



G.-Nr. R2.2022.00271
BRGE II Nr. 0143/2023

Entscheid vom 20. Juni 2023

Mitwirkende Abteilungsvizepräsident Adrian Bergmann, Ersatzrichter Frank Martin Kessler, Ersatzrichter Florian Poppele, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrentin**
A, [...]
vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerinnen**
1. Baukommission X, [...]
2. Stadt X, [...]
beide vertreten durch [...]

betreffend [...] Baubewilligung für Notwohnunterkünfte, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 22. November 2022 erteilte die Baukommission der Stadt X die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Wohnhauses für Notwohnunterkünfte auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der B-Strasse 15a in X.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob A mit Eingabe vom 23. Dezember 2022 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des Entscheides unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu lasten der Rekursgegnerschaft.

C.

Mit Verfügung vom 4. Januar 2023 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingabe vom 2. Februar 2023 beantragten die Rekursgegnerinnen die Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge zu lasten der Rekurrentin.

E.

Mit Replik vom 27. Februar 2023 bzw. Duplik vom 20. März 2023 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

F.

Am 25. April 2023 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit zur Entscheidbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurrentin ist Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 2, 3 und 4 an der Strasse C 7. Das nächstgelegene dieser Grundstücke ist ca. 45 m vom Bauvorhaben entfernt. Die Rekurrentin beanstandet u.a. eine Verletzung der Gestaltungsvorschriften. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen ist sie zur Rekuserhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) grundsätzlich legitimiert. Soweit dies bei einzelnen Rügen nicht zutrifft, wird es im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen darzulegen sein. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs grundsätzlich einzutreten.

2.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 im Halte von 2'856 m² liegt in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbe WG3/55 % gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt X (BZO). Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft die B-Strasse. Geplant ist die Erstellung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit 5 Wohnungen, die als Notwohnunterkünfte dienen sollen.

3.1.

Die Rekurrentin macht zunächst geltend, D hätte als Mitglied der Baukommission in den Ausstand treten müssen, weil diese gleichzeitig der Sozialbehörde vorstehe, die das streitbetreffene Vorhaben initiiert, ausgearbeitet und der Baukommission zur Beurteilung überlassen habe. Diese Doppelfunktion

sei geeignet, Misstrauen in die Unparteilichkeit zu erwecken sowie den Anschein der Befangenheit und die Gefahr der Voreingenommenheit zu begründen.

3.2.

Gemäss § 5a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) treten Personen, die eine Anordnung zu treffen, dabei mitzuwirken oder sie vorzubereiten haben, in den Ausstand, wenn sie in der Sache persönlich befangen erscheinen, insbesondere a) In der Sache ein persönliches Interesse haben, b) mit einer Partei in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grade verwandt oder verschwägert oder durch Ehe, Verlobung, eingetragene Partnerschaft, faktische Lebensgemeinschaft oder Kindesannahme verbunden sind, c) Vertreter einer Partei sind oder für eine Partei in der gleichen Sache tätig waren.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts darf ein Behördenmitglied eines Gemeinwesens bei der Erteilung einer Baubewilligung für dieses Gemeinwesen mitwirken. Die Zuständigkeit der örtlichen Baubehörde gemäss § 318 PBG bringt es mit sich, dass diese örtliche Baubehörde auch über Baugesuche zu entscheiden hat, in denen die Gemeinde selbst als Bauherrin auftritt. Als Folge dieser Kompetenzordnung war die Baubewilligungsbehörde der Stadt X nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, über das Bauvorhaben der Stadt X zu befinden. Ihre Mitglieder hätten bloss dann in den Ausstand treten müssen, wenn sie im Sinn von § 5a Abs. 1 VRG befangen gewesen wären. Vorliegend deutet nichts auf eine solche Befangenheit von D hin. Sie hat kein erkennbares persönliches Interesse am Schicksal der Notwohnunterkünfte. Sie ist vom Bauvorhaben im Vergleich zu den anderen Mitgliedern der Baubewilligungsbehörde bloss insofern stärker betroffen, als eine ihr unterstellte Amtsstelle das Baugesuch eingereicht hat. Eine solche indirekte Betroffenheit genügt indessen nicht. Anders zu entscheiden hiesse, den Mitgliedern eine Baubewilligungsbehörde sämtliche weiteren baubezogenen Aufgaben im Gemeinwesen zu untersagen und sie auf die alleinige Bewilligungstätigkeit zurückzubinden. Für einen derart weitgehenden Eingriff in die kommunale Organisationshoheit fehlt indessen die normative Grundlage. Entsprechend bleibt es beim Grundsatz, wonach Gemeinwesen bzw. deren Exekutivmitglieder über ihre eigenen Bauvorhaben befinden dürfen, ohne dass dies einen Ausstandsgrund begründet (vgl. VB.2015.00557 vom 17. Dezember 2015, E. 3.2., mit Hinweis auf RB 1997 Nr. 103 und

VB.2009.00596 vom 27. Januar 2010, E. 5.2.2; vgl. auch BRGE I Nrn. 0023 und 0024/2011 vom 20. Januar 2011 in BEZ 2011 Nr. 44, E.4.3). Ein Ausstandsgrund liegt auch nicht darin, dass ein Behördenmitglied in der Öffentlichkeit zu Gunsten des Projekts Stellung genommen hat (vgl. BGE 125 I 119 ff., E. 3d = Pra 1999 Nr. 165).

Eine Verletzung der Ausstandspflicht liegt demnach nicht vor.

4.1.

Die Rekurrentin moniert, im Dispositiv des angefochtenen Beschlusses fehle die Verpflichtung zur Erstellung einer PV-Anlage (§ 10c Energiegesetz [EnerG]). Ausserdem seien die Angaben im Baugesuch und die Erwägungen des Bauentscheids diesbezüglich widersprüchlich. Angesichts der ausgebliebenen Planung und der fehlenden Pläne (s. Erw lit. F.d) seien wichtige Fragen der Energie- und Wärmeversorgung nicht geklärt. So sei nicht nur unklar, ob und wo die technischen Anlagen der PV-Anlage dereinst platziert werden sollen, sondern ausserdem, wo die zur Wärmeerzeugung geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert werden solle. Darüber hinaus sei unklar, ob in den drei projektierten Technikräumen nebst dem ungeklärten Standort der Wärmepumpe überhaupt noch hinreichend Platz für zusätzliche technische Anlagen, wie etwa für den Wechselrichter der PV-Anlage, verbleiben werde.

Weiter finde Dispositivziffer II.12 (Standort der Wärmepumpe im Gebäudeinneren) weder Stütze in den Baueingabep länen noch in den Erwägungen; im Gegenteil: ohne hinlängliche Prüfung werde schon heute von der Einhaltung des Vorsorgeprinzips ausgegangen.

4.2.

Die Vorinstanz entgegnet, im Baugesuch werde festgehalten, dass keine PV-Anlage vorgesehen sei. In der Baubewilligung sei definiert, dass die Heizung mittels innenliegender Wärmepumpe erfolge. In den Erwägungen werde lediglich darauf hingewiesen, dass offensichtlich eine Fläche auf dem Flachdach für eine künftige Installation der PV-Anlage vorbereitet sei. Es werde jedoch klar und deutlich darauf hingewiesen, dass diese nicht bewilligt und

nicht Teil des vorliegenden Verfahrens sei. Somit sei kein Gesuch um Bewilligung einer PV-Anlage eingereicht und auch keine PV-Anlage bewilligt worden.

Für die innenliegende Luft-/Wasserwärmepumpe sei der Lärmschutznachweis erbracht worden. Der Standort der Wärmepumpe sei auflagegemäss innerhalb des Gebäudes zu suchen. Die Wahl des Standorts habe keine Auswirkungen auf die Umwelt oder die Nachbarschaft. Die betreffende Auflage sei darum zulässig.

4.3.

Gemäss dem am 1. September 2022 in Kraft getretenen § 10c des (kantonalen) Energiegesetzes (EnerG) wird bei Neubauten ein Teil der benötigten Elektrizität selbst erzeugt. Dies kann mit einer Anlage auf dem Grundstück oder in einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch gemäss Art. 17 des (eidgenössischen) Energiegesetzes vom 30. September 2016 (EnG) erfolgen.

Mit dem angefochtenen Beschluss wurde keine Fotovoltaikanlage bewilligt, was sich aus den bewilligten Plänen klar ergibt. Wie aus dem Plan der Dachaufsicht (act. 19.3) ersichtlich, wird die Installation einer PV-Anlage immerhin vorbereitet und ist somit ohne Schwierigkeiten möglich. Ein allfälliger Mangel in Bezug auf die Eigenstromerzeugung würde somit nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führen, sondern zu einer für die Rekurrentin bedeutungslosen Auflage. Auf die Rüge ist somit nicht einzugehen.

4.4.

Gemäss dem Lärmschutznachweis für Luft/Wasser-Wärmepumpen (act. 10.5) kommt der Luftschacht der Wärmepumpe an die Nordwestfassade zu liegen und wird der Grenzwert deutlich eingehalten. Der Lärmschutznachweis wird von der Rekurrentin nicht beanstandet. In Dispositivziffer II.12 des angefochtenen Beschlusses wird (in Übereinstimmung mit dem Lärmschutznachweis) festgehalten, es sei eine Platzierung im Inneren des Gebäudes gewählt worden, so dass eine möglichst geringe Lärmbelastung für die Lüftungsfenster entstehe. Zudem sei so gewährleistet, dass die Nachbarn optimal vor Lärmemissionen geschützt würden. Das Vorsorgeprinzip sei somit berücksichtigt worden. Inwiefern diese Prüfung unzulänglich sein soll, erschliesst sich nicht.

Wo die Wärmepumpe im Inneren des Gebäudes genau zu liegen kommt, hat keine Auswirkungen auf die Lage des Schachtes als Lärmquelle (ansonsten wäre unter Umständen ein neuer Lärmnachweis zu erbringen), ändert nichts an den Lärmimmissionen und ist für die Bewilligungsfähigkeit des Projekts nicht entscheidend. Zumal im Erdgeschoss auf der Nordwestseite ein Technikraum mit einer Fläche von 12 m² vorgesehen ist, darf auch davon ausgegangen werden, dass die Platzierung einer Wärmepumpe tatsächlich möglich ist. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz eine entsprechende Ergänzung der Pläne verlangt (E. F.d.).

4.5.

Mit dem Vorbringen, es sei unklar, ob hinreichend Platz für die technischen Anlagen, wie etwa für den Wechselrichter der PV-Anlage, verbleiben werde, ergibt sich kein Mangel des angefochtenen Beschlusses. Die Rekurrentin vermag damit auch nicht in Zweifel zu ziehen, dass die notwendigen Anlagen tatsächlich installiert werden können, ist doch auf jedem Geschoss in Technikraum (12 m²) vorgesehen.

5.1.

Die Rekurrentin beanstandet eine unzureichende Sachverhaltsabklärung und eine Verletzung der Begründungspflicht. Zusammen mit den 144 Personen, die in den auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5 geplanten Wohncontainern untergebracht werden sollen und den bereits in der Liegenschaft auf der Parzelle Kat.-Nr. 6 wohnenden Asylsuchenden werde sich nicht nur die bauliche, sondern auch die soziale Dichte schlagartig ändern. Aufgrund der hohen Belegungszahlen werde das Baugebiet weit mehr Personen absorbieren müssen, als wenn die heute noch unbebauten Baugrundstücke mit einem üblichen Wohnungsmix überstellt würden. Die Vorinstanz habe die sich daraus stellenden Fragen und Herausforderungen, namentlich bezüglich Verkehr, Einhalten der Nachtruhe, Schulwege, Fusswegverbindungen sowie Verkehrssicherheit etc. entweder gar nicht oder bloss oberflächlich beurteilt. Dabei hätten ihr die entsprechenden Grundlagen aber gar nicht vorgelegen, denn die Bauherrin habe es versäumt, diese einzureichen. Bezüglich Spiel- und Ruheflächen etwa habe die Vorinstanz - obschon ihr die massgeblichen Pläne und Nachweise noch gar nicht vorgelegen seien -, in nicht nachvollziehbarer Plausibilisierung auf Vorrat erwogen, es seien hinreichend Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen vorhanden. Eine Erläuterung oder Begründung

fehle gänzlich. Wo und in welcher Ausdehnung sowie Art die Grünflächen geplant sein sollen, erhelle sich jedenfalls nicht.

5.2.

Die Vorinstanz entgegnet, der Ruf nach Sozialhygiene in einem Quartier habe keinen baurechtlichen Gehalt.

Der Umgebungsplan sei noch nicht sehr aussagekräftig und solle im Rahmen des Baufortschrittes nachgereicht werden. Es sei sicherzustellen, dass sich auch die Bepflanzung ausreichend in die Umgebung eingliedere.

Es werde entgegen den Ausführungen im Rekurs überhaupt keine Baubewilligung auf Vorrat betreffend Spielplatz erteilt. Es sei die Auflage erlassen worden, eine entsprechende Fläche vor Baubeginn auszuweisen. Sodann sei im Sinne einer Grobbeurteilung festgestellt worden, ob dieser Nachweis problemlos möglich sei. Dies sei absolut denkbar. Es seien insgesamt 484 m² Wohnfläche geplant. 20 % davon seien als Spiel- und Ruheflächen auf dem Grundstück auszuscheiden, was 97 m² ausmache. Allein das Dreieck südwestlich des projektierten Gebäudes weise eine Fläche von 211 m² auf, also mehr als das Doppelte der erforderlichen Spiel- und Ruhefläche.

5.3.1.

Die von der Rekurrentin aufgeworfenen "Fragen und Herausforderungen, namentlich bezüglich Verkehr, Einhalten der Nachtruhe, Schulwege, Fusswegverbindungen sowie Verkehrssicherheit etc." sind raumplanerischer Natur und betreffen keine Bauvorschriften, die im Baubewilligungsverfahren zu prüfen wären (§ 320 PBG). Auch allenfalls unzureichende Kapazitäten der Buslinie oder Mängel in Bezug auf die Verkehrssicherheit an der benachbarten Bushaltestelle (s. Ausführungen des rekurrentischen Rechtsvertreters anlässlich des Augenscheins, Protokoll S. 3) könnten dem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden.

5.3.2.

Nach ständiger Praxis darf die Regelung von Nebenpunkten, die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, in ein späteres Verfahren verwiesen werden. Hierzu gehört üblicherweise die Regelung von Materialien für Fassaden und Dach, die Farben

und die Oberflächenbeschaffenheit. Massgebend ist, dass die nachzureichenden Pläne bzw. Unterlagen die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts als solches nicht infrage stellen. Nach ständiger Rechtsprechung ist es ebenso zulässig, die Umgebungsplanung noch nicht in der Stammbewilligung zu beurteilen, sondern einer nachträglichen Bewilligung vorzubehalten und demgemäss die Einreichung eines Umgebungsplans auflagenweise nachzufordern. Lediglich im Falle von Arealüberbauungen gemäss § 69 ff. PBG gehört zur vollständigen Baueingabe auch ein Umgebungsplan (VB.2018.00149 vom 15. November 2018, E. 4.2).

Demnach ist die Auflage (Dispositivziffer II.1.a), wonach die Bauherrschaft vor Baubeginn einen detaillierten Umgebungsplan einzureichen und bewilligen zu lassen hat, nicht zu beanstanden.

5.3.3.

Gemäss Erwägungen im angefochtenen Beschluss habe eine Plausibilisierung ergeben, dass der geforderte Spiel-, Ruhe- oder Gartenflächenanteile eingehalten werden kann. Dies trifft mit Blick auf die Grösse der auf dem Baugrundstück verbleibenden Grünflächen offensichtlich zu, wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung ausführt; einer näheren Begründung im Bauentscheid bedarf es dazu nicht. Es war der Rekurrentin ohne Weiteres möglich, die Erwägung anhand der Pläne zu überprüfen. Es liegt weder eine mangelhafte Begründung vor noch eine Verletzung der Einheit der Baubewilligung ("Bewilligung auf Vorrat"). Die genaue Anordnung und Ausgestaltung der Flächen kann wie oben ausgeführt anhand des nachzureichenden detaillierten Umgebungsplans in einem nachgelagerten Verfahren geprüft werden.

6.1.

Die Rekurrentin macht geltend, vom inventarisierten Bauernhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7, der westlich davon gelegenen, kantonally geschützten Siedlung "Wohnkolonie F" und den weiteren kantonalen Schutzobjekten auf den Parzellen Kat.-Nrn. 8 und 10 bestehe ein direkter Sichtkontakt zum Baugrundstück.

Die Vorinstanz habe es unterlassen, die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens im Kontext der Schutzobjekte zu prüfen. So fehle etwa jegliche Prüfung, ob die Wahrnehmung der Schutzobjekte von Drittstandorten aus durch die neu zu erstellende Baute beeinträchtigt werde. Die Vorinstanz habe das Bauvorhaben nicht einmal unter dem Aspekt der Einordnung nach § 238 Abs. 1 PBG hinreichend geprüft. Stattdessen habe sie ohne nähere Begründung erwogen, das Bauvorhaben erreiche eine befriedigende Gesamtwirkung (eben bloss nach § 238 Abs. 1 PBG). Dieses Vorgehen halte den Anforderungen an eine gesetzmässige Beurteilung nicht stand.

Der geplante Baukubus hebe sich bezüglich Volumengestaltung, Materialisierung und Farbgebung einerseits und bezüglich der Dachgestaltung andererseits klar von der Gestaltungssprache der unmittelbar angrenzenden Wohnbauten und Schutzobjekte ab. Das Erscheinungsbild werde durch die kubische Form, die zahlreichen geometrisch angeordneten Fenster und die Zweckmässigkeit des Gebäudes geprägt sein. Dies lasse den Neubau kasernehaft und monoton erscheinen. Selbst eine befriedigende Einordnung nach § 238 Abs. 1 PBG könne dem Bauvorhaben unter keinem Titel attestiert werden. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes werde keinerlei Rücksicht genommen, worin zudem eine Verletzung von § 238 Abs. 2 PBG liege.

Die auf kleinstem Raum geplanten Container-Siedlungen [auf Kat.-Nr. 5) und der mit dem streitbetroffenen Bauvorhaben überdimensionierte Kubus führten schliesslich zu einer sowohl § 238 Abs. 1 als auch Abs. 2 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz: Die letzten verfügbaren Freiflächen würden ausnahmslos mit einer ausladenden Blechsiedlung in kubischer Form und ohne architektonischen Wert überstellt. Ausserdem führe die Fokussierung im betroffenen Gebiet [Kat.-Nrn. 6, 1 und 5) auf die Unterbringung von schutzbedürftigen Personen und Asylsuchenden zu einer städtebaulich fraglichen Konzentration der Nutzweise. Diese stehe im Widerspruch zu einer zeitgemässen Stadtplanung und zum Leitbild der Stadt X, das in den Wohngebieten eine soziale Durchmischung fördern wolle.

6.2.

Die Vorinstanz entgegnet, es handle sich nicht um eine Container-Siedlung, sondern um eine individuell geplante Holzbaute mit entsprechender Gestaltung. Es fehle der Fassade die containertypische Struktur. Es werde zwar

eine Metallfassade vorgesehen, diese ist jedoch auf einem Holzbau angebracht. Die Anlage sei ansprechend gestaltet und auf keiner Seite durchwegs mit einheitlichen Fenstern ausgestaltet. Die Fassaden würden teils mit bodentiefen, teils mit kleinformatigeren Fenstern und verschiedenen Materialien und Farben aufgelockert. Die Farbwahl sei diskret und stimmig; das Gebäude sei in Grau- und Grüntönen gehalten, was sich zurückhaltend in die industrielle Umgebung eingliedere. Die bauliche Umgebung sei absolut heterogen und überhaupt nicht schön gestaltet. Anwendbar sei § 238 Abs. 1 PBG. Auf der anderen Strassenseite würden die ARA X und weitere industrielle Anlagen liegen. Die Überbauung selbst komme unmittelbar neben einem grossen Industriebau und weiteren industriellen Anlagen zu liegen.

Die Distanz zu den Schutzobjekten betrage 140 m und mehr. Zu diesen Gebäuden habe die Überbauung überhaupt keinen Bezug. Es würden mehrere Bauten dazwischenliegen. Ein optischer Zusammenhang lasse sich nicht begründen. Das Flachdach werde extensiv begrünt.

6.3.1.

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Diese Vorschrift enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Dabei erfasst die Norm über den Wortlaut ihres Randtitels ("Gestaltung") hinaus nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die Dach- oder die Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stellung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften geregelt sind. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum.

Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten

bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung zu verlangen. Was als Objekt des Natur- und Heimatschutzes zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt.

Die angeblichen Widersprüche zu einer "zeitgemässen Stadtplanung und zum Leitbild der Stadt X" sind allenfalls planungsrechtlicher Natur, aber baurechtlich nicht relevant; daraus ergeben sich keine grundeigentümerverbindlichen, im Baubewilligungsverfahren zu beachtende Vorschriften.

6.3.2.

Die in Frage stehenden Schutzobjekte sind ca. 95 m und mehr vom Bauvorhaben entfernt. Sie werden nicht im Zusammenhang mit dem geplanten Gebäude wahrgenommen und eine ästhetische Beeinträchtigung kann offensichtlich von vornherein ausgeschlossen werden. Eine Prüfung unter den erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG entfällt.

Dass sich das geplante Gebäude in gestalterischer Hinsicht von der baulichen Umgebung "abhebt", wie die Rekurrentin vorbringt, mag wohl zutreffen, ist aber nicht mit einem gestalterischen Mangel gleichzusetzen, ebenso wenig die kubische Form, die zahlreichen geometrisch angeordneten Fenster und die Zweckmässigkeit des Gebäudes. Die unmittelbare bauliche Umgebung ist von unterschiedlichsten Bauten von vorwiegend industrieller bzw. gewerblicher Natur geprägt. Einen in objektiver Hinsicht störenden Widerspruch vermag die Rekurrentin nicht aufzuzeigen und ist auch nicht ersichtlich. Das geplante Gebäude vermag sich hier ohne Weiteres zumindest befriedigend einzufügen. Nicht von Belang ist die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5 geplante Überbauung mit temporären Asylunterkünften, zumal der Gewerbebau auf der Parzelle Kat.-Nr. 9 dazwischen liegt und kein Sichtbezug besteht.

Das streitbetroffene Bauvorhaben als überdimensioniert zu bezeichnen, ist haltlos. Das Baugrundstück mit einer Fläche von 2'856 m² ist weitgehend unbebaut, die Grundmasse gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO sind eingehalten bzw.

werden bei weitem nicht ausgeschöpft, namentlich was die Anzahl der Geschosse, die Gebäudehöhe und die Gebäudelänge anbelangt. Eine bauästhetisch bzw. ortsbaulich motivierte Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Gebäudevolumens kann nicht ernsthaft verlangt werden (vgl. dazu VB.2018.00162 vom 17. September 2020, E. 5.3.4., mit weiteren Hinweisen).

Aus diesen Gründen ist das Vorhaben in gestalterischer Hinsicht nicht zu beanstanden.

7.1.

Die Rekurrentin bringt vor, das Baugrundstück und namentlich die auf dem südlichen Teil geplante Umgebung liege in unmittelbarer Nähe zum E-Bach. Der E-Bach schaffe Lebensraum für geschützte Pflanzen und Tiere. Es bestünden u.a. Nachweise von Feuersalamandern und es seien Bestände von Flusskrebse vorhanden. Der Bauentscheid bzw. die kantonale Gesamtverfügung setzten sich mit keinem Wort mit allfälligen Schutzvorkehrungen gemäss Art. 18 Abs. 1 NHG bzw. Art. 18 Abs. 1bis und Abs. 1ter NHG oder Art. 41c GSchV auseinander. Die Beurteilung des ALN fehle.

7.2.

Die Vorinstanz entgegnet, das geplante Gebäude liege 32 m vom E-Bach entfernt, welcher mehrheitlich eingedolt sei. Damit liege das Bauprojekt weit ausserhalb des Gewässerraums, der gemäss Übergangsbestimmungen zur Eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vorliegend 8,6 m betrage.

7.3.

Das Baufeld liegt offensichtlich weit ausserhalb des Uferbereichs bzw. ausserhalb des Gewässerraums, zumal der E-Bach im Bereich des Bauvorhabens eingedolt ist (Art. 41a Abs. 2 Gewässerschutzverordnung [GSchV] bzw. Übergangsbestimmung zur Änderung vom 4. Mai 2011). Art. 41c GSchV ist daher auf das Bauvorhaben nicht anwendbar. Damit entfällt eine Beurteilung durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL bezüglich Lage im Gewässerraum bzw. im Uferbereich (Bauverfahrensverordnung [BVV], Anhang Ziff. 1.6.1.). Im Übrigen ergibt sich aus den Vorbringen der Rekurrentin nicht, dass es sich beim Baugrundstück um ein Biotop im Sinne von Art. 18a f. NHG oder um ein Naturschutzobjekt im Sinne von § 203

Abs. 1 lit. g PBG (§ 13 KNVH) handelt. Dies ist offensichtlich auch nicht der Fall: Im Bereich des Baufeldes besteht heute ein bekiester Platz, südöstlich und südwestlich davon, d.h. in Richtung Bach, befinden sich die Abfallsammelstelle und weitere befestigte Flächen. Damit entfällt auch die von der Rekurrentin verlangte Beurteilung durch das Amt für Landschaft und Natur ALN bezüglich Bauvorhaben im Bereich von Naturschutzobjekten (BVV, Anhang Ziff. 1.4.1.1.). Damit erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.

8.1.

Die Rekurrentin beanstandet, im Bauentscheid würden weder die Verkehrssicherheit bezüglich Einfahrt in die B-Strasse noch die Frage der Erschliessung des Baugrundstücks beurteilt. Es würden konkrete Anordnungen fehlen, etwa bezüglich der heute rechtlich nicht gesicherten Erschliessungsanlagen und der Verkehrssicherheit.

Fahrzeuglenker, die von den projektierten Fahrzeugabstellplätzen auf die B-Strasse in Fahrtrichtung nach Zürich einbiegen würden, hätten nur eingeschränkte Sicht Richtung Süden. Die Sichtweiten seien bereits heute stark eingeschränkt, namentlich wenn ein Bus der ZVV in Richtung X Bahnhof bei der Haltestelle F halte oder dort Fahrzeuge hinter dem Bus bzw. vor dem Fussgängerstreifen anhalten würden. All dies führe zu einem Rückstau auf der nach X führenden Fahrspur und mache die Zu-/Ausfahrt zu den geplanten Abstellplätzen verkehrsunsicher. Aufgrund der mit den beiden vorerwähnten Bauvorhaben verbundenen Bevölkerungszunahme um rund 200 Personen werde der Vorgang für das Ein- und Aussteigen in bzw. aus dem Linienbus 122 mehr Zeit beanspruchen. Das führe unvermeidbar zu Stausituationen im Haltebereich und damit zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit.

Weiter sei die Zufahrt zu den Abstellplätzen über die zwischen dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 9 und dem Baugrundstück gelegene Zufahrt rechtlich nicht gesichert. Der Bauherrschaft werde die grundbuchliche Sicherung des fehlenden Fuss- und Fahrwegrechts lediglich empfohlen (s. Bauentscheid, Erw. lit. E.d).

8.2.

Die Vorinstanz entgegnet, die Einfahrt in die B-Strasse sei bestehend und geniesse Bestandesgarantie. Erheblicher Mehrverkehr werde wegen der Reduktion der Parkplätze von zehn auf sechs wohl kaum resultieren. Die Sichtbermen würden eindeutig den Anforderungen der Verkehrssicherungsverordnung entsprechen. Die B-Strasse verlaufe an dieser Stelle schnurgerade. Wenn ein Bus an der Haltestelle halte und sich dahinter Fahrzeuge stauten, müssten die ausfahrenden Bewohner der Notunterkunft einfach warten, bis sich die Kolonne entfernt habe. Es fahre nur jede Viertelstunde ein Bus. Es bleibe also genügend Zeit, um gefahrlos in die B-Strasse einzufahren.

Die Zufahrt auf die Bauparzelle sei auch ohne die geteerte Fläche auf dem Nachbargrundstück und ohne Parkplatzflächen immer noch 4,5 m breit. Dies genüge als Zufahrt, insbesondere als grundstückinterne Zufahrt gemäss Verkehrserschliessungsverordnung bei Weitem.

Die empfohlene grundbuchliche Sicherung sei nicht zwingend, weil die beiden Zufahrten allenfalls mit einer gelben Markierung getrennt und die Nutzer der Bauparzelle angewiesen werden könnten, nur auf dem einen Teil der Strasse zu fahren. Als Ausfahrt aus einem Senkrechtparkplatz genüge eine 4,5 m breite Strasse allemal.

8.3.

Die Vorinstanz hat in ihrer Rekursantwort begründet, weshalb die Verkehrssicherheit ihrer Ansicht nach gewährleistet ist. Ein allfälliger Begründungsmangel ist daher als geheilt zu betrachten (s. dazu VB.2019.00083 vom 19. August 2019, E. 3.3.).

Die Sichtbereiche gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) Anhang 3 sind offensichtlich genügend. Allfällig kurzzeitig auf der Strasse anhaltende Busse oder andere grosse, die Sicht verstellende Fahrzeuge im rollenden Verkehr sind nicht relevant; dies ist keine Frage der baulichen Ausgestaltung der Zufahrt, sondern des Verhaltens der Fahrzeuglenkenden im Verkehr. Sodann sind Stausituationen, etwa infolge längerer Wartezeiten von Bussen, baurechtlich nicht relevant, zumal damit keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit einhergeht. Ungenügende Kapazitäten des Strassennetzes können Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden, ebenso wenig im vorliegenden Fall Rückstaus wegen der Bushaltestellen.

Vorliegend ist von einer Ausfahrt des Typs B gemäss VErV Anhang 2 auszugehen, womit ein Einlenkradius von 5 m erforderlich ist. Der Einlenkradius ist auf der nördlichen Seite der Zufahrt nur unter Inanspruchnahme des auf dem Nachbargrundstück gelegenen, rechtlich nicht gesicherten Teils der Zufahrt ausreichend. Der Mangel ist von untergeordneter Natur und lässt sich ohne Schwierigkeiten beheben. Entweder ist die Zufahrt um ca. 3 m nach Südosten zu verschieben (zumindest im Einmündungsbereich und unter Verlegung von drei Parkplätzen) oder es ist ein Wegrecht zugunsten des Baugrundstücks nachzuweisen, wie es im angefochtenen Beschluss empfohlen wird (E. E.d.). Der angefochtene Beschluss ist in teilweiser Gutheissung des Rekurses mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen. Im Übrigen ist die Zufahrt zum Baugrundstück und insbesondere zu den Parkplätzen, auch ohne Inanspruchnahme der auf dem Nachbargrundstück gelegenen Wegflächen gewährleistet, steht doch auf dem Baugrundstück selbst ein Zufahrtsweg von ca. 4,5 m Breite zur Verfügung.

9.1.

Schliesslich bringt die Rekurrentin vor, das Bauvorhaben grenze unmittelbar an die B-Strasse. Es sei unklar, ob und gestützt auf welche Grundlagen die Vorinstanz allfällige Überschreitungen der Lärmgrenzwerte geprüft habe und ob bei Fenstern mit lärmempfindlichen Räumen Überschreitungen der IGW vorliegen würden. Die Vorinstanz sei ihrer Ermittlungspflicht (Art. 36 LSV) nicht nachgekommen.

9.2.

Die Vorinstanz entgegnet, auf der B-Strasse herrsche recht wenig Verkehr, insbesondere in diesem Bereich der Strasse. Richtig sei, dass vier Busse pro Stunde an der Haltestelle halten und auch wieder abfahren würden. Bekanntlich werde jedoch der Lärm eines einzelnen Vorfalls über die gesamte Zeitperiode interpoliert. Die Rekursgegnerin habe ein Gutachten betreffend Lärmsanierung von Gemeindestrassen erstellen lassen. Die Lärmmessungen hätten ergeben, dass die Liegenschaften B-Strasse 15, 18a und 18b, also in unmittelbarer Nachbarschaft, nicht übermässig vom Lärm betroffen seien. Die entsprechenden Grenzwerte in der ES III würden mit Beurteilungspegeln von 59 bis 60 dB (A) am Tag und 49 dB (A) in der Nacht bei weitem eingehalten. Daraus folge, dass die IGW auch für eine Neuüberbauung nicht verletzt seien.

9.3.

Die B-Strasse liegt im Perimeter eines Lärmsanierungsprojektes. Im Rahmen von Untersuchungen zu Lärmschutzmassnahmen wurde die Lärmbelastung ermittelt (s. Bericht vom 28. Juli 2017, act. 10.13). Das Verkehrsaufkommen des Jahres 2016 (Ist-Zustand) wurde mit einer Zunahme von 1 % jährlich auf das Jahr 2036 hochgerechnet (Beurteilungszustand um eine längerfristige Sanierung sicherzustellen, vgl. Bericht Ziffern 2.6 und 3.4). Weiter wurde eine Belagskorrektur von -1,0 dB(A) für lärmarme Beläge angewendet (Bericht Ziff. 3.4).

Im Anhang 6 des Berichts (Gebäudeliste) wird für das Gebäude B-Strasse 15, welches unmittelbar nördlich des Baugrundstücks liegt, ein Beurteilungspegel Lr von 62 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Daraus lässt sich ableiten, dass die Immissionsgrenzwerte der ES III von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht auch beim geplanten Wohngebäude eingehalten sind, zumal die betreffenden Fenster lärmempfindlicher Räume etwas weiter von der Strasse entfernt sind als diejenigen des Nachbargebäudes Nr. 15, dies auch ohne die (beim heute vorhandenen Belag nicht gerechtfertigte) Belagskorrektur von -1 dB(A).

Damit erweist sich diese Rüge als unbegründet.

10.

Zusammengefasst ist der Rekurs teilweise gutzuheissen. Der Beschluss der Baukommission X vom 22. November 2022 ist mit folgender Auflage zu ergänzen: Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft der Abteilung Planen und Bauen die Einhaltung der erforderlichen Einlenkradien nachzuweisen, allenfalls mittels Nachweis eines Wegrechts zulasten der Parzelle Kat.-Nr. 9. Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzugehen ist.

11.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu 7/8 der Rekurrentin und zu 1/8 der Baukommission X 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 bestimm- baren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimm- baren 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.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 5'500.-- festzusetzen.

11.2.

Der Rekurrentin steht aufgrund ihres überwiegenden Unterliegens keine Um- triebssentschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).