Urteilskopf

117 Ib 125

18. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 28. März 1991 i.S. S. gegen Stadt Zürich und Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (verwaltungsgerichtliche und staatsrechtliche Beschwerde)
Regeste (de):
Wohnflächenanteilspflicht in lärmbelastetem Gebiet.

1. Der Einfluss des eidgenössischen Umweltschutzrechts auf die bisherige Wohnnutzung lärmempfindlicher Liegenschaften (E. 3a).

2. Festsetzung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe im Einzelfall (E. 4).

3. Lärmermittlung im Einzelfall; Zulässigkeit des Vergleichs mit ähnlichen Lärmsituationen (E. 5).

4. Auslegung der kommunalen Bestimmung, wonach bei unzumutbaren Verkehrsimmissionen eine Ausnahme von der Wohnflächenanteilspflicht erlaubt werden darf (E. 6).

Regeste (fr):
Obligation d'affecter une quote-part de la surface à des fins d'habitation dans les secteurs exposés au bruit.

1. L'influence du droit fédéral de la protection de l'environnement sur l'utilisation actuelle à des fins d'habitation d'immeubles sensibles au bruit (consid. 3a).

2. Fixation des degrés de sensibilité au bruit dans le cas particulier (consid. 4).

3. Détermination du bruit en l'espèce; la comparaison avec des situations de bruit semblables est admissible (consid. 5).

4. Interprétation de la disposition communale permettant de faire exception à l'obligation d'affecter une quote-part de la surface à des fins d'habitation en cas d'immissions intolérables provenant du trafic (consid. 6).

Regesto (it):
Obbligo di destinare a fini di abitazione una quota della superficie edificata in settori esposti al rumore.

1. Influenza del diritto federale concernente la protezione dell'ambiente sull'attuale utilizzazione a fini di abitazione d'immobili sensibili al rumore (consid. 3a).

2. Determinazione dei gradi di sensibilità al rumore nel caso concreto (consid. 4).

3. Determinazione del rumore nella fattispecie; è consentito il confronto con situazioni di rumore analoghe (consid. 5).

4. Interpretazione della disposizione comunale che permette di derogare all'obbligo di destinare a fini di abitazione una quota della superficie edificata, in caso di immissioni intollerabili provenienti dal traffico (consid. 6).

Sachverhalt ab Seite 126

BGE 117 Ib 125 S. 126

S. ist Eigentümer der Liegenschaft Badenerstrasse 87 in Zürich, welche aus einem Hauptgebäude und einem Nebengebäude besteht. Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone der Stadt und wird vom Wohnanteilplan erfasst. Demzufolge müssen 50% ihrer anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnnutzung dienen. Die Liegenschaft entsprach dieser Vorschrift. An einem baupolizeilichen Augenschein wurde festgestellt, dass drei Wohnungen ohne Bewilligung in Büroräume umgenutzt worden waren. Dadurch beträgt der Wohnflächenanteil der Liegenschaft noch etwa 21%. Mit Entscheid vom 4. November 1988 bewilligte die Stadt Zürich, Bausektion II des Stadtrates, die Umnutzung des Nebengebäudes, verweigerte aber die nachträgliche Bewilligung für die Umnutzung der Wohnungen des Hauptgebäudes in Büroräume. Sie erwog, die umgenutzte ehemalige Wohnfläche im Hauptgebäude überschreite die für die Büronutzung zur Verfügung stehende Geschossfläche erheblich. Eine Ausnahmebewilligung für die Umnutzung in Abweichung von den Wohnanteilsvorschriften dürfe nicht erteilt werden. Auf einen Rekurs von S. hin bestätigte die Baurekurskommission I des Kantons Zürich am 20. Oktober 1989 diesen Entscheid. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich wies eine dagegen gerichtete Beschwerde mit Urteil vom 11. April 1990 ab. Es erwog, die Ausnahmebewilligung für die Umnutzung in Abweichung von den Wohnanteilsvorschriften stütze sich formell auf kommunales Recht. Danach dürfe von der Wohnanteilspflicht abgewichen werden, wenn ein Gebäude Verkehrsimmissionen ausgesetzt ist, welche für Wohnungen unzumutbar sind. Die Immissionen seien nach Bundesumweltschutzrecht zu beurteilen und Lärm, der den Immissionsgrenzwert überschreite, sei als obere Grenze des Zumutbaren zu betrachten. Indessen sei auch der Wohnschutzgedanke zu berücksichtigen: Wenn Verkehrsimmissionen durch zumutbare Schallschutzmassnahmen auf eine für die Wohnnutzung erträgliche Lärmbelastung vermindert werden könnten, sei keine Ausnahme von der Einhaltung des Wohnflächenanteils zu bewilligen. Dies sei vorliegend der Fall. Mit einer als Verwaltungsgerichtsbeschwerde bezeichneten Eingabe vom 29. Mai 1990 ficht S. den Entscheid des Verwaltungsgerichts an. Er beantragt im wesentlichen, dieser sei aufzuheben und

BGE 117 Ib 125 S. 127

es sei ihm eine Ausnahmebewilligung für die Umnutzung der Wohnungen zu erteilen. Das Bundesgericht nimmt die Eingabe zum Teil als verwaltungsgerichtliche, zum andern Teil als staatsrechtliche Beschwerde entgegen und weist beide Rechtsmittel ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:
I. Verwaltungsgerichtsbeschwerde

3. Der Beschwerdeführer wirft dem Verwaltungsgericht vor, es habe fälschlicherweise anstelle des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutz-Verordnung des Bundes kantonales bzw. kommunales Recht angewendet. Es gehe nicht an, die kommunalen Bestimmungen über den Wohnflächenanteil dem eidgenössischen Umweltschutzrecht voranzustellen, denn nach Bundesrecht sei die Wohnnutzung seiner Liegenschaft offensichtlich unzulässig und unzumutbar. a) Das eidgenössische Umweltschutzrecht bekämpft den Lärm in erster Linie durch Massnahmen bei der Quelle (Art. 11 Abs. 1 USG). Zusätzlich sieht es auch Massnahmen bei den von Immissionen betroffenen Objekten vor (Art. 20 bis 24 USG). Es handelt sich dabei - soweit hier wesentlich - um Schallschutzmassnahmen bei bestehenden Gebäuden bezüglich Räumen, die dem längeren Aufenthalt von Personen

dienen (Art. 20 USG), und um Baubeschränkungen für Gebäude in lärmbelasteten Gebieten (Art. 22 USG), wozu auch wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen gehören (Art. 31 Abs. 1 LSV). Keine dieser Bestimmungen verbietet eine bisherige Wohnnutzung oder verlangt die Umwandlung von Wohnungen in Büros: Schallschutzmassnahmen gemäss Art. 20 USG werden stets an der Aussenwand, das heisst, an der Fassade eines Gebäudes getroffen (Art. 15 Abs. 1 und 2 LSV; CHRISTOPH ZÄCH, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, hrsg. A. Kölz/H. U. Müller, N 26 f. zu Art. 20). Ebenso sind die notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen gemäss Art. 22 Abs. 2 USG der Gebäudehülle vorgelagert, da nur so die Immissionen am Referenzpunkt (Art. 39 LSV) reduziert werden können (Art. 31 Abs. 1 lit. a LSV; CHRISTOPH BANDLI, Kommentar USG, N 16 zu Art. 22). Die zweckmässige Anordnung der Räume gemäss Art. 22 Abs. 2 USG bezieht sich auf die örtliche Einteilung der Wohn- und Nebenräume (Art. 31 Abs. 1 lit. b LSV; BANDLI, a.a.O., N 17 zu Art. 22). Aus dem eidgenössischen Umweltschutzrecht lässt sich daher - entgegen



der Ansicht des Beschwerdeführers - nicht ableiten, die Wohnnutzung in der lärmempfindlichen Liegenschaft Badenerstrasse 87 sei unzulässig und damit die Umnutzung in Büros zu bewilligen. b) Mit Inkrafttreten der bundesrechtlichen Umweltschutzbestimmungen verlor das kantonale Recht seine selbständige Bedeutung, soweit sich sein materieller Gehalt mit dem Bundesrecht deckt oder weniger weit geht als dieses; es behielt sie dort, wo es die bundesrechtlichen Normen ergänzt oder - soweit erlaubt - verschärft (BGE 114 Ib 220 E. a; BGE 113 Ib 399). Neben den in der Lärmschutz-Verordnung festgelegten Vorschriften über die Immissionsgrenzwerte, Alarmwerte und Planungswerte haben die Lärmbelastungsgrenzwerte der Kantone keine selbständige Bedeutung mehr (vgl. Art. 65 Abs. 2 USG). Ferner regelt das Bundesrecht, wie der Lärm zu ermitteln ist (Art. 36 ff. LSV). Das Verwaltungsgericht hat sich mit den Anforderungen des eidgenössischen Umweltschutzrechts an die Zulässigkeit der Umweltbelastung durch Lärm auseinandergesetzt und dessen Bestimmungen angewendet. Namentlich hat es die Zuordnung der Liegenschaft des Beschwerdeführers zu einer für die Festlegung der Lärmwerte massgebenden Empfindlichkeitsstufe durch die Bausektion II bestätigt und den massgebenden Lärmwert ermittelt. c) Zusammenfassend ist zu schliessen, dass das Verwaltungsgericht das eidgenössische Umweltschutzrecht nicht umgangen hat und die Beschwerde insoweit unbegründet ist.

4. Der Beschwerdeführer macht geltend, für seine Liegenschaft komme nicht die Empfindlichkeitsstufe III, sondern nur die Empfindlichkeitsstufe IV in Frage. a) Die Belastungsgrenzwerte sind auf die raumplanerischen Festlegungen abgestimmt und tragen der unterschiedlichen Empfindlichkeit der verschiedenen Zonen Rechnung. Es gilt: Je mehr Lärm erzeugt werden darf, desto mehr Lärm ist zu ertragen und desto höher ist die Empfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 Abs. 1 LSV; vgl. BGE 115 Ib 357 E. 2e; BGE 114 Ib 221 E. 4b). b) Die Liegenschaft des Beschwerdeführers befindet sich in der Kernzone der Stadt Zürich (Art. 36 ff. BauO), in welcher mässig störende Betriebe zulässig sind (vgl. Art. 38 BauO). Ferner liegt sie in einem vom Wohnanteilplan erfassten Gebiet, in welchem ein Mindestwohnanteil von 50% vorgeschrieben ist (Art. 39a ff. BauO). Solche Zonen sind nach dem Wortlaut von Art. 43 Abs. 1 LSV der Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen (Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV). Berücksichtigt man zudem, dass den Behörden bei der



Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ein gewisser Ermessensspielraum zusteht, ist die Zuordnung der Liegenschaft Badenerstrasse 87 nach den generellen Kriterien von Art. 43 Abs. 1 LSV zur Stufe III bundesrecht-

lich haltbar. c) Vom generellen Zuordnungsprinzip (Art. 43 Abs. 1 LSV) darf abgewichen werden und die fragliche Zone statt der Empfindlichkeitsstufe I oder II der nächsthöheren Stufe zugeordnet werden, wenn die Nutzungszone mit Lärm vorbelastet ist (Art. 43 Abs. 2 LSV). Damit kann insbesondere auf städtische Verhältnisse Rücksicht genommen werden und namentlich verhindert werden, dass die Lärmschutzbestimmungen die Bestrebungen, die zunehmende Entleerung der Innenstädte zufolge Umwandlung lärmexponierter Wohnungen in Geschäftslokale zu verhindern, unterlaufen. Da sich die Liegenschaft des Beschwerdeführers in einem lärmbelasteten Gebiet befindet, würde demnach die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe III für die Liegenschaft des Beschwerdeführers Bundesrecht selbst dann nicht verletzen, wenn nach Art. 43 Abs. 1 LSV die Stufe II sachgerecht wäre (vgl. Art. 43 Abs. 2 LSV). d) Das Verwaltungsgericht hat somit Bundesrecht nicht verletzt, wenn es für die Liegenschaft des Beschwerdeführers die Festsetzung der Empfindlichkeitsstufe III schützte. Als Immissionsgrenzwert für Strassenverkehrslärm ist daher von einem maximal zulässigen Lärmpegel für den Tag von 65 dB (A) und für die Nacht von 55 dB (A) und einem Alarmwert von 70 dB (A) für den Tag und 65 dB (A) für die Nacht auszugehen (Anhang 3 zur LSV, Ziffer 2).

5. Der Beschwerdeführer macht geltend, das Verwaltungsgericht habe die massgebende Lärmsituation unvollständig festgestellt. Entgegen dem Verwaltungsgericht dürfe nicht auf die Ergebnisse der Lärmermittlung für die Liegenschaft Badenerstrasse 131 abgestellt werden; vielmehr müssten für seine Liegenschaft Badenerstrasse 87 separate Untersuchungen vorgenommen werden, da zwischen den beiden Liegenschaften erhebliche Lärmunterschiede bestünden. a) Die Erfassung der Lärmwerte ist nicht Rechtsfrage, sondern, wie der Beschwerdeführer zutreffend festhält, im wesentlichen eine Frage der Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes. Da als Vorinstanz ein Gericht entschieden hat, bindet dessen Sachverhaltsfeststellung das Bundesgericht, es sei denn, diese sei offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen erfolgt (Art. 105 Abs. 2 OG; Urteil



des Bundesgerichts vom 14. März 1990 i.S. G. GmbH c. Ortsgemeinde Eschlikon, in: URP 1990, S. 348 E. 5a; BGE 114 Ib 84 E. 1c, 186 E. 3; BGE 112 Ib 157 E. 2). b) Der Beschwerdeführer legt einlässlich dar, weshalb für seine Liegenschaft nicht auf die Lärmmessungen des städtischen Gesundheitsamtes vom 30. September 1987 an der Badenerstrasse 131 abgestellt werden dürfe. Diese seien zwischen 15.05 und 15.35 Uhr sowie zwischen 17.00 und 17.30 Uhr angestellt worden, während bei seinem Haus die Werte nach 22.00 Uhr interessierten. An der Liegenschaft Badenerstrasse 131 fliesse der motorisierte und der schienengebundene Verkehr vorbei, während sich vor seinem Haus eine Tramhaltestelle, die von drei verschiedenen Tramlinien frequentiert werde, befinde. Bei seiner Liegenschaft komme erschwerend dazu, dass ab 22.00 Uhr der gesamte Durchgangsverkehr an der Badenerstrasse Richtung Nord-Süd vorbeigeschleust werde und jeweils eine stehende bzw. schleichende Kolonne bilde. Dem hält das Verwaltungsgericht entgegen, abgesehen davon, dass vor dem Gebäude des Beschwerdeführers eine Tramhaltestelle liege, seien die Verhältnisse des Motorfahrzeug- und Tramverkehrs bei der Liegenschaft Badenerstrasse 131 genau gleich. Es räumt ein, dass Messungen in der Nacht fehlen, indessen dürfte ein in der Nacht allenfalls verstärkter Motorfahrzeuglärm durch den Rückgang des Tramlärms beim erheblich eingeschränkten Nachtfahrplan weitgehend wettgemacht werden. c) Vorliegend geht es lediglich um die Bewilligung einer Umnutzung von Wohn- in Büroräumlichkeiten in einem einzelnen, bereits bestehenden Gebäude. In einem solchen Fall dürfen weniger hohe Anforderungen an die Lärmermittlung gestellt werden als bei der Errichtung oder Änderung lärmerzeugender Anlagen, bei der Bewilligung neuer Gebäude oder bei der Ortsplanung. Der Lärm ist einzelfallweise, zweckgerichtet, das heisst bezogen auf die konkrete Sachlage, zu ermitteln (vgl. BGE 115 Ib 357 E. 2e). Abgesehen davon verlangt die Funktionsfähigkeit der Verwaltung, dass der Lärm mit einem vernünftigen Aufwand ermittelt wird; wie bei jeder Staatstätigkeit ist der Praktikabilität und Leistungsfähigkeit der Verwaltung ein hinreichendes Gewicht beizumessen. Unter diesen Gesichtspunkten ist es zulässig, die Lärmimmissionen nicht bei jedem Objekt gesondert zu messen, sondern die Werte bei vergleichbaren Gebäuden beizuziehen und allenfalls nach den vorliegenden Unterschieden anzupassen. Insofern

leuchtet

BGE 117 Ib 125 S. 131

die Begründung des Verwaltungsgerichts ein; sie wägt die verschiedenen Belastungen gegeneinander ab und schliesst, die Lärmquellen seien zwar unterschiedlich, die Lärmwerte jedoch vergleichbar. Demgemäss ist festzuhalten, dass den kantonalen Behörden hinsichtlich der Tageswerte keine offensichtlich unvollständige Sachverhaltsfeststellung vorzuwerfen ist. d) Die Leistungsfähigkeit der Verwaltung und die Praktikabilität ihres Vorgehens dürfen selbstverständlich nur im Rahmen der gesetzlichen Ordnung berücksichtigt werden. Für Lärmarten mit Tag- und Nachtbelastungsgrenzwerten ist die Lärmbelastung an sich sowohl am Tag als auch in der Nacht zu ermitteln (Art. 40 Abs. 1 LSV i.V.m. Anhang 3 zur LSV und Art. 41 Abs. 3 LSV). Allerdings ist zu beachten, dass eine solche Ermittlung nicht in jedem Fall erfolgen muss, sondern nur, wenn Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden (vgl. Art. 36 Abs. 1 LSV). Das Verwaltungsgericht macht geltend, Nachtlärmmessungen seien nicht nötig gewesen, weil auf alle Fälle durch Schallschutzfenster eine hinreichende Schutzwirkung entsprechend den Immissionsgrenzwerten erzielbar sei. Diese Begründung hält vor dem Bundesrecht stand. II. Staatsrechtliche Beschwerde

6. Der Beschwerdeführer bringt vor, seine Liegenschaft sei Verkehrsimmissionen ausgesetzt, welche für Wohnungen unzumutbar seien (Art. 53a Abs. 2 lit. c BauO). Deshalb sei ihm die Bewilligung zu erteilen, die beiden Wohnungen in Büros umzuwandeln. Die Verweigerung der Ausnahmebewilligung widerspreche der individuellen Fallgerechtigkeit. Insbesondere macht er geltend, die Ausnahmebewilligung dürfe nicht von der Möglichkeit, Schallschutzfenster einzubauen, abhängig gemacht werden. Damit wirft er dem Verwaltungsgericht sinngemäss vor, Art. 53a BauO willkürlich angewendet zu haben. Im wesentlichen bringt er vor, das kommunale Recht sei im Lichte des eidgenössischen Umweltschutzrechts falsch angewendet worden. a) Die kommunalen Bestimmungen über den Wohnflächenanteil (Art. 39a ff. BauO) bezwecken in erster Linie die Erhaltung von Wohnraum (vgl. BGE 111 Ia 96 ff. E. 2; BGE vom 22. März 1989 i.S. G. c. Zürich, publiziert in: ZBl 90/1989 S. 453, E. 4a). In den Wohnzonen und in der Kernzone werden geeignete Gebiete ausgeschieden, in denen ein Mindestanteil der Bruttogeschossfläche Wohnzwecken dienen muss (Art. 39a Abs. 1 BauO). Es ist nicht

BGE 117 Ib 125 S. 132

streitig, dass bezüglich der fraglichen Räume in der Liegenschaft des Beschwerdeführers nicht nur ein Recht, sondern - aufgrund der Vorschriften über den Mindestwohnanteil - grundsätzlich auch eine Pflicht besteht, sie der Wohnnutzung zur Verfügung zu halten. Eine Ausnahme von dieser Mindestwohnanteilspflicht erlaubt Art. 53a BauO, welcher, soweit hier wesentlich, wie folgt lautet: "1 Von den materiellen Vorschriften des IV. Abschnittes und von Art. 58a dürfen Ausnahmebewilligungen nur erteilt werden, wenn die Einhaltung der Vorschrift ein stossendes Ergebnis herbeiführen würde. 2 Die Ausnahmewürdigkeit im Sinne von Absatz 1 kann insbesondere bejaht werden, a) ...
b) ...
c) wenn ein Gebäude Verkehrsimmissionen ausgesetzt ist, welche für Wohnungen unzumutbar sind." Soweit diese Norm neben dem Bundesrecht selbständige Bedeutung hat (vgl. E. 3 hiervor), gilt es, sie verfassungs- und bundesrechtskonform auszulegen. Dies gilt insbesondere für den Begriff der Unzumutbarkeit, welcher die Ausnahmesituation kennzeichnet und zugleich Ausnahmevoraussetzung ist. Indessen darf das Bundesgericht

die Verweigerung der Ausnahmebewilligung nur auf Willkür hin überprüfen. Willkürlich ist der angefochtene Entscheid, wenn er in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht (BGE 114 Ia 27, 218 E. 2a). b) Das Verwaltungsgericht entschied, in aller Regel sei der Immissionsgrenzwert als obere Grenze des Zumutbaren (vgl. Art. 53a Abs. 2 lit. c BauO) zu betrachten. Wenn aber die Verkehrsimmissionen durch zumutbare Schallschutzmassnahmen auf eine für die Wohnnutzung erträgliche Lärmbelastung vermindert werden könnten, sei keine Ausnahme von der Einhaltung des Wohnflächenanteils zu bewilligen. Würden am Gebäude des Beschwerdeführers Schallschutzfenster angebracht, könne der Immissionsgrenzwert eingehalten werden. Der Beschwerdeführer mache nicht geltend, diese Massnahme sei nicht möglich oder unzumutbar. Die Ausnahmebewilligung sei daher zu verweigern. c) Der Entscheid, bei bestehenden Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in der Regel den Immissionsgrenzwert als obere Grenze des Zumutbaren zu betrachten, liegt auf der Linie des



Bundesrechts (vgl. Art. 41 Abs. 1 LSV). Damit dieses Ziel erreicht werden kann, werden z.B. die Eigentümer von bestehenden lärmigen Anlagen bundesrechtlich zur Sanierung verpflichtet (Art. 16 Abs. 1 USG, Art. 13 Abs. 1 LSV). Unter Umständen gewähren die Behörden Erleichterungen, die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG). Für den Weiterbetrieb bestehender Strassen wird sogar in Kauf genommen, dass die Alarmwerte überschritten werden (Art. 20 Abs. 1 USG). In einem solchen Fall werden die Eigentümer von betroffenen Gebäuden verpflichtet, Räume, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, mit Schallschutzfenstern zu versehen oder durch andere bauliche Massnahmen zu schützen (Art. 20 Abs. 1 USG). Liegen die Lärmwerte nach der Sanierung zwischen Immissionsgrenzwert und Alarmwert, haben die Anwohner das in Kauf zu nehmen. Die Wohnnutzung dieser lärmbetroffenen Gebäude wird jedoch - wie bereits festgehalten (E. 3a hiervor) - durch das Umweltschutzgesetz nicht untersagt. Ebensowenig nimmt das Bundesrecht Einfluss auf die Wohnanteilspflicht in solchen Gebäuden. aa) Demnach ist es nicht willkürlich, als Voraussetzung für die Ausnahme von der Wohnanteilspflicht auf einen Verkehrslärmwert abzustellen, der über dem Immissionsgrenzwert liegt. Das macht das Verwaltungsgericht, wenn es darauf abstellt, ob mit Schallschutzfenstern der Immissionsgrenzwert eingehalten werde, denn Lärmimmissionen werden bei offenem Fenster ermittelt (Art. 39 Abs. 1 LSV). Das höhlt die Ausnahmebestimmung (Art. 53a Abs. 2 lit. c BauO) nicht aus, da die Wirkung von Schallschutzfenstern beschränkt ist (vgl. Anhang 1 zur LSV, Abs. 1).
bb) Ebensowenig ist es willkürlich, auf die Möglichkeit des Einbaus von Schallschutzfenstern abzustellen; es handelt sich dabei nicht um aufwendige und dem Wohnen fremde technische Massnahmen, im Gegenteil: Das Instrument der Schallschutzfenster ist auch im Bundesrecht vorgesehen. Die Hauseigentümer können als vom Lärm Betroffene - nicht als Verursacher (vgl. Art. 2 USG) - sogar verpflichtet werden, ihre Gebäude mit Schallschutzfenstern zu versehen (Art. 20 Abs. 1 USG). Dass die Badenerstrasse noch nicht saniert ist, ändert daran nichts. Es leuchtet ein, dass nicht alle Strassen, die den Umweltvorschriften nicht entsprechen, bereits saniert sind (Art. 16 Abs. 1 USG, Art. 13 Abs. 1 LSV, Art. 17 LSV i.V.m. Art. 50 LSV). Wann die Strasse saniert wird, ist - im Rahmen der rechtlichen Vorgaben (vgl.



Art. 17 und 19 LSV) - ein politischer Entscheid. Das Gesuch um Umnutzung der beiden fraglichen Räume vermag die Sanierung nicht auszulösen. Von Bundesrechts wegen darf der Beschwerdeführer vor der Sanierung der Strasse nicht zur Anbringung von Schallschutzfenstern oder ähnlichen baulichen Massnahmen verpflichtet wer-

den, da noch nicht feststeht, dass sich die Lärmimmissionen nicht unter den Alarmwert herabsetzen lassen (Art. 20 Abs. 1 USG). d) Eine Ausnahmebewilligung bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtlich Unzweckmässigkeiten zu beseitigen, die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Es geht um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Regelung. Die Ausnahmeermächtigung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen; auf diesem Weg würde das Gesetz abgeändert (BGE 107 Ia 216; vgl. BGE 112 Ib 53 E. 5). Diesen Weg beschritte die Behörde, wenn sie die wichtigen öffentlichen Interessen, die mit der Wohnanteilspflicht verfolgt werden, unberücksichtigt liesse und in der Verweigerung einer Ausnahmebewilligung in einer Situation wie der vorliegenden ein "stossendes Ergebnis" (Art. 53a Abs. 1 BauO) erblicken würde. Es ist nicht willkürlich, den unbestimmten Rechtsbegriff der "Unzumutbarkeit" derart auszulegen, dass die Ausnahmebewilligung davon abhängig gemacht wird, ob trotz Schallschutzfenstern der Immissionsgrenzwert überschritten würde. Der Beschwerdeführer legt nicht dar, welche besondere Situation bei der Liegenschaft Badenerstrasse 87 eine Abweichung davon rechtfertigte. Die staatsrechtliche Beschwerde ist unbegründet. e) Die Stadt Zürich wird generell zu überprüfen haben, wieweit die Immissionslage an der Badenerstrasse die Wohnnutzung sinnvollerweise noch zulässt. Solange die Nutzungsvorschriften Wohnraum zulassen, ist gegen die Ausscheidung von Wohnanteilen unter dem Gesichtswinkel des bundesrechtlichen Immissionsschutzes nichts einzuwenden, es sei denn, das Gebiet eigne sich überhaupt nicht zum Wohnen und die Lärmschutzvorschriften könnten auch mit baulichen und gestalterischen Massnahmen nicht eingehalten werden (BGE 115 Ia 381 f. E. ee). Derart kann den Interessen an Mindestwohnanteilen gebührend Rechnung getragen werden.