

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00318 vom 11. Juli 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-07-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2023.00318](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00318)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00318 du 11 juillet 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00318 del 11 luglio 2024

## Regeste

Baubewilligung | Lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung; neues Gutachten. Im vorinstanzlichen Entscheid erachtete das Baurekursgericht das Lärmgutachten der Beschwerdeführerin als mangelhaft. Es ist zulässig, dass die Beschwerdeführerin dieser Kritik mit einem berichtigten und zugleich aktualisierten Gutachten – basierend auf den aktuellen Grundlagen wie dem aktuellen Lärmbelastungskataster der Stadt Zürich und dem inzwischen vom BAFU beim Vollzug der Lärmschutz-Verordnung bezüglich Strassenlärm empfohlenen Berechnungsmodell "sonRoad18" – begegnet (E. 3). Wird vorliegend – zulässigerweise – auf das Gutachten vom 5. Juni 2023 abgestellt, liegt keine wesentliche Überschreitung der IGW vor (E. 5.3). Die Bauherrschaft hat mit der gewählten Setzung des Gebäudes, der Gebäudeform, dem Laubengang und der Anordnung der Wohnungen alle verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen im Sinn von Art. 31 Abs. 1 LSV ergriffen (E. 6.3). Das – gewichtige – öffentliche Interesse an der Verwirklichung des Bauvorhabens überwiegt jenes am Bauverbot (E. 7.3). 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. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 2

Streitbetroffen ist die Erstellung eines Ersatzneubaus mit 60 Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der E-Strasse 02 in Zürich. Das Wohngebäude mit einer Länge von 52,46 m und einer Tiefe von fast 16 m soll mit seiner Längsseite parallel zur E-Strasse gestellt werden. Das Baugrundstück ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) der Wohnzone W5 mit einer Wohnanteilspflicht von 80 % zugeschrieben. Im Nordwesten grenzt es an die E-Strasse und die sechs rückwärtig gelegenen Liegenschaften Kat.-Nrn. 04, 05, 06, 07, 08 und 09 sind mittels Fuss- bzw. Fahrwegrechten über die Bauparzelle mit der E-Strasse erschlossen. Diese rückwärtigen Nachbarparzellen sind der Wohnzone W4 zugeteilt. Im Übrigen ist das Baugrundstück von überbauten Grundstücken der Zone W5 umgeben. Das rund 27 m tiefe Baugrundstück ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeteilt. Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete, die der ES II zugeordnet sind, gilt die ES III innerhalb eines Bereichs von 25 m gemessen ab der Grenze der bezeichneten Strassenparzelle (Art. 3 Abs. 5 BZO). Aufgrund der Lage in einem

lärmvorbelasteten Gebiet sind für Strassenlärm die Belastungswerte der ES III massgeblich. Folglich betragen für die Bauparzelle die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Strassenlärm am Tag 65 dB (A) und in der Nacht 55 dB (A) (Anhang 3 Ziff. 2 der der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV]).

### **E. 3**

Die Beschwerdeführerin reicht vor Verwaltungsgericht ein neues Lärmgutachten ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt, dass dieses aus dem Recht gewiesen werde. Entscheidet das Verwaltungsgericht – wie vorliegend – als zweite gerichtliche Instanz, sind neue Tatsachenbehauptungen nur so weit zulässig, als dies durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist (§ 52 Abs. 2 VRG). Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Vorinstanz einen Neuentscheid getroffen hat oder wenn sie die angefochtene Verfügung zwar bestätigte, aber neu begründete bzw. auf neue Gesichtspunkte abstützte. Auch berücksichtigt wird, in welcher Parteirolle die vor Verwaltungsgericht beschwerdeführende Partei am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat (Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 52 N. 22 ff.). Im vorinstanzlichen Entscheid erachtete das Baurekursgericht das Lärmgutachten der Beschwerdeführerin als mangelhaft. Es ist zulässig, dass die Beschwerdeführerin dieser Kritik mit einem berichtigten und zugleich aktualisierten Gutachten – basierend auf den aktuellen Grundlagen wie dem aktuellen Lärmbelastungskataster der Stadt Zürich [[https://www.stadt-zuerich.ch/geodaten/download/Uebersicht\\_Strassenlaermemissionsabschnitte\\_fuer\\_Laermgutachten](https://www.stadt-zuerich.ch/geodaten/download/Uebersicht_Strassenlaermemissionsabschnitte_fuer_Laermgutachten)] und dem inzwischen vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) beim Vollzug der Lärmschutz-Verordnung bezüglich Strassenlärm empfohlenen Berechnungsmodell "sonRoad18" (vgl. BAFU, Vollzugshilfe sonROAD18 – Modellempfehlungen, Strassenlärm-Berechnungsmodell, Bern 2023) – begegnet (vgl. auch VGr, 1. Oktober 2015, VB.2015.00282/VB.2015.00289, E. 4.3). Das berichtigte und aktualisierte Lärmgutachten kann im vorliegenden Verfahren berücksichtigt werden.

### **E. 4.1**

Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG) werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, grundsätzlich nur erteilt, wenn die IGW nicht überschritten werden. Die massgeblichen IGW für Wohnen finden sich in Anhang 3 Ziff. 2 LSV und werden in der Mitte der geöffneten Fenster der lärmempfindlichen Räume ermittelt (Art. 39 Abs. 1 LSV). Sind die IGW überschritten, so kann die Bewilligung Art. 22 Abs. 2 USG zufolge dennoch erteilt werden, sofern die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden. Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die IGW eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen. Können die IGW durch Massnahmen nach Art. 31 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 (Art. 31 Abs. 2 LSV).

### **E. 4.2**

Die Bejahung eines solchen überwiegenden Interesses im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV setzt zwingend eine umfassende Interessenabwägung im konkreten Einzelfall voraus. Bauvorhaben, die im Sinn einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a bis sowie Art. 8a Abs. 1 lit. c des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]) wünschenswert erscheinen, können nach der bundesgerichtlichen Praxis bewilligt werden, wenn sich das Bauvorhaben in weitgehend überbautem Gebiet befindet, ein akuter Bedarf an Wohnraum besteht, die IGW nicht wesentlich überschritten sind, deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann. Dem wichtigen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen kann so auf dem Weg der Ausnahmbewilligung Rechnung getragen werden, wenn die strikte Anwendung von Art. 22 USG unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls unverhältnismässig wäre. Dabei sind insbesondere die in der Zonenordnung vorgesehene Nutzung, das Ausmass der Überschreitung der IGW und die Möglichkeit, dem Gebiet allenfalls eine höhere Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen, zu berücksichtigen. Auch raumplanerische Anliegen wie z. B. die Schliessung einer Baulücke, die Verdichtung der Nutzung der Siedlungsfläche oder die Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a bis und b sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG) können in Betracht kommen (zum Ganzen: BGE 146 II 187 E. 4.1; 145 II 189 E. 8.1; 142 II 100 E. 4.6, je mit Hinweisen). Von einer wesentlichen, der Erteilung einer Ausnahmbewilligung generell entgegenstehenden Überschreitung wird tendenziell dann ausgegangen, wenn die Lärmwerte näher beim Alarmwert als beim IGW liegen (VGr, 27. Oktober 2021, VB.2021.00162, E. 3.2.1 f. mit Hinweis). Entsprechend hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass es sich bei IGW-Überschreitungen von bis zu 7 dB (VGr, 27. Oktober 2021, VB.2021.00162, E. 3.2.2 f.), bis zu 8,2 dB (VGr, 2. Dezember 2021, VB.2020.00463, E. 5.4.2 f.) und bis zu 14 dB (VGr, 27. Oktober 2021, VB.2021.00164, E. 3.2.3) um wesentliche IGW-Überschreitungen im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung handelt (vgl. BGr, 4. März 2021, 1C\_91/2020, E. 5.5). Demgegenüber qualifizierte das Verwaltungsgericht Überschreitungen bis 2,9 dB (A) nicht als wesentlich (VGr, 16. Dezember 2021, VB.2021.00157, E. 4.3.2). Ferner hat das Bundesgericht gar eine Ausnahmbewilligung trotz nächtlichen Überschreitungen der IGW an offenbaren Fenstern um maximal 5 dB (A) für ein Grundstück in der ES III, wo höhere Lärmbelastungsgrenzwerte zugelassen sind, geschützt (BGr, 24. April 2019, 1C\_212/2018, in BGE 145 II 189 nicht publizierte lit. D der Prozessgeschichte).

#### **E. 4.3**

Eine Ausnahmbewilligung gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV kommt sodann nur in Betracht, wenn erstellt ist, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Abs. 1 ausgeschöpft worden sind. Der Nachweis einer hinreichenden Massnahmenprüfung obliegt dem Baugesuchsteller (BGr, 25. August 2020, 1C\_244/2019, E. 3.4.4), wobei im Falle einer starken Überschreitung der IGW eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich ist (BGr, 4. März 2021, 1C\_91/2020, E. 5.2, auch zum Folgenden). Im Rahmen der Interessenabwägung nach Abs. 2 sind zudem weitergehende Schallschutzmassnahmen zu evaluieren, die zwar nicht die Lärmimmissionen in der Mitte der geöffneten Fenster, jedoch die Lärmbelastung im Gebäudeinnern reduzieren und sich damit positiv auf die Wohnhygiene auswirken können (vgl. auch Christoph Jäger, Bauen im lärmbelasteten Gebiet, Raum & Umwelt 2009 Nr. 4, S. 14; Empfehlungen der Fachstelle Lärmschutz der Baudirektion des Kantons Zürich vom 29. September 2020 für den

Baubewilligungsprozess – Vollzug von Art. 31 LSV, S. 1 f. [  
"https://www.bauen-im-laerm.ch ", Pfad: Bauvorhaben > Anforderungen Lärmgutachten]).

### **E. 5.1**

Unter Berücksichtigung der berechtigten Kritik des Baurekursgerichts am ursprünglichen Lärmgutachten vom 28. März 2022 wäre von folgenden IGW-Überschreitungen auszugehen: - im EG: Überschreitungen nachts an Fenstern von sieben Wohnungen um bis zu 7 dB (A); - im 1. OG: Überschreitung nachts an Fenstern von neun Wohnungen um bis zu 5 dB (A); - im 2. OG: Überschreitung nachts an Fenstern von neun Wohnungen um bis zu 4,5 dB (A) (Korrektur der Hinderniswirkung des Laubengangs gemäss Gutachten um -1 dB (A) gemäss Feststellung des Baurekursgerichts); - im 3. OG: Überschreitung nachts an Fenstern von drei Wohnungen um maximal 3 dB (A) (Korrektur der Hinderniswirkung des Laubengangs gemäss Gutachten um -2 dB (A) gemäss Feststellung des Baurekursgerichts); - im 4. OG: Überschreitung nachts an Fenstern von drei Wohnungen um maximal 3 dB (A) (Korrektur der Hinderniswirkung des Laubengangs gemäss Gutachten um -2 dB (A) gemäss Feststellung des Baurekursgerichts); - im 5. OG: Keine Überschreitungen der IGW. Gemäss dem korrigierten und aktualisierten Lärmgutachten vom 5. Juni 2023 ist – unter Berücksichtigung der aktuellen Grundlagen sowie unter Korrektur des vom Baurekursgericht am Gutachten vom 28. März 2022 zu Recht als falsch berechnet bezeichneten "horizontalen Abstands zur Fassade" – von folgenden IGW-Überschreitungen auszugehen: - im EG: Überschreitungen nachts an Fenstern von sechs Wohnungen von 1,5 dB (A) bis zu 3 dB (A); - im 1. OG: Überschreitung nachts an Fenstern von neun Wohnungen von 0,3 dB (A) bis zu 2 dB (A); - im 2. OG: Überschreitung nachts an Fenstern von neun Wohnungen von 0,7 dB (A) bis zu 1,6 dB (A); - im 3. OG: Überschreitung nachts an Fenstern von zwei Wohnungen um von 0,8 dB (A) bis zu 1 dB (A); - im 4. OG: Überschreitung nachts an Fenstern von zwei Wohnungen um von 0,3 dB (A) bis zu 0,2 dB (A); - im 5. OG: Keine Überschreitungen der IGW.

### **E. 5.2**

Die Kritik der Beschwerdegegnerin am Lärmgutachten vom 5. Juni 2023 ist nicht berechtigt: - Die IGW wurden im Erdgeschoss an den Empfangspunkten 10–13 korrekt angegeben. Hier handelt es sich um einen Raum, in dem gemäss den Grundrissplänen eine Velowerkstatt mit Velo-/E-Bike-Vermietung geplant ist. Nach Art. 42 Abs. 1 LSV gelten bei Räumen in Betrieben (Art. 2 Abs. 6 lit. b LSV), die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufen I, II oder III liegen, um 5 dB (A) höhere Planungswerte und IGW. Gemäss Art. 41 Abs. 3 LSV gelten für Gebiete und Gebäude, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag oder in der Nacht aufhalten, für die Nacht bzw. den Tag keine Belastungsgrenzwerte. In einer Velowerkstatt/einem Veloverleih halten sich Personen in der Regel nur tagsüber auf. Insofern geht das Gutachten zu Recht von einem IGW von 70 dB (A) tagsüber aus und berücksichtigt keinen nächtlichen IGW. - Dass die Lärmwerte auf Kommastellen genau angegeben werden, ist entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin nicht zu beanstanden (vgl. Cercle Bruit, Runden und Darstellen von Lärmermittlungsergebnissen; Vollzugshilfe 1.10 vom 31. Dezember 2022, S. 2; Tiefbauamt Kanton Zürich, Anwendungsrichtlinie sonROAD18 im Kanton Zürich, Ziff. 3.3). - Trotz unterschiedlicher grafischer Darstellung unterscheiden sich die Empfangspunkte der beiden Gutachten – anders als die Beschwerdegegnerin meint – nicht. - Der blosse Verweis darauf, dass es am vorinstanzlichen Augenschein laut gewesen sein soll, stellt sodann keine genügend substantiierte Kritik am Gutachten dar. Es wurde entsprechend den aktuellen

Vollzugsempfehlungen erstellt (vgl. E. 3), ist nachvollziehbar und es sind keine Fehler oder Widersprüche erkennbar.

### **E. 5.3**

Wird vorliegend – zulässigerweise (E. 3 und E. 5.2) – auf das Gutachten vom 5. Juni 2023 abgestellt, liegt keine wesentliche Überschreitung der IGW vor.

### **E. 6**

Folglich ist zu prüfen, ob sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden sind.

#### **E. 6.1**

Die Bauherrschaft hat nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Nachweis der Lärmschutzoptimierung gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV aufzuzeigen, dass dem Lärmschutz das vom Gesetz geforderte Gewicht in der Entwicklung und im Resultat des Bauprojekts zugekommen ist bzw. zukommt. Zudem hat sie die getroffene Auswahl an Massnahmen nachvollziehbar zu begründen. Soweit die IGW nicht eingehalten werden können, hat die Bauherrschaft daher darzulegen, weshalb welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden (BGer, 6. Dezember 2021, 1C\_275/2020, E. 2.4.3). Die Beschwerdegegnerin geht fehl, wenn sie davon ausgeht, dass im Zusammenhang mit der Erteilung der Ausnahmegewilligung durch das kantonale Tiefbauamt ein (unheilbarer) Begründungsmangel vorliegt. Der Nachweis, dass sämtliche verhältnismässigen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft sind, hat nach Auffassung des Verwaltungsgerichts grundsätzlich im Rahmen der Zustimmung des Kantons – genauer: des Tiefbauamts des Kantons Zürich (§ 7 Abs. 1 i.V.m. Ziff. 3.2 des Anhangs zur Bauverfahrensordnung vom 3. Dezember 1997 [BVV]) – zur Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV oder aber anhand eines (privaten) Gutachtens zu ergehen. Unter Umständen vermag auch eine eingehende Begründung des Baurekursgerichts zu genügen, zumal es sich bei Letzterem um ein Fachgericht handelt (VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00394, E. 5.3.3; 2. Dezember 2021, VB.2020.00463, E. 4.3). Im vorliegenden Fall lag ein gut begründetes privates Gutachten vor, weshalb es für das kantonale Tiefbauamt nicht notwendig war, die Auseinandersetzung mit den infrage kommenden Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV im Rahmen der kantonalen Gesamtverfügung zu wiederholen.

#### **E. 6.2**

Im Dossier "Nachweis Lärmschutz" vom 31. März 2022 werden die gewählten und verworfenen Massnahmen – mit einem Fokus auf die Setzung des Baukörpers (Blockrandbaute als Lärmriegel), die Gebäudeform (durchgehender Laubengang und seitliche Erker mit lärmhindernder Wirkung) und weiteren gestalterischen Massnahmen (Schallschutz) – erläutert. Zur Nutzungsanordnung wird festgehalten, dass die nicht lärmempfindlichen Nebenräume (Veloraum, Hobbyraum, Postraum, Waschraum, Laubengang, Lift) zum Lärm hin angeordnet worden seien. Direkt an der E-Strasse seien keine Schlaf- oder Individualzimmer angeordnet. Die Küchen, welche hauptsächlich tagsüber benutzt würden, seien bewusst an den Laubengang platziert worden. Ein hoher Gewerbeanteil im EG sei in der Planungsphase untersucht, jedoch aufgrund der sehr beengenden Platzverhältnisse, der kaum realisierbaren Parkplätze für den Geschäftsbetrieb sowie der Anforderungen an Logistik und Geschosshöhe verworfen worden. Zu den Wohnungsgrundrissen wird ausgeführt, dass ausser in den Endwohnungen am Laubengang stets die Wohnküchen lägen, welche aufgrund durchgestreckter Grundrisse über die ruhige

Gartenfassade belüftet seien. In den Endwohnungen des Regelgeschosses (2.–4. OG) lägen Neben- und Sanitärräume sowie ein Individualzimmer an der lärmbelasteten Fassade. Letzteres werde über den Erker auf die ruhige Seite belüftet. Im EG und im 1. OG lägen ebenfalls Neben- und Sanitärräume an der lärmbelasteten Fassade, wobei der angrenzende Wohnraum über eine Loggia belüftet werde, wodurch die Werte am Lüftungsfenster eingehalten würden. Die sonstigen lärmempfindlichen Wohnräume seien alle auf der ruhigen Seite angeordnet, womit jede Wohnung eine ruhige Seite aufweise. Der Wohn-/Essbereich sei als durchgehender Raum ausgestaltet, was ein lärmabgewandtes Belüften ermögliche. Die zusätzlichen Fenster dienten der Belichtung, böten Aussicht oder seien aus Gründen des Städtebaus notwendig. Die Nasszellen seien bewusst in den Mittelzonen (durchgestreckter Grundriss) angeordnet worden, um eine bessere Wohnqualität und Kommunikation in den Essküchen zu ermöglichen. Die grösseren Wohnungen mit 3,5 Zimmern seien an die Ränder verlegt worden und könnten mittels Erker auf die lärmabgewandte Seite belüftet werden. Zusammengefasst wird festgehalten, dass im vorliegenden Projekt an keinem Lüftungsfenster der IGW überschritten werde, weshalb keine roten Räume vorliegen würden. Auch im Vergleich zur bestehenden Wohnüberbauung liege ein lärmoptimiertes Bauvorhaben vor, wobei mehr Wohnraum geschaffen werde.

#### **E. 6.3.1**

Zuzustimmen ist dem Baurekursgericht, dass die Setzung des Baukörpers und die Gebäudeform – mit der Anordnung rückwärtig (nach Südosten) ausgerichteter Wohn- und Schlafräume – optimal gewählt sind.

#### **E. 6.3.2**

Mit Blick auf das aktualisierte Gutachten ist nicht mehr von erheblichen IGW-Überschreitungen auszugehen. Bei insgesamt 99 lärmempfindlichen Räumen kommen Überschreitungen noch an 28 Fenstern vor, wovon sie bei 8 Fenstern unter 1 dB (A) liegen. Insofern ist es, anders als noch das Baurekursgericht meinte, nicht zwingend erforderlich, die Küchen in den Einzimmerwohnungen als geschlossene Arbeits- statt offene Wohnküchen zu konzipieren, um sie gegenüber den übrigen Wohn-/Schlafbereichen abzuschirmen, zumal sich dies – unter anderem einhergehend mit einer schlechteren Belichtung und Aussicht – negativ auf die Wohnhygiene auswirken würde. Bei den vorliegenden – nicht erheblichen – IGW-Überschreitungen darf auch auf weitere städtebaulich und wohnhygienisch im Vergleich zu den vorgesehenen Grundrissen klar schlechtere Lösungen wie lärmzugewandte Sanitäranlagen verzichtet werden.

#### **E. 6.3.3**

Der berechtigten Kritik des Baurekursgerichts an der Berechnung der Hinderniswirkung des Laubengangs im Lärmgutachten vom 28. März 2022 wurde im Rahmen des berichtigten und angepassten Lärmgutachtens vom 5. Juni 2023 begegnet. Demgegenüber ist an der Zweckmässigkeit der Massnahme – die zu einer deutlichen Lärmreduktion führt, auch wenn damit die IGW nicht überall eingehalten werden können – entgegen der Auffassung des Baurekursgerichts (a.a.O.) nicht zu zweifeln. Anders als das Baurekursgericht meinte, besteht auch keine Veranlassung, den Laubengang tiefer auszugestalten. Zwar ist gemäss dem "Bestimmungswerkzeug Mindesttiefe Laubengang" gemäss der Plattform "Bauen im Lärm" der Kantone Aargau, Appenzell Ausserrhoden, Basel-Stadt, Bern, Glarus, Graubünden, Luzern, Obwalden, Schaffhausen, Solothurn, St. Gallen, Thurgau und Zürich

sowie der Städte Bern und Zürich zur Mindestdtiefe von Laubengängen ein Zuschlag von 2 m zur feuerpolizeilichen Mindestdtiefe von 1,2 m hinzurechnen, wenn der "Laubengang als ruhiger Aussenraum" geplant ist ("bauen-im-laerm.ch", Pfad: Massnahmen: Baulich und gestalterisch > Laubengänge > Bestimmungswerkzeug Mindestdtiefe Laubengang). Entgegen der Erwägung des Baurekursgerichts kommt dieser Zuschlag vorliegend aufgrund der Ausrichtung des Laubengangs zur lauten Strasse hin – was einem ruhigen Aussenraum entgegensteht – nicht in Frage. Ausserdem ist es entgegen der Meinung des Baurekursgerichts unproblematisch, dass der geplante Laubengang mit 42 m wesentlich breiter ist als die maximal zu berücksichtigende Breite (6 m) gemäss dem dafür vorgesehenen Berechnungswerkzeug der Plattform "Bauen im Lärm" ("www.bauen-im-laerm.ch, Pfad: Massnahmen: baulich und gestalterisch > Laubengänge > Berechnungswerkzeug Balkone und Loggien). Dadurch wird die Wirkung des Laubengangs nämlich höchstens unter- und nicht überschätzt. Der Laubengang wird vollständig schalldicht mit geschlossenen Brüstungen und mit schalldämmenden Deckenuntersichten ausgestattet. Dass – wie das Baurekursgericht mit dem Hinweis auf eine "schallabsorbierende Fassadenverkleidung" anzudeuten scheint – weitere Massnahmen zur Schalloptimierung von Laubengängen möglich wären, ist nicht ersichtlich. Aus ästhetischen und wohnhygienischen Gründen ist im Rahmen der vorliegenden, nicht erheblichen IGW-Überschreitungen sodann davon abzusehen, den Laubengang ganz zu verglasen. Damit ginge die Gefahr unerwünschter klimatischer Verhältnisse und einer schallreflektierenden Wirkung einher.

#### **E. 6.3.4**

Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin kann mit einzelnen Hindernissen (z.B.: Veloabstellplatz mit schalldichter Wand zur Strasse) im Erdgeschoss keine ausreichende Lärmreduktion erreicht werden, da der Schall links und rechts davon trotzdem auf die Hausfassade trifft und dabei gar impulshaltige Geräuschphänomene entstehen könnten. Zugleich würde aufgrund des geringen Abstands von der Kante Gehweg bis zur Liegenschaft die Wohnhygiene der dahinterliegenden Zimmer hinsichtlich Belichtung und Ausblick (zu) stark eingeschränkt.

#### **E. 6.3.5**

Dass vorliegend keine Gewerbeflächen im Erdgeschoss vorgesehen sind, ist mit Blick auf die beengten Platzverhältnisse, die fehlende Möglichkeiten für Logistik und der kaum realisierbaren Parkplätze nicht zu beanstanden. Plausibel legt die Beschwerdeführerin sodann dar, die Standortanalyse an der E-Strasse zeige, dass die Liegenschaft zwischen sogenannten Knotenpunkten liege, an denen dank Ankeranbietender auch Kleingewerbe existieren könne, das für sich kaum Frequenz generiere, sondern vom Kundenverkehr eines Ankeranbieters abhängig sei. Ein solcher Ankeranbieter könne aufgrund der hierfür fehlenden Fläche oder der mit seinem Betrieb einhergehenden Emissionen (Anlieferung, Kunden, Personal etc.) im Projekt nicht untergebracht werden. Da sich in Fussdistanz zur Bauparzelle auch kein Ankeranbieter finde, sei der Standort trotz der guten Erschliessung mit öffentlichem Verkehr für Gewerbe uninteressant. Das Risiko eines Leerstands bei marktüblichen Mietpreisen sei deutlich zu hoch. Diese Argumentation lässt sich auch auf die von der Beschwerdegegnerin ins Spiel gebrachten Dienstleistungsbetriebe, Ateliers und Coworking-Spaces übertragen.

#### **E. 6.3.6**

Nach dem Gesagten ist nicht ersichtlich, inwiefern die Einhaltung der IGW in städtebaulich und wohnhygienisch befriedigender Weise erreicht werden könnte.

#### **E. 6.3.7**

Die Bauherrschaft hat mit der gewählten Setzung des Gebäudes, der Gebäudeform, dem Laubengang und der Anordnung der Wohnungen alle verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen im Sinn von Art. 31 Abs. 1 LSV ergriffen.

#### **E. 7.1**

Vorliegend ist die Verwirklichung des Bauvorhabens im Sinn einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen wünschenswert und es bestehen daran – gewichtige – öffentliche Interessen: Das Baugrundstück befindet sich in der Stadt Zürich in einem bereits dicht überbauten städtischen Umfeld und ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Zudem wird mit dem Bauvorhaben das raumplanerische Ziel der Siedlungsverdichtung nach innen gefördert, indem anstelle der 18 Wohneinheiten 60 Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Es ist notorisch, dass in der Stadt Zürich ein grosser Bedarf an Wohnungen besteht.

#### **E. 7.2**

Bei den nächtlichen IGW-Überschreitungen von 0,3–3 dB (A) handelt es sich sodann – wie bereits dargelegt – nicht um wesentliche IGW-Überschreitungen, die der Erteilung einer lärmschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung von vornherein entgegenstehen würden.

#### **E. 7.3**

Zu prüfen ist deshalb, ob diese öffentlichen Interessen gegenüber dem grundsätzlichen Bauverbot gemäss Art. 22 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV bei Nichteinhaltung der IGW im vorliegenden Fall überwiegen. Insbesondere ist diese Frage mit Blick auf die Vorkehrungen zu analysieren, die getroffen werden sollen, um diese Überschreitungen und ihr Ausmass zu begrenzen (BGE 145 II 189 E. 8.3.2).

#### **E. 7.3.1**

Gemäss dem Gesamtkonzept "Strassenlärmsanierung dritte Etappe" der Stadt Zürich vom 1. Dezember 2021 werden an der E-Strasse aktuell Massnahmen an der Quelle (Prüfung unabhängiger Bahnkörper [UBK]: dann Tempo 30 für den Individualverkehr; falls UBK nicht möglich: Tempo 30 nachts für alle) geprüft. Damit wird deutlich, dass sich die Behörden nicht durch den Einsatz von Ausnahmebewilligungen auf Kosten der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Baute ihrer Verantwortung entziehen, den Lärm an der Quelle zu begrenzen, womit der Absicht hinter der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zureichend Rechnung getragen wurde (vgl. VGr, 23. März 2023, VB.2022.00249, E. 6.3.2 mit Hinweis auf BGr, 6. Dezember 2021, 1C\_275/2020, E. 3.2 am Ende, und Art. 11 Abs. 1 USG). Im Rahmen des vorliegenden Projekts wurden mit der Setzung des Baukörpers, der Gebäudeform und dem Laubengang Massnahmen gewählt, um die Überschreitungen und ihr Ausmass zu begrenzen und einen ruhigen rückwärtigen Raum zu schaffen. Primär nicht lärmempfindliche Nebenräume (Veloraum, Hobbyraum, Postraum, Waschaum, Lift) und die Küchen, in denen sich die Bewohnenden primär tagsüber aufhalten werden, sind zum Lärm bzw. zum Laubengang hin angeordnet. Zudem sind die Wohnungen so gesetzt, dass an keinem Lüftungsfenster der IGW überschritten wird (vgl. auch VGr, 23. März 2023, VB.2022.00249, E. 6). Die genannten Massnahmen minimieren die Lärmimmissionen, ohne sich mit Blick auf die Belichtung und Aussicht

negativ auszuwirken, und ermöglichen so eine gute Wohnqualität.

### **E. 7.3.2**

Das – gewichtige – öffentliche Interesse an der Verwirklichung des Bauvorhabens überwiegt vorliegend jenes am Bauverbot.

### **E. 8.1**

Damit ist die Beschwerde gutzuheissen und der Entscheid des Baurekursgerichts vom 5. Mai 2023 – unter Bestätigung des Beschlusses der Bausektion des Stadtrats der Stadt Zürich vom 25. Oktober 2022 und der Gesamtverfügung Nr. 03 der Baudirektion des Kantons Zürich vom 21. Juli 2022 in Bezug auf die erteilte lärmrechtliche Ausnahmebewilligung – aufzuheben und die Angelegenheit zur vollständigen Durchführung des Rekursverfahrens an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Über die Verlegung der Rekurskosten und die Zusprechung einer Parteientschädigung für das Rekursverfahren wird das Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang zu entscheiden haben.

### **E. 8.2**

Kann eine Rückweisung zu einer vollständigen Gutheissung des Antrags führen, gilt – besondere Umstände vorbehalten – die beschwerdeführende Person mit Blick auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen als obsiegend (BGr, 28. April 2014, 2C\_846/2013, E. 3.2 f.). Ergänzend zum Unterliegerprinzip kann bei der Kostenverlegung, unabhängig vom Ausgang des Verfahrens, das Verursacherprinzip zum Zug kommen (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 41, 55 ff.). Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin primär darum obsiegt, weil sie vor Verwaltungsgericht ein berechtigtes und aktualisiertes Gutachten einreichte. Gestützt auf das Verursacherprinzip ist ihr die Hälfte der Gerichtskosten aufzuerlegen. In diesem Sinne sind die Gerichtskosten je hälftig von der Beschwerdeführerin und der – unterliegenden – Beschwerdegegnerin zu tragen. Unter diesen Umständen sind – ebenfalls unter Berücksichtigung des Verursacherprinzips – keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

### **E. 9**

Zur Rechtsmittelbelehrung des nachstehenden Dispositivs ist Folgendes zu erläutern: Beim vorliegenden Urteil handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid. Ein solcher wird grundsätzlich als Zwischenentscheid qualifiziert, der sich nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) weiterziehen lässt (BGE 134 II 137 E. 1.3.2). Zwischenentscheide sind vor Bundesgericht nur dann mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 ff. BGG) anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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