



Protokollauszug
4. Sitzung vom 22. Februar 2016

33/2016 05.03.50 Brandstrasse, Baufeld B2.1
Ausnahmebewilligung nach § 220 PBG betreffend
Immissionsgrenzwert-Überschreitung, Vorentscheid

Die Gmür+Gschwendener Architekten AG, 8047 Zürich, ersucht im Namen der Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, 4052 Basel, um eine Ausnahmebewilligung nach § 220 PBG betreffend Immissionsgrenzwert-Überschreitung am Wohn- und Geschäftshaus an der Brandstrasse:

Kat.-Nr.	9676
Lage	Brandstrasse, Baufeld B2.1
Grundeigentümer	Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, St. Alban-Anlage 26, 4052 Basel
Zone	Gestaltungsplan Geistlich-Areal, ES III (bei einer Wohnfläche von unter 90% und einer Gewerbefläche von mindestens 10%)
Publikation	11. Dezember 2015
Begehren nach § 315 PBG	keine

A. Einleitung, Grundlagen

Die Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, 4052 Basel, hat am 16. November 2015 ein Gesuch um rechtsverbindlichen Vorentscheid nach § 220 Planungs- und Baugesetz (PBG) eingereicht. Gemäss Gesuch ist folgende Frage zu klären:

Wird eine Ausnahmebewilligung gemäss Vorgaben der kantonalen Beurteilungspraxis „Neue Wohnnutzungen im lärmigen Siedlungsraum“ für 9 Wohnungen bei einer nächtlichen Überschreitung der Lärmimmissionsgrenzwerte an der Fassade von 1-2 dB bewilligt?

Aus dem Wettbewerbsergebnis vom März 2015 geht hervor, dass von 202 Wohnungen bei 18 Wohnungen die Grenzwerte nicht eingehalten werden können. Bei 9 Wohnungen sind die Bedingungen für eine Ausnahmebewilligung nicht erfüllt, bei 9 weiteren Wohnungen können sie erfüllt werden. Das vorliegende Vorprojekt ist soweit angepasst worden, dass von 202 Wohnungen – ausser bei 9 Wohnungen in den obersten beiden Geschossen – keine Ausnahmebewilligung mehr erteilt werden muss, d.h. für rund 4.4% der Wohnungen ist eine solche Ausnahmebewilligung immer noch notwendig. Alle möglichen gestalterischen und baulichen Massnahmen sind gemäss den Planern in die Projektierung eingeflossen. Die nächtliche Überschreitung der Lärmimmissionsgrenzwerte (65 dB bei Tag, 55 dB bei Nacht) kann trotzdem nicht weiter reduziert werden. Die Bauherrschaft macht geltend, dass bis spätestens 2024 zwischen dem Baufeld B2.1 und der Lärmquelle (SBB, Schienenverkehr) eine weitere Überbauung realisiert werden soll.

Art. 15 der Gestaltungsplanvorschriften regelt, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III (ES) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) gelten. Bei Bauten mit einem Wohnanteil von über 90% sind diese der Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen. Die projektierte Baute weist einen Wohnanteil von 89.7 % und einen Gewerbeanteil von 10.3 % auf, d.h. die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III kommen zur Anwendung.

B. Erwägungen

Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach LSV Art. 31 Abs. 1 nicht eingehalten werden, darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (LSV Art. 31 Abs. 2). Gemäss den Vorgaben „Neue Wohnnutzung im lärmigen Siedlungsraum“ geht die kantonale Lärmfachstelle davon aus, dass die Vorgaben für eine Ausnahmegewilligung geschaffen sind. Sind zwar die Immissionsgrenzwerte überschritten, jedoch die Voraussetzungen nach LSV Art. 31 Abs. 2 für die Erteilung der Baubewilligung erfüllt, so kann die Vollzugsbehörde die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen verschärfen (LSV Art. 32 Abs. 2).

Nach der Beurteilungspraxis „Neue Wohnnutzung im lärmigen Siedlungsraum“ soll der Konflikt zwischen den Interessen des Lärmschutzes beim Wohnungsbau und dem Gebot der Verdichtung im Siedlungsraum sowie den orts- und städtebaulichen Anforderungen entschärft werden. Erreicht werden soll zum einen eine Aufwertung der Strassenräume, zum andern eine hohe Wohnqualität, indem alle Wohneinheiten auch eine ruhige Seite aufweisen.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung sind (stark zusammengefasst, detaillierte Ausführungen im Beurteilungsblatt der Baudirektion, Seite 2):

- Neubau oder wesentlicher Umbau im städtisch geprägten Siedlungsgebiet, aus raumplanerischen Gründen (Verdichtung nach Innen, haushälterische Bodennutzung) trotz hoher Lärmbelastung urbaner Wohnraum gefordert.
- Die Alarmwerte werden bei allen Fassaden mit Lüftungsfenster eingehalten.
- Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Dazu zählen neben der lärmoptimierten Stellung der Gebäudekörper insbesondere der Bau von Lärmhindernissen sowie die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse.
- Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude kann der IGW nicht eingehalten werden bzw. die negativen Auswirkungen solcher Massnahmen (ungünstige Belichtung, kleiner Aussichtswinkel, Loggien und Balkone mit ungünstiger Exposition usw.) stehen nicht im angemessenen Verhältnis zur Wirkung.
- Alle Wohneinheiten verfügen über Wohnräume, die lärmabgewandt orientiert sind und deren Belastung am Tag den IGW der ES II nicht überschreiten.
- Die Wohnungen verfügen über einen ruhigen Aussenbereich (Balkon, Sitzplatz, Terrasse), dessen Belastung am Tag den IGW der ES II nicht überschreiten.
- Umfassende Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung für alle betroffenen Wohnräume vorgesehen (keine Einzelraumlüftung), d.h. mindestens eine „Einfache Lüftungsanlage“ gemäss SI-A 181.
- Pro Wohneinheit wird maximal für die Hälfte der Wohnräume eine Ausnahme beansprucht.
- Die Gemeinde begründet das für die Ausnahmegewilligung notwendige überwiegende öffentliche Interesse.

Nach § 220, Abs. 1 PBG ist im Einzelfall von Bauvorschriften zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheinen. Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert (§ 220 Abs. 2, PBG). Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden. Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden (§ 220 Abs. 3, PBG).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Lärmschutzproblematik bereits bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans bestanden hat, d.h. dies bereits in die Etappierung der Baufelder bzw. der Stellung der Bauten hätte einfließen können. Offensichtlich hat das Testprojekt im Gestaltungsplan diesem Umstand Rechnung getragen. Die kritischen, ohne Ausnahmegewilligung nicht realisierbaren Wohnungen finden sich in einem Baukörper, der erst durch die massive Verdichtung auf dem Areal neu entstanden ist. Zudem kann bei diesem Bauprojekt, das „auf grüner Wiese“ entstehen soll, wohl kaum von „Verdichtung nach Innen“ gesprochen werden. Auch die äusserst lärmkritische Lage ist bereits in der Wettbewerbsphase bekannt gewesen.

C. Fazit

Nach § 220, Abs. 1 PBG ist im Einzelfall von Bauvorschriften zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheinen. Ausnahmebewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert (§ 220 Abs. 2, PBG).

Gemäss den vorliegenden Unterlagen liegen keine besonderen Verhältnisse vor und die kritische Lärmsituation ist bereits seit längerer Zeit bekannt. Auch erscheint die Durchsetzung der Vorschriften nicht unverhältnismässig, sind doch – allenfalls mit weniger Wohnungen oder anderen Grundrissen – andere Lösungen ohne eine Ausnahmebewilligung betreffend Immissionsgrenzwert-Überschreitung möglich. Eine Ausnahmebewilligung erscheint unter diesen Aspekten nicht gerechtfertigt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das von der Schweizerischen Lebensversicherungsgesellschaft AG, 4052 Basel eingereichte Gesuch wird vorentscheidswise und mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten im Sinne der Erwägungen beantwortet. Demnach kann eine Baubewilligung mit Ausnahmebewilligung betreffend Immissionsgrenzwert-Überschreitung für 9 Wohnungen nicht in Aussicht gestellt werden.
2. Die Behandlungskosten und die Gebühren betragen Fr. 5'192.00. Sie werden mittels beiliegender Rechnung erhoben und sind innert 30 Tagen zu begleichen.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichtes sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Mitteilung an
 - Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, St. Alban-Anlage 26, 4052 Basel (Rechnungsadresse: Helvetia Versicherungen, Immobilien Projekte Schweiz, Hohlstrasse 560, 8048 Zürich)
 - Gmür+Gschwendener Architekten AG, Flüelastrasse 31a, 8047 Zürich
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Bauablage
 - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Arno Graf
Stadtschreiberin-Stv.