



G.-Nr. R2.2022.00274
BRGE II Nr. 0144/2023

Entscheid vom 20. Juni 2023

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

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

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

betreffend [...] Baubewilligung für temporäre Asylunterkünfte, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 22. November 2022 erteilte die Baukommission der Stadt X die baurechtliche Bewilligung für temporäre Asylunterkünfte auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der B-Strasse 17a-17f in X.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob A mit Eingabe vom 27. 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 3. Januar 2023 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingabe vom 3. Februar 2023 beantragte die Rekursgegnerschaft die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zu lasten des Rekurrenten.

E.

Mit Replik vom 28. Februar 2023 bzw. Duplik vom 22. März 2023 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Der Rekurrent beantragte mit seiner Replik, "der Antrag der Rekursgegnerinnen auf Ausrichtung einer Parteientschädigung" sei abzuweisen.

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:

1.1.

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]). Mit dieser Umschreibung der Legitimation verlangt das Gesetz zunächst, dass der Rekurrent über eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück bzw. den dort vorgesehenen Bauten und Anlagen verfügt, kraft derer er stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Anordnung betroffen ist. Ob eine legitimationsbegründend enge Raumbeziehung zu bejahen ist, hängt auch von der Art der geltend gemachten oder sich sonst aus den Akten ergebenden Einwirkungen auf das rekurrentische Grundstück ab (Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 21 Rz. 10 ff. und 53 ff., auch zum Folgenden).

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. Soweit das Rechtsmittel mit hierzu von vornherein ungeeigneten Rügen begründet wird, fehlt es am schutzwürdigen Interesse. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein geltend gemachter Projektmangel bloss eine für den Rekurrenten bedeutungslose Nebenbestimmung zur Folge hätte.

Das Interesse des Rekurrenten kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Allerdings vermag nicht jeder noch so geringfügige Nachteil ein schutzwürdiges Interesse zu begründen (BRGE II Nr. 0124/2013 in BEZ 2013

Nr. 46; www.baurekursgericht-zh.ch). Der angestrebte Nutzen muss stets ein eigener und die Betroffenheit eine unmittelbare sein. Schliesslich ist zu verlangen, dass das Anfechtungsinteresse aktuell ist.

Sind die vorstehend genannten Voraussetzungen erfüllt, können alle Argumente angeführt und Rechtsnormen angerufen werden, die im Ergebnis zumindest zur teilweisen Gutheissung des Rechtmittels und damit zur (teilweisen) Erlangung des angestrebten Nutzens führen können. 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; www.baurekursgericht-zh.ch).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft (BGE 136 II 281 E. 2.3.1 S. 285 mit Hinweisen). Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings darf nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden, sondern ist eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse erforderlich (BGr 1C_177/2014 vom 12. August 2014, E. 4.2).

1.2.

Der Rekurrent im vorliegenden Verfahren ist Eigentümer bzw. Miteigentümer der Parzellen Kat.-Nrn. 2 (Wohnhaus) und 3 (Tiefgarage mit Zufahrtsrampe und oberirdischer Parkplatz). Die Distanzen zum Baugrundstück betragen ca. 66 m (Kat.-Nr. 2) bzw. ca. 52 m (Kat.-Nr. 3). Dazwischen liegen mit Wohnliegenschaften überbaute Grundstücke. Zwischen den Gebäuden C-Strasse 17 und 23/25 hindurch ist ein minimaler Sichtbezug gegeben (s. Protokoll, Foto Nr. 8). Aufgrund der räumlichen Distanz von deutlich weniger als 100 m, des (wenn auch minimalen) Sichtbezugs und der durch den Korridor

zwischen den Nachbargebäuden hindurch nicht auszuschliessenden Wohnlärmmmissionen ist die Betroffenheit des Rekurrenten zu bejahen. Somit ist er zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a 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 die Rekurse grundsätzlich einzutreten.

2.

Das derzeit nicht überbaute Baugrundstück Kat.-Nr. 1 im Halte von 4'806 m² liegt in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbe WG3/55% (ES III) gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt X (BZO). Geplant ist die Errichtung von sechs dreigeschossigen Modulgebäuden als Asylunterkunft für eine befristete Dauer von drei Jahren. Jedes Modul beinhaltet drei Wohnungen, welche für eine Belegung von acht Personen ausgelegt sind.

3.1.

Der Rekurrent macht zunächst geltend, D hätte als Mitglied der Baukommission in den Ausstand treten müssen, weil sie gleichzeitig der Sozialbehörde vorstehe, die das streitbetreffende Vorhaben initiiert, ausgearbeitet und der Baukommission zur Beurteilung überlassen habe. Ausserdem habe sich D auch in den Medien zum streitgegenständlichen Bauvorhaben geäussert und dieses verteidigt. Diese Doppelfunktion sei geeignet, Misstrauen in die Unparteilichkeit zu erwecken sowie den Anschein der Befangenheit und die Gefahr der Voreingenommenheit zu begründen.

Auch das Stadtratsmitglied E nehme eine Doppelfunktion wahr, indem er einerseits als Stadtrat im Finanz- und Immobilienausschuss vertreten sei und gleichzeitig als Mitglied der Baukommission amte. Als Ausschussmitglied des Immobilienausschusses sei er direkt in die Entscheidungsprozesse involviert.

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.

Gleiches gilt in Bezug auf den Stadtrat E, zumal auch hier nichts auf eine Befangenheit hindeutet und er kein erkennbares persönliches Interesse am streitbetroffenen Bauvorhaben hat.

4.1.

Der Rekurrent rügt sodann, die Vorinstanz habe nicht geprüft, ob zwischen den geplanten Modulgebäuden und den Schutzobjekten Nrn. 154 (Anmerkung: Wohnkolonie "F", F 15-65, 2 und 4) und 155 (Anmerkung: Bauernwohnhaus F 13) – insbesondere im Winter, wenn die dazwischenliegenden Bäume keine Blätter tragen würden – ein optischer Bezug bestehe und ob – insbesondere in Bezug auf die Schutzobjekte – eine gute Einordnung der geplanten Gebäude in die bauliche Umgebung erreicht werde. Dies erscheine jedoch äusserst zweifelhaft, denn die geplanten Modulgebäude sollen mit einer sehr simplen, rudimentären Formensprache und Materialisierung realisiert werden, was in einem störenden Kontrast zu beiden genannten Schutzobjekten stehe. In Bezug auf die kantonalen Denkmalschutzobjekte (Nr. 154) hätte zudem eine Koordination mit der kantonalen Denkmalpflege stattfinden müssen.

Ausserdem werde durch die Auflage, dass die Bauherrschaft ein korrigiertes Farb- und Materialkonzept einzureichen habe, die Einheit der Baubewilligung verletzt. Da vorliegend das Farb- und Materialkonzept eine besondere Tragweite für die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens habe, dürfe dessen Prüfung nicht erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Dadurch werde dem Rekurrenten de facto die Möglichkeit genommen, gegen das neue bzw. angepasste Farb- und Materialkonzept zu monieren. Die vage Formulierung der Vorinstanz im Bauentscheid deute darauf hin, dass es selbst für die Vorinstanz unklar erscheine, ob mit einem neuen Farb- und Materialkonzept überhaupt eine befriedigende Einordnung erzielt werden könne.

4.2.

Die Rekursgegnerinnen führen aus, das Gebiet sei absolut heterogen und überhaupt nicht schön gestaltet. Auf der anderen Strassenseite lägen die ARA X und weitere industrielle Anlagen. Die Überbauung selbst komme unmittelbar neben einen grossen Industriebau und weitere industrielle 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 dazwischen liegen. Im Rahmen der Baubewilligung seien Auflagen erlassen worden, welche die Einordnung der Überbauung verbessern sollen. So werde eine zurückhaltendere Farbgebung verlangt, wobei insbesondere die blau gefärbten Dächer neutraler zu gestalten seien. Zudem seien die Flachdächer zu begrünen und eine ansprechende Umgebungsgestaltung zu erstellen, welche im Rahmen eines Umgebungsplans bewilligt werden solle. Es würden somit alle möglichen und zulässigen Verbesserungen zur Einordnung verfügt, womit schlussendlich eine befriedigende Einordnung erreicht werden könne.

4.3.1.

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.

4.3.2.

Zunächst ist festzuhalten, dass sich die Vorinstanz entgegen der Behauptung des Rekurrenten durchaus mit der Frage der Einordnung in die bauliche Umgebung auseinandergesetzt hat, wie die Erwägungen in lit. B des angefochtenen Beschlusses zeigen.

Die Rechtsmittelinstanzen hatten sich in der Vergangenheit verschiedentlich mit containerartigen Unterkünften auseinanderzusetzen. Als nicht bewilligungsfähig erwiesen sich je ein eingeschossiger Wohn- und Schlafcontainer für insgesamt 20 Asylsuchende in einer Umgebung von hoher ästhetischer Qualität mit Parkanlage, Hafen und Seeufer und einem unmittelbar anstossenden Villengrundstück (VB.2000.00035 vom 7. Juni 2000, E. 2).

Aus Einordnungsgründen aufgehoben wurde die Baubewilligung für eine Wohnsiedlung in Modulbauweise mit 18 Wohnungen für Asylbewerbende wegen der Beeinträchtigung sehr nahe gelegener Schutz- bzw. Inventarobjekte. Beanstandet wurde namentlich die Fassadengestaltung mit Aluminium-Wellblech (VB.2021.00293 vom 10. Februar 2022).

Verweigert wurde die Baubewilligung für Container-Unterkünfte für 120 Personen auf einem Baugrundstück in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, das weitgehend von Wohnbauten (u.a. eine Arealüberbauung) umgeben war. Das Verwaltungsgericht erwog, es handle sich um einen reinen Zweckbau, der keine besondere Gestaltungsleistung erkennen lasse. Kritisiert wurden namentlich die in gleicher Grösse geometrisch angeordneten Fensterfronten, die die zweigeschossige Baute als kasernenhaft und monoton erscheinen liessen. Zu beachten sei zudem, dass das Baugrundstück wegen seiner Ecklage sowie wegen der im Vergleich mit der Überbauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück sehr geringen Ausnützung im Siedlungszusammenhang auffallen würde (VB.2008.00470 vom 23. April 2009, E. 3.2.).

Bewilligt wurde das Aufstellen von mehreren eingeschossigen Wohncontainern als provisorische Notschlafstelle für 24 Obdachlose in Y. Auf den Nachbargrundstücken befanden sich die Zweckbauten eines grösseren Garagenbetriebs, eine sechsgeschossige Hotel- und Wohnüberbauung, ein Lagerplatz für Baumaterialien, daran anschliessend das Sportstadion, und auf der

gegenüberliegenden Strassenseite ein 150 m langes fabrikhallenartiges Gebäude. Insgesamt wurde von einer "eher unqualifizierten", baulich uneinheitlichen und keine speziellen ästhetisch-architektonischen Qualitäten aufweisenden baulichen Umgebung ausgegangen. Das Verwaltungsgericht erwog, das kleinmassstäbliche Bauvorhaben gehe in den benachbarten Grossbauten völlig unter. Die Container seien wohl als Provisorien erkennbar, was indessen nicht zu beanstanden sei. Denn sie seien ja auch als solche gedacht und ihre Zweckbestimmung dürfe nach dem in der Architektursprache geforderten Gebot der "Ehrlichkeit" durchaus ersichtlich sein (VB 92/0044 + 0045 vom 21. August 1992).

4.3.3.

Im Zusammenhang mit den vorliegend geplanten Unterkünften kann zunächst auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. Die vom Rekurrenten ins Feld geführten Schutzobjekte sind ca. 100 m und mehr vom Baugrundstück 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.

Das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung wird geprägt durch die Modulbauweise. Dergestalt ist das Bauvorhaben als das erkennbar, was es ist: Ein Provisorium. Seine Gestaltung ergibt sich aus seiner Funktionalität; die Bauten sollen vor Ort rasch und ohne grossen Aufwand aus vorgefertigten Normelementen zusammengesetzt und später wieder demontiert werden können. Die Wohnsiedlung ist vergleichbar mit anderen vorfabrizierten oder "provisorischen" Baracken (etwa für Schulzwecke), die in einer nicht besondere ästhetisch-architektonische Qualitäten aufweisenden baulichen Umgebung auch unbefristet bewilligt werden (vgl. VB.2013.00289 vom 11. Juli 2013, E. 5.8., betreffend die temporäre Wohnsiedlung G in Y). Es verhält sich somit nicht so, dass derartige Bauwerke in gestalterischer Hinsicht grundsätzlich nicht bewilligungsfähig wären. Der Umstand, dass der Zweck einer nicht auf Dauer bestimmten Baute an deren Äusserem ablesbar ist, stellt in der Regel keinen Einordnungsmangel dar (VB 92/0044 + 0045 vom 21. August 1992). Ausschlaggebend ist die jeweilige bauliche und landschaftliche Umgebung. Vorliegend ist die Umgebung durch heterogene Gebäudeformen unterschiedlichsten Massstabs und Anlagen verschiedenster Nutzungen geprägt und weist keine besonderen ästhetisch-architektonischen Qualitäten

auf: Ein zweigeschossiger gewerblicher Flachdachbau im Südosten, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach im Westen und Norden, eine unbebaute Wiese und Tennisplätze im Nordwesten (jenseits der C-Strasse) und die Abwasserreinigungsanlage im Osten (jenseits der B-Strasse). Der Rekurrent begründet nicht, weshalb sich die geplante Überbauung in dieser Umgebung nicht rechtsgenügend einordnen soll (der kritisierte Kontrast zu den Schutz-objekten besteht wie gesagt mangels eines optischen Bezugs nicht).

Soweit ist festzuhalten, dass das Bauvorhaben in gestalterischer Hinsicht nicht zu beanstanden ist.

4.3.4.

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 (VB.2018.00149 vom 15. November 2018, E. 4.2).

Vorliegend steht indes nicht die Einheit der Baubewilligung in Frage, sondern die Zulässigkeit der auflagenweisen Behebung des Mangels im bereits eingereichten Material- und Farbkonzept gestützt auf § 321 Abs. 1 PBG. Der Mangel ist von untergeordneter Natur und es steht ausser Frage, dass für die Überbauung eine farbliche Gestaltung gefunden werden kann, die den Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG genügt. Der entsprechende Mangel kann somit ohne Schwierigkeiten behoben werden (§ 321 Abs. 1 PBG). Demnach ist die Auflage in Dispositivziffer I.1.a, wonach die Bauherrschaft vor Baubeginn ein korrigiertes Material- und Farbkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen hat, nicht zu beanstanden. Das bewilligte korrigierte Material- und Farbkonzept wird den Rekurrierenden zuzustellen sein (§ 316 Abs. 2 PBG), womit die Wahrung ihrer Interessen gewährleistet ist.

5.1.

Der Rekurrent ist in Bezug auf den Strassenlärm der Auffassung, es sei eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu erwarten, weshalb die Vorinstanz die Ermittlung der konkreten Lärmbelastung hätte vornehmen oder anordnen müssen (Art. 31 Abs. 2 Lärmschutz-Verordnung [LSV]). Zahlreiche lärmempfindliche Räume seien direkt auf die B-Strasse ausgerichtet. Ausserdem sei davon auszugehen, dass bei Realisierung des Bauvorhabens aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Fussgängeraufkommens zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit zusätzliche Fussgängerstreifen in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück realisiert werden müssten, was zu einer weiteren Steigerung der Lärmbelastung führe.

5.2.

Die Rekursgegnerinnen verweisen auf ein Gutachten vom 28. Juli 2017 betreffend Lärmsanierung von Gemeindestrassen (act. 9.18, R2.2022.00269). 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.

5.3.

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. 9.18, R2.2022.00269). Das Verkehrsaufkommen des Jahres 2016 (Ist-Zustand) wurde mit einer angenommenen 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 bei den geplanten

Wohngebäuden eingehalten sind, zumal die betreffenden Fenster lärmempfindlicher Räume etwas weiter von der Strasse entfernt sind als diejenigen des Nachbargebäudes Nr. 15 und auf der im rechten Winkel zur Strasse verlaufenden Fassade angeordnet sind. Dies trifft auch ohne die (beim heute vorhandenen Belag nicht gerechtfertigte) Belagskorrektur von - 1 dB(A) zu. Allfällige zusätzliche Fussgängerstreifen (bzw. die damit verbundenen Anhalte- und Anfahrmanöver) fallen nicht ins Gewicht.

Damit erweist sich diese Rüge als unbegründet.

6.1.

Der Rekurrent moniert eine ungenügende Anzahl Pflichtabstellplätze bzw. es fehle die Begründung des öffentlichen Interesses für die Unterschreitung der Anzahl der Pflichtparkplätze (Verletzung Art. 4 der Abstellplatzverordnung [APV]). Die Unterschreitung der Anzahl Pflichtparkplätze führe zu einem massiven Unterangebot an Parkplätzen auf dem Baugrundstück und entsprechend zu einer enormen Zunahme von Suchverkehr im Quartier bzw. einer enormen Zunahme der Belegung von öffentlichen Parkplätzen. Dies sei jedoch nicht zulässig, denn gemäss § 242 Abs. 2 PBG soll die Anzahl an Abstellplätzen so festgelegt werden, dass die Fahrzeuge der Benutzer einer Baute oder Anlage ausserhalb des öffentlichen Grundes abgestellt werden können.

6.2.

Nachbarn sind regelmässig nicht legitimiert, die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze bzw. die Art der Erfüllung auf ihre Rechtmässigkeit überprüfen zu lassen, kann doch ein entsprechender Projektmangel mit einer für den Nachbarn in der Regel bedeutungslosen Nebenbestimmung geheilt werden. Ein rekurrierender Nachbar hat zwar Anspruch darauf, die Rechtmässigkeit eines Abstellplatzes überprüft zu haben, wenn die nach der Realisierung des Bauvorhabens entstehende Parkplatzsituation eine ernsthafte Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken befürchten lässt. Eine legitimationsbegründende Betroffenheit durch die gewählte Parkierungslösung ist jedoch nicht leichthin und bei jeder Abweichung von den Bestimmungen über die Erstellung von Abstellplätzen anzunehmen. Ein Anfechtungsinteresse ist namentlich gegeben, wenn Übelstände im Sinn von § 243 Abs. 2 PBG zu befürchten

sind, die sich in spezieller Weise zulasten des Nachbarn auswirken (VB.2019.00846 vom 30. April 2020, E. 3.4.3, mit weiteren Hinweisen).

Nach dem Gesagten ist auf die Rüge nicht einzugehen, zumal bei der Unterschreitung des Pflichtbedarfs von 17 Abstellplätzen um deren 11 eine Beeinträchtigung der rekurrentischen Liegenschaft ausgeschlossen werden kann. Von einer "enormen" Zunahme des Suchverkehrs kann, insbesondere im Bereich der rekurrentischen Liegenschaft, keine Rede sein, vielmehr ist kein wahrnehmbarer Mehrverkehr zu erwarten. Bei der geplanten Wohnüberbauung handelt sich nicht um eine publikumsintensive Einrichtung. Die Belegung öffentlicher Parkplätze begründet keine Betroffenheit des Rekurrenten in eigenen Interessen. Somit fehlt es an einer legitimationsbegründenden Betroffenheit.

7.1.

Der Rekurrent macht eine fehlende Zonenkonformität geltend. Das Bundesgericht halte zwar in einer (gemischten) Wohn- und Gewerbezone Unterkünfte für Asylsuchende nicht per se als unzulässig (vgl. dazu auch BGE 1C_395/2015). Der vorliegend massgebliche Sachverhalt weiche jedoch erheblich vom Sachverhalt ab, welcher dem Urteil des Bundesgerichts zugrunde gelegen habe: Im vom Bundesgericht beurteilten Fall sei jedoch die Unterbringung von bis zu 90 Asylsuchenden zur Diskussion gestanden. Vorliegend sei indes mit 144 eine erheblich höhere Zahl von Unterkunftsplätzen geplant, wodurch vergleichsweise mit erheblichen (zusätzlichen) Immissionen (Auswirkungen auf die Umwelt, die Erschliessung und den Verkehr) gerechnet werden müsse. Die geplante Unterbringung von 144 Asylsuchenden (ohne Betreuung und/oder Unterstützung der Asylsuchenden) erweise sich in einer Mischzone als nicht zonenkonform, zumal auf einmal in einem kleinen Quartier eine sehr grosse Anzahl von zusätzlichen Personen angesiedelt werden sollen, die sich mit den örtlichen Verhältnissen und der hiesigen Sprache nicht auskennen dürften.

7.2.

Das Bauvorhaben liegt in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbe. Zulässig sind die Wohnnutzung und zudem höchstens mässig störende Betriebe, Schulen und Ausbildungsstätten (Art. 7 Abs. 1 BZO). Im Gegensatz

zu den normalen Wohnzonen, in denen nur nicht störendes Gewerbe zulässig ist (Art. 5 BZO) und die entsprechend der ES II zugeordnet sind, ist ein höheres Mass an Lärm zulässig. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um Wohnen, die besondere Form der Asylunterkunft, die Anzahl der Bewohner und deren Sprachkenntnisse machen keinen Unterschied. Das Vorhaben ist offensichtlich zonenkonform.

8.1.

Weiter moniert der Rekurrent, es genüge nicht, auflageweise die Einhaltung der Norm SIA 500 (2009) zu verlangen. Nach dem Grundsatz der Einheit der Baubewilligung hätte die Vorinstanz selber prüfen müssen, ob diese Norm (insbesondere Ziffer 7.9 und Anhang A. 7) eingehalten werde. Auch eine Stellungnahme der Behindertenkonferenz sei nicht eingeholt worden.

8.2.

Die Rekursgegnerinnen halten dem entgegen, der Anwendungsbereich des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) beginne bei Wohngebäuden mit mindestens fünf Wohnungen. Vorliegend würden sechs Mehrfamilienhäuser mit je drei 5-Zimmer-Wohnungen erstellt. Die Häuser 17b und d, sowie a und c würden zwar durch einen dazwischenliegenden Laubengang verbunden, ab dem die einzelnen externen Hauszugänge erfolgten. Dabei handle es sich nicht um eine interne Erschliessung gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, sondern um einen äusserlichen Zugang. Selbst wenn bei anderer Auffassung die Gebäude 17a und c sowie 17b und d jeweils zusammenzurechnen wären und zwei Gebäude mit drei Wohnungen und zwei Gebäude mit je sechs Wohnungen entstünden, wären die Voraussetzungen gemäss § 239 b PBG erfüllt: Alle vier Erdgeschosswohnungen seien ebenerdig, schwellenlos und somit behindertengerecht zugänglich. Die WC-Räume seien 6 m² gross mit Grundrissen von ca. 2 x 3 m. Damit seien die Anforderungen der SIA-Norm 500 Ziff. 10.2 erfüllt. Im Rahmen einer Anpassung müsste allenfalls das Waschbecken etwas verschoben werden. Die oberen Wohnungen wären über Treppenlifte erschliessbar, was gemäss SIA-Norm 3.8 ebenfalls zulässig sei.

Im Übrigen handle es sich nicht um ein öffentliches Gebäude, sondern um eine Wohnnutzung; die Gebäude seien nicht öffentlich zugänglich. Gegebenenfalls wären auch die diesbezüglichen Anforderungen erfüllt bzw. mit einer

einfachen Auflage umsetzbar. Wie dargelegt seien alle Wohnungen im Erdgeschoss ebenerdig und schwellenlos, die Waschräume hinreichend gross (allenfalls müsste nur das Waschbecken etwas verschoben werden).

8.3.1.

Es trifft zu, dass die Baubehörde die Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften prüfen muss, auch die Vorschriften für behindertengerechtes Bauen (vorbehalten bleibt die Prüfung untergeordneter Aspekte in nachgelagerten Bewilligungsverfahren). Diesbezüglich hat sie zu prüfen, ob die Anforderungen erfüllt sind oder (auflagenweise) erfüllt werden können. Die Einhaltung der anhand der Baueingabepläne nicht überprüfbaren Elemente ist in nachgelagerten Verfahren sicherzustellen (z.B. Nachweis mittels Einreichung von Detailplänen). Der blosser Hinweis auf die Vorschriften für hindernisfreies Bauen in Dispositivziffern I.10 bis I.12 des angefochtenen Beschlusses genügt insofern nicht. Dies führt jedoch nicht zur Aufhebung der Baubewilligung, da – wie nachfolgend gezeigt wird – nur untergeordnete Aspekte in Frage stehen und sich allfällige Mängel auflagenweise beheben lassen. Eine erneute, gesamthafte Beurteilung des Bauvorhabens ist nicht angezeigt.

8.3.2.

Unterkünfte für Asylbewerber gelten als öffentlich zugängliche Bauten im Sinne von § 239 a Abs. 1 PBG (vgl. BRGE IV Nr. 0179/2022 in BEZ 2023 Nr. 2). Somit gelten die Anforderungen für Bauten der Kategorie I (öffentlich zugängliche Bauten) gemäss Norm SIA 500:2009 (Kapitel 3 bis 8 und Anhang A) und muss ein Teil der Schlafzimmer nach dem Typ I und Typ II verfügbar sein (Ziffn. 7.9., A.7.3. und A.7.4. Norm SIA 500:2009).

Vorliegend umfassen die Zimmer jeweils eine Fläche von 12 m², womit sie gross genug sind, um dem Typ I oder II entsprechend ausgestaltet werden zu können. Auf jedem Geschoss sind zwei WC mit Duschen vorgesehen. Mit einer beinahe quadratischen Bodenfläche von 6 m² wird die für eine rollstuhlgerechte Ausgestaltung minimal erforderliche Raumgrösse (1,80 m x 1,80 m, s. Anhang E.3 Norm SIA 500:2009) deutlich überschritten. Sodann muss die Erschliessung der Zimmer des Typs I und II und der dazugehörigen Sanitärräume hindernisfrei möglich sein (s. Kapitel 3, SIA Norm 500:2009). Namentlich müssen Niveauunterschiede zu den betreffenden

Wohnungen stufenlos mit Rampen oder Aufzügen überwindbar sein (Ziff. 3.1.2. SIA Norm 500:2009).

Wie es sich vorliegend mit der Erfüllung der Anforderungen verhält, kann offenbleiben, da sich allfällige Mängel ohne besondere Schwierigkeiten aufлагeweise beheben liessen, insbesondere durch Ergänzung allfällig fehlender Aufzüge oder Treppenlifte. Eine dahingehende Auflage wäre jedoch für den Rekurrenten ohne Bedeutung, weshalb davon abzusehen ist. Im Übrigen wird die Beachtung der einschlägigen Vorschriften in den Dispositivziffern I.10 bis I.12 des angefochtenen Beschlusses bereits verlangt.

9.

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzugehen ist.

10.1.

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.).

Demnach und unter Berücksichtigung des teilweise im Parallelverfahren (in fortgeschrittenem Verfahrensstadium als durch Rückzug erledigt abgeschrieben) verrechneten Verfahrensaufwandes (gemeinsamer Augenschein, teilweise identische Rügen) ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 4'000.-- festzusetzen.

10.2.

Dem Rekurrenten steht aufgrund seines Unterliegens die beantragte Umtriebsentschädigung nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Rekursgegnerinnen beantragten keine Umtriebsentschädigung, weshalb der Antrag des Rekurrenten, ein entsprechender Antrag sei abzuweisen, ins Leere zielt.