

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00162 vom 27. Oktober 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-10-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00162

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00162 du 27 octobre 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00162 del 27 ottobre 2021

Regeste

Baubewilligung | Lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung; wesentliche Überschreitung der IGW. Art. 22 USG dient dem Schutz von Bewohnern und Benutzern von Wohn- und Arbeitsräumen vor übermässigem Lärm. Die Erteilung der Ausnahmebewilligung würde bei einer wesentlichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte einen Verstoss gegen den Zweck von Art. 22 USG darstellen, weil diesfalls das wichtige öffentliche Interesse am Schutz der Bevölkerung vor übermässigem Lärm geradezu ausgehöhlt würde und die Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Bauten erheblich störendem oder gar gesundheitsschädigendem Lärm ausgesetzt wären. Nach der gesetzlichen Konzeption ist derartige Lärm primär durch Massnahmen bei der Quelle zu begrenzen (E. 3.1.3). Allgemein gefasst, ist mit Blick auf den Sinn und Zweck von Art. 22 USG von einer – der Erteilung einer Ausnahmebewilligung generell entgegenstehenden – wesentlichen Überschreitung tendenziell dann auszugehen, wenn die Lärmwerte näher beim Alarmwert als beim Immissionsgrenzwert liegen (E. 3.2.1). Es verbleiben IGW-Überschreitungen bis 7 dB (A). Es handelt sich um wesentliche Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, die der Erteilung einer Ausnahmebewilligung generell entgegensteht (E. 3.2.2-3.2.3). Ob auch transparente Fassadenbauteile ohne Öffnungsmechanismus, deren Schalldämmung nur unwesentlich von der Schalldämmung der restlichen Fassadenbauteile abweicht, Fenster im Sinn der LSV – an denen die Immissionsgrenzwerte einzuhalten sind – darstellen oder nicht, kann im vorliegenden Fall offengelassen werden. (...) Im vorliegenden Fall müssten – um eine wesentliche Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu verhindern – sämtliche westlichen Fenster des Ess-/Wohnbereichs der westlichen Wohnungen durch (durchsichtige) Fassadenelemente ersetzt werden. Damit bliebe nur noch je ein Fenster mit einer Fläche von ca. 4 m² übrig, das die flächenmässigen Voraussetzungen von § 302 Abs. 2 PBG deutlich unterschreitet und darüber hinaus nur von einer geringen Teilfläche des Raums aus sichtbar wäre. Es wäre nicht von wohnhygienisch einwandfreien Verhältnissen auszugehen (E. 3.3). Gutheissung.

Erwägungen

E. 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. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

auf. Es liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Wohnzone W5 mit einem Mindestwohnanteil von 60 % und ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) zugeteilt. Im Zonenplan ist es als Gebiet mit erhöhter Ausnützung nach Art. 13 Abs. 2 BZO bezeichnet. Es befindet sich zudem im Hochhausgebiet II, womit gemäss Art. 9 Abs. 2 BZO Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von bis 80 m zulässig sind. Das Baugrundstück grenzt nördlich an die D-Strasse und westlich an die E-Strasse. Östlich des Baugrundstücks liegt die überbaute Parzelle Kat.-Nr. 010 der Beschwerdeführenden. Südlich grenzt das der Bauzone Oe5F zugewiesene – für die Schule F genutzte – Grundstück Kat.-Nr. 011 daran. Geplant ist ein Ersatzneubau mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss ("Vollgeschoss 1") sind Gewerbeflächen vorgesehen. Im 1.–4. Obergeschoss ("Vollgeschosse 2–5") und im Attikageschoss sind insgesamt 20 Wohnungen (vier 4,5-Zimmer-Wohnungen, vier 3,5-Zimmer-Wohnungen und zwölf 2,5-Zimmer-Wohnungen) geplant. Mit 84 % Wohnflächenanteil wird der vorgeschriebene Anteil von 60 % übererfüllt.

E. 3

Die Beschwerdeführenden beanstanden das Bauvorhaben allein mehr in Bezug auf die Frage, ob die lärmschutzrechtliche Ausnahmegewilligung zu Recht erteilt worden ist.

E. 3.1.1

Gemäss Art. 22 Abs. 1 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. Dabei müssen die Immissionsgrenzwerte in der Mitte jedes offenen Fensters eines lärmempfindlichen Raums eingehalten sein (Art. 39 Abs. 1 LSV); die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an dem am wenigsten exponierten "Lüftungsfenster" jedes Raums genügt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht (BGE 142 II 100 E. 4; 145 II 189 E. 8.1). Liegt eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vor, so werden Baubewilligungen nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Auch im Rahmen von Art. 22 Abs. 2 USG müssen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, was sich in der Forderung nach Durchführung der "notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen" zeigt (Robert Wolf in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2000, Art. 22 N. 25 ff.; vgl. Alain Griffel/Heribert Rausch, in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Auflage, Art. 22 N. 7). 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).

E. 3.1.2

Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV 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 Realisierung 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. a bis sowie Art. 8a Abs. 1 lit. c des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]; zum Ganzen: BGE 145 II 189 E. 8.1; BGr, 4. Dezember 2019, 1C_568/2018, E. 4.1). 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 – mittels Lüftungsfenstern an den lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen – ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann (BGE 142 II 100 E. 4.6; BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018, E. 4.3). Dass das Bundesgericht der Auffassung ist, eine wesentliche Überschreitung stehe einer Ausnahmbewilligung generell entgegen, ist in dogmatischer Hinsicht – entgegen der Vorinstanz – nicht zu beanstanden: Das Bundesgericht hat die Frage danach, ob sich Art. 31 Abs. 2 LSV auf eine genügende gesetzliche Grundlage stützen kann (verneint von Griffel/Rausch, Art. 22 N. 7; Alain Griffel, Umweltrecht in a nutshell, 2. A., Zürich/St. Gallen 2019 [Umweltrecht], S. 134) in der Vergangenheit zwar ausdrücklich offengelassen (BGr, 17. September 2014, 1C_704/2013, 1C_742/2013, E. 6.3). Es führt seither indes regelmässig aus, dass eine Ausnahmbewilligung mit Zustimmung des Kantons (Art. 31 Abs. 2 LSV) dann zulässig sei, wenn die strikte Anwendung von Art. 22 USG, unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls, unverhältnismässig wäre (BGE 142 II 100 E. 4.6; BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018, E. 4.3, jeweils mit Hinweis auf BGr, 17. September 2014, 1C_704/2013, 1C_742/2013, E. 6.4; vgl. auch BGE 145 II 189 E. 8.1; BGr, 4. März 2021, 1C_91/2020, E. 2.2). Die Ausnahmbewilligung ist somit eng am – ohnehin stets zu beachtenden – Verhältnismässigkeitsprinzip auszurichten (Griffel, Umweltrecht, S. 134). Es steht ausser Frage, dass die Anwendung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes als Grundlage für eine einzelfallweise Ausnahmbewilligung (vgl. dazu Alain Griffel, Allgemeines Verwaltungsrecht im Spiegel der Rechtsprechung, Zürich etc. 2017, Rz. 169 und 359) nicht infrage kommt, soweit gegen den Sinn und Zweck der Norm, von der ausnahmsweise abgewichen werden soll (hier: von Art. 22 USG), verstossen wird (vgl. BGr, 4. März 2021, 1C_91/2020, E. 5.5 mit Hinweis). Letzteres Erfordernis gälte im Übrigen selbst, wenn die Ausnahmbewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV über eine genügende gesetzliche Grundlage verfügen würde (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2674; vgl. Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., Bern 2014, § 44 Rz. 48 f.; vgl. auch § 220 Abs. 2 PBG). In der Lehre wird zudem die Auffassung vertreten, dass mittels einer Ausnahmbewilligung keine allzu grosse Abweichung von der Normordnung gebilligt werden kann (Tschannen/Zimmerli/Müller, § 44 Rz. 49).

E. 3.1.3

Die von Art. 22 USG geforderte Einhaltung der Immissionsgrenzwerte steht in folgendem gesetzlichen Kontext: Für die Beurteilung von lästigen oder schädlichen Einwirkungen (vgl. Art. 1 Abs. 1 USG) legt der Bundesrat durch Verordnung Immissionsgrenzwerte fest (Art. 13 Abs. 1 USG). Diese sind für Lärm so festzulegen, dass die Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören (Art. 15 USG). Das heisst – e contrario –, dass Lärmimmissionen, die über den Grenzwerten liegen, eine erhebliche Störung mit sich bringen können. Aufgrund von Art. 15 USG ist davon auszugehen, dass durch eine erhebliche Überschreitung der Immissionsgrenzwerte das Wohlbefinden der Bevölkerung erheblich gestört wird (BGr, 4. März 2021, 1C_91/2020, E. 5.5). Art. 11 USG hält in seinem Abs. 1 fest, dass Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt werden (Emissionsbegrenzungen). Abs. 2 verlangt, dass unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Art. 22 USG dient somit dem Schutz von Bewohnern und Benutzern von Wohn- und Arbeitsräumen vor übermässigem Lärm (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Art. 15 USG) sowie der Erzeugung von Druck auf Lärmverursacher (vgl. Art. 11 Abs. 2 USG), um Lärmbelastung zu reduzieren (Griffel, Umweltrecht, S. 131; vgl. BGr, 4. März 2021, 1C_91/2020, E. 5.5). Die Erteilung der Ausnahmegewilligung würde bei einer wesentlichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte einen Verstoss gegen den Zweck von Art. 22 USG darstellen, weil diesfalls das wichtige öffentliche Interesse am Schutz der Bevölkerung vor übermässigem Lärm geradezu ausgehöhlt würde und die Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Bauten erheblich störendem oder gar gesundheitsschädigendem Lärm ausgesetzt wären. Nach der gesetzlichen Konzeption ist derartiger Lärm primär durch Massnahmen bei der Quelle zu begrenzen (BGr, 4. März 2021, 1C_91/2020, E. 5.5; vgl. BGE 142 II 100 E. 4.4). Für weitergehende Ausnahmen bedürfte es einer Änderung der gesetzlichen Regelung. Der Bundesrat hat am 8. September 2021 ein Vernehmlassungsverfahren zu einer Revision des USG eröffnet, mit der Bauen in lärmbelasteten Gebieten ohne Ausnahmegewilligung möglich werden soll (Bundesamt für Umwelt BAFU, Erläuternder Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens Änderung des Umweltschutzgesetzes [Lärm, Altlasten, Lenkungsabgaben, Finanzierung von Aus- und Weiterbildungskursen, Informations- und Dokumentationssysteme, Strafrecht] vom 8. September 2021, S. 13 [www.admin.ch > Startseite > Dokumentation Medienmitteilungen > Bundesrat eröffnet Vernehmlassung zur Änderung des Umweltschutzgesetzes zu Altlasten, Lärmschutz und Umweltstrafrecht]).

E. 3.2

Zunächst ist zu prüfen, ob es sich um eine wesentliche Überschreitung der Immissionsgrenzwerte handelt, die der Erteilung einer Baubewilligung generell entgegensteht.

E. 3.2.1

Das Bundesgericht hat betreffend eine Arealüberbauung 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_106/2018, E. 4.7). Eine Ausnahmegewilligung trotz Überschreitung der Immissionsgrenzwerte um 6 dB (A) in der Nacht für ein Grundstück in der ES III wurde vom Bundesgericht hingegen geschützt. (BGE 145 II 189 E. 8). Allerdings handelte es sich um eine Überschreitung an Fenstern mit einer Reinigungsöffnung, die sich ansonsten nicht

öffnen liessen. An offenbaren Fenstern waren die Immissionsgrenzwerte um maximal 5 dB (A) überschritten ([in BGE 145 II 189 nicht vollständig publiziert:] BGr, 24 April 2019, 1C_212/2018, Sachverhalt lit. D). Nächtliche Überschreitungen von 7–8 dB (A) an Wohnzimmern können demgegenüber gemäss dem Bundesgericht nicht als "geringfügig" oder "mässig" bezeichnet werden, womit die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ausser Betracht fällt (BGE 146 II 187 E. 4.5.3 sowie [in BGE 146 II 187 nicht vollständig publiziert:] BGr, 4. Dezember 2019, 1C_568/2018, Sachverhalt lit. B.b.). Allgemein gefasst, ist mit Blick auf den Sinn und Zweck von Art. 22 USG von einer – der Erteilung einer Ausnahmegewilligung generell entgegenstehenden – wesentlichen Überschreitung tendenziell dann auszugehen, wenn die Lärmwerte näher beim Alarmwert als beim Immissionsgrenzwert liegen (vgl. BGr, 4. März 2021, 1C_91/2020, E. 5.5).

E. 3.2.2

Das Baugrundstück ist aufgrund seiner Lage an der D- und E-Strassen lärmvorbelastet. Der Immissionsgrenzwert beträgt in der ES III am Tag 65 dB (A) und in der Nacht 55 dB (A), der Alarmwert am Tag 70 dB (A) und in der Nacht 65 dB (A) (vgl. Ziff. 2 des Anhangs 3 zur LSV). Bei Betriebsräumen gelten um 5 dB (A) höhere Immissionsgrenzwerte (Art. 42 Abs. 1 LSV). Für Gebiete und Gebäude, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten, gelten für die Nacht keine Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV). Gemäss der vorinstanzlichen Feststellung liegen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von 1–3 dB (A) tagsüber sowie von 4–7 dB (A) nachts vor. An 26 von 54 lärmempfindlichen Räumen sind die Immissionsgrenzwerte an mindestens einem Fenster überschritten. Die Vorinstanz selbst ist der Auffassung, dass es sich um Überschreitungen handelt, die nach Massgabe der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht mehr als geringfügig gelten können. Trotz der vorinstanzlichen Auflage, wonach der Bauherr dem Amt für Baubewilligungen vor Baubeginn abgeänderte Pläne der Grundrisse der an der D-Strasse (westlich) gelegenen Wohnungen im 1.–4. Obergeschoss (nördlicher Bereich: Küche, Bad und Garderobebereich) einzureichen und bewilligen zu lassen hat, verbleiben in den (aufgrund der abzutrennenden Küche übrigbleibenden:) Ess- und Wohnbereichen im 1.–4. Obergeschoss der westlichen – an der D-Strasse gelegenen – Wohnungen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bis 7 dB (A).

E. 3.2.3

Damit liegen die Lärmwerte bei mehreren Fenstern von lärmempfindlichen Räumen näher beim Alarmwert als beim Immissionsgrenzwert. Es handelt sich um wesentliche Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. E. 3.2.1), die der Erteilung einer Ausnahmegewilligung generell entgegenstehen.

E. 3.3

Im Rekursverfahren hatte der Beschwerdegegner geltend gemacht, alternativ könne im Ess-/Wohnzimmer auf die Fenster verzichtet werden und stattdessen eine Festverglasung eingebaut werden.

E. 3.3.1

Ob auch transparente Fassadenbauteile ohne Öffnungsmechanismus, deren Schalldämmung nur unwesentlich (max. 5 dB [A]) von der Schalldämmung der restlichen Fassadenbauteile abweicht (vgl. Cercle Bruit, Vollzugshilfe Nr. 2.00 – Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, Ziff. 4.2 S. 7 f.), Fenster im Sinn der LSV –

an denen die Immissionsgrenzwerte einzuhalten sind – darstellen oder nicht, kann im vorliegenden Fall offengelassen werden. In BGE 122 II 33 hatte das Bundesgericht jedenfalls ausgeführt, dass Art. 39 Abs. 1 LSV grundsätzlich nicht ausschliesse, "dass auch bei lärmempfindlichen Räumen, deren Fenster sich nicht oder nur teilweise öffnen lassen (z.B. Kippfenster), die Lärmimmissionen ermittelt" würden (E. 3a). Gemäss § 302 Abs. 1 PBG müssen die Räume genügend belichtet und lüftbar sein. In § 302 Abs. 2 PBG wird dies für Wohn- und Schlafräume konkretisiert: Diese sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Je nach konkreten Verhältnissen kann – für wohngygienisch einwandfreie Verhältnisse – auch eine grössere Fensterfläche erforderlich sein. Abweichungen von den Mindestanforderungen nach § 302 Abs. 2 sind gemäss § 302 Abs. 3 PBG bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen, sowie bei einschränkenden Schutzbestimmungen für die Dachgestaltungen bei geschützten Einzelobjekten oder in Kernzonen. Selbst eine Ausnahmebewilligung nach § 302 Abs. 3 PBG darf grundsätzlich nur erteilt werden, wenn dies dem öffentlichen Interesse an wohngygienisch einwandfreien Verhältnissen nicht zuwiderläuft (VGr, 16. November 2017, VB.2017.00452, E. 3.3; Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1249). Gemäss der kantonalen Praxis bedarf es für solche Verhältnisse bei Wohn- und Schlafräumen Fenster, die sich öffnen lassen: Das offene Fenster schaffe eine Verbindung zum Aussenraum, vermittelt ein Gefühl, im Freien zu sein und erlaube die Kommunikation mit der Umgebung (Kantonales Tiefbauamt, Informationen zum Bauen im Lärm – Warum Festverglasungen keine sinnvolle Lärmschutzlösung sind, vom Oktober 2020, S. 2 [www.bauen-im-laerm.ch > Bauvorhaben > Ermittlungsort Lärmbelastung > Warum Festverglasungen keine sinnvolle Lärmschutzlösung sind (2 Seiten)]). Im Rahmen von § 302 Abs. 3 PBG lässt es sich somit unter Umständen geringfügig von der flächenmässigen Voraussetzung nach § 302 Abs. 2 PBG abweichen (vgl. Fritzsche et al., S. 1249). § 302 Abs. 3 PBG ändert indes nichts daran, dass die gesamte Belichtung und Belüftung bei Wohn- und Schlafräumen grundsätzlich mit Fenstern zu bewerkstelligen ist, die in ausreichendem Masse geöffnet werden können. Der Einbau von transparenten Fassadenelementen, die sich nicht öffnen lassen, kommt somit höchstens infrage, wenn unabhängig davon bereits wohngygienisch einwandfreie Verhältnisse bezüglich Belüftung und Belichtung durch offenbare Fensterflächen im Sinn von § 302 Abs. 2 PBG (oder allenfalls im geringfügig reduzierten flächenmässigen Mass nach § 302 Abs. 3 PBG) vorhanden sind. Im vorliegenden Fall müssten – um eine wesentliche Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu verhindern – sämtliche westlichen Fenster des Ess-/Wohnbereichs der westlichen Wohnungen durch (durchsichtige) Fassadenelemente ersetzt werden. Damit bliebe nur noch je ein Fenster mit einer Fläche (massgebend ist das äussere Lichtmass [BEZ 2001 Nr. 30 E. 6a]) von ca. 4 m² übrig, das die flächenmässigen Voraussetzungen von § 302 Abs. 2 PBG sehr deutlich unterschreitet und darüber hinaus nur von einer geringen Teilfläche des Raums aus sichtbar wäre. Es wäre nach dem Gesagten nicht von wohngygienisch einwandfreien Verhältnissen auszugehen.

E. 3.3.2

Darüber hinaus stellt das Weglassen mehrerer Fenster bzw. deren Ersatz durch (allenfalls transparentes) Mauerwerk – im Zusammenhang mit der lärmschutzrechtlichen Prüfung nach Art. 31 Abs. 1 LSV – in der Regel eine konzeptionelle Projektänderung mit

Auswirkungen auf (unter anderem) die Wohnhygiene und das äussere Erscheinungsbild dar, welche nicht nebenbestimmungsweise angeordnet werden kann. Hinzu kommt, dass die Vorinstanz im vorliegenden Fall nebenbestimmungsweise bereits die Änderung der Grundrisse der westlichen Wohnungen forderte. Ziehen Mängel wesentliche Projektänderungen nach sich, lassen sie sich nicht mittels einer Nebenbestimmung beheben (VGr, 4. März 2021, VB.2020.00677, E. 1.2.2; 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. 3.4

Somit kann es offenbleiben, ob sämtliche baulichen und gestalterischen Massnahmen im Sinn von Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft wurden, was vorausgesetzt ist, damit eine Ausnahmegewilligung als "ultima ratio" überhaupt infrage kommt (Subsidiarität; BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018, E. 4.7 mit Hinweis; 4. März 2021, 1C_91/2020, E. 5.2). Es ist aber darauf hinzuweisen, dass die Mindestwohnanteilvorschriften (vgl. E. 2) es zulassen würden, anstelle der westlichen Wohnung im 1.–4. Stockwerk Gewerbe- bzw. Büroräumlichkeiten vorzusehen. Damit würden allein noch – nicht als wesentliche Überschreitungen erscheinende – nächtliche Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts bis maximal 3 dB (A) an den Koch-/Ess-/Wohnbereichen der verbleibenden Wohnungen bestehen. Insofern lässt es sich nicht nachvollziehen, dass das kantonale Tiefbauamt im Rahmen der Gesamtverfügung der kantonalen Baudirektion vom 13. Juli 2020 der Aussage der zuständigen kommunalen Behörde, eine Aufteilung der Geschossflächen in lärmunempfindlichere Büros und Wohnungen scheine im vorliegenden Fall nicht sehr sinnvoll zu sein, ohne weitere Begründung zustimmte.

E. 4.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 29. Januar 2021, die Baubewilligung vom 18. August 2020 sowie die Bewilligung der kantonalen Baudirektion vom 13. Juli 2020 sind aufzuheben. Die Angelegenheit ist zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Rekursverfahren an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

E. 4.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht dem Bauherrn bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist er zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdeführenden zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 und Abs. 3 VRG).

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