

Konflikte um Gartenbeizen häufen sich

Das Beispiel des neuen «Razzia» im Zürcher Seefeld zeigt die Problematik von Restaurants in Wohngebieten auf

Im Hof hinter dem sanierten Kino Razzia wird es ein Gartenrestaurant mit 98 Plätzen geben. Dafür sind aber umfassende Lärmschutzmassnahmen nötig, die nach österreichischen Normen berechnet wurden - in Ermangelung eigener Grenzwerte.

Adi Kälin

Wer an einem schönen Sommerabend auswärts essen geht, tut dies am liebsten unter freiem Himmel. Wirte, die kein entsprechendes Angebot machen können, haben in der Regel das Nachsehen. Das ist auch der Grund dafür, dass in den letzten Jahren bei der Stadt Zürich auffallend viele Baugesuche für den Bau oder die Erweiterung von Gartenrestaurants eingereicht worden sind. Allein im letzten Jahr waren es sechzig Gesuche, wie Peter Bär, der Leiter der Abteilung Umwelt im städtischen Gesundheits- und Umweltdepartement, auf Anfrage sagt. Vor allem bei Restaurants in ausgesprochenen Wohngebieten ist der Betrieb von Aussenrestaurants immer heikel; Konflikte zwischen Restaurantbetreibern und Anwohnern, die auf ihre Nachtruhe pochen, nehmen auf jeden Fall in letzter Zeit zu.

Die Fachstelle Lärmschutz muss im Einzelfall beurteilen, ob der Betrieb eines Gartenrestaurants für die Anwohner zumutbar ist. Am Beispiel des «Razzia» lässt sich aufzeigen, wie komplex eine solche Beurteilung sein kann. Die Ledermann Immobilien AG, der das «Razzia» und das benachbarte Gelände der einstigen Villa Mainau gehören, hat für den Betrieb von Restaurant und Café Stefan Roth vom Restaurant «Helvetia» beim Stauffacher und die Innenarchitektin Claudia Silberschmidt engagieren können. Gemeinsam ist man zum Schluss gelangt, dass die Gartenbeiz von 35 auf 98 Sitzplätze erweitert werden soll. Dieser Ausbau nach den Plänen der Hemmi Fayet Architekten AG wurde von der Stadt zwar bewilligt; der Entscheid wurde aber von Nachbarn mit Rekursen angefochten.

Umfangreicher Lärmschutz

In dieser Situation entschloss sich die Bauherrschaft, ein Lärmgutachten zu erstellen und verschiedene Massnahmen zur Eindämmung des Lärms umzusetzen. Unter anderem werden die Mauern und Böden mit einer schallabsorbierenden Verkleidung versehen, eine neue Schallschutzmauer wird hochgezogen, und über der hintersten Tischreihe entsteht eine Pergola mit Glasdach. Diese Vorkehrungen sind mit der Stadt abgesprochen worden, wie Ledermann-Direktor Michael Müller sagt. Die Bausektion des Zürcher Stadtrats hat deren Umsetzung nun bewilligt und den Betrieb bis 22 Uhr erlaubt: «Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Immissionen auf einem Niveau bewegen werden, welches bis 22 Uhr hinzunehmen ist. Danach genießt das Ruhebedürfnis der Anwohnenden Vorrang», heisst es in der Baubewilligung.

Der Fall «Eierbrecht»

Zur Beurteilung, wie viel Lärm zu welcher Zeit toleriert wird, wird eine Art Matrix verwendet, bei der die Höhe des Wohnanteils, die sogenannte Empfindlichkeitsstufe des Gebiets und die Vorbelastung durch andern Lärm eine entscheidende Rolle spielen. Das «Razzia» liegt in einem Gebiet mit der Empfindlichkeitsstufe III, in dem mässig störende Betriebe zugelassen sind. Ausserdem ist die Liegenschaft durch den Lärm der Seefeldstrasse vorbelastet.

Wie einschneidend Beschränkungen wegen Lärm sein können, hat vor gut zehn Jahren der Fall des Restaurants Eierbrecht in Witikon gezeigt. Das Verwaltungs- und später das Bundesgericht beurteilten einen Betrieb über 19 Uhr hinaus für die Anwohner als unzumutbar. Es handelte sich dort allerdings um eine lärmempfindlichere Zone (Empfindlichkeitsstufe II) ohne Vorbelastung durch andern Lärm. Das Bundesgericht hatte zwar festgehalten, dass auch in einer Wohnzone mit einem Wohnanteil von 90 Prozent Betriebe der Quartiersversorgung erwünscht seien, wozu Aussenrestaurants explizit gezählt wurden. Der Schutz der Wohnqualität habe aber einen sehr hohen Stellenwert.

Erstaunlicherweise fehlen in der eidgenössischen Lärmschutzverordnung Belastungsgrenzwerte für den Betrieb von Gartenrestaurants. Auch die Grenzwerte im sogenannten «Cercle Bruit», einer Vollzugshilfe für die Behörden, sind nicht auf den Lärm von Gästen und Bedienung zugeschnitten. Die dortigen Werte sind zudem so streng, «dass in einem urbanen Gebiet wegen der engen räumlichen Verhältnisse praktisch keine Aussenrestaurants mehr bewilligt werden könnten», wie es in der Baubewilligung heisst. Beim «Razzia» dürfte die Gartenbeiz nicht einmal tagsüber von 7 bis 19 Uhr betrieben werden.

Bauen nach Österreich-Norm

Laut Peter Bär hat es sich eingebürgert, dass man zur Beurteilung der Lärmsituation behelfsweise österreichische Normen und Richtlinien verwendet, in denen die Belastungsgrenzen für verschiedene Tages- und Nachtzeiten festgeschrieben sind. Diese Praxis wird auch von den Gerichten gestützt. Die Beurteilung hat schliesslich ergeben, dass diese österreichischen Werte bis 22 Uhr eingehalten werden, anschliessend allerdings nicht mehr. Die Funktion der Lärmschutzmassnahmen sei «rechnerisch nachvollziehbar und plausibel», heisst es in der Baubewilligung. Wegen der verwinkelten Situation zeige sich die effektive Wirkung aber erst im Praxisbetrieb. Weitere Einschränkungen der Betriebszeiten oder zusätzliche Lärmschutzmassnahmen bleiben deshalb ausdrücklich vorbehalten.

Die Ledermann Immobilien AG hat das Kino Razzia zusammen mit der Nachbarliegenschaft, der Villa Mainau, im Jahr 2007 erworben. Nach intensiven Diskussionen einigte man sich mit den Behörden auf ein Projekt, das zwar einen Neubau an der Stelle der Villa, dafür aber eine aufwendige Sanierung des ehemaligen Kinos vorsieht. Nach verschiedenen Konzeptänderungen sind nun im Neubau Büros und Wohnungen geplant. Michael Müller ist froh, dass die Stadt sich hinter die Lärmschutzmassnahmen und den Restaurantbetrieb stellt - obwohl er natürlich auch weiss, dass der Entscheid noch angefochten werden kann. Er will deshalb auch keine Prognosen zum möglichen Start des Betriebs wagen.