

3.2.1 Gemäss Art. 22 Umweltschutzgesetz (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) oder die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2). 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). Die blossе Anordnung einzelner Lüftungsfenster auf der vom Lärm abgewandten Seite, mithin die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte am ruhigsten Fenster jedes lärmempfindlichen Raums, genügt nicht. Diese sogenannte «Lüftungsfensterpraxis» hat das Bundesgericht für unzulässig erklärt (vgl. BGE 142 II 100, E. 4.3. f.).

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. Diesfalls müssen die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen verschärft werden (Art. 32 Abs. 2 LSV).

Das Interesse an der Realisierung des Gebäudes ist dem Interesse der künftigen Bewohner und Benutzer des Gebäudes am Schutz gegen übermässigen Aussenlärm gegenüberzustellen und gegen diese abzuwägen. Nach Sinn und Zweck von Art. 22 USG ist dabei grundsätzlich ein überwiegendes öffentliches Interesse zu verlangen. Jedenfalls reicht das private Interesse des Eigentümers an einer besseren Nutzung seines Grundstücks allein nicht aus, da sonst in allen Fällen eine Ausnahmebewilligung erteilt werden müsste. 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 im Sinn von Art. 43 Abs. 2 LSV zuzuordnen, zu berücksichtigen. Auch das raumplanerische Interesse an der Schliessung einer Baulücke im bereits überbauten Gebiet kann ein überwiegendes Interesse im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV darstellen. Ebenso ist dem raumplanerischen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung zu tragen (s. Art. 8a Abs. 1 lit. c und e des Raumplanungsgesetzes [RPG]). Überwiegt das Interesse am Bauvorhaben, kann eine Ausnahmebewilligung erteilt werden, sofern die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und mittels Lüftungsfestern an den lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann (vgl. BGE 142 II 100, E. 4.6., und BGr, 17. September 2014,

1C_704/2013, E. 6.2., u.a. mit Hinweis auf Robert Wolf, Kommentar USG, N. 34 f. zu Art. 22).

3.2.2 Beim vorliegend geplanten Wohnhaus können gemäss Lärmgutachten die Immissionsgrenzwerte wegen der stark befahrenen W.-Strasse nicht bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden und deren Einhaltung kann nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht werden. Der Immissionsgrenzwert für Strassenverkehrslärm wird an der der W.-Strasse zugewandten Nordostfassade tagsüber um 4 dB(A) und nachts um 6 dB(A) überschritten. Damit liegt die Lärmbelastung vor allem am Tag zwar deutlich unter dem Alarmwert, der erst 10 dB(A) über dem Immissionsgrenzwert erreicht wird (vgl. LSV, Anhang 3 Ziff. 2), sie ist aber dennoch als erheblich einzustufen.

Indes ersetzt der Neubau mit acht Wohnungen ein bestehendes Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen inmitten des vollständig überbauten städtischen Wohnquartiers. Es besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse daran, dass das betreffende Grundstück trotz hoher Lärmbelastung auch in Zukunft zu Wohnzwecken genutzt werden kann und dass mit einer baulichen Erneuerung Wohnraum geschaffen wird, der den heutigen Bedürfnissen entspricht, nicht zuletzt auch mit einem gegenüber heute verbesserten Schutz der Bewohner vor dem Strassenverkehrslärm, und dass dadurch die Attraktivität des Wohnquartiers erhalten bleibt. Die Verdoppelung der Anzahl Wohneinheiten liegt sodann ganz im Interesse der raumplanerisch gebotenen Verdichtung nach innen und haushälterischen Nutzung des Bodens (s. Art. 75 Abs. 1 Bundesverfassung [BV] und Art. 1 Abs. 1 RPG).

Von der Grenzwertüberschreitung betroffen sind in allen drei Geschossen ein Schlafzimmer sowie die Küche jeweils einer Wohnung. Letztere sind zum Wohnzimmer hin offen, weshalb sie als Küchen mit Wohnanteil und infolgedessen als lärmempfindliche Räume im Sinne von Art. 39 Abs. 1 LSV gelten (vgl. Art. 1 Abs. 6 lit. a LSV). Die Schlafzimmer verfügen jedoch über ein weiteres, lärmabgewandtes Fenster (Erker an der Seitenfassade), an dem der Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht unter dem Immissionsgrenzwert liegt. Bei diesen Lüftungsfenstern handelt es sich nach wie vor um eine zulässige – wenn auch nicht ohne Weiteres hinreichende – Massnahme zur Erreichung eines angemessenen Wohnkomforts. Das Ruhebedürfnis im Essbereich der Küchen ist nicht besonders gross, zumal die fraglichen 3 1/2- bzw. 4 1/2-Zimmer-Wohnungen über weitere, ruhige Wohnräume und Aussenbereiche verfügen. Die Küchenzeilen mit ihren Fenstern sowie alle Sanitärräume der betreffenden Wohnungen sind gegen die Strasse hin angeordnet. Somit kann der Baudirektion darin gefolgt werden, dass eine weitere Optimierung kaum möglich sein dürfte, auch nicht im Kontext des ganzen Gebäudes. Die Grundrisse wurde so gestaltet, dass an sämtlichen Fenstern der lärmempfindlichen Räume der übrigen fünf Wohnungen die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Dies führt zusammenfassend zum Ergebnis, dass der Immissionsgrenzwert zwar erheblich, aber nur bei einzelnen Räumen überschritten ist, und dass in den betreffenden drei Wohnungen dennoch ein angemessener Wohn-

komfort gewährleistet ist, dies auch in den übrigen fünf Wohnungen, deren lärmempfindliche Räume allesamt auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sind. Bei diesen Gegebenheiten überwiegt das Interesse an der Realisierung des Gebäudes und wurde die lärmrechtliche Ausnahmebewilligung zu Recht erteilt.