

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00677 vom 4. März 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-03-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00677

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00677 du 4 mars 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00677 del 4 marzo 2021

Regeste

Baubewilligung | Lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung. Die gerügten lärmrechtlichen Mängel könnten nicht mittels Nebenbestimmung geheilt werden, weshalb die Beschwerdeführerin zur Beschwerde legitimiert ist (E. 1.2). Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 37 Abs. 1 LSV 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. Hierzu bedarf es einer umfassenden Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Realisation des Bauvorhabens und demjenigen an einer Reduktion der Lärmbelastung. Bei der Interessenabwägung sind insbesondere die in der Zonenordnung vorgesehene Nutzung, das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und die Möglichkeit, dem Gebiet allenfalls eine höhere Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen, zu berücksichtigen. Mit Blick auf den Zweck von Art. 22 USG ist ein öffentliches Interesse am Bau eines Wohngebäudes im lärmbelasteten Gebiet notwendig; allein das private Interesse der Eigentümerschaft an einer optimalen Ausnutzung des Grundstücks genügt nicht. Infrage kommen etwa Interessen der Raumplanung, namentlich die Schliessung einer Baulücke bzw. das bundesrechtlich vorgeschriebene Ziel einer Verdichtung nach innen (E. 3.2). Bei den Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte in der Nacht um 9 dB (A) für 12 Schlafzimmer handelt es sich nicht mehr um unwesentliche Immissionsgrenzwertüberschreitungen (E. 3.3.). Die Möglichkeit einer Aufstufung ist im Rahmen der Interessenabwägung zu prüfen. Dabei darf nicht einfach von den Immissionsgrenzwerten der höheren Empfindlichkeitsstufe ausgegangen werden und die verbleibende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte mit den öffentlichen Interessen am Bauprojekt abgewogen werden. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte muss bei der Interessenabwägung in dem Mass berücksichtigt werden, wie sie in der gegebenen Zone zutage tritt, ansonsten würde die Einteilung in Empfindlichkeitszonen ihre Bedeutung verlieren (E. 3.4.3). Bei der Interessenabwägung ist zu berücksichtigen, dass an Wohnraum in der Stadt Zürich ein grosses öffentliches Interesse besteht. Allerdings vermag dieses Interesse auch in Zusammenhang mit einer allfälligen Möglichkeit einer Aufstufung die erhebliche Überschreitung der Immissionsgrenzwerte von 9 dB (A) und das damit einhergehende Interesse am Gesundheitsschutz nicht zu überwiegen. Eine andere, weniger dem Strassenlärm ausgesetzte Platzierung von Wohnräumen ist möglich (E. 3.4.4-7).
Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2020.00677 Urteil der 1. Kammer vom 4. März 2021 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. Genossenschaft C, vertreten durch RA D, 2. Bausektion der Stadt Zürich, 3. Baudirektion des Kantons Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Bauentscheid vom 4. Februar 2020 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der Genossenschaft C die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 22 Wohnungen an der E-Strasse 01 und 02 in Zürich. Zusammen mit dem Entscheid wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 17. September 2019 betreffend lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung für das Bauvorhaben eröffnet. II. Gegen diese Entscheide erhob die A AG mit Eingabe vom 10. März 2020 Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte, die angefochtenen Entscheide aufzuheben. Mit Entscheid vom 4. September 2020 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat. III. Dagegen gelangte die A AG am 29. September 2020 mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht und stellte den Antrag, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Eventualiter sei die Sache zur Ergänzung des Sachverhalts und zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 8. Oktober 2020 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion beantragte am 23. Oktober 2020 die Abweisung der Beschwerde und verwies zur Begründung auf den Mitbericht des Tiefbauamts. Am 2. November 2020 beantragte auch die Bausektion des Stadtrats die Abweisung der Beschwerde. Die Genossenschaft C beantragte mit Eingabe vom 3. November 2020 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Replik der A AG erfolgte am 19. November 2020. Die Bausektion duplizierte am 7. Dezember 2020. Am 12. Januar 2020 erfolgte die Duplik der Genossenschaft C. Mit Triplik vom 20. Januar 2021 hielt die A AG an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 1.2.1

Die private Beschwerdegegnerin zweifelt die Legitimation der Beschwerdeführerin zur Rüge der lärmrechtlichen Bestimmungen an. Es bestünde bereits ein Gebäude, welches praktisch gleich gross wie das geplante sei und allfällige lärmrechtliche Mängel könnten durch eine Änderung des Grundrisses oder durch den Verzicht von Zimmern auf der Strassenseite behoben werden.

E. 1.2.2

Zum Rekurs bzw. zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 21 Abs. 1 VRG, § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Mit dieser Umschreibung verlangt das Gesetz zunächst eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand, kraft derer der Beschwerdeführer stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Verfügung betroffen ist (VGr,

7. Februar 2019, VB.2018.00744, E. 3.2). Liegt diese besondere Beziehungsnähe vor, braucht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von der Beschwerdeführerin als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Sie können die Überprüfung des Bauvorhabens im Licht all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinn auf ihre Stellung auswirken, dass ihnen im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 141 II 50 E. 2.1). Ein solcher Nutzen ist zu bejahen, wenn das Bauvorhaben bei Gutheissung der Beschwerde nicht oder zumindest nicht wie geplant verwirklicht werden könnte (BGr, 12. Oktober 2018, 1C_615/2017, E. 1.1) oder wenn das Durchdringen von Rügen dazu führen würde, dass das Bauvorhaben im die Beschwerdeführer belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant (BGr, 15. April 2019, 1C_303/2018, E. 1.1). Dabei kann sich die beschwerdeführende Person auch auf Normen berufen, die dem Schutz Dritter dienen oder die im öffentlichen Interesse liegen (René Wiederkehr, Die materielle Beschwer von Nachbarinnen und Nachbarn sowie von Immissionsbetroffenen, ZBl 116/2015 S. 347 ff., 366). Demgegenüber ist kein praktischer Nutzen und daher kein schutzwürdiges Interesse gegeben, wenn die Gutheissung der Beschwerde die behauptete Beeinträchtigung gar nicht abzuwenden vermöchte, etwa weil ein Projektmangel durch eine für den Nachbarn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 21 N. 59). Die Legitimation ist von Amtes wegen zu prüfen.

E. 1.2.3

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999). Das Interesse des Bauherrn am Fortbestand der Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1; 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5).

E. 1.2.4

Mit dem geplanten Ersatzneubau, welcher eine grössere Dimension aufweist als der bestehende, würde eine intensivere Nutzung des Grundstücks einhergehen. Würde die Beschwerde gutgeheissen, könnte das geplante Mehrfamilienhaus nicht bzw. nicht wie geplant gebaut werden. Dringt die Beschwerdeführerin mit ihrer Rüge durch, liegen keine Mängel von untergeordneter Natur mehr vor. Selbst wenn, wie von der privaten Beschwerdegegnerin dargetan, die angeblichen lärmrechtlichen Mängel mit einer Veränderung des Grundrisses behoben werden könnten, müsste dieser für praktisch das gesamte Gebäude überarbeitet werden. Damit ist indessen eine wesentliche Projektänderung verbunden, die sich nicht mittels einer Nebenbestimmung beheben lässt.

Demgemäss ist die Beschwerdeführerin zur Rüge, die lärmrechtlichen Vorschriften seien nicht eingehalten, legitimiert.

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 03 liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Wohnzone W5 mit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II und grenzt an die E-Strasse. Die Zone sieht einen Wohnanteil von 80 % vor. Das streitige Grundstück soll mit einem Mehrfamilienhaus mit 22 Wohnungen überbaut werden. In Bezug auf die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte wurde eine Ausnahmegewilligung erteilt.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt, die Immissionsgrenzwerte seien an mehreren Orten erheblich überschritten, weshalb eine Ausnahmegewilligung nicht hätte erteilt werden dürfen. Eine Aufstufung sei bloss bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

E. 3.2

Gemäss Art. 22 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Abs. 1). Dabei müssen die Immissionsgrenzwerte in der Mitte jedes offenen Fensters eines lärmempfindlichen Raums eingehalten sein (Art. 39 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV]); die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an dem am wenigsten exponierten "Lüftungsfenster" jedes Raums genügt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht, darf jedoch im Rahmen der Interessenabwägung für eine Ausnahmegewilligung (dazu nachfolgend) berücksichtigt werden (BGE 145 II 189 E. 8.1; 142 II 100 E. 4). 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 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). Hierzu bedarf es einer umfassenden Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Realisation des Bauvorhabens und demjenigen an einer Reduktion der Lärmbelastung. Bei der Interessenabwägung sind insbesondere die in der Zonenordnung vorgesehene Nutzung, das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und die Möglichkeit, dem Gebiet allenfalls eine höhere Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen, zu berücksichtigen. Mit Blick auf den Zweck von Art. 22 USG ist ein öffentliches Interesse am Bau eines Wohngebäudes im lärmbelasteten Gebiet notwendig; allein das private Interesse der Eigentümerschaft an einer optimalen Ausnutzung des Grundstücks genügt nicht. Infrage kommen etwa Interessen der Raumplanung, namentlich die Schliessung einer Baulücke bzw. das bundesrechtlich vorgeschriebene Ziel einer Verdichtung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. abis sowie Art. 8a Abs. 1 lit. c des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979).

Bauvorhaben, die in diesem Sinn wünschenswert erscheinen, können nach der bundesgerichtlichen Praxis bewilligt werden, wenn sich das Bauvorhaben in weitgehend überbautem Gebiet befindet, die Immissionsgrenzwerte nicht wesentlich überschritten sind und ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt ist (zum Ganzen BGE 145 II 189 E. 8.1, 142 II 100 E. 4.6; BGr, 4. Dezember 2019, 1C_568/2018, E. 4.1; 2. April 2019, 1C_2018, E. 4.3). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung hat zu Arealüberbauungen festgehalten, dass eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte tagsüber um bis zu 4 dB (A) eindeutig wahrnehmbar sei und nicht mehr als unwesentlich qualifiziert werden könne (BGr, 2. April 2019, 1C_2018, E. 4.7). Sodann muss nach Auffassung des Bundesgerichts vor Erteilung der Ausnahmewilligung 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) (BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018 E. 4.7 mit Hinweis).

E. 3.3

Das strittige Baugrundstück befindet sich in einer Wohnzone mit Empfindlichkeitsstufe II. Die Immissionsgrenzwerte betragen am Tag 60 dB (A) und nachts 50 dB (A). Bei 12 Zimmern sind die Immissionsgrenzwerte bei allen Fenstern überschritten. Ebenso bei 6 Wohnküchen. Ausserdem gibt es 21 weitere lärmempfindliche Räume, bei welchen die Immissionsgrenzwerte lediglich an einem Lüftungsfenster eingehalten sind. Am Tag sind die Immissionsgrenzwerte um 4.8 dB (A) überschritten und in der Nacht um 9 dB (A). Dabei handelt es sich insbesondere bei den Überschreitungen in der Nacht für 12 Schlafzimmer nicht mehr um unwesentliche Immissionsgrenzwertüberschreitungen.

E. 3.4.1

Nach Ansicht der Beschwerdegegnerinnen dürfe in der Nacht bloss von einer Überschreitung von 4 dB (A) ausgegangen werden, da eine Aufstufung nach Art. 43 Abs. 2 LSV möglich sei.

E. 3.4.2

Nach Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV gilt in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen, grundsätzlich die Empfindlichkeitszone II, doch können gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV Teile dieser Nutzungszonen der Stufe III zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Von einer solchen Höhereinstufung ist jedoch nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur zurückhaltend und unter qualifizierten Voraussetzungen Gebrauch zu machen. Insbesondere ist vorweg zu prüfen, ob nicht eine Umzonung des fraglichen Gebietes die richtige planerische Massnahme sei. Weiter sollen nicht schon bei geringfügigen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes ganze Gebiete einer höheren Empfindlichkeitsstufe zugewiesen werden, da sonst entgegen den Zielen der Verordnung an die Stelle der Pflicht, durch Sanierungsmassnahmen den zonenkonformen Wert zu erreichen, die Möglichkeit einer zonenwidrigen, zusätzlichen Lärmentfaltung träte. Und schliesslich ist vor der Zuordnung abzuklären, inwieweit die Anlage, von welcher der Lärm ausgeht, saniert werden kann. Diese Abklärung darf jedoch nicht eine rein theoretische sein. Insbesondere muss der Frage, ob in finanzieller Hinsicht überhaupt eine realistische Chance für eine anlageseitige Sanierung besteht und wie weit eine solche aus Gründen der Verhältnismässigkeit gehen kann, gebührende Beachtung geschenkt werden (BGE 121 II 235 E. 5b). Auf eine Sanierung mittels Temporeduktion wurde bislang

verzichtet, dass eine solche aber ausgeschlossen ist, wurde nicht dargetan, ob eine allfällige Aufzonung überhaupt möglich ist, erscheint fraglich, kann jedoch vorliegend offenbleiben.

E. 3.4.3

Die Möglichkeit einer Aufstufung ist im Rahmen der Interessenabwägung zu prüfen. Dabei darf nicht einfach von den Immissionsgrenzwerten der höheren Empfindlichkeitsstufe ausgegangen werden und die verbleibende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte mit den öffentlichen Interessen am Bauprojekt abgewogen werden. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte muss bei der Interessenabwägung in dem Mass berücksichtigt werden, wie sie in der gegebenen Zone zu Tage tritt, ansonsten würde die Einteilung in Empfindlichkeitszonen ihre Bedeutung verlieren. Weiter ist zu beachten, dass selbst bei einer Aufstufung noch immer eine erhebliche Überschreitung der Immissionsgrenzwerte von 4 dB (A) in der Nacht gegeben wäre. Vorliegend dürfte einer allenfalls möglichen Aufstufung bei der Interessenabwägung zudem auch nicht zu viel Gewicht beigemessen werden. So erfolgte doch gerade erst eine Revision der städtischen Bau- und Zonenordnung und wurde für das streitige Gebiet neuerlich die Empfindlichkeitsstufe II festgelegt. Bei einer zu starken Berücksichtigung einer allfällig möglichen Aufstufung würde dadurch der demokratisch legitimierte Entscheid für die Einhaltung tieferer Immissionsgrenzwerte unterwandert.

E. 3.4.4

Bei der Interessenabwägung ist sodann zu berücksichtigen, dass an Wohnraum in der Stadt Zürich ein grosses öffentliches Interesse besteht. Allerdings vermag dieses Interesse, auch in Zusammenhang mit einer allfälligen Möglichkeit einer Aufstufung, die erhebliche Überschreitung der Immissionsgrenzwerte von 9 dB (A) und dem damit einhergehenden Interesse am Gesundheitsschutz nicht zu überwiegen: Es ist – unter dem Aspekt des Lärmschutzes – geradezu abwegig, entlang der (nordseitig) gelegenen E-Strasse einzig (geräumige) Wohnküchen, (Schlaf-)Zimmer und Balkone anzuordnen und dementsprechend die Treppen, Lifte und Nasszellen im Gebäudeinneren zu planen. Die Vorinstanz verteidigt diese Planung auch nicht mit nachvollziehbarer Begründung, wenn sie unter Bezugnahme auf die Bauherrschaft ausführt, nach Norden bestehe eine lebendige Quartierstruktur, obschon nordwärts zunächst eben gerade die stark befahrene E-Strasse liegt. Ähnlich zu werten ist die von der Baudirektion zitierte Begründung im Jurybericht, wonach die grossen Wohnküchen zur Strasse hin den Strassenraum beleben würden. Es versteht sich von selbst, dass gegen die E-Strasse hin auch mit der geplanten Baute kein Leben sichtbar werden wird, es sei denn, die Strasse würde verkehrsberuhigt, was jedoch, wie die Vorinstanz zu Recht bemerkt, hier nicht Thema ist. Eine andere, weniger dem Strassenlärm ausgesetzte Platzierung von Wohnräumen ist durchaus möglich.

E. 3.4.5

Auch die städtebauliche Argumentation der Beschwerdegegnerinnen vermag nicht zu überzeugen. Geschlossene oder vorgehängte Fassaden sind im Bereich hoher Lärmimmissionen zu prüfen. Lärmmindernde Massnahmen, wie etwa der Bau von Loggien, fallen nicht deshalb ausser Betracht, weil mit ihnen die Immissionsgrenzwerte ebenfalls noch nicht eingehalten werden können. Vielmehr sind Immissionen soweit möglich und wirtschaftlich tragbar zu begrenzen und können Massnahmen zum Teil auch erst in ihrer Summe zum gewünschten Ziel führen.

E. 3.4.6

Schliesslich überzeugt es auch nicht, wenn Beschwerdegegnerschaft und Vorinstanz ohne nachvollziehbare Begründung ausführen, dass sämtliche baulichen und gestalterischen Massnahmen geprüft und als nicht möglich eingestuft worden seien. Zwar hat ein Projektwettbewerb für die Überbauung des strittigen Grundstücks stattgefunden. Dieser nahm seinen Anfang jedoch bereits im Dezember 2016. Der Bericht der Jury erfolgte im Mai 2017 und somit ebenfalls noch vor der einschlägigen Präzisierung der Rechtsprechung durch das Bundesgericht. Angesichts dessen ist es zwar ohne Weiteres nachvollziehbar, dass im Rahmen der Projektentwicklung eine vertiefte Prüfung von Alternativen aus lärmschutzrechtlicher Sicht unterblieben ist. Dies ändert aber nichts an der Rechtslage, wonach eine solche Prüfung vorzunehmen ist.

E. 3.4.7

Zusammengefasst überwiegt das öffentliche Interesse am Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen das Interesse der Beschwerdegegnerschaft an der Erstellung von neuem und grösseren Wohnraum im lärmbelasteten Gebiet in der geplanten Form sowie auch die städtebaulichen Interessen an der Belebung der strassenseitigen Fassade.

E. 3.5

Die vorliegenden lärmschutzrechtlichen Mängel lassen sich sodann nicht mittels einer Nebenbestimmung heilen, zumal auch umfassende Änderungen der Wohnungsgrundrisse nicht untergeordneter Natur wären (vgl. vorn E. 1.2.4). Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung sind daher nicht gegeben und ist eine solche zu verweigern.

E. 3.6

Dies führt zusammengefasst zur Gutheissung der Beschwerde. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 4. September 2020 sowie die Baubewilligung 4. Februar 2020 (inkl. Gesamtverfügung der Baudirektion vom 17. September 2019) sind aufzuheben. Die Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 7'740.- sind den Beschwerdegegnerinnen zu je einem Drittel aufzulegen.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdegegnerinnen zu je einem Drittel aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht der Bauherrschaft bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist die Bauherrschaft zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdeführerschaft sowohl für das Rekurs- als auch das Beschwerdeverfahren zu verpflichten. Als angemessen erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 7'000.-.

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