Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.276/2004 /gij

Urteil vom 12. Juli 2005
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Reeb,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Parteien
X._____, Beschwerdeführer,

gegen

Y._____, Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Andreas Maag,
Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich,
Regierungsrat des Kantons Zürich,
Kaspar Escher-Haus, 8090 Zürich,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, Postfach, 8090 Zürich.

Gegenstand
Baubewilligung,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, vom 13. Oktober 2004.

Sachverhalt:
A.
Am 23. Juli 2003 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich Y._____ die Bewilligung für die bereits erfolgte Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Wohnhauses B._____strasse in Zürich-Aussersihl. Anstelle des vormaligen Quartierladens wird in den betreffenden Räumlichkeiten nunmehr eine Werkstatt (inklusive Lager) für Motorräder betrieben.
B.
Gegen die Baubewilligung rekurrierte X._____, Stockwerkeigentümer und Bewohner der östlichen Nachbarliegenschaft A._____strasse, an die Baurekurskommission I. Diese wies den Rekurs am 6. Februar 2004 ab und bestätigte den Beschluss der Bausektion.
C.
Gegen den Entscheid der Baurekurskommission erhob X._____ Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Dieses wies die Beschwerde am 13. Oktober 2004 ab.
D.
Gegen den verwaltungsgerichtlichen Entscheid erhebt X._____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht. Er beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids; eventualiter sei die Sache zur Neuentscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. In verfahrensmässiger Hinsicht ersucht er im Sinne einer vorsorglichen Massnahme um die Anordnung eines Nutzungsverbots. Zudem beantragt er die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege und die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels.
E.
Mit Schreiben vom 8. Dezember 2004 hat der Beschwerdeführer eine Fotodokumentation zu den Akten gegeben, welche die Feststellung des Verwaltungsgerichts widerlegen soll, dass die Räumlichkeiten des Beschwer-

degegners nicht als Wohnraum nutzbar seien.
F.
Das Verwaltungsgericht und die Bausektion beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Der Beschwerdegegner Y._____ schliesst auf Nichteintreten; eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen.
G.
Das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft äussert sich in seiner Vernehmlassung zu den lärmschutzrechtlichen Aspekten der Beschwerde.

In seiner Stellungnahme vom 18. Mai 2005 erklärt sich der Beschwerdegegner bereit, den ausstehenden Nachweis der schalltechnischen Massnahmen noch vor Rechtskraft der Baubewilligung zu erbringen. Falls das Bundesgericht die Erfüllung dieses Nachweises für entscheidungserheblich halte, werde vorsorglich die Sistierung des Verfahrens beantragt.
H.
Mit Verfügung vom 23. Dezember 2004 wurde das Gesuch des Beschwerdeführers um Erlass eines vorläufigen Nutzungsverbots abgewiesen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid, der sich zumindest teilweise, hinsichtlich des Lärmschutzes, auf Bundesverwaltungsrecht stützt, und insoweit mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht anfechtbar ist. Der Beschwerdeführer ist als Anwohner der streitigen Werkstatt mehr als jedermann vom angefochtenen Entscheid berührt und daher zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert (Art. 103 lit. a OG).
1.2 Soweit der verwaltungsgerichtliche Entscheid die Bewilligungsfähigkeit der Nutzungsänderung trotz Nichteinhaltung des vorgeschriebenen Wohnanteils von 90% bejaht, stützt er sich auf selbständiges kommunales und kantonales Baurecht, das keinen engen Konnex zur bundesrechtlichen Frage des Lärmschutzes aufweist. Diesbezüglich ist daher nur die staatsrechtliche Beschwerde zulässig.

In diesem Verfahren sind auch die Verfahrensrügen des Beschwerdeführers zu behandeln, da die gerügte Gehörsverletzung im Konnex mit dem kantonalrechtlichen Baubewilligungsverfahren steht.
1.3 Zur Rüge der Verletzung von Verfahrensrechten ist der Beschwerdeführer als Partei des kantonalen Verfahrens legitimiert. Dagegen ist seine Legitimation näher zu prüfen, soweit er die willkürliche Anwendung des kommunalen und kantonalen Baurechts rügt.
Nach Art. 88 OG steht das Recht zur Beschwerdeführung Bürgern (Privaten) und Korporationen bezüglich solcher Rechtsverletzungen zu, die sie durch allgemein verbindliche oder sie persönlich treffende Erlasse oder Verfügungen erlitten haben. Nach ständiger Rechtsprechung verschafft das allgemeine Willkürverbot, das bei jeder staatlichen Verwaltungstätigkeit zu beachten ist, für sich allein dem Betroffenen keine geschützte Rechtsstellung im Sinne von Art. 88 OG. Die Legitimation zur Willkürrüge besteht erst dann, wenn der angefochtene Entscheid den Beschwerdeführer in seiner Rechtsstellung berührt und damit in seine rechtlich geschützten Interessen eingreift. Dies trifft bloss zu, wenn die willkürliche Anwendung einer Norm gerügt wird, welche dem Beschwerdeführer einen Rechtsanspruch einräumt oder den Schutz seiner beeinträchtigten Interessen bezweckt (BGE 126 I 81 E. 2 ff. mit Hinweisen).

Die Wohnanteilsvorschriften der Stadt Zürich dienen raumplanungs- und sozialpolitischen Zwecken: Sie sollen einer zu weitgehenden Verdrängung der Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzung entgegenwirken und die erwünschte Durchmischung von Arbeits- und Wohnplätzen sicherstellen (BGE 111 Ia 93 E. 2b S. 98). Insofern dienen sie öffentlichen Zwecken und nicht dem Schutz der Nachbarn. Soweit der Beschwerdeführer deshalb die Verletzung dieser Bestimmungen rügt bzw. geltend macht, das Verwaltungsgericht habe willkürlich angenommen, dass sich die betreffenden Räumlichkeiten für eine Wohnnutzung nicht eigneten, fehlt ihm die Beschwerdelegitimation.

Nachbarschützende Funktion kommt dagegen § 357 Abs. 1 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes vom 7.

September 1975 (PBG) zu, soweit er die Umnutzung bestehender, den Bauvorschriften widersprechender Bauten davon abhängig macht, dass dem Vorhaben keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, das Verwaltungsgericht habe in willkürlicher Weise die entgegenstehenden nachbarlichen Interessen verkannt, ist er deshalb zur staatsrechtlichen Beschwerde legitimiert.
1.4 Im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde ist der Verweis auf frühere Rechtsschriften unzulässig (BGE 115 Ia 27 E. 4a S. 30; 109 Ia 81 E. 1 S. 82 f, 304 E. 1b S. 306). Soweit der Beschwerdeführer daher zur Begründung seiner Beschwerde auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 15. März 2004 verweist, ist darauf nicht einzutreten. Im Folgenden sind nur diejenigen Rügen zu prüfen, die in der Beschwerdeschrift selbst genügend begründet worden sind (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG).
Ungenügend ist die Begründung, soweit der Beschwerdeführer pauschal die Nichterfüllung der Bedingungen und Auflagen des Bauentscheids rügt (Beschwerde Ziff. 2.1 S. 4 f. und Ziff. 2.5 S. 12 f.), ohne darzulegen, welche Vorschriften des kantonalen Baurechts hierdurch in willkürlicher Weise verletzt würden. Einzutreten ist auf diese Rüge einzig im Zusammenhang mit den Auflagen zur Sicherstellung des bundesrechtlich gebotenen Lärmschutzes, die im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilen sind (vgl. unten, E. 5).
1.5 Auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist nach dem Gesagten einzutreten, soweit die Verletzung von Bundeslärmschutzrecht gerügt wird. Im Übrigen ist auf das Rechtsmittel im oben beschriebenen Umfang im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde einzutreten.
2.
Der Beschwerdeführer hat schon in seiner Beschwerdeschrift die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels verlangt. Nach Art. 93 Abs. 3 und Art. 110 Abs. 4 OG findet ein zweiter Schriftenwechsel nur ausnahmsweise statt. Diese Bestimmungen dienen der Beschleunigung des Verfahrens; sie sollen verhindern, dass das bundesgerichtliche Verfahren durch wiederholte Stellungnahmen der Parteien, die jeweils den übrigen Beteiligten wieder zugestellt werden müssen, verzögert wird. Da vor Bundesgericht grundsätzlich nur kantonal letztinstanzliche Entscheide angefochten werden können, haben die Parteien im kantonalen Verfahren bereits mehrfach Gelegenheit gehabt, zu den tatsächlichen und rechtlichen Vorbringen der Gegenpartei bzw. der Behörden Stellung zu nehmen, weshalb in der Regel ein einfacher Schriftenwechsel vor Bundesgericht genügt.

Zwar hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte entschieden, dass es grundsätzlich Sache der Parteien sei zu beurteilen, ob eine Vernehmlassung neue Argumente enthalte und eine Stellungnahme erfordere (Urteil vom 18. Februar 1997 i.S. A. Nideröst-Huber c. Schweiz, publ. in Recueil CourEDH 1997-I S. 101, § 29; vgl. auch unten, E. 3). Wird jedoch - wie im vorliegenden Fall - der zweite Schriftenwechsel schon in der Beschwerdeschrift beantragt, kann der Beschwerdeführer noch gar nicht beurteilen, ob aus seiner Sicht eine Stellungnahme zu den Eingaben der Beschwerdegegner oder der Vorinstanzen erforderlich sein wird. Ein derartiger Antrag ist verfrüht, weshalb es sich rechtfertigt, dem Beschwerdeführer die Vernehmlassungen, sofern sie nicht neue rechtserhebliche Vorbringen enthalten, nur zur Kenntnisnahme zuzustellen. Hält der Beschwerdeführer eine Stellungnahme für erforderlich, muss er diese dem Bundesgericht unverzüglich beantragen bzw. einreichen.
Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdeführer auf die Vernehmlassungen des Beschwerdegegners und der Stadt Zürich, die keine neuen rechtserheblichen Vorbringen enthalten, nicht reagiert. Dagegen hat er zur Vernehmlassung des BUWAL eine Stellungnahme eingereicht. Darin hat er sich zu den übrigen Vernehmlassungen weder geäussert noch eine weitere Gelegenheit zur Stellungnahme beantragt. Unter diesen Umständen besteht - nicht zuletzt mit Blick auf das Beschleunigungsgebot - keine Veranlassung, ihm jetzt noch eine solche Möglichkeit einzuräumen.
3.
Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und des in Art. 6 Ziff. 1 EMRK verankerten Anspruchs auf ein faires Verfahren, weil er im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu den Beschwerdeantworten nicht habe Stellung nehmen können. Die Auffassung des Verwaltungsgerichts, wonach es ihm nicht verwehrt gewesen wäre, dem Gericht von sich aus eine weitere Stellungnahme einzureichen (angefochtener Entscheid E. 1.1 S. 4), widerspreche der Verfügung des Abteilungspräsidenten vom 23. April 2004, in welcher der Antrag des Beschwerdeführers auf Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels abgewiesen worden sei.
3.1 Wären dem Beschwerdeführer lediglich die Beschwerdeantworten zur Kenntnisnahme zugestellt worden, hätte dieser in der Tat von sich aus tätig werden und eine Stellungnahme zu den Beschwerdeantworten beantragen bzw. einreichen können, wenn er dies für erforderlich gehalten hätte (vgl. oben, E. 2). Nachdem jedoch

das Verwaltungsgericht den Antrag des Beschwerdeführers auf Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels ausdrücklich abgelehnt hatte, musste der Beschwerdeführer annehmen, dass er keine Möglichkeit mehr habe, weitere Stellungnahmen einzureichen, bzw. dass ungebetene Stellungnahmen aus dem Recht gewiesen würden.

Im Folgenden ist deshalb zu prüfen, ob die Nichtzulassung eines zweiten Schriftenwechsels verfassungsmässige Rechte des Beschwerdeführers verletzte.
3.2 Nach dem in Art. 29 Abs. 2 BV verankerten Grundsatz des rechtlichen Gehörs ist ein zweiter Schriftenwechsel dann erforderlich, wenn die Vernehmlassung der Gegenpartei neue tatsächliche oder rechtliche Begründungsgesichtspunkte enthält, zu denen der Beschwerdeführer noch keine Stellung hat nehmen können (BGE 114 Ia 307 E. 4b S. 314; 111 Ia 2 E. 3 S. 3). Im vorliegenden Fall hat das Verwaltungsgericht im angefochtenen Entscheid festgehalten, dass die Beschwerdeantworten weder neue rechtliche Vorbringen noch neue tatsächliche Behauptungen enthielten; dies wird vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV scheidet somit aus.
3.3 Der Beschwerdeführer beruft sich auf den Anspruch auf ein faires Verfahren gemäss Art. 6 Ziff. 1 EMRK: Dieser gebe den Parteien das Recht, von sämtlichen dem Gericht eingereichten Eingaben und Vernehmlassungen Kenntnis zu erhalten und zu diesen Stellung nehmen zu können.

In der Tat hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte in mehreren Entscheiden gegen die Schweiz entschieden, dass eine Verfahrenspartei Gelegenheit erhalten müsse, sich zu den eingereichten Vernehmlassung zu äussern (Urteil vom 18. Februar 1997 i.S. A. Nideröst-Huber c. Schweiz, a.a.O., §§ 24-29; Entscheid Nr. 37292/97 vom 28. Juni 2001 i.S. F.R. c. Schweiz, publ. in VPB 65/2001 Nr. 129 S. 1347 und in ZBI 102/2001 S. 662, §§ 36 - 39; Urteil des EGMR Nr. 33499/96 vom 21. Februar 2002 i.S. J. Z. c. Schweiz, publ. in VPB 66/2002 Nr. 113 S. 1307, §§ 33 - 38).

Im vorliegenden Fall hatte die Baurekurskommission lediglich die Abweisung der Beschwerde beantragt, ohne weitere Bemerkungen zur Beschwerde zu machen. Die Beschwerdeantworten, auf die der Beschwerdeführer replizieren wollte, stammten von dem privaten Beschwerdegegner sowie von der Bausektion der Stadt Zürich, welche die Baubewilligung erteilt hatte und deshalb im Verfahren vor Verwaltungsgericht gewissermassen als Gegenpartei des Beschwerdeführers auftrat.

Wie das Bundesgericht bereits im Fall 1A.43/2004 vom 19. August 2004 entschieden hat, können die genannten EMRK-Urteile nicht so verstanden werden, dass ein unbedingter Anspruch darauf bestünde, sich in jedem Fall zu den Vorbringen einer Gegenpartei zu äussern. Ein solcher Anspruch hätte nämlich zur Folge, dass ein Schriftenwechsel nur im Einverständnis aller Beteiligten geschlossen werden könnte: Zu jeder Eingabe müsste die Gegenpartei wieder Gelegenheit erhalten, Stellung zu nehmen, worauf wiederum die andere Partei einen Anspruch hätte, sich zur erneuten Eingabe vernehmen zu lassen. Dies stünde im klaren Widerspruch zu anerkannten Prozessgrundsätzen, welche der prozessleitenden Behörde das Recht einräumen, den Schriftenwechsel abzuschliessen, wenn die Sache entscheidungsreif ist, aber auch zu dem ebenfalls konventions- und verfassungsrechtlich garantierten Anspruch auf eine Beurteilung innert angemessener Frist (Art. 29 Abs. 1 BV; Art. 6 Ziff. 1 EMRK). Ein Anspruch, sich zu den Eingaben einer Gegenpartei zu äussern, kann deshalb nur dann bestehen, wenn diese Eingaben nach pflichtgemässer Beurteilung der verfahrensleitenden Instanz bzw. nach der vertretbaren Einschätzung der Partei neue rechtserhebliche Vorbringen enthalten.

Im vorliegenden Fall macht der Beschwerdeführer selbst nicht geltend, dass die Beschwerdeantworten irgend etwas Neues enthalten hätten. Dies ist auch nicht verwunderlich, nachdem die Beteiligten schon im vorangegangenen Rekursverfahren zu den rechtlichen und tatsächlichen Aspekten des Falles mehrfach und umfassend Stellung genommen hatten und am 4. Dezember 2003 ein Augenschein in ihrer Anwesenheit durchgeführt worden war. Das Verwaltungsgericht hat sich in seinem Entscheid auch nicht auf die Beschwerdeantworten abgestützt, sondern im Wesentlichen die Erwägungen der Baurekurskommission bestätigt. Unter diesen Umstände stellte die Abweisung des Gesuchs um einen zweiten Schriftenwechsel durch das Verwaltungsgericht keine Verletzung des Anspruchs auf ein faires Verfahren dar.
4.
Im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde ist weiter die Rüge des Beschwerdeführers zu prüfen, wonach

das Verwaltungsgericht willkürlich angenommen habe, der Nutzungsänderung stünden keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegen.

Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe diesen Nachweis mit der von 344 Personen unterschriebenen "Petition Quartierladen B._____strasse" erbracht.

Das Verwaltungsgericht ging davon aus, das Anliegen des Beschwerdeführers, in den fraglichen Räumlichkeiten weiterhin über einen Quartierladen zu verfügen, finde keine rechtliche Stütze, und verwies hierfür auf die Erwägungen der Vorinstanz (angefochtener Entscheid E. 3.1.2 S. 8/9). Diese hatte festgehalten, dem Anliegen des Beschwerdeführers stünden die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit entgegen. Der Grundeigentümer könne nicht verpflichtet werden, im streitbetroffenen Gebäudeteil einen Ladenbetrieb zu unterhalten (Entscheid der Baurekurskommission E. 6e S. 10) .

Diese Erwägungen lassen keine Willkür erkennen. Der Beschwerdegegner hat das ehemalige Ladengeschäft als Stockwerkeigentum erworben und der Betreiberin des Quartierladens gekündigt. Damit steht die Nutzung der Räumlichkeit als Quartierladen nicht mehr zur Debatte: Selbst wenn die vom Beschwerdegegner beabsichtigte Nutzung als Motorradwerkstatt und -lager nicht bewilligungsfähig wäre, könnte dieser nicht gezwungen werden, in seinen Räumen wieder einen Quartierladen einzurichten. Dann aber ist es nicht willkürlich, die Petition zur Erhaltung des bisherigen Quartierladens als rechtlich irrrelevant zu betrachten.
5.
Schliesslich ist im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu prüfen, ob die Baubewilligung den bundesrechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz entspricht.
5.1 Unstreitig ist, dass das Vorhaben den Anforderungen von Art. 25 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV i.V.m. Anhang 6 LSV (Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm) über die Begrenzung des Aussenlärms entspricht (vgl. angefochtener Entscheid E. 5; Vernehmlassung des BUWAL E. 7.1); das BUWAL bestätigt auch, dass alle im Rahmen der Vorsorge (Art. 11 Abs. 2 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV) gebotenen Massnahmen zur Begrenzung des Aussenlärms angeordnet worden seien (Vernehmlassung E. 5).
5.2 Streitig ist dagegen, ob die Motorradwerkstatt unzulässigen Innenlärm verursacht. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Gebäudeeinheit A._____str./B._____str. verfüge über gemeinsame Wände, Böden und Decken und einen gemeinsamen Innenhof, in welche der Lärm übertragen werde. Jeder die normale Wohnnutzung überschreitende Lärm sei in diesen Gebäuden auf die Dauer unzumutbar. Im Übrigen kritisiert der Beschwerdeführer, dass die in der Bewilligung vorgeschriebenen Auflagen bis heute nicht erfüllt worden seien.
5.3 Das BUWAL führt hierzu in seiner Vernehmlassung Folgendes aus:
Auch die Innenlärmimmissionen einer neuen Nutzung dürften, in entsprechender Anwendung von Art. 25 USG, höchstens geringfügige Störungen verursachen. Allerdings seien die für Aussenlärm konzipierten Grenzwerte gemäss Anh. 6 LSV nicht anwendbar, sondern die Vollzugsbehörde müsse den Lärm gemäss Art. 15 USG beurteilen. Hierfür seien die Kriterien für den Schutz gegen Innenlärm gemäss Art. 21 USG i.V.m. Art. 32 LSV heranzuziehen. Danach müsse der Bauherr eines neuen Gebäudes dafür sorgen, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspreche. Als solche gälten insbesondere die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181. Diese Norm stufe den Betrieb einer Werkstatt als lärmintensive Nutzung mit dem Störungsgrad "sehr stark" ein und die Lärmempfindlichkeit eines Schlafraums als mindestens mittel. Daraus folge, dass im vorliegenden Fall eine Luftschalldämmung von mindestens 62 dB zwischen der Werkstatt und der darüber liegenden Wohnung vorhanden sein müsste.

Das BUWAL räumt ein, dass diese Grundsätze im kantonalen Verfahren angewandt worden seien: Gemäss Ziff. 9 der Bewilligung müsse mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ein Plansatz 1:100 mit Katasterplan mit dem Formular "Nachweis der schalltechnischen Massnahmen" dem Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Fachstelle Lärmschutz, zur Prüfung eingereicht werden. Dieser Bericht sei jedoch nicht aktenkundig, weshalb zurzeit nicht beurteilt werden könne, ob die Anforderungen in Bezug auf den Innenlärm erfüllt seien.
5.4 Die Bausektion der Stadt Zürich bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 13. April 2005, dass Ziff. I.9 der Baubewilligung die Auflage enthalte, zwischen dem Werkstattraum im Erdgeschoss und der Wohnung im 1. Obergeschoss betreffend Luftschall eine bewertete Standard-Schallpegeldifferenz von mindestens 62 dB nach-

zuweisen. Dieser Nachweis hätte an sich vor der Nutzungsänderung erbracht werden müssen (Ziff. I.1.b des Bauentscheids), jedoch sei die Nutzungsänderung im Zeitpunkt der Fällung des Bauentscheids schon erfolgt gewesen, was der Bausektion nicht bekannt gewesen sei. Nachdem ein Rechtsmittelverfahren angestrengt worden sei, sei es verständlich, wenn die Bauherrschaft die Auflagen erst erfülle, wenn feststehe, dass die Baubewilligung bestehen bleibe und im Rechtsmittelverfahren nicht aufgehoben werde.
5.5 Der Beschwerdegegner teilt in seiner Stellungnahme vom 18. Mai 2005 mit, dass die Baubewilligung aufgrund des vom Beschwerdeführer angestrengten Rechtsmittelverfahrens bisher noch nicht rechtskräftig geworden sei und aus diesem Grund der Nachweis betreffend Luftschall noch nicht habe erbracht werden müssen. In Absprache mit der Baubehörde habe er sich aber nun dazu entschlossen, den Nachweis schon jetzt zu erbringen. Falls das Bundesgericht die Erfüllung des Nachweises für entscheidungserheblich halte, werde vorsorglich die Sistierung des Verfahrens beantragt.
5.6 Die Ausführungen des BUWAL entsprechen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Innenlärm (vgl. zuletzt Entscheid 1A.233/2002 vom 23. Januar 2004, publ. in URP 2004 S. 303 ). Die angefochtene Baubewilligung enthält somit an sich alle nötigen Auflagen, um den bundesrechtlich gebotenen Schutz vor Innenlärm sicher zu stellen (vgl. neben der bereits zitierten Ziff. 1.9 auch die Ziff. 1.10 [Isolierung von Werkbänken, Schubladenstöcken, etc. gegen Körperschall]und Ziff. 1.11 [Der Schallschutz zwischen Werkstatt und Treppenhaus hat eine bewertete Standard-Schallpegeldifferenz von mind. 57 dB aufzuweisen]).

Fraglich ist jedoch, ob die Auflagen erfüllt, d.h. der in Ziff. I.9 verlangte Nachweis der schalltechnischen Massnahmen erbracht werden kann, und wenn nein, zu welchen Rechtsfolgen dies führt.

Die Baubewilligung enthält diesbezüglich folgende Klausel: "Ist die Einhaltung der Mindestanforderungen unverhältnismässig, kann die genannte Stelle [Fachstelle für Lärmschutz], auf schriftliches Gesuch hin, Erleichterungen gewähren." Allerdings ging die Baubehörde davon aus, dass der Nachweis vor der Nutzungsänderung erbracht bzw. vor der Inbetriebnahme der Werkstatt über die Gewährung von Erleichterungen entschieden werden würde. Stattdessen sind die Bewohner der zusammengebauten Häuser B._____str./A._____str. dem Lärm der Werkstatt schon ausgesetzt, obgleich noch nicht feststeht, ob die schalltechnischen Anforderungen erfüllt sind.

Grundsätzlich entspricht die Praxis der Baubehörde, im Fall nachträglicher Baubewilligungen die Einhaltung der Auflagen erst ab Rechtskraft der Baubewilligung zu verlangen, dem Verhältnismässigkeitsgebot, damit keine Investitionen getätigt werden, die sich im Nachhinein, bei einer Aufhebung der Baubewilligung im Rechtsmittelverfahren, als nutzlos erweisen. Den berechtigten Interessen der Anwohner kann im Rechtsmittelverfahren gegebenenfalls durch die Anordnung eines vorläufigen Nutzungsverbots Rechnung getragen werden. Dagegen muss sichergestellt werden, dass die notwendigen Nachweise nach Rechtskraft der Baubewilligung unverzüglich erbracht werden. Hierfür muss daher grundsätzlich eine Frist gesetzt und bei Nichterbringung (bzw. nicht rechtzeitiger Erbringung) des Nachweises ein Nutzungsverbot angeordnet werden.

Im vorliegenden Fall fehlt eine derartige Frist, weshalb in der Tat die Gefahr besteht, dass die Werkstattnutzung auf unabsehbare Zeit weitergeführt wird, ohne dass die notwendigen Massnahmen zum Schutz der Hausbewohner gegen Innenlärm getroffen worden sind. Die Baubewilligung ist deshalb mit einer solchen Frist zu versehen. Falls der Nachweis nicht oder nicht fristgerecht erbracht wird, ist der Werkstattbetrieb vorläufig einzustellen.

Damit erübrigt sich eine Sistierung des bundesgerichtlichen Verfahrens.
6.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist deshalb in diesem Punkt gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die staatsrechtliche Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
6.1 Der Beschwerdeführer hat um unentgeltliche Rechtspflege ersucht (Art. 152 Abs. 1 OG). Aus den von ihm eingereichten Bestätigungen geht hervor, dass er eine Invalidenrente sowie eine bescheidene Rente aus beruflicher Vorsorge bezieht. Er behauptet, über kein Vermögen zu verfügen. Allerdings ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid, dass er Stockwerkeigentümer der Liegenschaft A._____strasse ist. Der Beschwerdeführer hat nicht dargelegt, weshalb ihm eine hypothekarische Belastung dieses Eigentums nicht möglich sei. Damit hat er seine Bedürftigkeit nicht genügend glaubhaft gemacht. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist

daher abzuweisen.
6.2 Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten zwischen den Parteien aufzuteilen, wobei der Beschwerdeführer den grössten Anteil zu tragen hat. Der Beschwerdeführer hat überdies dem privaten Beschwerdegegner eine reduzierte Parteientschädigung zu zahlen (Art. 156 und 159 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
In teilweiser Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird die baurechtliche Bewilligung der Bausektion der Stadt Zürich vom 23. Juli 2003 in Ziff. I.1.b) wie folgt abgeändert:
"Die Bauherrschaft bzw. verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft hat dem Amt für Baubewilligungen 90 Tage nach Rechtskraft der baurechtlichen Bewilligung ein Zeugnis des Umwelt- und Gesundheitsschutzes Zürich, Fachstelle Lärmschutz, über die Erfüllung der Auflagen gemäss Ziff. I.9 dieses Beschlusses hinsichtlich der Projektkontrolle beizubringen. Kann der Nachweis nicht oder nicht rechtzeitig erbracht werden, ist der Betrieb der Werkstatt einzustellen."
2.
Im Übrigen wird die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
3.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
4.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000 wird dem Beschwerdeführer zu vier Fünfteln (Fr. 2'400.–) und dem Beschwerdegegner Y._____ zu einem Fünftel (Fr. 600.–) auferlegt.
5.
Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegner Y._____ für die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens mit Fr. 1'500.– zu entschädigen.
6.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Bausektion der Stadt Zürich, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, sowie dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 12. Juli 2005
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: