den Parteien offensichtlich keine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte, rechtfertigt sich eine weitere Verfahrenssistierung gegen den Willen der Bauherrschaft nicht. Dies gilt umso mehr, als das Alternativprojekt offenbar nur die Parzelle Kat.-Nr. 04 betrifft und die Überbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 nicht beschlägt.

E. 4.1

Gemäss Art. 22 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG) werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht überschritten werden (Abs. 1). Liegt eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vor, so werden Baubewilligungen nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2 von Art. 22 USG). Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (lit. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude

gegen Lärm abschirmen (lit. b). Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Abs. 2 von Art. 31 LSV).

E. 4.2

Die im Kanton Zürich – wie auch in anderen Kantonen – geübte Vollzugspraxis, wonach es genüge, dass die Immissionsgrenzwerte an mindestens einem zur Lüftung geeigneten Fenster jedes lärmempfindlichen Raumes eingehalten werden (sog. Lüftungsfensterpraxis), wurde vom Bundesgericht als bundesrechtswidrig beurteilt. Das Gericht führte aus, dass die Lüftungsfensterpraxis zur Aushöhlung des vom Gesetzgeber gewollten Gesundheitsschutzes führe. Genüge es nämlich für die Baubewilligung, wenn die Immissionsgrenzwerte am ruhigsten Fenster jedes lärmempfindlichen Raumes eingehalten werden, könne sich die Projektgestaltung auf die Abschirmung der hinterliegenden Lüftungsfenster beschränken; weitere Massnahmen würden aus Kostengründen nicht ergriffen und könnten auch nicht verlangt werden. Um dem raumplanerischen Interesse an einer Siedlungsentwicklung nach innen gerecht zu werden, könnten aber Ausnahmegewilligungen erteilt werden (vgl. BGE 142 II 100, E. 4.4). In seinen jüngsten Entscheiden hält das Gericht fest, dass Bauvorhaben, die aus raumplanerischer Sicht wünschenswert erschienen, eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht wesentlich überschritten seien, sofern deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und mittels Lüftungsfenstern an den lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden könne (BGE 142 II 100 E. 4.6, BGr, 10. August 2016, 1C_313/2015 und 1C_317/2015 E. 3.5 sowie BGr 2. April 2019, 1C_106/2018 E. 4.3). Nach Auffassung des Bundesgerichts muss vor Erteilung der Ausnahmegewilligung nachgewiesen werden, dass alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen geprüft worden sind. Erst wenn erstellt sei, dass sämtliche verhältnismässigen Massnahmen ausgeschöpft worden seien, komme als ultima ratio die Gewährung einer Ausnahme in Betracht (Subsidiarität) (vgl. BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018 E. 4.7).

E. 4.3

In Anlehnung an die neue bundesgerichtliche Rechtsprechung hat die Fachstelle Lärmschutz der Baudirektion des Kantons Zürich ihre Vollzugspraxis angepasst. Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV wird an folgende Voraussetzungen geknüpft (vgl. www.laerm.zh.ch/bauen/Ausnahmegewilligung trotz Lärm/Alle Wohnnutzungen entlang von Kantons- und Gemeindestrasse und Bahnlinien im Siedlungsraum): " - Vorgesehen sind Neubauten oder wesentliche Umbauten mit neuer Wohnnutzung in städtischen oder städtisch geprägten Siedlungsgebieten, also dort, wo aus raumplanerischen Gründen (haushälterische Nutzung, Verdichtung nach innen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr) trotz hoher Lärmbelastung urbaner Wohnraum geschaffen werden soll. - Bei den Lärmquellen handelt es sich um Gemeinde- oder Kantonsstrasse im Siedlungsgebiet, deren Strassenräume städtebaulich wichtig sind und deshalb nicht durch abweisende Lärmschutzbauten belastet werden sollen. Bei Bahnlinien trifft dies weniger zu, bei Autobahnen gar nicht. - Der Anteil gewerblicher oder nicht lärmempfindlicher Nutzung entspricht dem raumplanerisch zulässigen oder zumindest zweckmässigen Mass. - Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Dazu zählen neben der lärmoptimierten Stellung der Gebäudekörper auch die lärmgünstige Anordnung der

Wohnungsgrundrisse. - Mit der Anordnung der Baukörper (Riegelbauten) werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen. - Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, die jedoch nicht aus Lärmschutzgründen gebaut werden) können die IGW nicht an jedem Fenster der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so können für gelbe Räume (=Räume, bei denen die IGW am Lüftungsfenster eingehalten werden) Ausnahmen beantragt werden. Soll für rote Räume (=Räume, bei denen die IGW an allen Fenstern überschritten sind) eine Ausnahme erteilt werden, so sind folgende zusätzlichen Voraussetzungen zu erfüllen: - Pro Wohneinheit wird maximal für ein Drittel der Wohnräume eine Ausnahmegewilligung erteilt. - Alle Wohneinheiten verfügen über Wohnräume, die lärmabgewandt orientiert sind und deren Belastungen am Lüftungsfenster die für eine akzeptable Wohnqualität angemessenen IGW der ES II nicht überschreiten. - Die Wohnungen verfügen über einen ruhigen Aussenbereich (Balkon, Sitzplatz, Terrasse; Mindestdiefe 2 m und Mindestfläche 6 m²), dessen Belastung am Tag den IGW der ES II nicht überschreitet (lärmexponiertester Empfangspunkt, 1.5 m über Boden). - Die Gemeinde begründet das für die Ausnahmegewilligung notwendige überwiegende Interesse an einer Wohnnutzung gegenüber dem Lärmschutz."

E. 5.1

Unbestritten ist vorliegend, dass die Lärmbelastung beim auf der Parzelle Kat.-Nr. 01 geplanten Bauvorhaben an der am stärksten belasteten Fassade am Tag 66 dB(A) (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. 60 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) beträgt. Die massgebenden IGW für die Wohnnutzung in der ES II werden damit um maximal 6 dB(A) am Tag bzw. maximal 10 dB(A) in der Nacht überschritten (vgl. Lärmgutachten vom 29. November 2016). Ebenfalls nicht strittig ist demzufolge, dass das Bauvorhaben auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV angewiesen ist.

E. 5.2

Laut der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung kommt die Erteilung einer Ausnahmegewilligung infrage, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht wesentlich überschritten werden. Wie strikt das Bundesgericht diese Voraussetzung gehandhabt wissen will bzw. ab wann von einer wesentlichen Überschreitung der IGW in diesem Zusammenhang auszugehen ist, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zum vornherein ausschliessen, lässt sich den zitierten Entscheiden nicht mit Sicherheit entnehmen. Die neue kantonale Vollzugspraxis lässt diese Voraussetzung unbeachtet. Bei einer Überschreitung der IGW von 6 dB(A) tagsüber bzw. 10 dB(A) nachts ist jedenfalls von einer deutlichen Überschreitung auszugehen (so auch das Lärmgutachten). Gemäss Bundesgericht kann eine Überschreitung der IGW tagsüber um bis zu 4 dB(A) nicht mehr als unwesentlich qualifiziert werden (BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018 E. 4.7). Die Frage, ob die Überschreitung der IGW im Licht der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung einer Ausnahmegewilligung im vorliegenden Fall generell im Wege stünde, kann im vorliegenden Fall indessen offenbleiben. Ebenfalls nicht geprüft zu werden braucht, ob die neue kantonale Vollzugspraxis, welche diese in allen Entscheiden des Bundesgerichts angeführte Voraussetzung der nicht wesentlichen Überschreitung der IGW nicht aufführt, den Anforderungen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gerecht wird. Wie nachfolgend aufgezeigt wird, fehlt es vorliegend nämlich an einer anderen Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung, welche sich nicht nur mit aller Deutlichkeit aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, sondern auch aus der kantonalen

Vollzugspraxis ergibt.

E. 5.3

Das Bundesgericht verlangt, dass vor Erteilung einer Ausnahmegewilligung für ein Bauvorhaben alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Einhaltung der IGW geprüft werden müssen. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung stellt nach dem Willen des obersten Gerichts eine ultima ratio dar, welche erst in Betracht kommt, wenn erstellt ist, dass sämtliche verhältnismässigen Massnahmen ausgeschöpft worden sind (Subsidiarität, vgl. BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018 E. 4.7). Diese Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung findet in der kantonalen Vollzugspraxis darin Ausdruck, dass alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen auszuschöpfen sind. Dazu zählt ausdrücklich die lärmoptimierte Stellung der Gebäudekörper und die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse. Ausserdem sind mit der Anordnung der Baukörper lärmgeschützte Aussenräume zu schaffen (vgl. vorstehend E. 4.3).

E. 5.4

Das Baurekursgericht erachtet diese Voraussetzung beim vorliegenden Bauvorhaben als erfüllt. Es hat dazu ausgeführt, dass die Einhaltung der IGW offensichtlich nicht in städtebaulich befriedigender Art und Weise erreicht werden könne. Das von Westen nach Osten länglich verlaufende Grundstück lasse namentlich keinen Spielraum für einen Riegel zur H-Strasse hin oder gar einen L-förmigen Grundriss zu, der zugegebenermassen ganz andere Spielräume für die lärmschutztechnisch optimale Anordnung der lärmempfindlichen Räume eröffnen würde. Die Zuwendung der relativ kurzen Gebäudebreite zur H-Strasse hin ermögliche angesichts der unveränderbaren Grundstücksform immerhin eine bestmögliche Platzierung der lärmempfindlichen Räume, sodass möglichst wenige von ihnen Fenster mit Immissionswertüberschreitungen aufweisen würden. Die Wohnungsausrichtung gegen Süden und Norden, wo sich die Gebäudelängsseiten befänden, sei unter den gegebenen Umständen die lärmschutztechnisch optimalste Gebäudeform. Von einer Grenzwertüberschreitung betroffen seien vorliegend insbesondere die seewärts gerichteten Fensterbereiche. Hingegen würden alle von IGW-Überschreitungen betroffenen Räume im Sinn einer Massnahme gemäss der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung Fenster aufweisen, welche ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte geöffnet werden könnten. Bei diesen Fenstern handle es sich um geschickt angeordnete Auskragungen an den Seitenfassaden. Zusammen mit der Anordnung des Baukörpers sowie den optimierten Grundrissen, ferner mit den hoch schallabsorbierenden Deckenunterschichten der Balkone sowie Terrassenvordächern und den mindestens bis 1 m Höhe schalldichten Balkonbrüstungen seien alle vernünftigerweise denkbaren Massnahmen ausgeschöpft worden, um einen angemessenen Wohnkomfort sicherzustellen.

E. 5.5

Dieser Auffassung der Vorinstanz kann nicht beigeplichtet werden. Das Bauvorhaben unterscheidet sich sowohl hinsichtlich der Ausgestaltung des Baukörpers als auch hinsichtlich der gewählten Wohnungsgrundrisse in keiner Weise von der Bauweise, wie sie bisher klassischerweise an Lagen mit Seesicht gewählt wird: Es sollen Wohnungen geschaffen werden, bei welchen möglichst viele Wohnräume auf den See ausgerichtet sind. Vier Wohnungen und deren lärmempfindliche Räume sind beinahe vollständig auf die H-Strasse ausgerichtet. Auch deren Aussenräume (Sitzplätze und Balkone) sind

überwiegend auf die stark befahrene Staatsstrasse ausgerichtet (vgl. Grundrisspläne). Aus den Akten ist nicht erkennbar, ob bzw. welche baulichen oder gestalterischen Alternativen geprüft worden sind. Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die Anordnung und Ausrichtung der Wohnungen lärmschutzrechtlich optimiert sein soll, wie dies die Vorinstanz anführt. Das Lärmgutachten verweist zwar auf die neueste bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach Lüftungsfenster keine ausreichende Massnahme zur Einhaltung der Grenzwerte mehr seien. Die Beurteilung des Bauvorhabens erfolge aber weiterhin in Anlehnung an die bisherige Praxis, wobei folgende Grundsätze Geltung hätten: an jedem Fenster eines lärmempfindlichen Raums sei der IGW einzuhalten. Bei verbleibenden Überschreitungen seien alle Massnahmen am Gebäude gemäss LSV auszuschöpfen. Das Lüftungsfenster gelte als Massnahme zur Optimierung und als Argument für die Interessenabwägung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung. Bei den getroffenen Massnahmen handelt es sich denn auch durchwegs um Ersatzmassnahmen, um die Auswirkungen der Grenzwertüberschreitungen zu mildern. Darunter fallen etwa die Auskragungen an den Seitenfassaden, die schallabsorbierenden Deckenunterschichten der Balkone sowie Terrassenvordächer und die schalldichten Balkonbrüstungen. Alle diese Massnahmen fallen nicht unter die vom Bundesgericht genannten gestalterischen und baulichen Leistungen wie Grundrissgestaltung, abgewinkelte Fassaden etc. (vgl. BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018 E. 4.6 f.). Damit haben die Vorinstanzen den Nachweis, dass sämtliche verhältnismässigen Massnahmen ausgeschöpft worden sind, nicht erbracht. Insbesondere wurde nicht in nachvollziehbarer und überzeugender Weise dargelegt, weshalb beim Bauvorhaben mit der Stellung des Gebäudekörpers sowie der Anordnung der Wohnungsgrundrisse unter lärmrechtlichen Aspekten das Optimum erreicht worden sein soll. Dies ist denn auch nicht ersichtlich. Zwar ist das Baugrundstück nicht sehr gross, sodass hinsichtlich der Anordnung des Bauvolumens ein beschränkter Spielraum besteht. Weshalb aber beispielsweise keine andere Anordnung der Wohnungsgrundrisse möglich wäre, die mit Blick auf die Lärmsituation eine Verbesserung bewirken würde, ist nicht nachvollziehbar. Es mag zwar zutreffen, dass dies zu einigen Einbussen hinsichtlich der Seesicht führen könnte. Dass dies in städtebaulicher Hinsicht nicht auf befriedigende Art und Weise möglich wäre, erscheint hingegen wenig plausibel. Insbesondere müsste eine verbesserte Grundrissanordnung nicht zwingend zu fensterlosen Fassaden entlang der H-Strasse führen, wie dies die Bauherrschaft behauptet. Die kantonale Fachstelle für Lärmschutz führt in ihrer Stellungnahme zur Beschwerde an, es sei fraglich, ob an dieser Lage unter lärmschutzrechtlichen Überlegungen bessere Lösungen möglich wären. Genau diese Frage hätte durch die Vorinstanzen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in nachvollziehbarer Weise beantwortet werden müssen.

E. 5.6

Zusammenfassend fehlt es an einer der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung, welche nach der Rechtsprechung lediglich als ultima ratio infrage kommt. Das Bauvorhaben ist daher unter lärmschutzrechtlichen Aspekten nicht bewilligungsfähig. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet. Dies führt zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung für den Neubau auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02.

E. 6

Wie bereits ausgeführt wurde, soll die Erschliessung der Unterniveugarage auf dem hinterliegenden Grundstück Kat.-Nr. 04 über die Unterniveugarage auf der Parzelle

Kat.-Nr. 01 über die H-Strasse erfolgen. Nachdem die Baubewilligung für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 bzw. 02 aufzuheben ist, ermangelt es der hinterliegenden Parzelle an einer Erschliessungslösung. Eine fehlende Erschliessung stellt einen schwerwiegenden baurechtlichen Mangel dar, der nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden kann (vgl. § 321 Abs. 1 PBG). Eine nebenbestimmungsweise Heilung des Mangels kommt daher zum vornherein nicht infrage. Die Baubewilligung für das Mehrfamilienhaus samt Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 ist demzufolge bereits aus diesem Grunde ebenfalls aufzuheben. Ob eine gemeinsame Erschliessung der Baugrundstücke über die H-Strasse die Vorschrift von § 240 Abs. 3 PBG verletze und daher eine Quartierplanbedürftigkeit bestehe, wie dies der Beschwerdeführer geltend macht, braucht daher an dieser Stelle nicht beurteilt zu werden.

E. 7.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 21. November 2017 sowie die beiden Baubewilligungen vom 9. März 2017 (inkl. Gesamtverfügungen der Baudirektion vom 13. März bzw. 16. März 2017) sind aufzuheben. Die Angelegenheit ist zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Rekursverfahren an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

E. 7.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht bei diesem Ergebnis weder den Bauherrschaften noch der Baubewilligungsbehörde zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist die Bauherrschaft zu einer angemessenen Parteientschädigung an den Beschwerdeführer zu verpflichten.

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