



G.-Nrn. R2.2024.00139 und R2.2024.00141
BRGE II Nrn. 0016/2025 - 0017/2025

Entscheid vom 28. Januar 2025

Mitwirkende Abteilungspräsident Frank Martin Kessler, Baurichter Adrian Bergmann,
Baurichter Daniel Willi, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen

Rekurrent

R2.2024.00139

A, [...]

R2.2024.00141

1. - 7. B etc. [...]

alle vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegnerinnen

1. Baukommission X, [...]

2. Politische Gemeinde X, [...]

Nr. 2 vertreten durch Gemeinderat X, [...]

betreffend

Beschluss der Baukommission vom 24. Juni 2024; befristete Bewilligung für
Asylunterkunft (Container), [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 24. Juni 2024 erteilte die Baukommission der Gemeinde X der Gemeinde X die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von Not-Wohnraum (Container) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der C-Strasse in X.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob A mit Eingabe vom 30. Juli 2024 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des Entscheides unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerinnen.

Ein weiterer Rekurs erging mit Eingabe vom 2. August 2024 von B zusammen mit sechs weiteren Rekurrentschaften. Sie beantragten ebenfalls die Aufhebung der Baubewilligung, eventualiter die Rückweisung an die Vorinstanz zur Neu beurteilung, alles unter Zusprechung einer angemessenen Umtriebsentschädigung.

C.

Mit Verfügungen vom 5. August 2024 wurden die Rekurseingänge unter den Geschäfts-Nrn. R2.2024.00139 bzw. R2.2024.00141 (B etc., nachfolgend Rekurrentschaft 2) vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingabe vom 4. September 2024 beantragte die Vorinstanz die Abweisung der Rekurse, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden.

E.

Mit Datum 7. Oktober 2024 erstattete die Rekurrentschaft 2 eine Replik. Weitere Vernehmlassungen erfolgten nicht.

F.

Am 14. November 2024 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 Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurse beziehen sich auf dasselbe Bauvorhaben. Die Verfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

2.1.

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.

2.2.

Der Rekurrent im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00139 sowie die Rekurrentschaften 1, 2, 3 und 4 im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00141 sind Mieter bzw. Stockwerkeigentümer in Liegenschaften, die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzen bzw. nur durch die C-Strasse davon getrennt sind. Die Rekurrentschaften 5 und 6 im letztgenannten Verfahren sind Eigentümer bzw. Bewohner der Liegenschaften Kat.-Nrn. 2 bzw. 3. Die Distanz dieser Parzellen zum Bauvorhaben beträgt ca. 35 bzw. ca. 63 m, getrennt durch weitere Grundstücke und die schmale D-Strasse. Zumindest von den oberen Stockwerken der betreffenden Gebäude besteht eine Sichtverbindung auf die geplante Containeranlage. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen sind die genannten Rekurrenden 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 ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs des Rekurrenten im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00139 sowie der Rekurrentschaften 1, 2, 3, 4, 5 und 6 im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00141 grundsätzlich einzutreten.

2.3.

Der Rekurrent 7 im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00141 ist Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 4. Die Distanz zum Bauvorhaben beträgt ca. 80 m (vom Wohnhaus gemessen ca. 98 m), wobei die Sicht darauf durch das Gebäude C-Strasse 28 und Bäume weitgehend, wenn nicht vollständig, verdeckt ist. Eine rechtserhebliche, legitimationsbegründende Betroffenheit durch das Bauvorhaben, insbesondere durch die geltend gemachten ästhetischen Mängel, ist nicht gegeben. Auf den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00141, soweit er durch den Rekurrenten 7 erhoben wurde, ist daher nicht einzutreten.

3.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 liegt in der Wohnzone W/1.7 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO). Geplant ist der Wiederaufbau einer im Zeitpunkt der Baueingabe in Y stehenden, zweigeschossigen Container-Anlage als Not-Wohnraum für max. 25 Asylsuchende. Die angefochtene Baubewilligung ist zeitlich befristet auf drei Jahre.

4.1.

Der Rekurrent 1 hält die dreijährige Befristung der angefochtenen Baubewilligung für unrealistisch, weil der von der Gemeinde geplante Ersatz mit sozialem Wohnraum "H" in weiter Ferne liege und eine Entschärfung der geopolitischen Lage nicht in Sicht sei. Es würden somit bereits heute konkrete Anhaltspunkte vorliegen, welche eine Verlängerung der auf lediglich 3 Jahre befristeten Baubewilligung wahrscheinlich machten.

4.2.

Gemäss Dispositivziffer I.1.1. im angefochtenen Beschluss gilt die baurechtliche Bewilligung "befristet für maximal 3 Jahre, ab der baubehördlichen Bezugsabnahme". Davon ist vorliegend auszugehen. Eine allfällige Verlängerung hätte die Baubehörde in einem neuen Bewilligungsverfahren zu beurteilen.

5.1.

Die Rekurrierenden beanstanden die Baugesuchsunterlagen; das Bauvorhaben und dessen Auswirkungen könnten, insbesondere hinsichtlich der Gestaltung, nicht hinreichend beurteilt werden: Der Katasterplan sei unvollständig vermasst. Es fehlten insbesondere die Masse zu den südöstlich und südwestlich angrenzenden Grundstücken. Die Einhaltung der Grenzabstände und Mindestabstände seien nicht überprüfbar. Die beiden Aussentreppen sowie das zugehörige Vordach seien nicht eingezeichnet, so dass die Gebäudeabstände nicht überprüfbar seien.

Der Umgebungsplan sei im Massstab von 1:200 eingereicht worden. Üblich sei ein Massstab von 1:100. Fassaden-, Schnitt oder Ansichtspläne fehlten gänzlich. Die Höhe des Bauvorhabens, der Terrainverlauf, allfällige Terrainveränderungen und die wohnhygienischen Verhältnisse (Belichtung, Belüf-

tung, Mindestfläche, Raumhöhen) seien nicht ersichtlich und nicht überprüfbar. Das Grundstück habe eine leichte Hanglage. Aus den eingereichten Plänen sei nicht ersichtlich, wie der Modulbau bzw. dessen Fundament diesen Verhältnissen angepasst werde. Gemäss dem "Technischen Bericht Baumassenberechnung Notunterkunft" solle das Dach (OK) auf 458,40 m.ü.M. zu liegen kommen. Daraus ergebe sich an der südwestlichen Gebäudekante eine Gebäudehöhe von 7,4 m (458,40 abzgl. 451,00). Indes betrage die Höhenkote gemäss digitalem Höhenmodell (GIS) am Fuss der südwestlichen Gebäudekante nicht 451,00 m.ü.M., sondern 450,78 m.ü.M., was zu einer klaren Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe führe.

Bei den Grundrissplänen, datiert vom 5. März 2015, handle es sich nicht um Baueingabepläne, sondern um Ausführungspläne für die seinerzeitige Errichtung der Anlage in Y. Es fehlten wichtige Angaben wie z.B. die Fensterflächen zur Beurteilung der Anforderungen an die Wohnhygiene. Da es sich um eine Modulbaute handle, welche definitionsgemäss Verschiebungen und Änderungen vereinfache, wäre zumindest die Einreichung aktualisierter Grundrisse oder die Bestätigung, dass sich während der gesamten Nutzungsdauer nichts verändert habe, angebracht gewesen.

Es seien keinerlei Unterlagen zur Kanalisation und Entwässerung eingereicht worden, welche zu den fundamentalen Unterlagen eines Baugesuchs gehören würden. Das Gesuch enthalte keine Angaben zu den Kosten. Angesichts der Tatsache, dass es sich beim vorliegenden Bauvorhaben um die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe handle und die Gemeinde gegenüber ihren Bewohnern aus Transparenzgründen eine erhöhte Rechenschaftspflicht treffe, sei das vollständige Weglassen der Kosten nicht annehmbar.

Der baurechtliche Entscheid enthalte überdies zahlreiche Bestimmungen, welche die Baubehörde als Auflagen im Sinne von Nebenbestimmungen gemäss § 321 Abs. 1 PBG angebracht habe (siehe Ziffern 3.1 ff.). Andererseits sei in den Erwägungen des baurechtlichen Entscheids stellenweise von Auflagen die Rede, deren Verfügungen im eigentlichen Beschluss dann jedoch nicht auffindbar sei. Dies betreffe insbesondere die gestalterische Konkretisierung der Umgebung samt Aussenanlagen oder die Anbringung von Absturzsicherungen durch Geländer oder Mauern (siehe S. 5 des Baurechtlichen Entscheids). Der Baurechtliche Entscheid missachte den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung.

5.2.

Die Vorinstanz entgegnet, sie habe das streitgegenständliche Bauvorhaben gestützt auf die eingereichten Baugesuchunterlagen beurteilen können. Hier- von zeuge der Umstand, dass die Baute sowohl die primären Baubegren- zungsvorschriften im Sinne von § 251 lit. b PBG wie auch diejenigen über das Ausnützungsmass gemäss § 251 lit. a PBG klar einhalte. Mit Ausnahme der zulässigen Gebäudehöhe werde dies rekurrentischerseits auch gar nicht in Abrede gestellt. Aufgrund der rekurrentischen Vorhaltungen habe die Bau- gesuchstellerin die Unterlagen mittlerweile fachkundig überprüfen lassen und der Baukommission ergänzende resp. präzisierende Baugesuchunterlagen nachgereicht, welche detailliert bestätigten, dass die projektierte Asylunter- kunft namentlich die Gebäudehöhe deutlich einhalte.

Der Katasterplan zeige, dass der kleine Grundabstand von 4 m zur Liegen- schaft C-Strasse 28 überaus deutlich eingehalten werde (gemäss nachge- reichtem Katasterplan ein vermasseter Grenzabstand von beinahe 16 m). Der Umgebungsplan im Massstab 1:200 sei nicht zu kritisieren (vgl. dazu § 3 lit. d der Bauverfahrensverordnung [BVV], wonach "in der Regel" der Umge- bungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 einzureichen sei). Weiter entspre- che es einer langjährigen, erfolgreich geübten Praxis der Baubehörden und Gerichte im Kanton Zürich, die Kanalisationsbewilligung erst im Rahmen der Bereinigung der Nebenbestimmungen zu erteilen. Die als fehlend monierten Nebenbestimmungen bezüglich Umgebungsgestaltung und Absturzsiche- rungen seien in Disp.-Ziff. 1.3.2 und 1.7.5 des angefochtenen Entscheids enthalten.

5.3.1.

Gemäss § 310 PBG müssen Baugesuche alle Unterlagen enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. Der Inhalt des Baugesuches wird in den §§ 3 ff. BVV weiter ausgeführt.

Die Mangelhaftigkeit des Baugesuches kann von Nachbarn nur erfolgreich gerügt werden, wenn sie sich auf deren Rechts- und Interessenwahrneh- mung nachteilig auswirkt, indem die Anfechtenden das Projekt und seine Auswirkungen nicht bzw. nicht hinreichend beurteilen konnten. Entsteht kein solcher Nachteil, so liegt kein wesentlicher Verfahrensmangel vor, sodass die Rüge der Mangelhaftigkeit des Baugesuches weder die Anordnung einer Nebenbestimmung noch gar die Aufhebung der Baubewilligung zur Folge

hat. Dies verhält sich nur dann anders, wenn die Mangelhaftigkeit des Baugesuches mit einer materiellen Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens einhergeht, indem sich beispielsweise bei der Korrektur des im Plan falsch eingetragenen gewachsenen Terrains eine Überschreitung der Gebäudehöhe ergibt (vgl. VB.2017.00353 vom 30. November 2017, E. 2.4.; VB.2000.00086 in RB 2000 Nr. 7 = BEZ 2000 Nr. 39).

5.3.2.

In der Wohnzone W/1.7 ist eine Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig (Art. 14 Abs. 1 BZO). Die Baugesuchunterlagen enthalten keine hinreichenden Angaben zur Höhe des gewachsenen Bodens an demjenigen Punkt, der für die Messung der Gebäudehöhe relevant ist (§ 280 Abs. 1 PBG). Die Höhenkoten in der Baumassenberechnung basieren auf LIDAR-Daten (digitales Höhenmodell, Geoportal Kanton Zürich, geo.zh.ch); es erfolgten keine Feldaufnahmen vor Ort, die Höhengenaugigkeit des Terrains liegt im Bereich von 10-20 cm (act. 9.6., R2.2024.00139, Ziff. 5). Auf dieser Grundlage lässt sich die Einhaltung der Gebäudehöhe nicht hinreichend beurteilen. Die nachgereichte Fassadenansicht (act. 9.11, R2.2024.00139) zeigt indes, dass die Gebäudehöhe maximal 7,09 m beträgt, womit das zulässige Mass deutlich eingehalten wird.

Der kleine Grenzabstand beträgt 4 m, der grosse Grenzabstand 8 m (Art. 14 und 16 BZO). Der Grenzabstand nach Südosten zur Parzelle Kat.-Nr. 5 ist mit ca. 15,5 m und mehr offensichtlich eingehalten, ebenso der Gebäudeabstand, was ohne Vermessung festgestellt werden kann. Die südöstliche Aussentreppe und das Vordach sind für die Bemessung des Grenzabstands nicht relevant, unterliegen aber als abstandsprivilegierte Vorsprünge den Einschränkungen von § 260 PBG. Die Aussentreppe und das Vordach befinden sich offensichtlich nicht im Abstandsbereich. Die südliche Parzelle Kat.-Nr. 6 gehört ebenfalls der Gemeinde, womit von einem Näherbaurecht ausgegangen werden kann. Ausserdem sollen die drei Grundstücke zusammengelegt werden (s. Erw. "Parzellierung" im angefochtenen Beschluss).

Der Umgebungsplan kann im Massstab 1:200 oder 1:100 eingereicht werden (§ 3 Abs. 1 lit. d BVV). Es ist nicht nachvollziehbar, welchen Nachteil die Rekurrierenden hier geltend machen wollen. Ein Umgebungsplan mit Konkretisierung der Gestaltung ist gemäss Dispositivziffer I.3.2. und Erwägung auf

Seite 5 im angefochtenen Beschluss noch nachzureichen. Dieses Vorgehen ist in der Praxis üblich und nicht zu beanstanden.

Der Terrainverlauf ist aus den Höhenprofilen ersichtlich (act. 9.8, R2.2024.00139). Daraus lässt sich die Setzung des Baukörpers im Gelände hinreichend beurteilen.

Die Ausgestaltung der Fassaden konnte die Baubehörde anhand der Fotodokumentation der bestehenden Container in Y beurteilen (act. 9.7, R2.2024.00139). Diese war offenbar Teil der Baugesuchsunterlagen (s. Eingangsstempel vom 11. April 2024 und gestempelte Baugesuchsnummer 2421 auf der Frontseite der Fotodokumentation) und war, wie aus den Ausführungen in der Rekurschrift geschlossen werden kann, auch den Rekurrierenden bekannt.

Die Mindestflächen der Räume (§ 303 PBG) konnten anhand der Grundrisspläne überprüft werden. Dass die erforderliche lichte Raumhöhe (§ 304 PBG) eingehalten ist, kann nicht ernsthaft in Frage gestellt werden, zumal es sich um Standard-Wohncontainer handelt, die in einer anderen Zürcher Gemeinde in Betrieb sind, und sowohl die Fotodokumentation wie auch die Gebäudehöhe keinen anderen Schluss zulassen. Gleiches gilt für die Belichtung und Belüftung. Dass die Wohnräume über Fenster verfügen, ergibt sich aus den Grundrissen (mit Vermassung der Fensterbreite) und der Fotodokumentation. Dass bei den Einzelzimmern mit einer Grundfläche von 11,53 m² und einer Fensterbreite von 1,9 m die Fensterfläche von minimal 1,15 m² (§ 302 Abs. 1 PBG) eingehalten ist, ist offensichtlich, sind doch die Fenster augenscheinlich mehr als 0,6 m hoch (Fotodokumentation). Gleiches gilt für die Familienzimmer (Zusammenlegung von zwei Einzelzimmern). Diese Beurteilung wird durch die nachgereichten Fassadenansichten bestätigt.

Dass die Grundrisse aus dem Jahr 2015 datieren, ist nicht zu beanstanden. Es ist von einer Erstellung (bzw. vom Wiederaufbau) der Container gemäss diesen eingereichten und bewilligten Plänen auszugehen. Das Kanalisationsprojekt kann praxisgemäss in einem nachgelagerten Verfahren beurteilt werden (VB.2021.00375 vom 10. Februar 2022, E. 9.2). Die Erstellungskosten für das Bauvorhaben sind baurechtlich nicht relevant. Dass Baubewilligungsverfahren dient auch bei Bauvorhaben des Gemeinwesens nicht dazu, der Bevölkerung – etwa über die Kosten – Rechenschaft abzulegen.

Die Erwägungen im angefochtenen Beschluss betreffend Absturzsicherungen (S. 5) und die entsprechende Auflage in Dispositivziffer I.7.5. haben rein informativen Charakter bzw. auferlegen der Bauherrin gegenüber den ohnehin einzuhaltenden Vorschriften keine zusätzlichen Pflichten. Es handelt sich nicht um auflagenweise zu behebbende Mängel, insbesondere nicht um solche mit Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die gestalterische Beurteilung.

Insgesamt ergeben sich aus den geltend gemachten Mängeln für die Rekurrierenden keine nachteiligen Auswirkungen und keine materielle Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens. Betreffend die Gebäudehöhe ist anzufügen, dass die Rekurrierenden diese anhand der Baugesuchsunterlagen zwar nicht überprüfen konnten. Jedoch kann mit Blick auf die zahlreichen vorgebrachten weiteren Rügen nicht gesagt werden, sie hätten sich allein dadurch zum Rekurs veranlasst sehen dürfen, was gegebenenfalls bei der Auferlegung der Verfahrenskosten zu berücksichtigen wäre.

5.3.3.

Die Einhaltung grundlegender Baurechtsnormen, deren Verletzung eine Bauverweigerung rechtfertigt, muss nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheides in einem einzigen Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Der baurechtliche Entscheid muss sich somit zu sämtlichen Punkten aussprechen, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Projektes von ausschlaggebender Bedeutung sind.

Daraus folgt, dass eine Baueingabe, in der wesentliche Teile des Bauvorhabens fehlen, sei es ungewollt, sei es, weil sie erst in einem späteren Baubewilligungsverfahren beurteilt werden sollen, unvollständig ist. Die Baubehörde hat solche Baueingaben zur Verbesserung an die Bauherrschaft zurückzuweisen (§ 313 Abs. 1 PBG). Bleibt es bei der Unvollständigkeit der Baueingabe, ist hierin in der Regel ein wesentlicher, zur Aufhebung der Baubewilligung führender Verfahrensmangel zu erkennen.

Kein solcher Mangel liegt vor, wenn es um Aspekte des Bauvorhabens geht, die dem üblichen Bauverlauf entsprechend am besten einem späteren Bewilligungsverfahren vorbehalten bleiben. Dies gilt namentlich für Detailaspekte wie etwa die Putzstruktur, die Farbgebung oder die Materialisierung der Fassadenverkleidung. Es wäre kaum sinnvoll, von der Bauherrschaft

bezüglich solcher Aspekte eine Detailprojektierung, die mit erheblichem Aufwand verbunden sein kann, zu verlangen, wenn die Bewilligungsfähigkeit des eigentlichen Vorhabens noch gar nicht feststeht. Ferner kann auch die Prüfung der Umgebungsgestaltung einem nachgeordneten Bewilligungsverfahren vorbehalten werden; nur bei Arealüberbauungen muss die Umgebungsgestaltung - wenn auch nicht zwingend aus dem Umgebungsplan - bereits im Hauptbewilligungsverfahren in den wesentlichen Zügen ersichtlich sein (§ 73 Abs. 1 PBG).

Demgegenüber dürfen grundlegende Aspekte eines Projektes nie vom baurechtlichen Hauptverfahren abgespaltet werden. Die Aufteilung des Bewilligungsverfahrens muss zudem stets auf nachvollziehbaren Gründen beruhen. Überdies muss gewährleistet sein, dass der gesetzmässige Zustand bezüglich der in ein nachgeordnetes Verfahren verwiesenen Detailaspekte ohne weiteres erreicht werden kann (VB.1999.00298, VB.1999.00299 und VB.1999.00304 in RB 2000 Nr. 95).

5.3.4.

Die vorliegend einem nachgelagerten Bewilligungsverfahren vorbehaltenen Punkte sind untergeordneter Natur bzw. müssen praxismässig nicht bereits mit der Baueingabe konkretisiert sein. Dies betrifft vorliegend namentlich die Umgebungsgestaltung, das Kanalisationsprojekt, die Brandschutzpläne und das Gesuch um Befreiung von der Schutzraumpflicht (bzw. Gesuch um Erfüllung mittels Ersatzbeitrag). Die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens steht ausser Frage. Die Einheit der Baubewilligung wird nicht verletzt.

6.1.

Die Rekurrentschaft 2 moniert, die zur C-Strasse hin ausgerichteten Einzel- und Familienzimmer erfüllten die Anforderungen an die Besonnung gemäss § 301 Abs. 1 PBG nicht. Gemäss Art. 37 BZO seien bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen in der Nähe des Haupteingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen. Auch diese Anforderung erfülle das Bauvorhaben nicht. Es sei jedenfalls nicht ersichtlich, wo sich die genannten Abstellräume befinden sollen. Beim in Rede stehenden Bauvorhaben handle es sich um eine Gemeinschaftsunterkunft i.S.v. § 10 BVV I, weshalb die Containeranlage (u.a.) über nach Geschlechtern getrennte Waschgelegenheiten und Abortanlagen

verfügen müsse (Abs. 1 lit. b). Diese Voraussetzung erfülle das Bauvorhaben einzig im Ober-, nicht jedoch im Erdgeschoss. Den Bewohnern des Erdgeschosses sei es nicht zuzumuten, über die Aussentreppen die Toilette im Obergeschoss aufzusuchen.

6.2.

Die Vorinstanz entgegnet, bezüglich der wohnhygienischen Verhältnisse sei zu beachten, dass es sich um ein Provisorium handle, womit Abweichungen von den Regelvorschriften zur Wohnhygiene zulässig seien (vgl. etwa § 301 Abs. 2 PBG). Die Asylsuchenden würden dort bloss vorübergehend untergebracht sein. Überdies sei § 301 Abs. 1 PBG nicht anwendbar, weil die projektierte Asylunterkunft bloss Einzelzimmer sowie Familienzimmer und keine Mehrzimmerwohnungen im Sinne der genannten Bestimmung enthalte. Die Fensterflächen liessen sich dem "seinerzeit eingereichten Baubeschrieb (S. 7)" entnehmen. Die Abstellflächen für Kinderwagen seien unter den Treppen ohne weiteres möglich und die Veloabstellplätze würden im Umgebungsplan nachgewiesen. Die streitgegenständliche provisorische Asylunterkunft stehe zurzeit in der Gemeinde Y in Betrieb habe dort zu keinerlei Problemen, namentlich in wohnhygienischer Hinsicht, geführt. Das Erdgeschoss enthalte drei Familienzimmer mit entsprechenden eigenen Nasszellen. Die drei Einzelzimmer im Erdgeschoss könnten im Belegungsplan ohne weiteres so zugeteilt werden, dass das IV-WC im Erdgeschoss nicht für zwei Geschlechter gleichzeitig zur Verfügung stehe. Im Übrigen lasse die Rekurrenzschaft 2 die Privilegierungsvorschrift von § 10 Abs. 2 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) unerwähnt resp. unreflektiert.

6.3.1.

Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein (§ 301 Abs. 1 PBG). Die Bestimmung bezieht sich nur auf Wohnräume, nicht aber auf Schlafräume. Mehrzimmerwohnungen sind solche mit einem Wohn- und mindestens einem Schlafzimmer. Unter den "gesetzlich nötigen Fenstern" ist nicht deren Anzahl, sondern die Gesamtfläche im Sinne von § 302 Abs. 2 PBG zu verstehen (BRKE I Nr. 564/1992 in BEZ 1992 Nr. 25). Abweichungen von § 301 Abs. 1 PBG sind zulässig in Kern- und Zentrumszonen oder in Hotels sowie bei besonderen Verhältnissen, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen (§ 301 Abs. 2 PBG). Gemäss dem klaren Wortlaut dieser Be-

stimmung ist für Abweichungen von Absatz 1 einer der darin genannten Tatbestände zu erfüllen, wobei die "besonderen Verhältnisse" als eine Art Auffangtatbestand erscheinen. Weiter ist bei allen Gebäuden § 239 Abs. 3 PBG zu beachten, welcher besagt, dass Bauten nach aussen wie im Innern unter anderem den Geboten der Wohnhygiene genügen müssen (VB.2017.00169, E. 3.3.1 ff.).

Bei den Einzelzimmern der geplanten Notunterkunft handelt sich nicht um Mehrzimmerwohnungen im Sinne von § 301 Abs. 1 PBG. Die Familienzimmer mit angegliedertem Einzelzimmer, von denen zwei nach Nordosten ausgerichtet sind, werden zum Schlafen und zum Wohnen (im Sinne von Aufenthaltsraum) genutzt. Daneben stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Container-Anlage die nach Südwesten ausgerichteten und ebenfalls dem Aufenthalt dienenden Gemeinschaftsküchen zur Verfügung. Insofern kann nicht gesagt werden, die Wohnräume seien mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet.

Im Übrigen liegen insofern besondere Verhältnisse im Sinne von § 301 Abs. 2 PBG vor, als die Baute als Not-Wohnraum dient und es sich um eine befristete Übergangslösung handelt. Um den Wohnraum zeitnah anbieten zu können, ist die Gemeinde auf Modulbauten angewiesen, die weniger Möglichkeiten bieten, die Wohnräume gemäss § 301 Abs. 1 PBG auszurichten. Daher und mit Blick auf die auf drei Jahre befristete Baubewilligung wäre auch eine Abweichung von § 301 Abs. 1 PBG gerechtfertigt.

6.3.2.

Soweit die Einzelzimmer im EG nicht durch die jeweilige Familie im angrenzenden Familienzimmer belegt werden, ist es möglich, die verschiedenen Sanitärräume im Gebäude geschlechtergetrennt zu organisieren. Falls überhaupt von einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne von § 10 BBV I auszugehen ist, besteht keine Pflicht, dass die Sanitärräume auf demselben Geschoss wie die Schlaf-/Wohnräume liegen müssen.

6.3.3.

Gemäss Art. 37 BZO sind bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen in der Nähe des Haupteingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen. Von einem allfälligen Mangel in Bezug auf die Abstellräume wären die Rekurrierenden nicht in

eigenen Interessen betroffen. Ein Mangel würde auch nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führen, sondern zu einer für die Rekurrierenden bedeutungslosen Auflage (z.B. Verzicht auf ein Einzelzimmer zugunsten eines Abstellraums). Auf die Rüge ist daher nicht weiter einzugehen.

7.1.

Die Rekurrierenden monieren eine ungenügende Gestaltung und Einordnung. Das Quartier sei von Ein- und Mehrfamilienhäusern, modernen Liegenschaften gehobeneren Standards und von sorgfältig gepflegten Garten- und Grünanlagen geprägt. Von der E-Strasse kommend, säumten das denkmalgeschützte Wohnhaus "G" sowie das L den Eingang in die C-Strasse. Die beiden Häuser hätten Giebeldächer. Weiter entlang der C-Strasse, in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben, stünden moderne, hochwertig gestaltete private Liegenschaften. Zwar könnten die Gebäudeformen im Quartier durchaus als heterogen bezeichnet werden, die Liegenschaften seien jedoch alle von hoher ästhetischer Qualität und sichtlich sorgfältig gepflegt.

Dem Bauvorhaben mangle es an Absturzsicherungen i.S.v. § 239 Abs. 1 PBG. Der baurechtliche Entscheid erwäge, die "Terrassen, Fenster, Balkone und Treppen sind [...] durch Geländer oder Mauern in einer Höhe von mindestens 0.90 m bzw. 1.00 m" zu sichern. Eine Auflage diesbezüglich fehle jedoch, lediglich unter der Rubrik "Bauausführung" werde erwähnt, dass die normale Höhe von Schutzelementen verbindlich einzuhalten sei. Zwar seien in den Grundrissplänen keine Terrassen oder Balkone eingezeichnet und ob die Fenster Absturzsicherungen benötigen würden, werde im baurechtlichen Entscheid nicht präzisiert. Auf jeden Fall seien die Aussentreppen gemäss SIA-Norm 358 abzusichern. Es sei somit unbekannt, wie diese Geländer und Brüstungen aussehen werden, was regelmässig ein wesentlicher Bestandteil des äusseren Erscheinungsbildes eines Bauvorhabens darstelle. Es sei zu bezweifeln, dass sich die Absturzsicherungen in irgendeiner Weise positiv auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens auswirken würden. Die Gestaltung des Bauvorhabens habe nicht abschliessend überprüft werden können.

Dessen ungeachtet handle sich bei diesem Bauvorhaben um ein äusserst unansehnliches Objekt, welches reine Zweckmässigkeit und Provisoriumscharakter verkörpere. Es weise keinerlei besondere (bau-)stilistische Merkmale und/oder sonstige architektonische Qualitäten auf. Solche

Containeranlagen seien auf einer grösseren Baustelle als vorübergehende Büros, Aufenthaltsmöglichkeiten und Umkleidekabinen zu erwarten. In der vorliegend reinen Wohnzone an der C-Strasse sei ein derartiges Konstrukt als Wohngebäude nicht akzeptabel und ausserordentlich störend. Obschon die Liegenschaften im Quartier verschiedene Stile aufweisen würden, bilde die kostengünstige, zweckmässig erstellte und knapp 10 Jahre alte Containeranlage mit wellblechartiger Fassadenoptik und industriellen Aussentrep-pen einen krassen Gegensatz zu ihrer baulichen Umgebung. Der Kontrast namentlich zum L könne grösser nicht sein.

Das denkmalgeschützte "G" stehe nur leicht schräg vis-à-vis und mit direktem, unverbautem, optischem Bezug zum Bauvorhaben. In nächster Nähe, gegenüber der westlichen Strassenseite (E-Strasse) und ebenfalls in direkter optischer Verbindung zur Containeranlage stehe das ebenfalls im Denkmalschutzinventar eingetragene Schulhaus K. Auf diese beiden Schutzobjekte sei besondere Rücksicht zu nehmen (§ 238 Abs. 2 PBG). Die Containeranlage bilde einen krassen und - durch den direkten optischen Bezug auf beide Gebäude - störenden Gegensatz zu diesen beiden gepflegten Schutzobjekten und füge sich nicht rechtsgenügend, d.h. gut i.S.v. § 238 Abs. 2 PBG, in die bauliche Umgebung ein.

Die Rekurrentschaft weist zusätzlich auf das Schulhaus "I" (Kat.-Nr. 7) und das Wohnhaus "J" (Kat.-Nr. 8) als weitere Schutzobjekte in unmittelbarer Nähe hin. Weiter handle es sich bei der Parkanlage der Schulhäuser "K" und "I" um ein im Inventar des kommunalen Natur- und Landschaftsschutzes eingetragenes Objekt. Die E-Strasse, von welcher aus das Bauvorhaben gut sichtbar wäre, sei sodann im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz eingetragen. Angesichts einer solchen Häufung von Schutzobjekten sei es mit der von § 238 Abs. 2 PBG geforderten Rücksichtnahme auf Objekte der Natur- und Heimatschutzes nicht leicht zu nehmen.

Entgegen der Baubehörde treffe es nicht zu, dass die Containeranlage von der C-Strasse aufgrund der Hanglage nicht übermässig stark in Erscheinung treten werde. Gemäss Katasterplan werde die Containeranlage prominent auf der jetzigen Grünfläche platziert. An dieser Lage nütze ein "respektvoller Abstand" zum gegenüberliegenden G nichts, da der direkte optische Bezug über die offene C-Strasse hinweg bestehen bleibe. Daran ändert auch das begrünte Flachdach und die weisslich/gräuliche Farbe der Containeranlage

nichts. Die Begrünung des Flachdaches sei durch Art. 28 Abs. 2 der BZO vorgeschrieben. Damit hätten die Rekursgegnerinnen keine "besondere Rücksichtnahme" gezeigt.

Mit einer Befristung der Baubewilligung könne den Einordnungs- und Gestaltungsmängeln nicht wirksam begegnet werden.

7.2.

Die Vorinstanz hält dem entgegen, das Bauvorhaben befinde sich an einer ortsbaulich wenig sensitiven Lage in der Wohnzone W/1.7, im Bereich der relativ stark befahrenen F-Strasse sowie E-Strasse und unter bestmöglicher Kaschierung in die dortige Hang- und Überbauungssituation. In das ortsbauliche Umfeld passe sich das strittige Bauvorhaben gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG gesetzeskonform ein. Der vorgesehene Standort liege in einem ortsbaulich heterogenen Umfeld. Das angrenzende, recht durchgrünte Mehr- und Einfamilienhausquartier im Norden, Osten sowie Süden werde gestalterisch von Wohnbauten mit unterschiedlich grossen Kubaturen und einer uneinheitlichen Architektursprache geprägt. Auch die Dachformen seien verschieden.

Das Erscheinungsbild der provisorischen Asylunterkunft sei gänzlich geprägt durch die Modulbauweise. Dergestalt sei das strittige Bauvorhaben als das erkennbar, was es sei, nämlich ein dreijähriges Provisorium, dessen Gestaltung sich aus seiner Funktionalität ergebe. Sie sei vergleichbar mit anderen vorfabrizierten Bauten und Anlagen (etwa Containern für Schulzwecke), die in einer nicht besondere ästhetisch-architektonische Qualitäten aufweisenden baulichen Umgebung mitunter gar unbefristet bewilligt werden könnten.

Das Container-Provisorium sei möglichst unauffällig in die Bauparzelle eingepasst, indem sie rückwärtig (d.h. in mehr als zweiter Bautiefe) zur E-Strasse sozusagen hinter dem "L" positioniert sei und dadurch keine ortsbaulich prominente Lage aufweise. Kubatur sowie Höhenentwicklung seien im Kontext der baulichen Umgebung eher zurückhaltend, wodurch das strittige Bauvorhaben auch hinsichtlich seiner Dimensionierung nicht besonders augenfällig sei.

Dass gleichwohl ein gewisser Kontrast zur baulichen Umgebung bestehe, sei von der Baukommission in ihrem Beschluss vom 24. Juni 2024 nicht

partout in Abrede gestellt worden, doch gelte es zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um ein auf drei Jahre befristetes Provisorium handle. Bezüglich der Unterbringung von Flüchtlingen bestehe eine eigentliche Notsituation, weshalb für die vom Kanton zugewiesenen Asylsuchenden kurzfristig bedeutend mehr Unterbringungsplätze zwingend bereitzustellen seien. Dies gelte es auch bei der gestalterischen Beurteilung zu berücksichtigen.

Die qualifizierte Gestaltungsvorschrift von § 238 Abs. 2 PBG sei vorliegend in Bezug auf die Schutzobjekte "Schulhaus K" und "Schulhaus I" samt Umgebung (Grundstück Kat.-Nr. 7), das Wohnhaus "J" (Grundstück Kat.-Nr. 8) und die E-Strasse nicht einschlägig, da es an einem rechtsrelevanten optischen Bezug fehle.

Bezüglich des Schutzobjekts "G" (Grundstück Kat.-Nr. 9) reiche eine blosser Sichtdistanz nicht aus, um einen Anwendungsfall von § 238 Abs. 2 PBG zu begründen. Vielmehr bedürfe es eines qualifizierten optischen Bezugs, welcher vorliegend namentlich aufgrund der rückwärtigen Positionierung der Asylunterkunft und deren vergleichsweise bescheidenen Dimensionierung nicht ohne weiteres auszumachen sei. Aber selbst wenn ein solcher qualifizierter optischer Bezug aus der Perspektive von Drittstandorten zu bejahen wäre, vermöchte die geplante Asylunterkunft (auch in Anbetracht ihrer Befristung auf lediglich drei Jahre) in objektiver Weise den Schutzzweck des Schutzobjekts "G" nicht in rechtsrelevanter Hinsicht zu beeinträchtigen. Hier von zeuge denn auch der Umstand, dass der Zürcher Heimatschutz (ZVH) gegen das streitbetroffene Bauvorhaben nicht opponiert habe.

7.3.1.

Im angefochtenen Beschluss wird zur Gestaltung und Einordnung Folgendes erwogen: Obschon es sich um eine Container-Anlage handle, werde das Erscheinungsbild der dortigen Wohnsiedlung nicht unzulässig berührt. Der Zugang von der E-Strasse her sei zweckmässig gewählt. Von der C-Strasse (Gehweg) her trete die Container-Anlage aufgrund der Hanglage auf tieferem Niveau nicht übermässig stark in Erscheinung. Die Container-Anlage respektiere den Vorgartenbereich zur C-Strasse und halte zudem einen respektvollen Abstand zur privaten Nachbarliegenschaft im Osten und zum G auf der anderen Strassenseite ein. Der Fussabdruck und die Gebäudehöhe seien (aufgrund der Zonierungsvorgaben) von untergeordneter Dimension. Die Gebäudehöhe sei eingehalten, ohne die Firsthöhe zu beanspruchen. Die

Baute und Anlage lehne sich – unter Rücksichtnahme des minimalen Gebäudeabstandes – an das L an, was sich positiv auf das angrenzende Wohnquartier auswirke. Das begrünte Flachdach und die Fassadenfarbe beeinflussten das Erscheinungsbild positiv zurückhaltend. Die bestehende Parkierungsfläche werde mehrheitlich zurückgebaut und begrünt. Ein gewisser Kontrast zur umliegenden Überbauung sei zwar nicht gänzlich von der Hand zu weisen, trotzdem vermöge das vorliegende Projekt die gesetzlich geforderte Gestaltung in Bezug auf die bauliche und landschaftliche Umgebung (unter Einschluss von Schutzobjekten) sowie in allen einzelnen Teilen zu erfüllen. Unter Hinweis auf die einschlägige Gerichtspraxis (vgl. dazu etwa BEZ 2022 Nr. 19; BRGE III Nr. 0049/2024 vom 3. April 2024) werde für das geplante Provisorium auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 eine auf bloss drei Jahre befristete Baubewilligung erteilt, was es auch unter dem Titel der rechtskonformen Einordnung und Gestaltung zu berücksichtigen gelte.

7.3.2.

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. So kann namentlich die Gleichförmigkeit wesentliches Gestaltungsmerkmal einer bestehenden Überbauung sein. Die genügende Einordnung fehlt allerdings nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung; vielmehr ist ein Einordnungsman gel erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet. Eine Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 PBG muss nicht ideal bzw. "gut", sondern lediglich "genügend" sein. Dies ist auch dann erfüllt, wenn eine andersartige Gestaltung als besser bzw. als wünschenswert qualifiziert würde. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden

rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum (vgl. VB.2018.00395 vom 7. Februar 2019, E. 4.2. ff.).

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.

7.3.3.

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). Auf drei Seiten des Baugrundstücks und einer überbauten Nachbarparzelle war eine Erholungszone ausgeschieden, die einen in sich geschlossenen Bereich darstellte, in dem die beiden Baugrundstücke insel- bzw. halbinselartig lagen.

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.).

Als ungenügend erwies sich die Einordnung von zwei zweigeschossigen und zwei dreigeschossigen Wohnbauten in Modulbauweise mit insgesamt 18 Wohnungen für Asylsuchende auf einem Baugrundstück, das in der dreigeschossigen Wohnzone W3 und im Übrigen in der Kernzone lag. In der nahen Umgebung des Bauareals befanden sich mehrere Schutz- bzw. Inventarobjekte. Ausserdem befand sich das Baugrundstück im Perimeter eine kommunalen Landschaftsschutzobjekts. Als problematisch erwies sich u.a. die Setzung der Bauten sehr nahe an einem Inventarobjekt, was dessen Erscheinungsbild und Wirkung beeinträchtigte. Das Verwaltungsgericht erwog sodann, die Modulbauweise schliesse eine gute Einordnung nicht notwendigerweise aus. Indes sei auf dem Bauareal angesichts seiner prominenten Stellung und der Nähe zu den Schutz- bzw. Inventarobjekten eine besonders sorgfältige Gestaltung unabdingbar: Aluminium-Wellblech wirke diesbezüglich als Material der Fassadengestaltung wie ein Fremdkörper (VB.2021.00293 vom 10. Februar 2022).

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

Eine befriedigende Einordnung wurde einer Wohnsiedlung attestiert, die aus zwei parallel verlaufenden, dreigeschossigen geraden Reihen von zusammengestellten Stahlcontainern bestand. Die beiden Containerreihen sind rund 37 m lang und 10 m breit. Im Süden und Südosten der Bauparzelle am Rande des Siedlungsgebiets befinden sich Mehrfamilienhäuser, im Westen eine Parkanlage sowie mehrere Fussball- und Tennisplätze. Im Norden

verläuft die Autobahn. Das Verwaltungsgericht erwog, das Vorhaben weise, ohne seinen Zweck als Übergangslösung zu verhehlen, durchaus ansprechende gestalterische Elemente auf. Damit erreiche die Siedlung ein befriedigendes ästhetisches Niveau. Die bauliche Umgebung und insbesondere die angrenzenden Wohnliegenschaften würden keine besonderen Qualitäten erkennen lassen. Ein gewisser, nicht von der Hand zu weisender Kontrast zur umliegenden Überbauung gebe keinen Anlass, dem Bauvorhaben eine befriedigende Gestaltung abzusprechen (s. VB.2013.00289, E. 5.5. ff., sowie VB.2013.00293 vom 11. Juli 2013, E. 4.6).

Bewilligt wurde ein zweigeschossiges Modulgebäude als Flüchtlingsunterkunft mit vier Wohnungen für eine befristete Dauer von fünf Jahren in der dreigeschossigen Wohnzone (teilweise mit Gewerbeanteil). Die Containerunterkunft trete zur massgebenden, heterogen ausgestalteten Umgebung nicht in störenden Widerspruch. Auch bei einem gewissen, nicht von der Hand zu weisenden Kontrast zur umliegenden Umgebung dürfe die Gemeinde bei einer nicht besondere ästhetisch-architektonisch Qualitäten aufweisenden baulichen Umgebung von einer befriedigenden Einordnung ausgehen (VB.2024.00228 vom 11. Juli 2024).

7.3.4.

Vorab ist betreffend die Absturzsicherungen auf die Erwägungen unter E. 5.3.2. weiter oben zu verweisen. Es liegt kein Mangel vor. Die Ausgestaltung der Aussentreppe ist in der Fotodokumentation ersichtlich und konnte in die gestalterische Beurteilung einfließen.

7.3.5.

Die erhöhten Gestaltungsanforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG gelten nur in Bezug auf benachbarte Schutzobjekte und nicht generell für das Bauvorhaben. Bei der Beurteilung ist nicht entscheidend, ob und wie das Schutzobjekt von der geplanten Baute und Anlage aus wahrgenommen wird. Ebenso wenig kommt es darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute bei dem beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt. Vielmehr geht es in solchen Fällen darum, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden darf (VB.2023.00104 vom 21. September 2023, E. 5.3.).

Das streitbetroffene Gebäude kommt in einem grossen Abstand von ca. 21 m, seitlich versetzt und getrennt durch die C-Strasse vom Schutzobjekt "G" (Grundstück Kat.-Nr. 9) zu liegen. Da die beiden Gebäude, etwa von der C-Strasse her, gleichzeitig wahrgenommen werden können, besteht zwar ein gewisser optischer Bezug. Aufgrund der räumlichen Situierung, der Zäsur durch die dazwischen verlaufende C-Strasse und der moderaten Grösse des geplanten, leicht tiefer gelegenen Gebäudes konkurriert dieses nicht mit dem Schutzobjekt und drängt sich dem neutralen Betrachter nicht auf eine Weise auf, die als störend empfunden werden könnte. Bei diesen Gegebenheiten kommt es nicht zu einer ästhetischen Beeinträchtigung des Schutzobjekts. Dies gilt umso mehr für das inventarisierte Schulhaus K, welches in einem bedeutend grösseren Abstand, jenseits der E-Strasse und teilweise verdeckt durch das L (C-Strasse 20) gelegen ist. Zu den weiteren von den Rekurrierenden genannten Schutzobjekten besteht kein bzw. kein relevanter Sichtbezug.

7.3.6.

Nebst den erwähnten Schutzobjekten wird die unmittelbare Umgebung des Bauvorhabens durch Wohnbauten verschiedenen Alters geprägt, insbesondere auch durch neuere Mehrfamilienhäuser, deren Architektur sich durch einen gehobenen Standard auszeichnet. Diese gepflegte bauliche Umgebung bildet den Massstab für die Einordnung von Neubauten.

Die geplanten Container machen einen wenig ansprechenden, klar behelfsmässigen sowie unfertigen Eindruck. Sie erscheinen als das, was sie sind, nämlich als reine Zweckbauten, die als Übergangslösung dienen. Dergestalt erreichen sie in der ästhetisch qualifizierten Umgebung, wie sie hier in Frage steht, keine befriedigende Gesamtwirkung. Dieser Mangel wird relativiert durch die bescheidenen Dimensionen der Unterkunft, namentlich was die Gebäudehöhe anbelangt. Dadurch ordnet sich das Gebäude den umliegenden Bauten unter, zumal es gegenüber der C-Strasse etwas tiefer gelegen ist.

Zu prüfen ist, ob die ungenügende Gesamtwirkung entsprechend der auf drei Jahre befristeten Baubewilligung gestützt auf § 321 Abs. 1 PBG vorübergehend toleriert werden kann.

7.3.7.

Mit der Befristung erteilt die Behörde ihre Zustimmung, eine Baute und Anlage für eine bestimmte Zeitdauer zu errichten. Dies ist sinnvoll, wenn eine definitive Bewilligung aus rechtlichen Gründen nicht infrage kommt, andererseits aber die typischen Merkmale eines Provisoriums gegeben sind (zum Beispiel Fahrnisbauten, Ladenprovisorium). In der Praxis kommen befristete Baubewilligungen insbesondere in dringlichen Fällen vor, so etwa beim Vorliegen einer Notlage bei der Unterbringung von Asylbewerbern (BEZ 1992 Nr. 8) oder beim Fehlen von Notschlafstellen für Obdachlose im Winterhalbjahr (BEZ 1990 Nr. 18). Eine befristete Bewilligung in diesem Sinn bedeutet nichts anderes als die temporäre Tolerierung vorschriftswidriger Bauten und Anlagen. Der befristeten Zulassung rechtswidriger Bauvorhaben sind daher in mehrfacher Hinsicht enge Grenzen gesetzt. So muss das öffentliche oder private Interesse an der Erstellung eines Bauvorhabens ein hohes Gewicht haben beziehungsweise entgegenstehende Interessen überwiegen. Selbst in Notsituationen dürfen rechtswidrige Projekte nur befristet bewilligt werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass eine vorschriftsgemässe Ausführung oder ein rechtskonformer Standort nicht möglich oder unverhältnismässig ist. Doch sind an diesen Nachweis keine strengen Anforderungen zu stellen und ist insgesamt aufgrund einer Güterabwägung zu entscheiden. Unbedingte Voraussetzung für die befristete Bewilligung einer baurechtswidrigen Baute ist allerdings, dass eine baurechtskonforme Lösung nicht sofort gefunden werden kann, die Normverletzung aber angesichts des gewichtigen öffentlichen oder privaten Interesses für eine beschränkte Zeit hingenommen werden kann.

Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit verlangt sodann, dass befristete Abweichungen vom ordentlichen Recht nur dann und für so lange zugestanden werden, als die Realisierung eines gesetzeskonformen Projekts entweder unmöglich oder für den Bauherrn unzumutbar ist. Dieser Grundsatz ist für die Festlegung der Obergrenze der Befristung von entscheidender Bedeutung. Im Rahmen dieser höchstmöglichen Provisoriumsdauer ist für die befristete Zulassung an sich und deren Dauer auch der Grad der durch das Bauvorhaben bewirkten Vorschriftswidrigkeit beziehungsweise Verletzung von baurechtlichen Rechtsgütern von Bedeutung. Entsprechend der Gerichtspraxis kann die Frist im Rahmen der erwähnten Voraussetzungen auf höchstens fünf Jahre angesetzt werden (Laura Diener / Thomas Wipf, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, Hrsg. Christoph Fritzsche/

Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Bd. 1, S. 517 f., mit Hinweisen; s. zum Ganzen auch VB.2017.00661 vom 8. Februar 2018, E. 5.2, mit weiteren Hinweisen).

7.3.8.

Die Containeranlage vermag die gestalterischen Anforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG, die an dauerhafte Wohnbauten zu stellen sind, wie ausgeführt nicht zu erfüllen. Ein alternativer Standort, an dem die Wohnnutzung zulässig und die Anlage unbefristet bewilligungsfähig wäre, ist daher kaum denkbar. Damit erübrigt sich der Nachweis, dass auch an anderen Standorten keine baurechtskonforme Lösung möglich ist.

Entscheidend ist sodann, dass sich der Gemeinde die Möglichkeit geboten hatte, eine Containeranlage von der Nachbargemeinde zu übernehmen. Vor dem Hintergrund dieser offenkundig vorteilhaften Lösung und angesichts des dringenden Bedarfs und öffentlichen Interesses an Wohnraum für Asylsuchende erschiene es unverhältnismässig, eine bessere Ausgestaltung zu verlangen und die Baubewilligung allein aus gestalterischen Gründen zu verweigern. Daher erscheint die befristete Baubewilligung als vertretbar, zumal der gestalterische Mangel nicht allzu schwer wiegt.

Der Umstand, dass die Container der Nachbargemeinde inzwischen nicht mehr erhältlich sein sollen, spielt keine Rolle. Im Rekursverfahren zu beurteilen ist die Rechtmässigkeit der Baubewilligung gemäss dem Sachverhalt im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Beschlusses. Dass die Realisierbarkeit des Bauvorhabens nachträglich zumindest möglicherweise weggefallen ist (s. Augenscheinprotokoll S. 3 und act. 16, R2.2024.00141), führt nicht zur Aufhebung der Baubewilligung, sondern nach drei Jahren zu deren Erlöschen (§ 322 Abs. 1 PBG). Ebenso wenig ist das Rekursverfahren gegenstandslos geworden, da die Bauherrin keinen Verzicht auf das Bauvorhaben erklärt hat.

Es ist jedoch festzuhalten, dass sich die angefochtene Bewilligung ausschliesslich auf den Wiederaufbau der konkreten, derzeit in Y stehenden Anlage bezieht. Dies ergibt sich aus der Beschreibung des Bauvorhabens im angefochtenen Beschluss und aus den Baugesuchsunterlagen (Projektbeschreibung, Fotodokumentation). Die allfällige Errichtung anderweitig beschaffter Wohncontainer bedürfte deshalb einer neuen baurechtlichen Beurteilung

(Projektänderung), auch wenn es sich um eine mit den Baueingabeplänen übereinstimmende Anlage handeln sollte. Dabei wäre mit Blick auf die geänderte Ausgangslage neu zu prüfen, ob eine baurechtskonforme Lösung nach wie vor unverhältnismässig ist und der gestalterische Mangel vorübergehend toleriert werden kann.

Nach dem Gesagten führt der zu Recht monierte gestalterische Mangel nicht zur Aufhebung der Baubewilligung.

8.1.

Die Rekurrentschaft 2 bringt schliesslich vor, die Gemeinde beabsichtige auch die Umnutzung des sich ebenfalls auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 1 befindlichen "L" (Assek.-Nr. 1) zum Zwecke der Unterbringung von weiteren 19 Asylsuchenden und sei offenbar der Ansicht, dass es sich bei dieser Umnutzung nicht um ein bewilligungspflichtiges Vorhaben handle. Das sei unzutreffend. Aber auch die Bewilligungsfähigkeit des rekursgegenständlichen Bauvorhabens könne nicht unabhängig von der besagten Umnutzung beurteilt werden. Denn letztlich handle es sich um ein raumwirksames Projekt, das in seiner Gesamtheit, d.h. mit all seinen Auswirkungen auf die Umwelt erfasst und beurteilt werden müsse.

8.2.

Die Umnutzung des L ist nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung und für die baurechtliche Beurteilung des streitbetroffenen Not-Wohnraums nicht relevant. Die Rüge ist unbegründet.

9.

Zusammengefasst ist auf den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00141, soweit er durch den Rekurrenten 7 erhoben wurde, nicht einzutreten.

Im Übrigen sind die Rekurse abzuweisen.

10.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu 1/3 dem Rekurrenten im Verfahren G-Nr. R2.2024.00139 und zu je 2/21 den sieben

Rekurrentschaften im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00141 aufzuerlegen, unter solidarischer Haftung eines jeden Rekurrierenden des letztgenannten Verfahrens für 2/3 der Verfahrenskosten (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [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). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 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.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (finanzielle Bedeutung des Bauvorhabens im streitgegenständlichen Umfang), der Durchführung eines Abteilungsangenehms, der zahlreichen zu behandelnden Rügen, des Umfangs des vorliegenden Urteils und der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 7'000.-- festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch).

10.2.

Den unterliegenden Rekurrierenden steht keine Umtriebsentschädigung zu (§ 17 VRG).

