



G.-Nr. R1S.2025.05096
BRGE I Nr. 0167/2025

Entscheid des Einzelrichters vom 12. September 2025

Mitwirkende Abteilungspräsident Claude Reinhardt und Gerichtsschreiberin Laura Mariani

in Sachen **Rekurrent**
R,
vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**
1. Amt für Baubewilligungen der Stadt X,
2. Baudirektion Kanton Zürich,
3. C,

betreffend Entscheid des Amtes für Baubewilligungen vom 14. November 2024 und Beschluss der Baudirektion vom 11. November 2024 (Referenz-Nr. GBS b 05-10099); Bewilligung zur Erstellung einer Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage, [..]

Es kommt in Betracht:

1.

Mit Beschluss vom 14. November 2025 sowie Verfügung vom 11. November 2025 erteilte das Amt für Baubewilligungen der Stadt X sowie die Baudirektion des Kantons Zürich der C die baurechtliche Bewilligung im Meldeverfahren für die Erstellung einer Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 123. Hiergegen wandte sich R mit Eingabe vom 28. August 2025 und stellte die folgenden Anträge:

- " 1. Es sei die Nichtigkeit des angefochtenen Beschlusses MV-Nr. M24-00837 des Amtes für Baubewilligungen der Stadt X vom 14. November 2024 festzustellen.
2. Eventualiter sei der angefochtene Beschluss MV-Nr. M24-00837 des Amtes für Baubewilligungen der Stadt X vom 14. November 2025 aufzuheben.
3. Die mitangefochtene Bewilligung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft Nr. GBS b 05-10099 vom 11. November 2024 sei ebenfalls aufzuheben.
4. Es sei ein sofortiger Baustopp anzuordnen und die Bauherrschaft zu verpflichten, den vorherigen Zustand auf der E-Wiese umgehend wiederherzustellen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. MWST) zulasten der Vorinstanz und/oder Bauherrschaft."

Mit Verfügung vom 29. August 2025 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen, dem Rekurs die aufschiebende Wirkung erteilt, das Gesuch des Rekurrenten um Erlass eines Baustopps als gegenstandslos geworden abgeschrieben und das Gesuch um Erlass superprovisorischer bzw. vorsorglicher Massnahmen im Übrigen abgewiesen.

2.

Da sich zum vornherein erweist, dass auf den Rekurs nicht einzutreten ist, konnte in Anwendung von § 26a Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG] auf den Beizug der vorinstanzlichen Akten und die Durchführung eines Vernehmlassungsverfahrens verzichtet werden.

3.1.

Der Rekurrent begründet seine Legitimation damit, dass er Eigentümer der mit einem Mehrfamilienhaus überbauten Liegenschaft A-Strasse sei, welche nur durch die F-Strasse von den Rasensportanlagen der Schulanlage E getrennt werde. Auf dieser Wiese sei von der Bauherrschaft mit dem Bau von 37 Erdsondenbohrungen mit einer Tiefe von jeweils 245 m begonnen worden. Diese sehr umfangreichen Bohrarbeiten würden direkt vor dem Grundstück des Rekurrenten erfolgen. Das grosse Sondenfeld führe zu erheblichen Einwirkungen auf das Grundwasser. Der Grundwasserspiegel im Bereich E sei nach der Erfahrung des Rekurrenten, welcher von Ort selbst ein Bauvorhaben geleitet habe, hoch bzw. er liege oft nur ein Meter unter der Oberfläche. Der Grundwasserspiegel sei somit entsprechend gespannt. Die Perforation auf kleiner Fläche mit 37 Bohrungen, die Belastung mit schweren Maschinen und die festgestellte einseitige asymmetrische Lagerung von Aushubmaterial in der Höhe von bis zu drei Metern sei sehr problematisch. Es bestehe die Gefahr eines Grundbruches mit entsprechender Flutung. Der Beizug eines erfahrenen Geologen sei notwendig. Zudem sei allgemein bekannt, dass Erdsonden dem Erdboden in einem Umkreis von bis zu 40 Metern Wärme entziehen würden. Bei 37 Erdsonden sei dieser Wärmeentzug aufgrund der schieren Anzahl noch deutlich intensiver, was sich auch negativ auf den Untergrund des Grundstücks des Rekurrenten auswirke. Die E-Wiese werde der Öffentlichkeit überdies während langer Zeit nicht als Freifläche zur Verfügung stehen. Hinzu komme, dass das Bauvorhaben offensichtlich in einem engen Zusammenhang mit der Schulhaussanierung und der Errichtung von Schulraumprovisorien stehe, weswegen es nicht separat habe bewilligt werden dürfen. Der Rekurrent sei vor diesem Hintergrund ohne weiteres legitimiert, die für ihn nachteilige Entscheide beim Baurekursgericht anzufechten.

3.2.

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Damit wird die Rechtsmittellegitimation bei der Anfechtung von Anordnungen umschrieben, die in Anwendung des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes oder des Planungs- und Baugesetzes ergangen sind (vgl. 329 Abs. 1 PBG).

Die Bestimmung von § 338a PBG verlangt zunächst eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand, kraft derer der Rekurrent stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen von der angefochtenen Anordnung betroffen ist. Der Rekurrent muss demnach über eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück bzw. den dort vorgesehenen Bauten und Anlagen verfügen. Diese Raumbeziehung ergibt sich nicht allein aus der in Metern gemessenen Distanz zum Baugrundstück. Es sind auch weitere Umstände wie etwa eine allfällige Hanglage oder gegebenenfalls eine Sichtverbindung zu berücksichtigen. Die hinreichend enge Raumbeziehung kann namentlich dann zu bejahen sein, wenn das Grundstück des Rekurrenten unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger von diesem getrennt ist. Sie hängt auch von der Art der geltend gemachten oder sich sonst aus den Akten ergebenden Einwirkungen auf das rekurrentische Grundstück ab. So vermögen sich etwa Schattenwurf oder Lichtentzug nur bei verhältnismässig enger Nachbarschaft auszuwirken, während von Grossanlagen ausgehende Immissionen sehr weit reichen können. In solchen Fällen kann auch eine Vielzahl von Grundstücken bzw. Personen betroffen sein, ohne dass diese deswegen als – nicht legitimierte – Allgemeinheit zu betrachten wären. Unerheblich ist, ob die zur Betroffenheit führenden Einwirkungen rechtswidrig bzw. Gegenstand der materiellrechtlichen Rügen sind oder nicht.

Die Behebung der geltend gemachten Mängel muss geeignet sein, die Betroffenheit zu beseitigen. Soweit das Rechtsmittel mit hierzu von vornherein ungeeigneten Rügen begründet wird, fehlt es am Anfechtungsinteresse. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein geltend gemachter Projektmangel bloss eine für den Rekurrenten bedeutungslose Nebenbestimmung zur Folge hätte.

Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse (Anfechtungsinteresse) setzt voraus, dass der Rekurrent mit der Gutheissung des Rechtsmittels einen Nutzen erlangt bzw. einen Nachteil abwendet. Ein schutzwürdiges Interesse liegt damit nicht schon vor, wenn irgendwelche negativen Folgen des Bauvorhabens möglich und erkennbar sind, sondern nur dann, wenn die Einwirkungen so beschaffen sind, dass sie auch bei objektiver Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen; eine besondere (subjektive) Empfindlichkeit der betroffenen Person verdient keinen Rechtsschutz. Das Kriterium der Schutzwürdigkeit impliziert, dass nicht jedes beliebige Interesse anzuerkennen ist. Ob ein Interesse schutzwürdig ist, ergibt

sich aus seiner rechtlichen Würdigung. Nicht jeder noch so geringfügige Nachteil oder jedes beliebige Interesse vermag ein schutzwürdiges Interesse zu begründen.

Der angestrebte Nutzen muss stets ein eigener sein. Allein die Wahrnehmung von öffentlichen Interessen oder von Interessen Dritter genügt demnach nicht. Der Rekurrent muss zudem von der angefochtenen Anordnung unmittelbar betroffen sein. Mithin ist zu prüfen, ob die Gutheissung des Rechtsmittels für sich betrachtet ausreicht, um den angestrebten Nutzen herbeizuführen (BRGE I Nrn. 0052-0053/2013, E. 3.5.2., in BEZ 2013 Nr. 19; www.baurekursgericht-zh.ch). Schliesslich ist zu verlangen, dass das Anfechtungsinteresse aktuell ist. Damit fehlt es an der Rekurslegitimation, wenn nur ein Entscheid über eine theoretische Rechtsfrage angestrebt wird.

Für die Bejahung der Rekurslegitimation ist es demnach entscheidend, ob sich der Nachbarrekurrent mit dem Rekurs einen ins Gewicht fallenden Vorteil verschaffen bzw. einen Nachteil abwenden kann. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein unmittelbar anstossendes Grundstück so überbaut werden soll, dass die Sicht vom rekurrentischen Grundstück aus in nicht unerheblichem Ausmasse verringert wird, und wenn darüber hinaus die erhobenen Rügen im Gutheissungsfall zur Aufhebung der angefochtenen Bewilligung oder aber zumindest zu einer für den Rekurrenten günstigen Nebenbestimmung führen.

Sind die vorstehend genannten Voraussetzungen erfüllt, können alle Argumente angeführt und Rechtsnormen angerufen werden, die im Ergebnis zumindest zur teilweisen Gutheissung des Rechtsmittels und damit zur (teilweisen) Erlangung des angestrebten Nutzens führen können (BRKE II Nr. 0047/2010 in BEZ 2011 Nr. 17, www.baurekursgericht-zh.ch, bestätigt mit VB.2010.00184 vom 17. November 2010, dieser bestätigt mit BGr 1C_37/2011 vom 14. April 2011). Dies auch dann, wenn die Argumente und Rechtssätze im Interesse Dritter oder der Allgemeinheit liegen. Dies findet indes nur, aber immerhin dort seine Grenze, wo es um die Geltendmachung von Mängeln im Baubewilligungsverfahren geht, die nicht den Rekurrenten selbst, sondern höchstens Dritte betreffen (BRGE II Nr. 0110/2014 in BEZ 2014 Nr. 48. Zum Ganzen s. VB.2019.00421 vom 25. Juli 2019, E. 2.1., und Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 21 Rz. 10 ff. und 53 ff.).

3.3.

Das Grundstück des Rekurrenten ist vom Baugrundstück ca. 15 m entfernt und es besteht zwischen den beiden Grundstücken Sichtverbindung. Eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung des Rekurrenten zum Baugrundstück ist – insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden, grundsätzlich gegeben ist – damit zu bejahen.

Hingegen ist das Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses des Rekurrenten zu verneinen. Bei seinen Vorbringen, wonach der Grundwasserspiegel im Bereich E hoch sei, der Grundwasserspiegel dementsprechend gespannt sei und bei der Vorgehensweise der Bauherrschaft ein Grundbruch drohe, handelt es sich um blosser Behauptungen, welche durch ihn nicht weiter belegt worden sind und sich auch nicht aus den Umständen ergeben. Der GIS-Karte "Grundwasserkarte (Mittelwasserstand)" lässt sich entnehmen, dass das Bauvorhaben im Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m) liegt (<https://web.maps.zh.ch/>). Ausserdem liegt es gemäss GIS-Karte "Wärmenutzungsatlas" in der Zone C, in welcher Erdwärmesonden grundsätzlich zulässig sind (<https://web.maps.zh.ch/>). Dieser Karte lässt sich denn auch entnehmen, dass in der näheren Nachbarschaft bereits mehrere Erdwärmesondenanlagen bestehen, wie beispielsweise jene für die Überbauung am Leonhard-Ragaz-Weg 22 - 24 und an der H-Strasse 157 mit 21 Bohrungen à 250 m Sondentiefe. Das AWEL hat sodann in Dispositivziffer I.9. verfügt, dass die Bohrungen, deren Ausbau mit Schutzvorrichtungen und die Verfüllung der Bohrlöcher durch einen Hydrogeologen begleitet werden müssen. Konkrete Anhaltspunkte für ausserordentliche Umstände und somit für die Gefahr eines Grundbruchs – woraus der Rekurrent seine Legitimation ableitet – sind nicht erkennbar und wurden vom Rekurrenten denn auch nicht nachvollziehbar begründet.

Die Legitimation des Rekurrenten kann denn auch nicht damit begründet werden, dass Erdsonden gemäss dem Rekurrenten dem Erdboden in einem Umkreis von bis zu 40 Metern Wärme entziehen würden. Selbst wenn diese Aussage der Wahrheit entsprechen würde, befindet sich das Grundstück des Rekurrenten weit mehr als 40 Meter vom nächsten Bohrloch auf dem Baugrundstück entfernt. Das Grundstück des Rekurrenten verfügt denn auch nicht über eine Erdwärmesonde noch ist eine solche in Planung. Ein schutzwürdiges Interesse kann daher auch daraus nicht abgeleitet werden.

In Bezug auf die Rüge betreffend Verunmöglichen der Nutzung der E-Wiese für eine bestimmte Dauer, fehlt es dem Rekurrenten sodann an einer besonderen Betroffenheit. Der angerufene Streitpunkt beschlägt ein öffentliches Allgemeininteresse, zu dessen Geltendmachung der Rekurrent nicht legitimiert ist. Eine unmittelbare Betroffenheit in eigenen Interessen liegt nicht vor und wird von ihm in diesem Zusammenhang denn auch nicht geltend gemacht.

Auf den Rekurs des Rekurrenten ist daher nicht einzutreten.

4.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Wird ohne materielle Prüfung der Begehren entschieden, kann die Gerichtsgebühr bis auf einen Fünftel herabgesetzt werden (§ 4 Abs. 2 GebV VGr). Kein solcher Reduktionsgrund liegt im Allgemeinen bei einem Nichteintretensentscheid vor, ist doch diesfalls stets die Erfüllung von Prozessvoraussetzungen zu prüfen und ist diese Prüfung mit der gebotenen Einlässlichkeit darzulegen. Bei solchen Entscheiden ist demnach in der Regel über den Ansatz von einem Fünftel der Gerichtsgebühr für den Sachentscheid hinauszugehen.

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 1'500.-- festzusetzen.

4.2.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens steht dem Rekurrenten keine Umtriebsentschädigung zu.

5.

Aufgrund der offensichtlichen Unzulässigkeit des Rekurses ergeht vorliegend ein summarisch begründeter Einzelrichterentscheid (§ 335 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 28a Abs. 1 lit. b VRG).

[...]