



G.-Nrn. R2.2023.00229, R2.2023.00230 und R2.2023.00233
BRGE II Nrn. 0060/2025 - 0062/2025

Entscheid vom 8. April 2025

Mitwirkende Abteilungspräsident Frank Martin Kessler, Baurichter Adrian Bergmann, Ersatzrichter Florian Poppele, Gerichtsschreiberin Andrea Kuhn

in Sachen

Rekurrierende

R2.2023.00229

A und B

vertreten durch [...]

R2.2023.00230

1. C

2. D

beide vertreten durch [...]

R2.2023.00233

E

vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegnerinnen

R2.2023.00229 und R2.2023.00233

1. Baukommission X

Nr. 1 vertreten durch [...]

2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich

3. C

4. D

Nrn. 3 - 4 vertreten durch [...]

R2.2023.00230

1. Baukommission X

vertreten durch [...]

Mitbeteiligte

R2.2023.00230

2. E

vertreten durch [...]

3. A und B

Nr. 3 vertreten durch [...]

4. Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Feuerpolizei,
Thurgauerstrasse 56, Postfach, 8050 Zürich

betreffend

R2.2023.00229 und R2.2023.00233

Beschluss der Baukommission vom 24. Oktober 2023 und Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich BVV 22-3891 vom 15. Mai 2023; Baubewilligung bzw. strassenpolizeiliche Bewilligung für Ersatzneubau Wohn- und Gewerbeüberbauung, [...]

R2.2023.00230

Beschluss der Baukommission vom 24. Oktober 2023; Baubewilligung für Ersatzneubau Wohn- und Gewerbeüberbauung, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 24. Oktober 2023 erteilte die Baukommission X der C und der D – unter Statuierung diverser Auflagen – die baurechtliche Bewilligung für den Bau einer Wohn- und Gewerbeüberbauung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 an der F-Strasse 1 und 3 sowie an der G-Strasse 10, 12 und 14 in X. Gleichzeitig wurde die im koordinierten Verfahren ergangene Gesamtverfügung Nr. BVV 22-3891 der Baudirektion Kanton Zürich vom 15. Mai 2023 betreffend Erteilung der strassenpolizeilichen, lärm- und wasserrechtlichen Bewilligung eröffnet.

B.

Gegen die kommunale Baubewilligung wandten sich A und B (hernach: Rekurrentschaft 1) mit gemeinsamer Rekurschrift vom 23. November 2023 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung des genannten Beschlusses. Eventualiter sei die kommunale Vorinstanz anzuhalten einen Beschluss zur Überarbeitung des Projekts im Sinne ihrer Erwägungen und Auflagen des Bauentscheids zu fassen und das dannzumalige Projekt neu öffentlich aufzulegen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zulasten der Rekursgegner.

Gegen die genannte kommunale Bewilligung wandte sich auch die C sowie die D (hernach: Bauherrschaft) mit gemeinsamer Rekurschrift vom 23. November 2023 und stellten die folgenden Anträge:

- " 1. Es seien folgende Nebenbestimmungen des Bauentscheids aufzuheben bzw. gemäss der Rekursbegründung anzupassen:
 - Disp.-Ziff. II.2.c und Disp.-Ziff. II.2.e (betreffend Erw. D.k., E.o und G.c, Rückkühlanlagen);
 - Disp.-Ziff. II.2.d (betreffend Erw. lit. D.q, Zugänglichkeit Dachgarten);
 - Disp.-Ziff. II.2.e (betreffend Erw. lit. E.e, Erdgeschosshöhe);
 - Disp.-Ziff. II.2.e (betreffend Erw. lit. E.g, Kolonnadenbreite, Rollstuhlgängigkeit);
 - Disp.-Ziff. II.2.e (betreffend Erw. lit. E.p, Besonnung);
 - Disp.-Ziff. II.66 und II.68 (Personenzählssystem);
 - Disp.-Ziff. II.93 (Erdanker);

2. die Vernehmlassung der Rekursgegnerin sei den Rekurrentinnen zur Stellungnahme bzw. zur Kenntnisnahme zuzustellen;
3. unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Rekursgegnerin."

Sodann stellten sie noch den prozessualen Antrag, das Rekursverfahren sei einstweilen zu sistieren.

Letztlich erhob auch E (nachfolgend: Rekurrent 3) mit Eingabe vom 26. November 2023 Rekurs gegen die genannten beiden Entscheide und beantragte sinngemäss die Abänderung des kommunalen Entscheides in Bezug auf die geplante Baumgruppe auf dem M-Platz, einen Durchlass vom M-Platz zu seinem Grundstück, die Gestaltung des M-Platzes (Rückversetzung und Abtreppung des Gebäudes im Baubereich A sowie Erhalt und Unterschutzstellung des Gebäudes G-Strasse 14).

C.

Mit Verfügungen vom 24. November 2023, 27. November 2023 sowie 30. November 2023 wurden die Rekurseingänge unter den Geschäfts-Nrn. R2.2023.00229 (Rekurrentschaft 1), R2.2023.00230 (Bauherrschaft) sowie R2.2023.00233 (Rekurrent 3) vorgemerkt und in den Nachbarrekursen das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Der Bauherrenrekurs wurde antragsgemäss sistiert.

D.

Mit Eingabe vom 29. Dezember 2023 beantragte die kommunale Vorinstanz im Rekurs der Rekurrentschaft 1 die Abweisung des Rekurses, unter Kostenfolgen zulasten der Rekurrentschaft 1, sowie die Sistierung des Verfahrens. Die kantonale Vorinstanz verzichtete in diesem Rekurs mit Schreiben vom 11. Dezember 2023 ausdrücklich auf eine Vernehmlassung. Die Bauherrschaft beantragte mit Eingabe vom 29. Dezember 2023 ebenfalls die Abweisung des Rekurses, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentschaft 1, sowie die Sistierung des Verfahrens.

Im Rekurs des Rekurrenten 3 beantragte die kommunale Vorinstanz mit Eingabe vom 3. Januar 2024 die Abweisung des Rekurses, unter Kostenfolgen zulasten des Rekurrenten 3. Die kantonale Vorinstanz verzichtete in diesem Rekurs mit Schreiben vom 11. Dezember 2023 ausdrücklich auf eine

Vernehmlassung. Die Bauherrschaft beantragte mit Eingabe vom 3. Januar 2024 ebenfalls die Abweisung des Rekurses, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten 3.

Die Bauherrschaft ersuchte mit Schreiben vom 2. Mai 2024 um Fortsetzung des Verfahrens betreffend ihren Rekurs. Das Rekursverfahren wurde mit Verfügung vom 8. Mai 2024 fortgesetzt und das Vernehmlassungsverfahren wurde eröffnet. Mit Eingabe vom 12. Juni 2024 ersuchte die kommunale Vorinstanz um Abweisung des Rekurses, unter Kostenfolge zu Lasten der Bauherrschaft.

E.

Das Verfahren betreffend den Rekurs der Rekurrentenschaft 1 wurde mit Verfügung vom 8. Januar 2024 sistiert. Mit Schreiben vom 2. Mai 2024 ersuchte die Bauherrschaft um Fortsetzung dieses Verfahrens, woraufhin das Verfahren mit Verfügung vom 8. Mai 2024 fortgesetzt und Frist zur Replik angesetzt wurde. Die Replik der Rekurrentenschaft 1 datiert vom 3. Juni 2024 und die Dupliken der kommunalen Vorinstanz sowie der Bauherrschaft vom 26. Juni 2024 bzw. vom 27. Juni 2024. Darin hielten die Parteien an ihren bereits gestellten Anträgen fest.

Im Bauherrenrekurs hielt die Bauherrschaft mit Replik vom 8. Juli 2025 an den bereits gestellten Anträgen fest, soweit diese nicht durch Wiedererwägung gegenstandslos geworden sind. Die Duplik der kommunalen Vorinstanz datiert vom 25. Juli 2024.

Im Rekurs des Rekurrenten 3 verzichtete der Rekurrent 3 stillschweigend auf eine Replik.

F.

In allen Verfahren wurde am 21. August 2024 im Beisein der Parteien ein Abteilungsaugenschein auf Lokal durchgeführt.

G.

Mit Verfügung vom 29. August 2024 wurden im Bauherrenrekurs sowohl die Nachbarrekurrenten aus den Verfahren Geschäfts-Nrn. R2.2023.00229 und R2.2023.00233 als auch die Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Feuerpolizei, als Mitbeteiligte in das Verfahren aufgenommen und ihnen wurde Frist angesetzt, um zu den Rechtsschriften der Bauherrschaft Stellung zu nehmen. Die Stellungnahmen datieren vom 9. September 2024, 18. September 2024 sowie 19. September 2024 und lauten – zum Teil sinngemäss – auf Abweisung des Rekurses. Mit Eingaben vom 30. September 2024 und vom 7. Oktober 2024 liessen sich die kommunale Vorinstanz sowie die Bauherrschaft zur Stellungnahme der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Feuerpolizei, vernehmen. Die kommunale Vorinstanz nahm mit Eingabe vom 23. Oktober 2024 zur Eingabe der Bauherrschaft vom 7. Oktober 2024 Stellung.

Der Rekurrent 3 reichte im Anschluss an den Augenschein mit Eingabe vom 21. August 2021 in seinem Rekurs diverse Abbildungen zu den Akten, welche den übrigen Parteien mit Mitteilungszettel vom 23. August 2024 zugestellt wurden. Die kommunale Vorinstanz liess sich mit Eingabe vom 2. September 2024 hierzu vernehmen. Mit Schreiben vom 18. September 2024 nahm der Rekurrent 3 wiederum zu den Ausführungen der Vorinstanz Stellung. Mit Eingabe vom 4. November 2024 ersuchte der Rekurrent 3 um Edition gewisser Aktenstücke. Die kommunale Vorinstanz reichte diese mit Eingabe vom 25. November 2024 ein. Mit Eingabe vom 9. Dezember 2024 nahm der Rekurrent 3 hierzu Stellung. Die kommunale Vorinstanz liess sich zu dieser Eingabe mit Schreiben vom 16. Dezember 2024 vernehmen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekursverfahren G.-Nrn. R2.2023.00229, R2.2023.00230 und R2.2023.00233 betreffen das gleiche Bauvorhaben und sind deshalb aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen. Die Aktenverweise beziehen

sich, wo nichts anderes vermerkt wird, auf das Verfahren G.-Nr. R2.2023.00229.

Bei den Nachbarrekursen wurde die Baudirektion Kanton Zürich als Rekursgegnerin und die Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. BVV 22-3891 vom 15. Mai 2023 als Anfechtungsobjekt aufgenommen. Die Rekurse richten sich jedoch ausdrücklich und/oder auch inhaltlich lediglich gegen den kommunalen Entscheid, weshalb die Verfügung der Baudirektion nachfolgend nicht zu überprüfen ist.

2.

Die Bauparzellen befinden sich in der Kernzone KA und sind der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt. Sie liegen im Perimeter des privaten Gestaltungsplans "G-Strasse / F-Strasse". Die Bauparzellen weisen die Form eines spiegelverkehrten "L" auf und grenzen im Süden an die G-Strasse, im Norden an den L-Weg und sind im Übrigen von bebauten Grundstücken umgeben. Entlang der östlichen Grenze, aber noch innerhalb des Bauperimeters, führt die F-Strasse, welche die G-Strasse mit dem L-Weg verbindet. Derzeit sind die Baugrundstücke mit einem Ladengebäude (entlang der F-Strasse), einem Bankgebäude sowie zwei weiteren Punktbauten (entlang der G-Strasse) überstellt, welche alle dem streitbetreffenen Neubau weichen sollen. Neu sollen die Bauparzellen mit einem Gebäude mit L-förmiger Grundform überbaut werden. Der Erdgeschosssockel soll undurchlässig ausgestaltet und in ihm sollen unterschiedliche Gewerbe sowie ein Verkaufsgeschäft angeordnet werden. Über dem Erdgeschosssockel sind unterschiedlich hohe Hochbauten (ca. 9.50 m bis 23.50 m) vorgesehen. Darin sollen unter anderem 36 Wohnungen Platz finden. Im südwestlichen Bereich des Perimeters, im Bereich des heutigen Grundstücks Kat.-Nr. 1, ist ein öffentlicher Platz, der M-Platz, vorgesehen. Die Tiefgarage mit 78 Autoabstellplätzen soll mittels zweier Rampen (Ein- und Ausfahrt) von der F-Strasse erschlossen werden. Sieben Abstellplätze sind im Freien direkt vor der bestehenden Poststelle auf Kat.-Nr. 10 geplant.

3.

Die Bauherrschaft ist als Adressat des angefochtenen Entscheids ohne Weiteres zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und

Baugesetzes (PBG) legitimiert. Die Rekurrentenschaft 1 ist gemäss öffentlich beurkundetem Baurechtsvertrag Baurechtsnehmerin am Grundstück Kat.-Nr. 11, welches unmittelbar westlich an eines der Baugrundstücke anstösst. Der Rekurrent 3 ist Eigentümer des unmittelbar westlich und nördlich an die Baugrundstücke anstossenden Grundstückes Kat.-Nr. 12. Aufgrund dieser engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen (ungenügende Baureife, mangelnde Gestaltung etc.) sind auch sie zur Rekurerhebung legitimiert. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Rekurse einzutreten.

4.

Vorweg ist festzuhalten, dass die Stadt X ihre BZO noch nicht den harmonisierten Baubegriffen angepasst hat. Es ist daher das PBG in der vor 1. März 2017 gültigen Fassung anwendbar (siehe Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015). In Gemeinden, die ihre BZO noch nicht harmonisiert haben, gelten sodann die im Anhang 2 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) aufgeführten Bestimmungen (siehe Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016).

5.1.

Die Rekurrentenschaft 1 macht zunächst geltend, es gebe in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bauvorhabens Behördenmitglieder, die im Stadtrat aktiv und gleichzeitig betroffene Nachbarn seien. Ob hier die zuständigen Personen tatsächlich in Ausstand getreten seien, entziehe sich ihrer Kenntnis. Es könne aufgrund der vorliegenden Akten zumindest nicht ausgeschlossen werden, dass kein Ausstand erfolgt sei. Sollte aufgrund dieser Konstellation ein Interessenkonflikt bestehen, so wäre der Entscheid nach gültiger Rechtsprechung und konsequenter Lehre ungültig.

Darüber hinaus stehe die Stadt X als einerseits betroffene Grundeigentümerin vom geplanten Bauvorhaben und andererseits als engagierte und intensiv beteiligte Partei der gesamten Projektentwicklung ebenfalls in einem Interessenkonflikt. So habe sich die Abteilung Planen und Bauen im Vorfeld um eine Lösung für das Erschliessungsproblem der Bank am M-Platz intensiv bemüht und eingesetzt. Dem Rekurrenten 3 sei dabei ein Landabtausch angeboten worden. Dies gehe weit über die Aufgabe der öffentlichen Hand hinaus und

führe zu einer Abhängigkeit und einem Verlust der Objektivität, was sich im gesamten Bewilligungsverfahren widerspiegeln würde.

5.2.

Auch der Rekurrent 3 deutet eine mögliche Befangenheit der Stadt X an, indem er ausführt, die Stadt habe das Projekt mitentwickelt und sei als Grundeigentümerin nicht unabhängig.

5.3.

Gemäss Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV) hat jede Person in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie auf Beurteilung innert angemessener Frist. Sie enthält eine zu Art. 30 Abs. 1 BV analoge Garantie, wonach jeder Einzelne Anspruch darauf hat, dass seine Sache von einem durch Gesetz geschaffenen, zuständigen, unabhängigen und unparteiischen Gericht ohne Einwirken sachfremder Umstände entschieden wird. Dieser Anspruch ist verletzt, wenn bei einem Richter – objektiv betrachtet – Gegebenheiten vorliegen, die den Anschein der Befangenheit und der Gefahr der Voreingenommenheit begründen. Solche Umstände können entweder in einem bestimmten Verhalten des betreffenden Richters oder in gewissen äusseren Gegebenheiten funktioneller und organisatorischer Natur begründet sein. Für Verwaltungsbehörden gilt dies indes nicht uneingeschränkt. Die Anforderungen an die Unparteilichkeit von Verwaltungs- und Exekutivbehörden muss unter Berücksichtigung ihrer gesetzlich vorgegebenen Funktion und Organisation ermittelt werden. Im verwaltungsinternen Verfahren wird eine Ausstandspflicht deshalb in der Regel nur dann bejaht, wenn der Amtsträger selbst Partei des Verfahrens ist oder ein persönliches Interesse am Verfahrensgegenstand hat und insoweit in "eigener Sache" entscheidet. Eine Beurteilung aller konkreten Umstände ist indessen in jedem Fall unabdingbar. In jedem Falle gilt, dass sich das Ausstandsbegehren immer gegen eine (oder mehrere) natürliche Personen zu richten hat, und nicht gegen eine Gesamtbehörde (BGr 2C_305/2011 vom 22. August 2011, E. 2.4 f.).

Nach § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen. Die für das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren geltende Untersuchungspflicht wird im Rechtsmittelverfahren allerdings relativiert, da die Verfahrensbeteiligten der Rüge- und Substanziierungspflicht unterliegen. Die rechtsmittelführende Partei hat die ihre Rügen stützenden

Tatsachen darzulegen und allenfalls Beweismittel einzureichen oder zu nennen. Die Partei, die ein Rechtsmittel ergreift, muss dartun, in welchen Punkten der angefochtene Entscheid auf einem unrichtigen Sachverhalt beruht. Es ist nicht Aufgabe der Rechtsmittelbehörde, systematisch die für die eine oder andere Partei günstigen Sachverhaltselemente zu erforschen (vgl. dazu VB.2020.00255 vom 1. Juli 2021, E. 2).

Indem die Rekurrierenden 1 die mögliche Befangenheit gewisser Personen des Stadtrates lediglich andeuten, diese jedoch weder namentlich nennen noch aufführen, weshalb sie aufgrund der Akten davon ausgehen, dass diese allenfalls am angefochtenen Beschluss mitgewirkt haben, kommen sie ihrer Substanziierungspflicht nicht nach bzw. liegt ein unzulässiges Ausstandsbegehren gegen eine Gesamtbehörde vor. Ein offenkundiger Mangel, der trotzdem zu berücksichtigen wäre, liegt nicht vor. Dass die Stadt X selbst vom Bauvorhaben betroffene Grundeigentümerin ist und intensiv an der Planung mitgewirkt habe, führt nicht zu einer Befangenheit. 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 bzw. als Grundeigentümerin involviert ist (RB 1997 Nr. 103; VB.2009.00596 vom 27. Januar 2010, E. 5.2.2). Als Folge dieser Kompetenzordnung ist die Baubewilligungsbehörde der Stadt X nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, über das vorliegende Bauvorhaben 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 hin und wird von den Rekurrierenden denn auch nicht substantiiert dargetan. Der Rekurs ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

6.1.

Die Rekurrentenschaft 1 macht weiter geltend, im kommunalen angefochtenen Entscheid seien sämtliche Unterlagen aufgeführt, welche die örtlichen Baubehörde für die Beurteilung der erteilten Baubewilligung berücksichtigt habe. Im Unterschied zur Baudirektion habe sich die kommunale Baubehörde im Rahmen ihrer Entscheidung lediglich auf die eingereichten Pläne gestützt. Ein Blick auf die ausführliche Unterlagenliste der Baudirektion zeige, dass die kommunale Baubehörde eine Vielzahl von bedeutenden Dokumenten gänzlich unbeachtet gelassen habe.

In der öffentlichen Auflage seien nur die von der kommunalen Vorinstanz berücksichtigten Dokumente zugänglich gemacht worden. Erst nach hartnäckigem Nachfragen auf Seiten der Rekurrierenden 1 sei ihnen widerwillig der Baugrubensicherungsplan offengelegt worden. Weiterhin sei ihnen jedoch die Einsicht in weitere wesentliche Unterlagen verwehrt worden (Pfahlplan, Konzept betreffend Baugrubenentwässerung, Konzept über die Erhaltung des Grundwasserdurchflusses, Baugrunduntersuchung, Lärmgutachten betreffend Strassenlärm, Nachweis bezüglich Lärmoptimierung, Beleuchtungsplan, Baustelleninstallationsplan, Konzept der Baugrubenüberwachung, Fällungsgesuch für die Feldulme sowie den geologischen Bericht).

6.2.

Gemäss § 310 PBG müssen Baugesuche alle Unterlagen enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. Wird eine Ausnahme beansprucht, so ist die Begründung beizufügen (Abs. 1). Wo die Art des Vorhabens oder die Lage des Baugrundstückes es rechtfertigt, können weitere Unterlagen wie Fotomontagen, Modelle, statische Berechnungen oder genauere Aussteckungen verlangt werden (Abs. 2).

Die Bauherrschaft hat eine Vielzahl von Unterlagen eingereicht. Dass diese nicht alle im kommunalen Entscheid unter beurteilte Unterlagen aufgeführt sind, ist zwar zu bedauern, bedeutet jedoch nicht, dass diese nicht berücksichtigt worden sind. So ergibt sich aus den Erwägungen klar, dass auch die in der Bewilligung der Baudirektion aufgeführten Unterlagen durch die kommunale Vorinstanz beurteilt worden sind (vgl. z.B. Dispositivziffer II.93 betr. Baugrubenplänen, Erw. H betr. Brandschutzunterlagen). Was durch die Nichterwähnung der Unterlagen auf S. 1 des kommunalen Entscheides den Rekurrierenden für ein Nachteil entstanden sein soll, waren die Unterlagen doch im mitversandten kantonalen Entscheid genannt, ist nicht ersichtlich und machen sie denn auch nicht geltend. Betreffend Akteneinsichtsrecht kann auf die nachfolgende Erwägung verwiesen werden.

6.3.

Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung haben die Parteien in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen unter anderem Anspruch auf rechtliches Gehör. Personen, die, wie die Rekurrierenden, durch eine Anordnung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben, sind nach § 8 Abs. 1 Satz 1 des

Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) berechtigt, in die Akten Einsicht zu nehmen. Die berechtigten Personen verfügen über ein grundsätzlich umfassendes Akteneinsichtsrecht. Dieses erstreckt sich auf alle schriftlichen oder elektronischen Unterlagen wie Eingaben, Protokolle, Korrespondenzen, E-Mails, Pläne, Fotografien, Tonaufnahmen usw., die geeignet sind, eine Grundlage der Verfügung zu bilden. Massgebend ist deshalb allein die objektive Eignung eines Aktenstücks, den Entscheid zu beeinflussen; dass es im betreffenden Verfahren tatsächlich als Beweismittel herangezogen wird, ist dagegen nicht erforderlich. Es muss den Betroffenen überlassen bleiben, die Relevanz der Akten zu beurteilen. Wer um Akteneinsicht ersucht, hat dementsprechend Anspruch darauf, dass ihm das gesamte Aktendossier überlassen wird; er muss sich darauf verlassen können, dass die Akten vollständig sind (Alain Griffel, in: Kommentar Verwaltungsrechtspflegegesetz, § 8 Rz. 12). Allfällige Verletzungen von Gehörsansprüchen können geheilt werden, wenn die unterbliebene Gewährung des rechtlichen Gehörs in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, in dem die Beschwerdeinstanz mit der gleichen Prüfungsbefugnis entscheidet wie die untere Instanz (vgl. BGE A_4584/2011, E. 2 mit weiteren Hinweisen).

Die Rekursinstanz zieht die Akten der Vorinstanz bei (§ 26a Abs. 1 Satz 1 VRG). Zusammen mit den Vernehmlassungen hat die Rekursgegnerschaft unter anderem auch folgende Unterlagen eingereicht:

- Pfahlplan vom 27. Januar 2023 (act. 15.18)
- Konzept Baugrubenentwässerung vom 27. Januar 2023 (act. 15.19)
- Konzept über die Erhaltung des Grundwasserdurchflusses vom 1. Februar 2023 (act. 15.20)
- Baugrunduntersuchung vom 17. Dezember 2020 (act. 15.21)
- Lärmgutachten Strassenlärm vom 13. September 2022 (act. 15.25)
- Nachweis Lärmoptimierung / Massnahmenprüfung vom 10. November 2022 (act. 15.26)
- Beleuchtungskonzept (act. 15.31).

Zwischen den Parteien ist strittig, welche Akten anlässlich der Akteneinsicht bei der kommunalen Behörde zur Einsicht offenstanden. Die von den Rekurrierenden verlangten Dokumente und Unterlagen wurden nun aber grösstenteils im Rekursverfahren zu den Akten gereicht. Der Baustelleninstallationsplan ist gemäss Dispositivziffer II.91 erst vor Baubeginn einzureichen. Beim

in der Baubewilligung erwähnten geologischen Bericht handelt es sich um die eingereichte Baugrunduntersuchung vom 17. Dezember 2020.

Die Akten in diesem Verfahren sind den Verfahrensbeteiligten jederzeit zur Einsicht offen gestanden (vgl. § 26a Abs. 2 Satz 1 VRG) und den Parteien ist es denn auch freigestanden, sich in einem zweiten Schriftenwechsel zur Sache zu äussern (vgl. § 26b Abs. 4 VRG). Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs wäre folglich geheilt. Demgemäss ist keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Rekurrierenden zu erkennen, welche zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses führen müsste.

7.1.

Die Rekurrierenden 1 monieren weiter sinngemäss eine Verletzung der Einheit der Baubewilligung. Die diversen statuierten Auflagen würden zu einer Totalüberarbeitung des Projektes und damit zu einer Neubeurteilung führen, was nicht erlaubt sei. So müssten die Rückkühlanlagen in das Gebäude integriert und deren Zu- und Abluftsorte auf die immissionsreichen Strassen-seiten verlegt werden. Dies führe zu einer schwerwiegenden Projektüberarbeitung mit Grundriss- sowie Fassadenänderungen. Ebenfalls bedeute die Vergrösserung der Werkstoffsammelstallanlage auf dem H-Platz eine tiefgreifende Projektüberarbeitung. Dies führe zu einer komplexen Überarbeitung des Bauprojekts. Sodann sei gemäss angefochtenem kommunalen Beschluss die erlaubte Gesamthöhe gemäss Ziff. 5 Abs. 6 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) nicht überall eingehalten und das Projekt müsse angepasst werden. Zudem sei gemäss Ziff. 5 Abs. 3 GPV entlang der G-Strasse in bestimmten Bereichen eine mindestens 2,5 m tiefe Kolonnade vorzusehen. Neben dem Mangel der hindernisfreien Begehbarkeit sei auch diese Mindestvorgabe in allen betroffenen Bereichen nicht eingehalten. Diese Auflage erfordere eine komplette Neuplanung des entsprechenden Geschosses. Bei einer Erhöhung auf 2,5 m sei der Minimalgrenzabstand aber nicht mehr eingehalten. Es sei folglich eine umfassende Anpassung notwendig. Weiter ermangle es an der Gesetzeskonformität in Bezug auf die erforderlichen Fensterexpositionen der Wohnungseinheiten der Baubereiche D1 und D2. Die Baukommission verweise in der Erwägung E.p. auf den diesbezüglichen Widerspruch zu § 301 Abs. 1 PBG und ordne ebenfalls deren Korrektur an. Mit dieser Auflage werde dem Bauprojekt die Wohnungskonformität abgesprochen, welche nur mit einer Änderung der Grundrisse bzw. der

Nutzung wiederhergestellt werden könnte. Sodann überschreite das Bauvorhaben gemäss den Erwägungen im Bauentscheid die Begrenzungslinie im Baubereich F mehrfach. Aus welchen Gründen dieser Verstoss gegen den Gestaltungsplan mit der Aufsetzung einer Auflage verschont bleibe, sei indessen nicht ersichtlich. Weiter sei auch auf die mangelnde Behindertengerechtigkeit der Kolonnade und die fehlenden Ruheflächen gemäss § 248 Abs. 1 PBG hinzuweisen. Für die korrekte Erfüllung dieser Auflagen seien weitreichende Massnahmen und eingreifende Umgestaltungen des Bauprojekts erforderlich. Im Weiteren bedürfe das Bauprojekt eine haltbare Alternativlösung für den realistischen Fall, dass die Fällung der Feldulme nicht bewilligt würde. Schlussendlich habe die kommunale Vorinstanz die Sicherung der Baugrube mittels Erdanker in Dispositivziffer II.93 des angefochtenen Entscheides abgelehnt. Es sei nun nicht klar, wie die Baugrubensicherung zu erfolgen habe.

7.2.

Die kommunale Vorinstanz bringt diesbezüglich vor, die Bauherrschaft habe gegen verschiedene Auflagen Rekurs erhoben und umgehend die Sistierung beantragt. Gleichzeitig habe sie bei der Vorinstanz ein Wiedererwägungsgesuch eingereicht. Aufgrund dieses Wiedererwägungsgesuchs seien die Auflagen betreffend Rollstuhlgängigkeit, Besonnung, Erdgeschosshöhe und Kolonnadenbreite aufgehoben worden. Diesbezüglich seien somit keine Projektanpassungen nötig. In Bezug auf die Rückkühlanlage sei abweichend von den Auflagen des angefochtenen Bauentscheids eine Projektänderung eingegeben worden. Dies zeige, dass eine Neuplanung keineswegs unmöglich gewesen sei und problemlos auflageweise habe umgesetzt werden können. Was die Wertstoffsammelstellanlage angehe, sei nicht nachvollziehbar, weshalb eine etwas grössere Sammelstelle die Aufenthaltsqualität massgeblich beeinträchtigen könnte. Dass die Überarbeitung komplex sein solle, sei ebenfalls nicht nachvollziehbar. In Bezug auf die Anforderungen in der Erwägung E.b. (Gesamthöhe im Baubereich F) sei aus den Plänen erkennbar, dass nur die geplante Brüstung die zulässige Gebäudehöhe überrage. Das könne problemlos angepasst werden, z.B. durch Ersetzen der Brüstung mit einem Staketengeländer. Eine Anordnung mittels Auflage sei daher zulässig gewesen. Entgegen den Rekurrierenden 1 seien in Bezug auf die Begrenzungslinien (Erw. E.a.) keine Auflage erforderlich gewesen, weil die Volumina sämtlicher Baukörper die Mantellinien der Baubereiche einhalten würden. Dass die Volumenausdehnung entscheidend sei, gehe aus Art. 5 Abs. 2

GPV hervor. Dieser halte fest, dass die Baubereiche die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung bezeichnen würden. Dass diese Bestimmung verbietet, die Baubereiche im Gebäudeinnern zu verbinden, könne schon deshalb nicht gemeint sein, weil sich insbesondere die projektierte Ladenfläche oder die Tiefgarage über mehrere Baubereiche erstrecke. Entgegen den rekurrentischen Behauptungen seien die Ruheflächen nicht fehlend, sondern noch nicht nachgewiesen. Der Nachweis für Spiel- und Ruheflächen werde üblicherweise auflageweise umgesetzt. Hinweise, dass dafür nicht genügend Flächen verfügbar seien, würden nicht bestehen. Die Feldulme stehe im Bereich, wo die Tiefgarage und die Kellerräume geplant seien. Sollte die Feldulme bestehen bleiben, müssten Flächen lediglich minimal angepasst werden. Die äussere Erscheinung würde in keiner Weise verändert. Eine auflageweise Umsetzung sei demzufolge zulässig. Wie dargelegt worden sei, seien die Projektüberarbeitungen nicht derart tiefgreifend, dass die festgelegten Auflagen nicht zulässig seien. Eine Totalüberarbeitung sei mitnichten erforderlich.

7.3.

Die Bauherrschaft bringt diesbezüglich ergänzend vor, dass eingehende Abklärungen im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts gezeigt hätten, dass im Bereich der Hainbuche keine UF-Containeranlage realisiert werden könne. Deshalb sei anstelle der UF-Containeranlage eine Erweiterung der Anlage am H-Platz geplant gewesen. Dies sei in den Umgebungsplan der Baueingabe bereits eingeflossen. Deshalb sei auch keine diesbezügliche Auflage notwendig. Die Rekurrierenden hätten den Bauentscheid falsch interpretiert. Ziff. 5 Abs. 2 GPV beabsichtige nicht, im Baubereich F bloss ein Hauptgebäude zuzulassen. Dieser Baubereich sollte niedrige Gebäudeteile der angrenzenden Baubereiche aufnehmen können. Dies ergebe sich denn auch aus dem Richtprojekt, das im Erdgeschoss solche über die Begrenzungslinie zwischen dem Baubereich F und den angrenzenden Baubereichen hinausreichende Geschosse vorsehe. Das Richtprojekt sei richtungsweisend für die Gestaltung der Bauten. Die Schlussfolgerung der kommunalen Baubehörde in Erwägung E.a. des Bauentscheids sei daher nicht zu beanstanden. Es seien sodann genügend Freiflächen vorhanden, um den Nachweis genügender Flächen verkehrssicherer Spiel- und Ruheflächen erbringen zu können. Um die Feldulme nicht fällen zu müssen, müsste das Untergeschoss bzw. die Tiefgarage geringfügig angepasst werden. Es würden dadurch drei Abstellplätze verloren gehen. Da genügend Abstellplätze

geplant worden seien, seien auch danach noch genügend Abstellplätze vorhanden.

7.4.1.

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. 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).

Nebst dieser die Einheit der Baubewilligung betreffenden Frage sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen, wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können oder zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig sind (vgl. § 321 Abs. 1 PBG). Dieses Vorgehen kommt nach gefestigter Rechtsprechung indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung oder ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie sie zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung der Mängel nach sich zieht, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Es ist in diesem Fall nicht ohne besondere Schwierigkeiten möglich, konkrete Vorgaben zur Mängelbehebung zu statuieren. Dies kann auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel der Fall sein. Auch dann können verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen zum Inhalt einer Nebenbestimmung gemacht werden sollen. Es ist – ebenso wie beim Vorliegen eines einzelnen gewichtigen Mangels – je nach Art und Weise der infrage stehenden baurechtlichen Mängel eine planerische Aufgabe zu lösen, auch wenn nicht ernsthaft infrage gestellt ist, dass die Mängel behoben werden können. Es ist nicht Sache der Rechtsmittelinstanzen, planerische Überlegungen anzustellen, um beurteilen zu können, auf welche Weise die Mängelbehebung zu erfolgen hat, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen (BGr 1C_266/2018 vom 12. April 2018, E. 3.3.; VB.2017.00830 vom 19. Juli 2018, E. 5.1.; VB.2015.00120, E. 3.2. ff., in BEZ 2015 Nr. 46).

7.4.2.

Vorab kann festgehalten werden, dass die Baukommission X mit Beschluss vom 5. März 2024 in Wiedererwägung des Beschlusses vom 24. Oktober 2023 dessen Dispositivziffern II.2.d i.V.m. lit. D.q. bezüglich Zugänglichkeit Dachgarten, II.2.e i.V.m. lit. E.e. bezüglich Erdgeschosshöhe, II.2.e i.V.m. lit. E.g. bezüglich Kolonnadenbreite und Rollstuhlgängigkeit und II.2.e i.V.m. lit. E.p. bezüglich Besonnung aufgehoben hat. Dieser Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen. Dies bedeutet, dass das Projekt in diesen Punkten keiner Anpassung bedarf. Näher einzugehen ist folglich auf die von den Rekurrierenden 1 erwähnten übrigen Auflagen.

Mit Beschluss vom 19. März 2024 hat die Baukommission X eine Projektänderung bezüglich Standorte der Rückkühlanlagen bewilligt und festgestellt, dass die Auflage in Dispositivziffer II.2.c. der Baubewilligung vom 24. Oktober 2023 hiermit erfüllt sei. Dieser Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen. Dispositivziffer II.2.c. der ursprünglichen Baubewilligung sah vor, dass betreffend die Rückkühlanlagen abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen seien. Der dazugehörigen Erwägung (lit. D.k.) liess sich entnehmen, dass die ursprüngliche Anordnung der Rückkühlanlagen sowie deren Abgrabungen und Gitterabdeckungen in der nordwestlichen innenliegenden Ecke der Gesamtüberbauung den Vorgaben des "Park"-Bereichs nicht gerecht würden. Die Rückkühlanlagen seien in die Gebäude zu integrieren, deren Zu- und Abluftorte seien auf die immissionsreichen Strassenseiten zu verlegen. Mit dem obengenannten Beschluss vom 19. März 2024 hat die Baukommission nun zwei Rückkühlanlagen auf dem Dach bewilligt. Durch die Platzierung der beiden Rückkühlanlagen auf dem Dach hat die Bauherrschaft aufgezeigt, dass die Verschiebung der Rückkühlanlagen nicht zu einer wesentlichen Projektänderung – und insbesondere nicht zu Grundrissanpassungen – führt und somit nicht auf eine Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung geschlossen werden kann. Das von den Rekurrierenden 1 geforderte Lärmgutachten liegt – bereits mit Berücksichtigung der Rückkühlanlagen auf dem Dach – vor (vgl. act. 15.6 in G.-Nr. R2.2023.00230).

Was die von den Rekurrierenden 1 erwähnte Vergrösserung der Wertstoffsammelanlage auf dem H-Platz anbelangt, kann festgehalten werden, dass diese in der mit der Baubewilligung genehmigten Plänen bereits umgesetzt worden ist. Die Feststellung in Erwägung D.n. des angefochtenen

Entscheidet, wonach die Wertstoffsammelstellanlage vergrössert werde, bezieht sich – wie die Bauherrschaft zutreffend ausführt – auf das im Rahmen des Gestaltungsplans ausgearbeitete Richtprojekt. So sieht der Situationsplan des privaten Gestaltungsplans noch zwei Abfallentsorgungsstellen vor (am H-Platz und an der F-Strasse; vgl. act. 15.29), während der im vorliegenden Verfahren bewilligte Plan "Grundriss EG Umgebung" nur noch eine Entsorgungsstelle am H-Platz vorsieht. Es wurde dementsprechend auch keine diesbezügliche Auflage statuiert.

Aus den Plänen ergibt sich sodann, dass die in Erwägung E.b. erwähnte Gesamthöhenüberschreitung im Baubereich F hinter dem Baubereich A lediglich die Brüstung betrifft (vgl. die Abbildung "Nordfassade" in act. 15.13). Dieser Mangel kann ohne Weiteres durch einen Teilverzicht auf die Brüstung und die Anbringung eines Staketengeländers behoben werden. Es handelt sich um einen Mangel von durchwegs untergeordneter Natur. Die Vorinstanz hat es jedoch – wie sie selber einräumt – versehentlich unterlassen eine diesbezügliche Auflage zu statuieren, was nachzuholen ist.

Was die von den Rekurrierenden 1 genannte Erwägung E.a. betreffend Überstellung der Begrenzungslinien anbelangt, kann festgehalten werden, dass die Baubehörde in der genannten Erwägung feststellt, dass Ziff. 5 Abs. 2 GPV durch das Bauvorhaben eingehalten werde. Danach müssen sämtliche Hauptgebäude innerhalb der im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Pro Baubereich ist ein Hauptgebäude zulässig. Unabhängig von Grenz- und Gebäudeabständen sowie Strassenabständen können Gebäude auf die Begrenzungslinien der Baubereiche gestellt werden. Allfällige Mehrhöhenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Die Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung. Dass die kommunale Vorinstanz diese Bestimmung in dem Sinne auslegt, dass eine Verbindung der Baubereiche im Gebäudeinnern möglich sei, solange das Gebäudevolumina in den Mantellinien eingehalten werde, steht in ihrem Ermessen und ist nicht zu beanstanden, ansonsten auch eine Detailhandels-Filiale, welche sich entlang der F-Strasse über das ganze EG erstreckt, gar nicht möglich wäre. Eine diesbezügliche Auflage war daher nicht nötig.

Was die Rekurrierenden 1 mit ihrem Hinweis auf die aus ihrer Sicht fehlenden Ruheflächen bewirken wollen, substantiieren sie nicht und ist auch nicht ersichtlich, sodass darauf nicht weiter einzugehen ist.

Gemäss Erwägung E.u. sei für die Fällung der bestehenden Feldulme auf der Grenze zum Grundstück Kat.-Nr. 12 ein Fällungsgesuch eingereicht worden. Für die abschliessende Prüfung des Fällungsgesuchs sei entweder die Einwilligung der Miteigentümerschaft des mitbetroffenen Grundstücks Kat.-Nr. 12 einzuholen sowie eine Ersatzpflanzung ganz in der Nähe der bestehenden Ulme nachzuweisen oder den projektierten Bau so anzupassen, dass die bestehende Feldulme während und nach der Bauzeit bestehen bleiben könne. Der Erhalt der Feldulme hätte Anpassungen im Bereich der Tiefgarage zur Folge (act. 15.7.1 und 15.14). Das Bauvorhaben weist 25 Autoabstellplätze über dem gesetzlichen Minimum aus. Eine Anpassung hätte lediglich den Verlust einzelner Abstellplätze zur Folge; die Mindestanzahl Abstellplätze wäre immer noch sichergestellt. Diese unterirdischen Anpassungen hätten sodann keinerlei Auswirkung auf die Erscheinung des Bauvorhabens, weshalb ohne Weiteres von einem untergeordneten Mangel auszugehen ist.

Was der Hinweis der Rekurrierenden 1 betreffend Baugrubensicherung anbelangt, kann festgehalten werden, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Sicherheitsvorkehrungen, einschliesslich derjenigen für die Baugrube, zur Bauausführung gehören und deshalb von der Baubewilligung nicht erfasst werden (statt vieler VB.2023.00053 vom 1. November 2023, E. 4.1.). Weshalb vorliegend ein Sonderfall vorliegen sollte, der die Regelung der Baugrubensicherung bereits in der Baubewilligung notwendig machen würde, erläutern die Rekurrierenden 1 nicht. Daran ändert auch nichts, dass die kommunale Vorinstanz bereits in der Baubewilligung die Verwendung von Erdankern in den städtischen Grundstücken untersagt hat.

Im Ergebnis sind im angefochtenen Entscheid keine Nebenbestimmungen ersichtlich, welche den Rahmen einer auflageweisen Regelung (§ 321 Abs. 1 PBG) sprengen würden. Die auflageweise Regelung betrifft durchwegs untergeordnete Aspekte oder Aspekte, welche in der baubehördlichen Praxis regelmässig auflageweise bereinigt werden. Auch die Anzahl der Auflagen liegt durchwegs im üblichen Rahmen. Die rekurrentische Rüge, wonach der angefochtene Entscheid den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung

verletze, erweist sich folglich als unbegründet. Die Baubewilligung ist jedoch im Sinne der Erwägungen mit einer Auflage betreffend Korrektur der Überschreitung der Gesamthöhe zu ergänzen.

8.1.

Die Rekurrierenden 1 machen weiter in Bezug auf die Einheit der Baubewilligung geltend, im angefochtenen kommunalen Beschluss werde unter Erwägung H.g. festgehalten, dass die Zugänglichkeiten und Massnahmen des abwehrenden Brandschutzes unklar seien und ein Umgebungsplan mit eingezeichneten Massnahmen notwendig sei. Dies zeige, dass noch wesentliche Aspekte ungeklärt seien. Dermassen grundlegende Fragen seien vor einer erteilten Baubewilligung ausführlich abzuklären.

8.2.

Die kommunale Vorinstanz sowie die Bauherrschaft halten diesbezüglich fest, es sei absolut üblich, die Umsetzung des abwehrenden Brandschutzes mittels Auflagen nachzuweisen. Die Rekurrierenden würden nicht darlegen, weshalb der bestehende Abklärungsbedarf derart grundsätzlich sei, dass eine Nebenbestimmung nicht zulässig sein solle. Entsprechendes sei auch nicht ersichtlich.

8.3.

Gemäss Bundesgericht kommt es im Verfahren zur Bewilligung von Bauvorhaben regelmässig vor, dass die Genehmigung der feuerpolizeilichen Nachweise nicht gleichzeitig mit der Hauptbewilligung erteilt wird, sondern einem nachgeschalteten Bewilligungsverfahren vorbehalten wird (BGr 1C_348/2022 vom 2. Februar 2023, E. 1.3.4). Von dieser Möglichkeit machte die kommunale Vorinstanz im vorliegenden Fall zulässigerweise Gebrauch (vgl. Dispositivziffer II.2.d). Dass die Gebäude für die Feuerwehr unzugänglich wären und es an hinreichend Platz für eine Bewegungs- und Stellfläche für ein Löschfahrzeug fehlen würde, machen die Rekurrierenden 1 zu Recht nicht geltend. Der entsprechende Einwand verfängt somit nicht.

9.1.

Die Rekurrierenden 1 monieren weiter sinngemäss übermässige Lichtimmissionen. Entlang der Grenze zu ihrem Grundstück sei im EG auf über 3 m Höhe im Ladengeschäft ein Lichtband vorgesehen. Dieses habe während des ganzen Winterhalbjahres eine permanente Blendwirkung der Erdgeschossbewohnenden der Liegenschaft der Rekurrierenden 1 und insbesondere auch der Bewohnenden der Remise zur Folge. Aus Erfahrung werde die Beleuchtung immer wieder auch über die ganze Nacht hinweg oder auch übers Wochenende nicht ausgeschaltet. Die zwingend erforderliche Rauch-Wärme-Abzugsanlage (RWA) zur Entrauchung der Ladenfläche könne auch durch nicht verglaste Rauchklappen realisiert werden. So seien im Rahmen der Verhältnismässigkeit und ohne Einschränkung der Funktionalität Lichtimmissionen vermeidbar. Auch seien unzählige Pollerleuchten im Garten geplant. Aufgrund fehlender Spezifizierung des Pollermodells müsse davon ausgegangen werden, dass diese Illumination unnötig in den nächtlichen Himmel strahle und die Nachbarschaft mit gleissender Lichtfülle über die ganze Nacht hinweg massiv beeinträchtige.

9.2.

Die kommunale Vorinstanz hält fest, dass sich das Lichtband knapp oberhalb des gestalteten Terrains befinde. Es habe nicht die Funktion, die Umgebung zu beleuchten, sondern Tageslicht in den Innenraum zu lassen. Lampen im Gebäudeinnern würden ebenfalls nicht als Aussenbeleuchtung dienen. Es sei daher unverständlich, weshalb eine erhebliche Blendwirkung entstehen solle. Dass die Beleuchtung in der Nacht und am Wochenende nicht ausgeschaltet würde, sei eine reine Mutmassung und führe sicherlich nicht dazu, das Fenster zu verbieten. Eine Lichtimmission durch die RWA werde von den Rekurrierenden 1 nicht ansatzweise behauptet und sei auch nicht nachvollziehbar. Von unzähligen Pollern könne nicht die Rede sein. Dass diese nicht in den Himmel strahlen dürften und unnötige Beleuchtungen zu vermeiden seien, gehe aus Erw. D.t. der Baubewilligung wie auch aus dem Gestaltungsplan hervor.

9.3.

Die Bauherrschaft macht ergänzend geltend, die anzubringende Beleuchtung werde das Gebäudeinnere ausleuchten und nicht nach aussen gerichtet sein. Das Lichtband werde daher nicht zu einer Blendwirkung auf dem benachbarten Grundstück führen. Die Bauherrschaft habe selber ein Interesse

daran, dass das Licht im Geschäft nicht unnötig eingeschaltet sei. Es sei keine Unzahl an Pollerleuchten vorgesehen. Die Beleuchtung des Aussenbereichs erfolge bloss, soweit dies aus Sicherheitsgründen erforderlich sei.

9.4.1.

Künstliches Licht besteht aus elektromagnetischen Strahlen und gehört daher zu den Einwirkungen i.S.v. Art. 7 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG). Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen sind unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG; Vorsorgeprinzip).

Es gibt für Lichtimmissionen weder Immissionsgrenzwerte (zur Beurteilung der Schädlichkeit bzw. Lästigkeit) noch gelten vorsorgliche Anlagegrenzwerte oder Planungswerte. Die Behörden müssen daher auch die Lichtimmissionen grundsätzlich im Einzelfall beurteilen, unmittelbar gestützt auf die Art. 11 bis 14 USG sowie Art. 16 bis 18 USG. Dabei kann sich die Vollzugsbehörde auf Angaben von Experten und Fachstellen abstützen. Dazu gehören die vom Bundesamt für Umwelt BAFU herausgegebenen Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (Stand 2021). Seit 1. März 2013 existiert überdies die SIA-Norm 491 zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen im Aussenraum. Beide Normen verzichten bewusst auf die Festlegung von Richtwerten, sondern zielen darauf ab, unnötige Lichtemissionen an der Quelle zu vermeiden, in Anwendung des Vorsorgeprinzips und entsprechend dem Stand der Technik (zum Ganzen vgl. etwa BGE 140 II 33 und BGE 140 II 214).

9.4.2.

Die Innenbeleuchtung von Bauten und Anlagen untersteht grundsätzlich keiner Bewilligungspflicht (siehe § 1 lit. g BVV). Vorliegend ist ein Lichtband an der Westfassade des Gebäudes im Baubereich F geplant. Dieses kommt im Bereich der rekurrentischen Grundstücksgrenze leicht über dem gestalteten Terrain zu liegen (vgl. act. 15.10.3) und dient der Belichtung der Ladenfläche mit Tageslicht. Die im Gebäude angebrachten Lampen sollen der Beleuchtung der Innenfläche dienen und sind damit primär nach innen gerichtet und haben nicht zum Zweck, den Aussenraum zu beleuchten. Dass diese – wie die Rekurrierenden 1 vorbringen – auch die ganze Nacht sowie das ganze Wochenende leuchten sollen, sind reine Mutmassungen der

Rekurrierenden 1. Wie die Bauherrschaft zutreffend ausführt, hat auch sie ein Interesse daran, dass die Lampen nachts sowie an den Wochenenden gelöscht werden. Aufgrund des Ausgeführten ist nicht mit übermässigen oder aus umweltrechtlichen Gesichtspunkten von vornherein zu reduzierenden Lichtim-missionen zu rechnen.

Was die Lichtimmissionen der offenbar transparenten Rauchklappen der RWA des Ladens anbelangt, kann festgehalten werden, dass gemäss Dispositivziffer II.74 f. des angefochtenen Entscheides der Lebensmittelladen mit einer RWA auszurüsten sei. Vor Baubeginn sei ein Konzept über die RWA der Feuerpolizei zur Genehmigung einzureichen. Aus dieser Auflage geht hervor, dass bisher keine (genügende) RWA für den Laden vorgesehen ist. Die entsprechenden Pläne sind erst noch einzureichen. Die Ausführung und die Lage der Rauchklappen steht folglich noch nicht abschliessend fest, weshalb die Rekurrierenden mit dieser Rüge verfrüht sind.

In Bezug auf die Beleuchtung der Umgebung gibt es weder in den Baugesuchsakten noch in den Rechtsschriften der Parteien Hinweise darauf, dass diese intensiv beleuchtet werden solle. Vielmehr ist von einer funktionalen Beleuchtung, welche zum Boden gerichtet ist, auszugehen, was sich denn auch aus dem Beleuchtungsplan Dachterrasse ergibt (vgl. act. 15.31). Es ist daher auch bei der Umgebung nicht mit übermässigen oder aus umweltrechtlichen Gesichtspunkten von vornherein zu reduzierenden Lichtimmissionen zu rechnen.

10.1.

Weiter machen die Rekurrierenden 1 geltend, es fehle ein Umgebungsplan, was einen gravierenden Mangel darstelle. Mit Blick auf die Tragweite des Projekts sei ein Umgebungsplan aus städtebaulicher Sicht von zentraler Bedeutung.

10.2.

Die kommunale Vorinstanz sowie die Bauherrschaft machen geltend, es sei sowohl ein Umgebungsplan für das Erdgeschoss als auch für die Dachterrasse eingereicht worden.

10.3.

Vorliegend liegen sowohl mit den Plänen "Grundriss EG Umgebung" sowie "Grundriss OG Dachterrasse" (act. 15.7.1-2) die notwendigen Umgebungspläne für das vorliegend strittige Projekt vor. Dass diese nicht genügen sollten, machen die Rekurrierenden nicht geltend.

11.1.

Die Rekurrierenden 1 machen weiter eine Verletzung der Verkehrssicherheit geltend. Das Bauprojekt werde im Zentrum von X an der G- und F-Strasse gebaut, einer Kantons- und Gemeindestrasse mit grossem Verkehrsaufkommen. Unmittelbar vor den Wohnungseinheiten liege der H-Platz und gleich daneben befinde sich der Einkaufsladen. Insgesamt seien die Verhältnisse am belebten H-Platz, insbesondere auch mit Blick auf die Bewirtschaftung und Entsorgungssituation, sehr eng und knapp.

Die Einfahrt der Tiefgarage sei aufgrund ihrer Höhen- und Breitenmasse lediglich für Privatwagen, hingegen nicht für grosse Liefer- und Lastwagen zugänglich. Folglich könnten die Liefer- und Lastwagen, welche für die zweimal täglich stattfindenden Anlieferungen für die Dienstleistungs- und Verkaufsläden (mit Ausnahme des Detailhändlers) benötigt würden, nicht in die Tiefgarage einfahren. Dies führe dazu, dass für die Be- und Entladungen der Strassenraum der Gemeinde- und Kantonsstrasse in Anspruch genommen werden müsse, was nicht erlaubt sei.

Wenn die Liefer- und Lastwagen in Ausführung der Anlieferung beim M-Platz vorwärts entlang des desselben bis zur Bankfiliale fahren würden, würden sie bei der Wegfahrt gezwungenermassen rückwärts über den Fussgängerstreifen eingangs der I-Strasse fahren müssen. Gemäss gültigen bundesrechtlichen Vorgaben des ASTRA und des Kantons sei das rückwärts Einbiegen in eine Kantons- und Staatsstrasse verboten. Zudem sei im Bereich eines Zebrastreifens die Sichtberme einzuhalten. Gleichermassen stark werde die Zone des Fussgängerstreifens tangiert, wenn die Liefer- und Lastwagen rückwärts aus der I-Strasse fahren würden, um bei der Ausfahrt vorwärts wiederum in die I-Strasse einbiegen zu können.

Die konkrete Erschliessung des Grundstückes sei folglich gänzlich ungenügend durchdacht und mit Blick auf den Verkehrsstrom und die öffentliche Sicherheit schlicht nicht möglich.

11.2.

Die kommunale Vorinstanz hält diesbezüglich fest, auf der F-Strasse herrsche kein erhebliches Verkehrsaufkommen. Es handle sich um eine Einbahnstrasse, welche als Begegnungszone signalisiert sei. Ein Parkleitsystem mit einer Anzeige freier Abstellplätze direkt an der G-Strasse solle dafür sorgen, dass der Suchverkehr möglichst geringgehalten werde. Der Umgebungsplan zeige, dass ausreichend Platz bestehe. Da die Einfahrt in die Tiefgarage gleich am Anfang und die Ausfahrt am Ende der F-Strasse liege, würden Benutzer der Tiefgarage den Grossteil der F-Strasse nicht befahren müssen. Die wenigen Gewerbeflächen würden im Mieterausbau konzipiert werden. Ein nachträglich beantragter Mieterausbau werde in einem eigenständigen Verfahren behandelt und umfassend auf seine Bewilligungsfähigkeit überprüft. Dabei werde auch die Anlieferung zu klären sein. Angesichts der geringfügigen Grösse der Gewerbeflächen sei durchaus anzunehmen, dass eine Anlieferung mit kleineren Fahrzeugen über die Tiefgarage erfolgen könne.

Die Anlieferung zum Bankgebäude erfolge entgegen den Rekurrierenden 1 rückwärts und nicht vorwärts. Bei der Wegfahrt würden die Fahrzeuge entsprechend vorwärtsfahren. Es würden keine grossen Liefer- und Lastwagen, sondern höchstens Kleintransporter benötigt. Zudem erfolge die Anlieferung nur einmal wöchentlich und könne auf Zeiten gelegt werden, wenn das Personenaufkommen gering sei. Eine Gefährdung von Passanten bestehe nicht. Die Anlieferung über den M-Platz für das Bankgebäude sei schliesslich bereits im Gestaltungsplan vorgesehen gewesen.

11.3.

Die Bauherrschaft gibt an, die Situation werde von den Rekurrierenden 1 offenkundig falsch umschrieben. Bei der F-Strasse handle es sich nicht um eine Strasse mit grossem Verkehrsaufkommen. Vielmehr solle die F-Strasse möglichst frei von motorisiertem Fahrzeugverkehr gehalten werden. Die Situation im Bereich der Werkstoffsammelanlage könne den Plänen entnommen werden. Die Anlieferung der kleinen Gewerbeflächen im Erdgeschoss gegen die G-Strasse werde sehr wohl über die Tiefgarage erfolgen. Das

endgültige Konzept werde aber im Rahmen der Baueingaben für die konkret einzumietenden Gewerbebetriebe einzureichen und zu beurteilen sein.

Die Anlieferung für das Bankgebäude sei bereits im Gestaltungsplan verankert. Die konkrete Ausgestaltung werde in Erwägung F.c. der angefochtenen Bewilligung abgehandelt.

Die Baubehörde habe darauf hingewiesen, dass bei der Leerung der Wertstoffsammelstelle und gleichzeitigem Anlieferungsverkehr mit Lastwagen die Situation beengt sei. Deswegen sei der H-Platz gegenüber der Baueingabe noch etwas zu optimieren. In diesem Zusammenhang werde auch aufgezeigt werden müssen, dass auch für den Velogegenverkehr sichere Verhältnisse gewährleistet seien. Dazu werde die Intarsie im Durchmesser etwas reduziert und näher an den Eingang des Ladengeschäfts positioniert. Dies verschaffe genügend Platz, damit kein Konflikt zwischen den verschiedenen Fahrzeugen resultieren werde. Weshalb dies Auswirkungen auf den Gestaltungsplan haben solle und nicht auflagenweise im Bauentscheid geregelt werden könne, sei nicht nachvollziehbar und werde von den Rekurrierenden 1 auch nicht erläutert.

11.4.1.

Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen dürfen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden (§ 240 Abs. 1 PBG).

Über die an Zufahrten zu stellenden Anforderungen erliess der Regierungsrat gestützt auf § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG und § 359 Abs. 1 lit. i PBG die Verkehrserschliessungsverordnung (VErV). Im Anhang 1 VErV werden verschiedene Zufahrtsarten und die technischen Anforderungen festgelegt. Für die Bestimmung der Zufahrtsart ist das voraussichtliche Verkehrsaufkommen aufgrund der Nutzung mit Wohneinheiten massgebend. Andere Nutzungen werden nach Massgabe des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens in Wohneinheiten umgerechnet (§ 10 Abs. 2 VErV). Die technischen Anforderungen an Ausfahrten richten sich nach Anhang 2 VErV, die erforderlichen Sichtbereiche nach den Anhängen 3 und 4 VErV. Bei der Verkehrserschliessungsverordnung handelt es sich um Normalien im Sinne von § 360 PBG.

Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung und der Verkehrssicherheit steht der Gemeinde ein von der Rekursinstanz zu beachtender Ermessensspielraum zu (VB.2003.00430, E. 4.2, in BEZ 2004 Nr. 64).

11.4.2.

Am Augenschein hat sich gezeigt, dass es sich bei der F-Strasse nicht um eine Hauptverkehrsachse handelt. Die F-Strasse wird hauptsächlich von den Kundinnen und Kunden des lokalen Gewerbes und der Post befahren. Von einem grossen Verkehrsaufkommen – ähnlich jenem auf der G-Strasse – kann jedenfalls nicht gesprochen werden. Es handelt sich bei der F-Strasse um eine Einbahnstrasse mit Fahrradgegenverkehr, welche als Begegnungszone markiert ist. Sie verläuft gerade und ist übersichtlich (vgl. Prot. S. 10 und 16, Fotos 1 und 14). Die Einfahrt in die Tiefgarage, in welcher sich die Kundenabstellplätze des Detailhändlers befinden, ist am Anfang und die Ausfahrt am Ende der F-Strasse vorgesehen, so dass mit weniger Durchgangsverkehr auf der F-Strasse zu rechnen ist. Geplant ist zudem auch ein externes Parkanzeigesystem, welches Autofahrenden vor der Einfahrt auf das Gelände die freien Abstellplätze angeben wird und so unnötige Einfahrten verhindern soll (vgl. act. 3 S. 11). Nichtsdestotrotz ist den Rekurrierenden 1 zuzustimmen, dass die Situation am H-Platz bei gleichzeitiger Entleerung der Wertstoffsammelstelle eher knapp bemessen ist. So hat denn auch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid festgehalten, dass die Situation, wenn die Entleerung der Wertstoffsammelstelle zeitgleich mit der Anlieferung für das Retailgeschäft stattfindet, die Verhältnisse auf dem H-Platz sehr eng seien. Ausserdem sei der Velogegeverkehr in der F-Strasse ausser Acht gelassen worden. Der entsprechende Nachweis sei zu erbringen (act. 3 S. 10). Die Bauherrschaft hat diesbezüglich in der Rekursantwort angekündigt, die Pläne anzupassen, indem die Intarsie im Durchmesser verkleinert und näher zum Ladeneingang geschoben werde. Da das Retailgeschäft zweimal täglich beliefert werden soll und die Wertstoffsammelstelle kaum täglich geleert werden muss, ist mit einer geringen Wahrscheinlichkeit eines Begegnungsfalles zu rechnen. Das gleiche hat auch für die Belieferung des übrigen Gewerbes zu gelten, dessen Anlieferung jedoch erst im Mieterausbau vollends geklärt wird. Es kann jedoch festgehalten werden, dass die Anlieferung über die Tiefgarage geplant ist. Dies erscheint nachvollziehbar, befinden sich doch auch die Lager dieser Gewerbeflächen auf Tiefgaragenniveau. Da es sich um zwei kleine Gewerbefläche von unter 50 m² (ohne Be-

rücksichtigung des WC) handelt, ist davon auszugehen, dass die Anlieferung mit kleinen Lieferwagen vollends ausreicht, was folglich nicht gegen die Anlieferung über die Tiefgarage spricht.

Die Anlieferung des Dienstleistungsbetriebs im Baubereich A (Bankgebäude) soll ab der I-Strasse rückwärts – und nicht, wie von den Rekurrierenden 1 angenommen, vorwärts – über den neuen M-Platz bis nördlich des Gebäudes führen und einmal wöchentlich stattfinden. Die Ausfahrt soll vorwärts in die I-Strasse erfolgen. Der Fussgängerstreifen an der I-Strasse sowie das Grundstück des Rekurrenten 3 werden durch dieses Manöver nicht tangiert (vgl. act. 15.32). Die Bauherrschaft hat gemäss Dispositivziffer II.2.f. in Verbindung mit Erwägung F.c. des angefochtenen kommunalen Entscheides noch zu präzisieren, ob die Anlieferung nur mittels Personenwagen oder Kleintransporter erfolgen werde.

Aufgrund des Ausgeführten ist der Vorinstanz somit zu folgen, wenn sie die Situation als verkehrssicher eingestuft hat.

12.1.

Die Rekurrierenden 1 machen sodann geltend, die Vorinstanz stelle in Erwägung D.e. des angefochtenen Entscheides fest, dass die im Gestaltungsplan angestrebte Wechselbeziehung zwischen Menschen und Geschäften an der F-Strasse, an der sich viele Menschen aufhalten und austauschen könnten, nicht erreicht werde. Anstelle einer konkreten Auflage äussere die Vorinstanz lediglich den Wunsch, dieses Zusammenspiel allenfalls zu überdenken. Dies widerspreche dem Gestaltungsplan.

12.2.

Die Vorinstanz macht diesbezüglich geltend, es sei richtig, dass entlang der F-Strasse nur wenige publikumsorientierte Nutzungen geplant seien. Allerdings sei es aus Sicht der Baubehörde effektiv unklar, wie dies geändert werden könnte, wenn berücksichtigt werde, dass Wohnungseingänge realisiert werden müssten und die Tiefgarage Zu- und Wegfahrten benötigen werde. Eine konkrete Auflage mit möglicherweise unmöglichem Inhalt sei unter diesen Umständen nicht angemessen.

12.3.

Gemäss Art. 6 Abs. 3 GPV sind Wohnnutzungen nur in den Obergeschossen zulässig. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Diese Vorschrift wird durch das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben erfüllt. Im Erdgeschoss entlang der F-Strasse wird der Supermarkt eingerichtet. Es handelt sich folglich um eine publikumsorientierte Nutzung. Die Gestaltungsplanvorschriften sind somit erfüllt. Dass die Wechselbeziehung zwischen Menschen und Geschäften an der F-Strasse nicht stattfinden kann, liegt hauptsächlich daran, dass die Wohnungseingänge und die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ebenfalls an der F-Strasse geplant sind. Es fehlt denn auch an einer rechtlichen Grundlage, diese Wechselbeziehung mittels einer Auflage durchzusetzen. Das Vorgehen der kommunalen Vorinstanz ist daher nicht zu beanstanden.

13.1.

Die Rekurrierenden 1 monieren weiter die Aufenthaltsqualität des Bauvorhabens. Für eine hohe Aufenthaltsqualität bestehen keine Definition oder konkrete Voraussetzungen, sondern bedürfe der Abwägung sämtlicher Umstände. Unter Berücksichtigung der von ihnen aufgeführten Aspekte wie namentlich der fehlenden Behindertengerechtigkeit sowie Spiel- und Ruheflächen, der ungenügenden Erschliessung des Grundstücks und die daraus resultierende Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch beengte Verhältnisse am H-Platz aufgrund der Vielzahl an Entsorgungsstellen und die fehlende publikumsorientierte Nutzung, könne nicht von hoher Aufenthaltsqualität die Rede sein.

13.2.

Diesbezüglich machen die Vorinstanz und die Bauherrschaft geltend, es lasse sich allein wegen einiger geringfügigen Anpassungen, die allesamt mittels Nebenbestimmungen umsetzbar seien und auch üblicherweise mittels Auflage verlangt würden, sicherlich nicht feststellen, dass die Aufenthaltsqualität ungenügend sei. Die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit bestehe nicht, weil die Verhältnisse am H-Platz anders seien, als von den Rekurrierenden dargelegt und überdies gemäss Auflagen noch zusätzlich zu verbessern seien. Die Aufenthaltsqualität sei hoch, was in der Baubewilligung so auch ausführlich festgehalten worden sei.

13.3.

Gemäss Art. 7 Abs. 1 GPV ist der Freiraum nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Die von den Rekurrierenden aufgezählten Umstände, die gegen eine hohe Aufenthaltsqualität sprechen, sind entweder durch Wiedererwägung weggefallen oder liegen nicht vor. So ist die Kolonnade an sich zwar aufgrund der Stufen nicht behindertengerecht, jedoch ist jede Ebene innerhalb der Kolonnade durch das daneben liegende, stufenlose Trottoir und somit behindertengerecht zugänglich. Die Spiel- und Ruheflächen sind, wie oben ausgeführt, noch zu bezeichnen. Das Bauvorhaben ist verkehrssicher erschlossen und die Nutzung im Erdgeschoss ist publikumsorientiert. Andere Gründe, weshalb dem Projekt die hohe Aufenthaltsqualität abzusprechen sei, bringen die Rekurrierenden 1 nicht vor und sind auch nicht ersichtlich.

14.1.

Schlussendlich halten die Rekurrierenden 1 fest, dass gemäss dem Gestaltungsplan Neubauten in energiesparender Bauweise zu erstellen seien. Unter Berücksichtigung des Abbruchs der Bestandesbauten, des massiven Einsatzes von Beton, der Abtiefung einer Garage ins Grundwasser, der zur Herstellung grosse Mengen Energie verbrauchender Materialisierung für die Fassaden und des hohen Glasanteils werde der energiesparenden Bauweise klarerweise widersprochen. In Erwägung G.b. verweise die Baukommission lediglich auf die Einhaltung der umwelttechnischen Aspekte und des Labels 2000-Watt. Die korrekte Einhaltung dieses Labels sei höchst anspruchsvoll und bedürfe der intensiven und frühzeitigen Zusammenarbeit von Bauherrschaft, Planer und Behörden. Weder in den Bauunterlagen noch im Bauentscheid seien auch nur ansatzweise Hinweise darauf zu finden, dass die notwendigen Anstrengungen diesbezüglich vorgenommen worden seien.

14.2.

Die Energievorgaben des Gestaltungsplans regeln nicht, wie die Bauausführung auszusehen hat, sondern welche Standards die *finalen* Bauten erfüllen müssen. Die Gestaltungsplanvorschriften sehen in Art. 9 Abs. 1 und 2 vor, dass die Neubauten so auszurüsten sind, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein mehrheitlicher Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen. Der Nachweis einer

fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

Mit Beschluss vom 18. Oktober 2022 hat die Labelkommission der Zertifizierungsstelle 2000-Watt-Areal dem vorliegenden Bauvorhaben gestützt auf die Unterlagen das Label "2000-Watt-Areal in Entwicklung" erteilt (vgl. act. 15.36). Die Bauherrschaft hat folglich um eine Zertifizierung ersucht, obwohl dies gemäss GPV nicht notwendig gewesen wäre. Da die Anforderungen für dieses Label – wie die Rekurrierenden 1 selbst ausführen – streng sind, ist ohne weiteres davon auszugehen, dass die Energievorgaben des Gestaltungsplans eingehalten werden. Die Rüge ist daher unbegründet.

15.1.

In ihrer Replik bringen die Rekurrierenden 1 vor, die nach § 71 PBG geforderte besonders gute Gestaltung sei vorliegend mit dem Projekt objektiv nicht erreicht. Dies betreffe nicht nur die Sammelstelle, sondern die gesamte Gestaltung der Begegnungszone F-Strasse. Es würden beengte Verhältnisse vorherrschen. Die diversen geplanten Elemente (direkt angrenzende hoch aufschliessende Fassaden [Häuserschlucht], Beengung der Zirkulationsfläche durch Segmentierung mit Grünstreifen, Baumroste, Veloabstellplätze, Vorplätze zu Hauseingängen, Stellflächen/Anlieferung, Gegenverkehr widersprüchlichster Anspruchsgruppen, Entsorgung von Papier, Karton, Grüncontainer etc.) würden dazu führen, dass der vollmundig propagierten Allee jede Qualität abgesprochen werden müsse. Auch dem M-Platz, der an lärmexponierter Stelle des Grundstücks bei der Kreuzung G-/I-Strasse zum Verweilen mit einem Selecta-Getränkeautomaten auf vereinzelt aufgestellten und abends zusammengeketteten Stühlen einlade, müsse eine solche abgesprochen werden.

15.2.

Bei der Rekursfrist von § 22 VRG handelt es sich um eine gesetzliche Verwirklichungsfrist, weshalb nach Fristablauf vorgenommene Prozesshandlungen

grundsätzlich keine Rechtswirkungen mehr entfalten. Dies jedenfalls dann, wenn die angefochtene Anordnung rechtsgenügend eröffnet wurde. Änderungen oder Ergänzungen von mit der Rekuserhebung gestellten Anträgen sind somit lediglich innerhalb der Rekursfrist möglich. Nach Fristablauf können die gestellten Anträge nur noch im Sinne eines Teilrückzugs reduziert werden. Auch die Ausübung des Replikrechts führt nicht dazu, dass nach Ablauf der Rekursfrist Rekursanträge geändert oder ergänzt werden können.

Wie der Antrag kann auch die Begründung des Rekurses nach Ablauf der Rekursfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden. Im Rahmen des Replikrechts darf die Rekursbegründung nur hinsichtlich des von der Rekursgegenschaft (einschliesslich allfälliger Mitbeteiligter) neu Vorgebrachten erweitert werden, und im Übrigen auch mit Bezug auf Akten, die innert der Rekursfrist aus objektiven Gründen nicht eingesehen werden konnten.

Als Folge der behördlichen Untersuchungspflicht (§ 7 Abs. 1 VRG) steht es indes im Ermessen der Rekursinstanz, auch verspätete Parteivorbringen zu berücksichtigen (RB 1994 Nr. 16; zum Ganzen Alain Griffel, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 23 Rz. 16 und 23). Dieser Spielraum lässt sich auch daran erkennen, dass die Rekursinstanz auch nicht gerügte Aspekte in die Beurteilung einer angefochtenen Anordnung mit einbeziehen kann; dies vor allem dann, wenn offensichtliche Rechtsmängel vorliegen oder wenn nicht gerügte Rechtsmängel in einem (engen) Zusammenhang mit den Parteivorbringen stehen (VB.2014.00245 vom 4. Dezember 2014, E. 3.3, und dort zitierte Lehre).

Dem im Zeitpunkt der Rekuserhebung anwaltlich vertretenen Rekurrenten wäre es möglich gewesen, rechtzeitig die Rüge betreffend Einordnung im Sinne von § 71 PBG zu erheben. Sie erweist sich als verspätet, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.

16.1.

Der Rekurrent 3 bemängelt zunächst die Bepflanzung auf dem M-Platz. Er macht geltend, dem Erläuternden Bericht des Gestaltungsplans lasse sich entnehmen, dass der M-Platz mit einem prägnanten Solitärbaum bepflanzt werden solle. Ein solcher sei auch auf dem abgebildeten Plan eingezeichnet. Als Legende stehe daneben "Solitärbaum" und in Klammern "Mehrstämmig

oder Baumgruppe". Bewilligt worden seien nun drei grosskronige Bäume, offenbar Platanen. Diese würden jedoch seine Liegenschaft stark verdecken. Bei seiner Liegenschaft handle es sich um ein Inventarobjekt, welchem durch die Entfernung des Haus O an der G-Strasse 14 zu neuer Strahlkraft verholzen werden solle. Dies könne jedoch nur mit der Pflanzung eines Solitärbaums sichergestellt werden, weshalb auf die Pflanzung einer Baumgruppe zu verzichten sei. Ausserdem würden mehrere Bäume mehr Laub abwerfen und somit mehr Aufwand generieren.

16.2.

Gemäss Art. 4 Abs. 2 GPV ist das Richtprojekt der Q AG, und der R AG, vom 13. Oktober 2017 für die Gestaltung der Bauten (Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubische Gliederung, Freiraum und Erschliessung) richtungsweisend. Nach Art. 7 Abs. 2 GPV ist der im Plan bezeichnete öffentlich zugängliche M-Platz in der Wirkung als offene Freifläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten. Gemäss dem Umgebungsplan des Richtprojekts der R AG ist auf dem M-Platz ein Baum eingezeichnet. Beschriftet ist dieser mit "Solitärbaum (Mehrstämmig oder Baumgruppe)" (vgl. act. 15.29).

Das vorliegend bewilligte Projekt widerspricht folglich dem Gestaltungsplan nicht, wenn anstelle eines Baumes eine Baumgruppe auf dem M-Platz vorgesehen ist (vgl. act. 15.7.1). Die kommunale Vorinstanz hat in Erwägung D.m. des angefochtenen Entscheides sodann festgehalten, dass der Einsatz von *Plantanus hispanica* im Kontext der Klimaveränderung und des sich zurzeit ausbreitenden Plantanenkrebses als keine nachhaltige Lösung erscheine. Die Baumartenwahl sei daher anzupassen. Eine diesbezügliche Auflage wurde denn auch in Dispositivziffer II.2.d. statuiert. Die Baumart steht folglich noch nicht fest. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei solchen, relativ kleinen Abständen zwischen den einzelnen Bäumen, keine grosskronigen Bäume – wie vom Rekurrent 3 befürchtet und in act. 2 S. 7 dargestellt – zum Einsatz kommen können. Die Rüge des Rekurrent zielt daher ins Leere.

Was die Vorbringen betreffend Einordnung des M-Platzes sowie der Bäume betrifft, kann auf die nachfolgende Erwägung 19.3.3 verwiesen werden.

17.1.

Weiter moniert der Rekurrent 3 den fehlenden Durchlass zwischen dem M-Platz und seiner Liegenschaft. Früher habe ein Fusswegrecht zugunsten seiner Liegenschaft bestanden. Durch seinen Landtausch 1960 sei dieses Fusswegrecht hinfällig geworden. Das Tor sei jedoch bestehen geblieben und werde nach wie vor fleissig von vielen Passanten begangen. Der Durchlass solle nun mit einer Hecke geschlossen werden, was beanstandet werde.

17.2.

Gemäss Umgebungsplan ist entlang der Grenze des M-Platzes zum Grundstück des Rekurrenten 3 eine durchgehende Hecke aus Buchs geplant. Auch das Richtprojekt des Gestaltungsplans sah keinen Durchgang vor. Es mangelt folglich an einer gesetzlichen Grundlage zur Durchsetzung eines solchen Durchgangs, weshalb diese Rüge unbegründet ist.

18.1.

Der Rekurrent 3 macht weiter geltend, das Gebäude "O" an der G-Strasse 14 sei zu erhalten. Es sei bekannt, dass für gute Ortsbilder nicht nur herausragende Einzelbauten, sondern auch und vor allem Baugruppen verantwortlich seien. Das gelte auch für das geschützte "Haus N". Es bilde zusammen mit dem Haus "O" an der G-Strasse 14 sowie den Häusern am oberen Eingang der J-Strasse ein kleinteilig-unregelmässiges, typisch dörfliches Geflecht. Das Haus an der G-Strasse 14 sei folglich als wichtiger Teil dieser Baugruppe zu erhalten und eine diesbezügliche Schutzabklärung habe zu erfolgen. Das fragliche Haus sei 1734 erbaut worden und die Bausubstanz sei nach wie vor gut, auch wenn es über die Jahre mehrfach umgebaut worden sei. Es figuriere zwar nicht im Inventar, dieses stamme jedoch aus den 80er-Jahren und sei teilweise veraltet. Dasselbe habe für das Gebäude P an der G-Strasse 12 zu gelten. Das 1960 erbaute Geschäfts- und Wohnhaus P habe beträchtliche architektonische Qualitäten. Es sei Zeuge einer Zeit, die dörfliche Strukturen missachte und deshalb für den Ausbau der G-Strasse zu einem modern-geschlossenen Korridor optiert habe.

18.2.

Die kommunale Vorinstanz hält fest, der Rekurrent 3 übersehe, dass die Gestaltung des M-Platzes sowie der Abbruch des Hauses O im Gestaltungsplan bereits rechtskräftig festgelegt worden sei.

18.3.1.

Als Schutzobjekte in Betracht fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter anderem Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Während sich der Eigenwert auf die Bedeutung des Bauwerks selbst bezieht, bezeichnet der Situationswert den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf seine Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139, 205).

Für die Inventarisierung ist einzig die potenzielle Schutzwürdigkeit vorausgesetzt (VB.2022.00065 vom 10. November 2022, E. 4.4.1). In das Inventar werden entsprechend nicht nur Objekte aufgenommen, die mit Sicherheit formell geschützt werden, sondern auch Objekte, bei denen die Möglichkeit besteht, dass sie sich bei genauer Untersuchung als Denkmal erweisen könnten (VB.2020.00800 vom 29. November 2022, E. 5.5; VB.2020.00388 vom 3. Dezember 2020, E. 4.3.2; BGer 1C_92/2021 vom 7. Juni 2021, E. 5.2). Ein Entscheid über die Schutzwürdigkeit des Objekts bzw. eine Interessenabwägung hat noch nicht zu erfolgen (vgl. VB.2020.00800 vom 29. November 2022, E. 5.5). Ein Nachbarrekurrent kann auch die potentielle Schutzwürdigkeit eines nicht inventarisierten Objekts geltend machen (VB.2015.00554 vom 21. April 2016, E. 3.1; VB.2017.00013 vom 18. Mai 2017, E. 4.1). Er kann sich jedoch nicht damit begnügen, die Schutzwürdigkeit einer Baute bloss zu behaupten, sondern muss diese anhand konkreter Anhaltspunkte aufzeigen (VB.2015.00554 vom 21. April 2016, E. 3.2; VB.2017.00013 vom 18. Mai 2017, E. 4.1 und 4.4; vgl. auch BGr 1C_380/2017 vom 17. Juli 2018, E. 2.4 und 2.5). Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung besteht für das Gemeinwesen keine Veranlassung, über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang eines Inventarobjekts zu entscheiden, wenn die Gefährdung des inventarisierten Objekts durch ein Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen werden kann (VB.2012.00374 vom 26. September 2012, E. 5.2; VB.2005.00242, E. 4.1, in BEZ 2006 Nr. 3). Gleiches muss gelten, wenn eine Gefährdung deshalb von vornherein ausser Betracht fällt, weil für die Schutzwürdigkeit des vorliegend

in Frage stehenden, nicht inventarisierten Objekts keine konkreten Anhaltspunkte vorliegen.

18.3.2.

Die streitgegenständlichen Gebäude O und P sind unbestrittenermassen nicht inventarisiert.

Der Rekurrent 3 bringt zunächst Argumente vor, weshalb dem Gebäude O seiner Ansicht nach besondere städtebauliche Qualitäten zukomme und es zudem auch noch über gewisse alte Substanz verfüge. Er geht davon aus, dass es sich um ein potenzielles Schutzobjekt handelt. Aufgrund seiner Ausführungen ergeben sich jedoch keine genügend konkreten Anhaltspunkte für die behauptete potenzielle Schutzwürdigkeit. Die bloss zeitliche Einordnung eines Gebäudes – und allenfalls auch die Zuordnung zu einem bestimmten Stil – sind nicht geeignet, eine (auch bloss potenzielle) wichtige Zeugenschaft, wie sie für die Schutzwürdigkeit erforderlich wäre, nahezulegen. Auch die Ausführungen des Rekurrenten 3 zur zeitlichen Geschichte und Entwicklung der M-Kreuzung geben keine Hinweise auf eine spezifische Bedeutung des zu beurteilenden Objekts O. Die Nähe zum rekurrentischen, inventarisierten Gebäude und zu weiteren gegenüberliegenden Schutzobjekten an der J-Strasse vermögen ebenso keine potenzielle Zeugeneigenschaft des Gebäudes auf der Bauparzelle zu begründen. Was sodann den potenziellen Situationswert anbelangt, so erschliesst sich weder aus der rekurrentischen Argumentation und den seitens des Rekurrenten 3 eingereichten Dokumenten (insb. G.-Nr. R2.2023.00233 act. 5.2) noch aufgrund der anlässlich des Augenscheins getätigten Feststellungen (vgl. insb. Protokoll, Fotos 5, 8, 17 und 18), inwiefern es sich (auch nur potentiell) um ein Gebäude handeln könnte, das sich im Hinblick auf die Erhaltung eines qualifizierten Landschafts- oder Siedlungsbildes als prägend erweisen würde. So ist insbesondere das vom Rekurrenten 3 vorgebrachte dörfliche Geflecht nicht mehr erkennbar. Der Rekurrent 3 bringt diesbezüglich selber vor, mit der M-Kreuzung sei dasselbe passiert, wie mit dem J-Platz: Der Ausbau von Strassen und Neubauten habe ihn ausgeweitet, entleert und in der Struktur verändert (vgl. G.-Nr. R2.2023.00233, act. 5.2 S. 15). Das Gebäude O steht mit seinem neuzeitlich wirkenden Anbau im Erdgeschoss ähnlich einem Sonderling an der Kreuzung. Eine Zusammengehörigkeit zu dem dahinterliegenden Haus N oder den gegenüberliegenden Gebäuden an der J-Strasse ist nicht signifikant. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Vorinstanz zu Recht

nicht von der potenziellen Schutzwürdigkeit des auf dem Baugrundstück bestehenden Gebäudes ausgegangen ist und entsprechend keine Veranlassung zur Vornahme einer Schutzabklärung hatte, weshalb die entsprechende Rüge fehlgeht.

Dem Interesse des Rekurrenten 3 an einer Schutzabklärung steht denn auch der Schutz des guten Glaubens im Zusammenhang mit dem rechtskräftig festgesetzten Gestaltungsplan gegenüber. In Art. 5 Abs. 1 GPV ist vorgesehen, dass die im Plan dargestellten Gebäude und Anlagen rückgebaut werden können. Das Gebäude O ist im Plan mit dem Beschrieb "Rückbau zulässig" vermerkt. An die Stelle des bisherigen Gebäudes O soll der öffentlich zugängliche M-Platz zu liegen kommen, welchem eine zentrale Rolle im Gestaltungsplan zukommt [...]. Dieser Platz ist gemäss Art. 7 Abs. 2 GPV in der Wirkung als offene Freifläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten. Der Gestaltungsplan enthält somit eine – nicht ausgeschriebene – Verpflichtung zum Abbruch des Gebäudes (dies im Gegensatz zum Gebäude in VB.2022.00393 vom 13. April 2023, E. 4.4). Der Erhalt der Liegenschaft K-Strasse 12 stünde somit im Widerspruch zum rechtskräftigen Gestaltungsplan und dem in dessen Beständigkeit gesetzten Vertrauen, weshalb sich die beantragte Schutzabklärung erübrigt.

Dasselbe hat für das Gebäude P zu gelten. Dieses liegt im Baubereich A und B des Gestaltungsplans und ist ebenfalls mit dem Beschrieb "Rückbau zulässig" im Plan vermerkt. An seiner Stelle soll ein Gebäudeflügel mit der Bank-Filiale zu liegen kommen. Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um ein Gesamtkonzept, welches als Ganzes zu verwirklichen ist. Eine teilweise Bebauung des Gestaltungsplanperimeters wäre mit dem Gestaltungsplan und dem zugrundeliegenden Richtprojekt nicht zu vereinbaren, zumal dieses durch die gemeinsame Erdgeschossnutzung und die verschiedenen Höhenversätze der Gebäude als einheitliches Ganzes betrachtet werden muss. Es stand somit bereits im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans fest, dass das Gebäude P der Bebauung gemäss Gestaltungsplan weichen muss. Der Rekurrent ist folglich auch mit diesem Vorbringen verspätet. Beim Gebäude P handelt es sich um ein durchschnittlich gestaltetes Gebäude aus dem Jahr 1960. Der Rekurrent lässt in seinen Rechtsschriften offen, welchem Stil das Gebäude zuzuordnen ist und für welche Epoche es einen wichtigen Zeugen darstellen soll. Allein der Umstand, dass es offenbar aus einer Zeit stamme, die dörfliche Strukturen missachtet habe,

genügt jedenfalls nicht, um eine auch bloss potenzielle wichtige Zeugen-schaft, wie sie für die Schutzwürdigkeit erforderlich wäre, nahezulegen.

Zusammenfassend geht die Rüge des Rekurrenten, wonach die Gebäude P und O potenzielle Schutzobjekte darstellen und gutachterlich abzuklären seien, somit fehl.

19.1.

Der Rekurrent 3 moniert zusammengefasst weiter, eine besonders gute Gestaltung werde nicht erreicht. Er begründet dies damit, dass der vergleichsweise grossgewachsene Bankennseubau im Baubereich A dem geschützten "Haus N" des Rekurrenten 3 viel zu nahetrete und dieses klein wirken lasse. Dieser Effekt werde dadurch verschlimmert, dass der Neubau schräg zum Altbau gestellt werde. Das Nebengebäude des rekurrentischen Gebäudes werde durch den Neubau verdeckt und sei vom Ende der J-Strasse aus nicht mehr sichtbar. Gemäss dem angefochtenen kommunalen Entscheid gewinne das "Haus N" durch das Bauvorhaben an Strahlkraft. Dies stimme jedoch nicht. Der M-Platz überzeuge weder optisch noch funktionell. Es handle sich um einen künstlichen, aus der Siedlungsstruktur nicht ableitbaren Platz, welcher wie ein knausriges Zugeständnis des vergleichsweise monumentalen G-Strassen-Riegels wirke. Die Schwäche dieses zugleich beengten und zu offenen Platzes könne auch eine üppige Bepflanzung nicht ausgleichen. Der M-Platz grenze an eine stark befahrene Kreuzung, diene teilweise einer Zulieferungsspur und habe als dominierende bauliche Wand nicht ein Wohnhaus mit Läden, sondern ein Bürogebäude mit Bank-Schalterhalle gegenüber. Dass diese mit einem Selbstbedienungs-Café und einem Take-Away kombiniert werden solle, mache die Sache auch nicht besser.

19.2.

Die kommunale Vorinstanz sowie die Bauherrschaft bringen diesbezüglich vor, der Rekurrent richte sich nicht gegen das Projekt selber, sondern vielmehr gegen den Gestaltungsplan. Dieser sei aber rechtskräftig und könne nicht mehr in Frage gestellt werden. Die kommunale Vorinstanz habe sich eingehend mit der Einordnung und der Wirkung des Bauvorhabens auf das Gebäude des Rekurrenten 3 auseinandergesetzt. Dass die konkrete Ausgestaltung der Gebäude die Anforderungen des Gestaltungsplan nicht erfüllen sollten und diese deswegen ungenügend auf das Schutzobjekt Rücksicht

nehmen würden, behaupte der Rekurrent 3 nicht. Das Bauprojekt sei äusserst ansprechend gestaltet. Mit den strukturierten Fassaden und den grossen Fenstern wirke es trotz seiner Grösse nicht aufdringlich, sondern biete den umliegenden Schutzobjekten viel Raum. Dazu trage auch die kubische Gliederung der einzelnen Gebäudeteile bei. Dank dem M-Platz und dem Abbruch des Hauses O werde das Haus N wesentlich mehr als bisher in den Vordergrund und ins Bewusstsein der Bevölkerung gerückt. Der Übergang zum Bereich der Villa L werde mit einem intensiv begrünten Park gelöst. Dank der Kolonnade entstehe ein weiterer publikumsorientierter Bereich, der das Zentrum stärke und damit auch die Schutzobjekte auf der gegenüberliegenden Seite der G-Strasse belebe.

19.3.1.

Gemäss Art. 4 Abs. 1 GPV 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 besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.

Ungeachtet der spezifischen Gestaltungsplanvorschriften haben Bauten in der Nachbarschaft von Schutzobjekten kraft § 238 Abs. 2 PBG erhöhten ästhetischen Anforderungen zu genügen (vgl. VB.2019.00584 vom 3. Dezember 2020, E. 3.2).

Gemäss dieser Bestimmung 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 im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG zu verlangen. Massgeblich ist die Gesamtwirkung bezogen auf das Schutzobjekt. Dessen Wahrnehmung darf von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Frage ob mit einem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, ist nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu beurteilen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich

die Schutzwürdigkeit – wie vorliegend – aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt.

Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts, namentlich von § 238 PBG, als Ausfluss der Gemeindeautonomie eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, überprüft das Baurekursgericht entsprechende Entscheide mit Zurückhaltung. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Baubehörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen).

19.3.2.

Mit einem Gestaltungsplan, der die nutzungsplanerischen Grundlagen für ein konkretes Bauvorhaben schafft, wird gestützt auf § 83 Abs. 1 PBG die Kubatur der im Gestaltungsplangebiet zulässigen Bauten weitgehend bestimmt und kann der Plan gemäss Absatz 3 dieser Bestimmung neben der Ordnung der Erschliessung sowie der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen auch Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten. Ungeachtet der Bestimmung von § 83 Abs. 2 PBG, wonach der Gestaltungsplan für die Projektierung einen angemessenen Spielraum belassen soll, kann somit bereits auf der Stufe der Nutzungsplanung das Erscheinungsbild der zu errichtenden Bauten weitgehend bestimmt sein. Das bedeutet jedoch nicht, dass bereits im Rahmen der Nutzungsplanung die baupolizeiliche Prüfung der Einordnung im Sinn von § 238 PBG vorzunehmen ist; diese Bestimmung im Abschnitt "Grundanforderungen an Bauten und Anlagen" des Planungs- und Baugesetzes gilt für das im Hinblick auf die baupolizeiliche Prüfung hinreichend konkretisierte Projekt, weshalb die entsprechende Prüfung erst im Baubewilligungsverfahren erfolgen kann.

Neue planungsrechtliche Festlegungen wie der hier vorliegende Gestaltungsplan müssen der übergeordneten Planung (§ 16 PBG) sowie den

Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) und § 18 PBG entsprechen. Im Rahmen der Nutzungsplanung und den daran anschliessenden Rechtsmittelverfahren ist deshalb unter anderem zu prüfen, ob die neue Festlegung die Planungsgrundsätze beachtet, wonach sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG) und wonach die Qualität der Siedlungen zu verbessern und schutzwürdige Landschaften sowie andere Objekte des Natur- und Heimatschutzes vor Zerstörung oder Beeinträchtigung zu bewahren sind (§ 18 Abs. 2 lit. c und I PBG). Allerdings gelten diese Planungsgrundsätze nicht absolut, sondern sind im Zusammenhang mit anderen, teilweise entgegengesetzten Zielsetzungen anzuwenden.

Der Gestaltungsplan als Ergebnis dieser Interessenabwägung, die im (politischen) Planungsprozess stattfindet und im anschliessenden Rechtsmittelverfahren überprüft wird, kann im Baubewilligungsverfahren in der Regel nicht mehr in Frage gestellt werden (BGE 131 II 103 E. 2.4.1 S. 110 mit Hinweisen). Weil ein zur Realisierung eines konkreten Bauvorhabens festgesetzter Sondernutzungsplan einen hohen Konkretisierungsgrad aufweist und Anordnung sowie Volumetrie der Bauten abschliessend definiert, wird insoweit mit seiner Festsetzung der Entscheid über die Einordnung des Bauvorhabens in seine landschaftliche und bauliche Umgebung zwangsläufig vorweggenommen. Wenn nach der Rechtsprechung mit der Einordnungsvorschrift von § 238 PBG in der Regel keine Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung auf einem Grundstück zulässigen Bauvolumens durchgesetzt werden kann (RB 1990 Nr. 78; VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18), muss dies deshalb noch weitergehend bei einem Gestaltungsplan gelten, durch den wie hier Anordnung und Volumetrie der Bauten umfassend definiert worden sind.

19.3.3.

Der vorliegend streitbetroffene Gestaltungsplan "G-Strasse / F-Strasse" bestimmt die Lage und das Volumen der künftigen Bauten mit Baubereichen. Diese bezeichnen die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung (vgl. letzter Satz von Art. 5 Abs. 2 GPV). Ferner legt der Gestaltungsplan die erlaubten Geschossezahlen und Gebäudehöhen fest (Art. 5 Abs. 6 GPV). Nachdem der Gestaltungsplan die erlaubte Ausdehnung der Gebäude regelt und vom Rekurrenten 3 unbestritten geblieben ist, dass das streitige Projekt diese Vorgaben einhält, lässt sich heute eine Änderung der Baubewilligung

mit der Begründung, Gebäude mit der gemäss Gestaltungsplan vorgesehenen Ausdehnung nähmen auf die benachbarten Schutzobjekte "Haus N" und "Villa L" nicht die gemäss § 238 Abs. 2 PBG geforderte Rücksicht, nicht erreichen. Der Inhalt des Gestaltungsplans kann heute nicht mehr in Frage gestellt werden (vgl. VB.2006.00354 und VB.2006.00355 vom 29. Juni 2007, E. 4; VB.96.00055 vom 6. Juni 1996, E. 2). Die Bauherrschaft hat grundsätzlich Anspruch darauf, Gebäude mit den im Gestaltungsplan vorgesehenen Ausmassen zu erstellen. Im vorliegenden Baubewilligungsverfahren könnten jedoch noch die Gestaltung der einzelnen Bauten gerügt werden. Ein solcher Einwand wird indessen nicht substantiiert erhoben. Der Rekurrent hält in Bezug auf den F-Strassen-Flügel zwar fest, dass dessen Wirkung bestenfalls als befriedigend eingestuft werden könne, begründet dies jedoch nicht weiter.

Was die Kritik am geplanten M-Platz anbelangt, kann festgehalten werden, dass sich dieser mit den drei Laubbäumen als kleiner urbaner Aufenthalts- und Erholungsraum sehr gut in die Umgebung einordnet. Durch die Chausseierung erhält der Platz einen naturnahen Bodenbelag und schafft so eine Insel zwischen den ansonsten vielen Verkehrsflächen. Die lose Bestuhlung ermöglicht eine variable Nutzung des Platzes, je nach Bedarf und Gruppengrösse. Die publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss mit einer im Gestaltungsplan verankerten Nutzung als Café/Take-Away führt dazu, dass der Platz als Treffpunkt und Pausenort genutzt werden kann. Durch die Entfernung des Gebäudes G-Strasse 14 erlangt sodann das inventarisierte Gebäude des Rekurrenten 2 wieder mehr Strahlkraft. Im Sommer wird dieses zwar teilweise durch die drei auf dem M-Platz zu pflanzende Bäume verdeckt, was jedoch der positiven Wirkung dieser historischen Bausubstanz keinen Abbruch tut. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die kommunale Vorinstanz dem M-Platz eine besonders gute Gestaltung attestiert hat.

20.

Da – wie oben aufgezeigt – die Nachbarrekurse grösstenteils abzuweisen sind, ist der Rekurs der Bauherrschaft zu behandeln. Mit Beschluss vom 5. März 2024 hat die Baukommission X – wie bereits erwähnt – in Wiedererwägung des Beschlusses vom 24. Oktober 2023 dessen Dispositivziffern II.2.d i.V.m. lit. D.q. bezüglich Zugänglichkeit Dachgarten, II.2.e i.V.m. lit. E.e. bezüglich Erdgeschosshöhe, II.2.e i.V.m. lit. E.g. bezüglich

Kolonnadenbreite und Rollstuhlgängigkeit und II.2.e i.V.m. lit. E.p. bezüglich Besonnung aufgehoben. Dieser Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen. Der Rekurs der Bauherrschaft ist folglich in diesen Punkten als durch Wiedererwägung des angefochtenen Verwaltungsaktes gegenstandslos geworden abzuschreiben.

Mit Beschluss vom 19. März 2024 hat die Baukommission X eine Projektänderung bezüglich Standorte der Rückkühlanlagen bewilligt und festgestellt, dass die Auflage Dispositivziffer II.2.c. der Baubewilligung vom 24. Oktober 2023 hiermit erfüllt sei. Dieser Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen. Dispositivziffer II.2.c. der ursprünglichen Baubewilligung sah vor, dass betreffend die Rückkühlanlagen abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen seien. Der dazugehörigen Erwägung (lit. D.k.) liess sich entnehmen, dass die ursprüngliche Anordnung der Rückkühlanlagen sowie deren Abgrabungen und Gitterabdeckungen in der nordwestlichen innenliegenden Ecke der Gesamtüberbauung den Vorgaben des "Park"-Bereichs nicht gerecht würde. Die Rückkühlanlagen seien in die Gebäude zu integrieren, deren Zu- und Abluftorte seien auf die immissionsreichen Strassenseiten zu verlegen. Die Bauherrschaft focht diese Auflage an mit der Begründung, der Wortlaut der Erwägung erlaube keine Platzierung der Rückkühlanlagen auf dem Dach. Die Auflage sei entsprechend anzupassen. Mit dem obengenannten Beschluss vom 19. März 2024 hat die Baukommission nun zwei Rückkühlanlagen auf dem Dach bewilligt. Der Rekurs ist folglich in diesem Punkt als durch Projektänderung gegenstandslos geworden abzuschreiben. Indem die Vorinstanz die Projektänderung bewilligt hat, hat sie auf die mit der Stammbaubewilligung geforderte Platzierung der Anlage verzichtet. Dies ist bei der Kostenfolge zu berücksichtigen

21.1.

Die Bauherrschaft richtet sich weiter gegen die Dispositivziffern II.66 und II.68, wonach für das Verkaufsgeschäft Lebensmittel ein kontinuierliches Personenzählsystem vorzusehen, ein Konzept mit organisatorischen Massnahmen bei Überschreitung gewisser Werte zu erarbeiten und das Konzept des Personenzählsystems der Feuerpolizei zur Stellungnahme einzureichen sei. Die dazugehörigen Erwägungen würden auf das Brandschutzkonzept verweisen, welches eine Personenbeschränkung von maximal 200 Personen vorsehe. Diese Interpretation des Konzeptes sei fehlerhaft. Das

Brandschutzkonzept sehe aufgrund der Anzahl und Dimension der Notausgänge eine maximale Kapazität von 556 Personen vor. Die Personenzahl von 200 sei lediglich die von der Bauherrschaft angenommene Spitzenfrequentierung der Verkaufsfläche, unter Berücksichtigung einer vergleichbaren Verkaufsfläche in Mellingen. Da somit die zulässige Personenbelegung mehr als das Zweieinhalbfache der erwarteten sich gleichzeitig auf der Verkaufsfläche befindenden Personen betrage, und somit die kritischen Belegungswerte offenkundig nicht erreicht würden, erübrige sich die Installation eines Personenzählsystems.

21.2.

Die Vorinstanz hält diesbezüglich fest, das Brandschutzkonzept besage eindeutig, dass für die Erstellung des Entfluchtungskonzepts für das Objekt die konservative Personenzahl von 200 Personen (Kunden und Mitarbeiter gleichzeitig anwesend) ausgewählt worden sei. Dass eine Personenkapazität von bis zu 556 Personen möglich wäre, vermöge daran nichts zu ändern, dass das gesamte Entfluchtungskonzept auf die effektiv zu erwartende Personenbelegung ausgelegt worden sei. Aus dem Brandschutzkonzept gehe nicht hervor, dass das gesamte Konzept auch bei einer Belegung von 556 Personen funktionieren würde.

21.3.

Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Feuerpolizei, führt diesbezüglich aus, bei einer Verkaufsfläche von 1'703 m² ergebe sich eine zu erwartende Personenbelegung von 647 Personen. Im eingereichten Brandschutzkonzept werde von zwei geringeren Werten ausgegangen. Es werde jedoch nicht aufgezeigt, wie diese mittels vorkehrender Massnahmen eigenhalten würden. Die mit dem Bauentscheid verfügte Bedingung, der Installation eines kontinuierlichen Personenzählsystems und von organisatorischen Massnahmen zur Sicherstellung der beschränkten Personenbelegung, seien im Sinne der Personensicherheit gerechtfertigt und würden der langjährigen Praxis der GVZ bei der Anwendung von Art. 11 der Brandschutznormen (BSN) in vergleichbaren Fällen entsprechen.

21.4.

Die Bauherrschaft entgegnet, sie habe ein Brandschutzkonzept eingereicht, welches aufgrund der Anzahl und Dimension der Notausgänge eine maximale Kapazität von 556 Personen nachweise. Bei der konkreten

Personenbelegung sei aber nach den Erfahrungen in der Lebensmittelbranche von einer objektspezifischen Personenbelegung von max. 200 Personen ausgegangen worden. Die GVZ stelle sich auf den Standpunkt, dass die gesamte Bruttoverkaufsfläche von 1'703 m² zu berücksichtigen sei, was nicht zutrefte. Diese sei objektspezifisch anzupassen. Es seien lediglich die Bereiche relevant, die für Kunden zugänglich seien. Ein Lebensmittelgeschäft verfüge in relevanter Weise über Bereiche, die nicht für Kunden zugänglich seien, wie beispielsweise die Bereiche mit Verkaufsregalen, Fleisch-, Brot- oder Käsetheken. Von der gesamten Bruttofläche seien bei Lebensmittelgeschäften daher regelmässig rund 35 % für Kunden gar nicht zugänglich und daher auch nicht einzurechnen, wie dies die GVZ getan habe. Mittlerweile würden Detailpläne vorliegen, die aufzeigen, dass die kundenzugängliche Netto-Verkaufsfläche lediglich 979 m² betrage. Das vorliegende Brandschutzkonzept sei für 556 Personen ausgelegt. Aufgrund der Erfahrungen in der Praxis sei aber mit einer Personenbelegung von max. 200 zu rechnen. Ein Personenzählssystem sei daher nicht erforderlich.

21.5.1.

Die maximale Personenbelegung eines Supermarktes in der Schweiz richtet sich nach den Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF), insbesondere nach den Schweizerischen Brandschutzrichtlinien (BSR). Gemäss Ziff. 3.5.2 der Richtlinie "Flucht- und Rettungswege" der VKF ist die Personenbelegung in Räumen massgebend für Anzahl und Bemessung der erforderlichen Fluchtwege. Sie ist abhängig von Grösse, Nutzung und Lage der Räume. Die massgebende Personenbelegung für die Festlegung der erforderlichen Fluchtwege ist schriftlich und verbindlich festzuhalten. Liegen keine verbindlichen Angaben vor, ist von flächenbezogenen Annahmen auszugehen. Diese sind gegebenenfalls objektspezifisch anzupassen. Gemäss Anhang zu Ziff. 3.5.2 ist die Personenbelegung für Supermärkte mit ebenerdigen Zugang 0.38 Personen / m². Für die Ermittlung der Personenbelegung eines Bereiches massgebend sind alle den Kunden zugänglichen Räume, insbesondere auch Ladenstrassen und andere Verkehrsflächen. Nach Art. 11 Abs. 2 der Brandschutznorm der VKF können anstelle vorgeschriebener Brandschutzmassnahmen Einzellösungen treten, soweit für das Einzelobjekt die Schutzziele gleichwertig erreicht werden. Über die Gleichwertigkeit entscheidet die Brandschutzbehörde.

21.5.2.

Gemäss den Erwägungen des angefochtenen Entscheides sehe das Brandschutzkonzept im Verkaufsgeschäft eine Personenbeschränkung von maximal 200 Personen vor. Damit von der Personenbelegung gemäss Anhang zu Ziffer 3.5.2 der VKF-Brandschutzrichtlinie "Flucht- und Rettungswege" abgewichen werden könne, sei ein Konzept mit den technischen und organisatorischen Massnahmen zur Sicherstellung der beschränkten Personenbelegung notwendig. In der Regel sei ein kontinuierliches Personenzählsystem einzubauen, die Grenzwerte (Voralarm, Alarm) und zugehörigen organisatorischen Massnahmen seien festzulegen. Dem Konzept seien Grundrisspläne mit Lage der Zählstellen und den Standorten der Komponenten des Personenzählsystems sowie das Prinzipschema und der Funktionsbeschreibung des Personenzählsystems beizulegen. Dispositivziffer II.66 hält dann fest, dass mit der Unterschreitung der notwendigen Ausgangsbreiten in Bezug auf die maximale Personenbelegung nach VKF ein kontinuierliches Personenzählsystem vorzusehen sei. Vor Rohbauvollendung sei ein Konzept mit den organisatorischen Massnahmen bei Überschreitung des Alarm- bzw. Sicherheitswertes, der Feuerpolizei zur Stellungnahme einzureichen.

Dem von der Bauherrschaft eingereichten Brandschutzkonzept der Y AG vom 24. Oktober 2022 lässt sich diesbezüglich entnehmen, dass die maximale Personenbelegung in der Verkaufsfläche (Erdgeschoss) gem. den aktuellen Angaben zum Personen- bzw. Kundenverkehr gestützt auf die Kundenverkehrsbemessungen des Betreibers in einem Geschäft ähnlicher Grösse festgelegt werde. Gemäss den Vorgaben des Ladenbetreibers weise das Vergleichsobjekt ein Format B520 auf und biete eine Verkaufsfläche von 1'593 m². Die maximale Personenbelegung betrage 200 Personen. Es seien insgesamt drei Notausgänge, welche ins Freie führen, notwendig. Die maximale Personenkapazität gemäss verfügbaren Türbreiten betrage 556 Personen.

Dem Brandschutzkonzept kann folglich entnommen werden, dass die Bauherrschaft – gestützt auf die Daten eines Vergleichsladens – von einer maximalen Personenbelegung von 200 ausgeht, auch wenn die maximale Personenbelegung gestützt auf die Verkaufsfläche deutlich mehr zulässt. Die Türbreiten sind jedoch auf eine maximale Personenkapazität von 556 Personen ausgelegt. Die nach der VKF-Richtlinie "Flucht- und Rettungswege" ermittelte maximale Personenbelegung hat jedoch nicht nur Auswirkungen

auf die Türbreiten, sondern auch auf die Fluchtwegbreiten und die Anzahl Notausgänge. Dass diese ebenfalls einer maximalen Personenkapazität von 556 genügen, lässt sich den Unterlagen nicht entnehmen. Es ist daher der Vorinstanz sowie der kantonalen Feuerpolizei zu folgen, wenn sie gestützt auf Art. 11 BSN ein Personenzählsystem für erforderlich halten.

22.1.

Schlussendlich moniert die Bauherrschaft auch Dispositivziffer II.93. Danach sei die Einbringung von Erdankern in die städtischen Grundstücke Kat.-Nrn. 11 und 13 verboten. Der Bauherrschaft sei bewusst, dass sich auf den städtischen Grundstücken Schutzobjekte befinden würden. Gerade deswegen sei bereits eingehend geprüft worden, wie die Baugrube und damit auch die angrenzenden Grundstücke bestmöglich geschützt werden könnten. Dabei habe sich gezeigt, dass die Sicherung der Baugrube mit Erdankern deutlich schonender und sicherer für die bauliche Umgebung sei als andere Massnahmen. Der Bauherrschaft sei aber bewusst, dass sie für die Einbringung von Erdankern die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer einholen müsse. Ein Ausschluss der Baugrubensicherung durch Erdanker bereits in der Baubewilligung und ohne weitergehende Prüfung des Sicherungskonzepts erweise sich als nicht sinnvoll, nicht erforderlich und dementsprechend auch als unverhältnismässig.

22.2.

Die kommunale Vorinstanz hält diesbezüglich fest, die Bauherrschaft habe bisher nicht den Nachweis erbracht, dass die Baugrubensicherung mit Erdankern auf den Nachbargrundstücken nötig, sicher und zudem schonender wäre als andere Massnahmen. Warum dies erst bei einer späteren Kontaktaufnahme erfolgen solle, sei nicht nachvollziehbar. Wie aus dem angefochtenen Entscheid hervorgehe, müssten die Erdanker in Grundstücke getrieben werden, auf denen bedeutende Schutzobjekte stehen würden. Aus Rücksicht auf diese habe die Vorinstanz eine Nutzung der Grundstücke untersagt.

22.3.1.

Gemäss § 229 PBG ist jeder Grundeigentümer berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungs-handlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den

Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist und soweit dadurch das Eigentum des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt ist (Abs. 1). Dieses Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben (Abs. 2). Nach § 230 Abs. 1 PBG ist die Inanspruchnahme dem Betroffenen vom Ansprecher genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen (Abs. 1). Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder einigen sich die Beteiligten nicht über die Entschädigung, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die örtliche Baubehörde in raschem Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens und über die Entschädigung (Abs. 2).

Mit ihrem Entscheid gemäss § 230 Abs. 2 PBG greift die Behörde unmittelbar in private Eigentumsrechte von am Bauvorhaben nicht beteiligten Drittpersonen ein. Dieser Eingriff dient vor allem dem privaten Interesse des Bauherrn an der Realisierung seines Bauvorhabens. Daher hat sich die Inanspruchnahme stets auf das in räumlicher und zeitlicher Hinsicht Notwendige zu beschränken.

22.3.2.

Die Bauherrschaft hat der Vorinstanz einen Baugrubenplan eingereicht, in welchem unter anderem mehrere Erdanker, welche in den Baugrund der im Eigentum der Stadt X stehenden Nachbarsparzellen Kat.-Nrn. 14 sowie 13 ragen, auf welchen Schutzobjekte liegen. In Dispositivziffer II.93 des angefochtenen Entscheides wurde die Verwendung von Erdankern bei den erwähnten Nachbarsparzellen in jeglicher Art untersagt.

Indem die Bauherrschaft ein Baugrubenplan eingereicht hat, in welchem unter anderem Erdanker verzeichnet waren, hat sie sinngemäss der kommunalen Vorinstanz die Inanspruchnahme ihrer Grundstücke im Sinne des Hammerschlagrechts mitgeteilt. Diese stimmte der Verwendung ihrer Grundstücke nicht zu, was sie denn auch im angefochtenen Entscheid kundtat. Die örtliche Baubehörde hat folglich – in ihrer Funktion als Eigentümerin der Nachbargrundstücke als auch als entscheidende Behörde – in der Baubewilligung bereits über die Zulässigkeit des Begehrens entschieden. Eine Rückweisung der Sache an die kommunale Vorinstanz, damit diese in einem raschen Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens entscheiden kann, wie dies § 230 Abs. 2 PBG vorsieht, käme folglich einem Leerlauf gleich, weshalb

darauf verzichtet werden kann. Es ist vielmehr nachfolgend zu prüfen, ob sie zu Recht das Gesuch der Bauherrschaft abschlägig beurteilt hat.

Das Einbringen von Erdankern erfolgt oft durch Bohren oder Rammen, wodurch Erschütterungen entstehen können, die die historische Bausubstanz schädigen könnten. Sodann übertragen Erdanker Lasten in tiefere Bodenschichten, was zu einer Verdichtung oder Verformung des Untergrunds und somit zu Setzungen oder Rissen in denkmalgeschützten Gebäuden führen kann. Das System der Baugrubensicherung mit Erdankern schliesst es sodann praktisch aus, dass diese nach Abschluss der Bauarbeiten aus dem Nachbargrundstück entfernt werden. Auch bei provisorischen Ankern verbleiben in der Regel nach Entfernen der Zugglieder die Verpresskörper im Grundstück. Damit fehlt es am Merkmal der vorübergehenden Beanspruchung des Nachbargrundstücks. Daran ändert auch nichts, dass die verbleibenden Verpresskörper bei Bauarbeiten auf dem betroffenen Grundstück entfernt werden könnten (vgl. zum Ganzen Dominik Bachmann, Das Hammerschlagsrecht, in: PBG aktuell 4/2014, S. 16). Das Setzen der Erdanker lässt sich, weil das Nachbargrundstück dauerhaft benötigt wird, somit nicht auf § 229 PBG stützen, (vgl. zum Umfang des sog. "Hammerschlagsrechts" auch VB.2020.00401 vom 18. März 2021). Die Verwendung von Erdankern bleibt folglich nur auf der Grundlage der nachbarlichen Zustimmung möglich. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Setzung von Erdankern in den besagten Nachbargrundstücken verweigert hat.

Die Rüge der Bauherrschaft ist daher unbegründet.

23.1.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rekurse der Rekurrierenden 1 und des Rekurrenten 3 teilweise gutzuheissen sind (vgl. VB.2023.00568 vom 12. Dezember 2024, E. 5.2). Demgemäss ist der angefochtene Beschluss der Baukommission der Stadt X vom 24. Oktober 2023 mit der folgenden Auflage zu ergänzen:

„ Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft der Abteilung Planen und Bauen einen im Sinne der Erwägung E.b (Überschreitung der Gesamthöhe) abgeänderten Plan einzureichen und bewilligen zu lassen.“

Im Übrigen sind die Rekurse abzuweisen.

Der Rekurs der Bauherrschaft ist abzuweisen, soweit er nicht als durch Wiedererwägung des angefochtenen Verwaltungsaktes und durch Projektänderung als gegenstandslos geworden abzuschreiben ist.

23.2.

Ausgangsgemäss und unter Berücksichtigung des getätigten Verfahrensaufwands sind die Verfahrenskosten zu je 9/25 den Rekurrierenden 1 und dem Rekurrenten 3, zu 7/50 der Vorinstanz sowie zu je 7/100 der C und der D 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). 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), des getätigten Verfahrensaufwandes (u.a. Abteilungsaugenschein, diverse Zwischenverfügungen), des Umfangs des vorliegenden Urteils sowie der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 10'000.-- 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).

23.3.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter

Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der Bauherrschaft zulasten der Rekurrierenden eine reduzierte Umtriebsentschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 3'200.-- zuzusprechen, zahlbar durch die beiden Rekurrentschaften je zur Hälfte. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).

Den übrigen Parteien steht bei diesem Verfahrensausgang im vornherein keine Umtriebsentschädigung zu.