



G.-Nrn. R3.2023.00027 und R3.2023.00028
BRGE III Nr. 0160/2023 und 0161/2023

Entscheid vom 4. Oktober 2023

Mitwirkende Abteilungspräsidentin Gabriele Kisker, Baurichter Martin Farner, Baurichterin Sabine Ziegler, Gerichtsschreiberin Andrea Kuhn

in Sachen **Rekurrenten**

R3.2023.00027

1. A, [...]
2. B, [...]
3. C, [...]
4. D, [...]
5. E, [...]

alle vertreten durch [...]

R3.2023.00028

E, [...]

vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**

1. Gemeinderat X, [...]
vertreten durch [...]
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich
3. Y AG, [...]

betreffend Beschluss des Gemeinderats vom 14. Dezember 2022 und Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. BVV 22-0549 vom 11. August 2022; Baubewilligung für [...] Filiale mit [...] Garage, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 14. Dezember 2023 erteilte der Gemeinderat X der Y AG die baurechtliche Bewilligung für eine Detailhandels-Filiale mit Autohandel und -reparaturwerkstatt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der G-Strasse 31, 31a, 45 und 47 in X.

Gleichzeitig wurde die strassen-, altlasten-, lärm- sowie gewässerschutzrechtliche Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich vom 11. August 2022 für das Bauvorhaben eröffnet.

B.

Hiergegen erhoben A, B, C, D und E (nachfolgend: Rekurrenten 1-5) mit gemeinsamer Eingabe vom 10. Februar 2023 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellten die folgenden Anträge:

- " 1. Es seien der angefochtene Beschluss des Gemeinderats X vom 14. Dezember 2022 und die angefochtene BD-Verfügung vom 11. August 2022 aufzuheben.
2. Die baurechtliche Bewilligung sei zu verweigern.
3. Es sei vor Ort ein Augenschein durchzuführen.
4. Die Rekursvernehmlassungen seien den Rekurrenten zur Kenntnisnahme und freigestellten Stellungnahme zuzustellen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der privaten Rekursgegnerin."

C.

Mit Eingabe vom 10. Februar 2023 erhob sodann F (nachfolgend: Rekurrent 6) gegen die genannten Entscheide ebenfalls Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte folgendes:

- " 1. Der Gemeinderatsbeschluss Nr. 265 vom 14. Dezember 2022 des Gemeinderats X sowie die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich BVV 22-0549 vom 11. August 2022, welche integrierender Bestandteil des angefochtenen Entscheids bildet, seien aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.

2. Eventualiter zu Ziff. 1 sei die Sache zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Es sei dem Rekurs die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. gesetzlicher MwSt. zu Lasten der Rekursgegnerschaft."

D.

Mit Eingangsverfügungen vom 14. Februar 2023 wurde von den Rekurs-eingängen unter den Geschäfts-Nrn. R3.2023.00027 und R3.2023.00028 Vormerk genommen und es wurden die Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

E.

Die kommunale Vorinstanz schloss in ihren Eingaben vom 20. März 2023 in beiden Verfahren auf Abweisung der Rekurse, unter Kostenfolgen zulasten der jeweiligen Rekurrentschaft. Die Baudirektion Kanton Zürich liess sich in beiden Verfahren mit Eingaben vom 16. März 2023 vernehmen und beantragte ebenfalls die Abweisung der Rekurse. Auch die private Rekursgegnerin schloss in ihren Eingaben vom 20. März 2023 auf Abweisung der Rekurse, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der jeweiligen Rekurrentschaft.

F.

Mit Replik vom 18. April 2023 sowie Dupliken vom 8., 12. und 17. Mai 2023 hielten die Parteien im Verfahren G.-Nr. R3.2023.00027 an ihren bereits gestellten Anträgen fest.

F verzichtete im Verfahren G.-Nr. R3.2023.00028 stillschweigend auf eine Replik.

G.

Am 19. September 2023 führte die 3. Abteilung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich in beiden Verfahren in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurse beziehen sich auf dasselbe Bauvorhaben und richten sich gegen dieselben Entscheide. Die Verfahren Geschäfts-Nrn. R3.2023.00027 und R3.2023.00028 sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen. Die Aktenverweise beziehen sich, wo nichts anderes vermerkt, auf das Verfahren G.-Nr. R3.2023.00027.

2.

Das Baugrundstück im Halte von 3278 m² liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO) in der Gewerbezone und ist derzeit mit einem Wohnhaus, einer Scheune, einer Tankstelle sowie weiteren Gewerbebauten überstellt. Es grenzt im Süden an die G-Strasse und im Norden an die Bahnlinie der SBB. Geplant ist der Abbruch aller bestehenden Gebäude und Anlagen und der Neubau einer Detailhandels-Filiale sowie eines Autohandelsbetriebs und einer Autoreparaturwerkstatt. Der Neubau soll sich über das gesamte Bauareal mit einer Länge von 83 m und einer Breite von ca. 20 m bis 50 m erstrecken. Im Erdgeschoss der Detailhandels-Filiale soll sich die offene Autoeinstellhalle mit Besucherabstellplätzen befinden. Die Zufahrt zu den Abstellplätzen wie auch der Zugang zur Verkaufsfläche des Detailhändlers sind im Osten geplant. Die Räumlichkeiten des Autohandels und der Autoreparaturwerkstatt sollen dagegen im westlichen Teil des Gebäudes untergebracht werden.

3.1.

Die Rekurrenten 1-5 sind allesamt je Eigentümer oder Miteigentümer eines Grundstückes an der H-Strasse in X. Der Rekurrent 6 ist unter anderem Eigentümer der unmittelbar westlich an das Baugrundstück anstossenden Parzelle Kat.-Nr. 2.

Die private Rekursgegnerin bestreitet die Legitimation der Rekurrenten. In Bezug auf die Rekurrenten 1-5 macht sie geltend, die reine Sichtverbindung zum Bauperimeter sei für sich noch keine genügende Berührung der schützenswerten Interessen. Die Grundstücke der Rekurrenten 1-5 würden sich

oberhalb der Gleisanlage rund acht Meter über dem Nullniveau des Bauperimeters befinden. Sodann würden sich fünf Gleise mit bis zu 120 Zugfahrten pro Tag zwischen dem Bauperimeter und den Grundstücken der Rekurrenten 1-5 befinden. Insbesondere die Liegenschaft des Rekurrenten 4 befindet sich 110 m von der Grundstücksgrenze entfernt.

Was die Legitimation des Rekurrenten 6 anbelangt, hält die private Rekursgegnerin fest, dass das vom Gesetz verlangte schutzwürdige Interesse voraussetze, dass der Rekurrent mit der Gutheissung des Rechtsmittels einen Nutzen erlange bzw. einen Nachteil abwende. Diesbezüglich sei festzuhalten, dass der Rekurrent das Nachbargrundstück nicht bewohne. Das Objekt sei unbewohnt und weitestgehend dem Zerfall preisgegeben.

3.2.

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

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

Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse (Anfechtungsinteresse) setzt voraus, dass der Rekurrent mit der Gutheissung des Rechtsmittels einen Nutzen erlangt bzw. einen Nachteil abwendet. Soweit das Rechtsmittel mit hierzu von vornherein ungeeigneten Rügen begründet wird, fehlt es am schutzwürdigen Interesse. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein geltend gemachter Projektmangel bloss eine für den Rekurrenten bedeutungslose Nebenbestimmung zur Folge hätte.

Das Interesse des Rekurrenten kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Allerdings vermag nicht jeder noch so geringfügige Nachteil ein schutzwürdiges Interesse zu begründen (BRGE II Nr. 0124/2013 in BEZ 2013 Nr. 46; www.baurekursgericht-zh.ch). Der angestrebte Nutzen muss stets ein eigener und die Betroffenheit eine unmittelbare sein. Schliesslich ist zu verlangen, dass das Anfechtungsinteresse aktuell ist.

Sind die vorstehend genannten Voraussetzungen erfüllt, können alle Argumente angeführt und Rechtsnormen angerufen werden, die im Ergebnis zumindest zur teilweisen Gutheissung des Rechtsmittels und damit zur (teilweisen) Erlangung des angestrebten Nutzens führen können. Dies findet indes nur, aber immerhin dort seine Grenze, wo es um die Geltendmachung von Mängeln im Baubewilligungsverfahren geht, die nicht den Rekurrenten selbst, sondern höchstens Dritte betreffen (BRGE II Nr. 0110/2014 in BEZ 2014 Nr. 48; www.baurekursgericht-zh.ch).

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

3.3.

Die Rekurrenten 1-5 sind – wie bereits erwähnt – Eigentümer oder Miteigentümer von Parzellen an der H-Strasse (Rekurrent 1: Miteigentümer von Kat.-Nr. 3 an der H-Strasse 35; Rekurrent 2: Miteigentümer von Kat.-Nr. 4 an der H-Strasse 30; Rekurrent 3: Gesamteigentümer von Kat.-Nr. 5 an der H-Strasse 36; Rekurrent 4: Miteigentümer von Kat.-Nr. 6 an der H-Strasse 50;

Rekurrent 5: Eigentümer von Kat.-Nr. 7 an der H-Strasse 32). Die Distanzen zum Baugrundstück betragen vom Grundstück des Rekurrenten 1 ca. 70 m, des Rekurrenten 2 ca. 40 m, des Rekurrenten 3 ca. 40 m, des Rekurrenten 4 ca. 35 m sowie des Rekurrenten 5 ca. 40 m. Diese Distanzen ergeben sich aus der Karte "Amtliche Vermessung in Farbe" des Geoinformationssystems des Kantons Zürich (GIS-ZH; <https://maps.zh.ch/>). Weshalb sich die Liegenschaft des Rekurrenten 4 110 m von der Baugrundstücksgrenze entfernt befinden sollte, wie dies die private Rekursgegnerin geltend macht, ist nicht ersichtlich. Zwischen den Gebäuden der Rekurrenten 2-5 sowie des Baugrundstücks liegt lediglich das Bahntrasse. Zwischen der Wohnliegenschaft des Rekurrenten 1 und der Bauparzelle liegt die H-Strasse, ein mit einem Wohnhaus überbautes Grundstück sowie das Bahntrasse. Zwischen den Gebäuden H-Strasse 32 und 36 sowie den Gebäuden H-Strasse 36 und 40 ist jedoch – nicht zuletzt auch aufgrund der Höhenverhältnisse – ein Sichtbezug gegeben, was denn auch nicht bestritten wird. Bei diesen räumlichen Distanzen von deutlich weniger als 100 m und gegebenem Sichtbezug ist die Betroffenheit der Rekurrenten 1-5 zu bejahen. Der Rekurrent 6 ist als Eigentümer eines unmittelbar an das Baugrundstück anstossenden Grundstücks ohne Weiteres legitimiert. Für die Betroffenheit ist es ohne Belang, ob er denn auch tatsächlich dort wohnt bzw. ob das Grundstück überhaupt überbaut ist.

Aufgrund der aufgezeigten Nähe sowie der vorgebrachten Rügen (Einordnung, Verkehrssicherheit etc.) sind die Rekurrenten im Sinne von § 338a PBG rekurslegitimiert.

4.1.

Die Rekurrenten 1-5 machen unter anderem geltend, auf dem Baugrundstück würden sich schützenswerte Gebäude befinden. Zwar seien auf dem Grundstück keine inventarisierten Gebäude vorhanden. Weil aber Inventare von Rechts wegen lediglich vorläufigen Charakter hätten und nach Bedarf nachzuführen seien, müssten Schutzmassnahmen auch ergriffen werden, wenn die Bestandesbauten nicht inventarisiert seien, sofern diese als Schutzobjekte zu qualifizieren seien. Entscheidend seien mithin in erster Linie die materiellen Eigenschaften der Bestandesbauten. Das zum Abbruch vorgesehene Gebäude Vers.-Nr. 1 an der G-Strasse 47 mit Baujahr 1891 sei hinsichtlich Architektur und Bauepoche mit der benachbarten Villa J an der

G-Strasse 57 mit Baujahr 1862 zu vergleichen, welche formell unter Denkmalschutz stehe. Beide Gebäude seien als symmetrisch konzipierte spätklassizistische Wohnhäuser erstellt worden und seien typologisch sehr ähnlich. Das fragliche Gebäude an der G-Strasse 47 trete an seinem gut einsehbaren exponierten Standort positiv in Erscheinung, habe eine prägende Wirkung und folglich einen hohen Situationswert. Es entspreche in seinem Gebäudeäusseren mehrheitlich dem Ursprungsbau und besteche durch seine gut erhaltenen baukünstlerischen Details. Auch die Gebäude I-Strasse 2 (Baujahr 1854), G-Strasse 119 (Baujahr 1880) und G-Strasse 121 (Baujahr 1860) seien inventarisiert und würden als Schutzobjekte gelten. Hinzu komme das seeaufwärts gelegene, unmittelbar benachbarte Wohnhaus an der G-Strasse 29 (Baujahr 1850), das ebenfalls aus derselben Epoche stamme. Das Gebäude G-Strasse 47 sei mithin das zweite einer Reihe von sechs gleichartig gebauten spätklassizistischen Wohngebäuden. Aufgrund der Ensemblewirkung und der exponierten Lage an der G-Strasse sei das Gebäude auch siedlungshistorisch bedeutsam und es dränge sich eine Unterschutzstellung geradezu auf. Die Baubehörde habe die Prüfung, ob es sich beim Abbruchobjekt um ein Schutzobjekt nach § 203 PBG handle, pflichtwidrig unterlassen.

Auch das etwas zurückversetzte Gebäude Vers.-Nr. 2 an der G-Strasse 31a verdiene eine vertiefte Beurteilung. Die Scheune sei im Jahr 1908 offenbar zunächst als Wohngebäude erstellt worden. An ihrem heutigen Erscheinungsbild seien die Entwicklungsschritte in der Nutzung gut ablesbar. Auch dieses Gebäude sei in seiner Substanz gut erhalten und weise viele originale Bauteile auf.

4.2.

Die kommunale Vorinstanz hält diesbezüglich fest, die Gebäude Villa J an der G-Strasse 57, an der I-Strasse 2, an der G-Strasse 119 und G-Strasse 121 seien inventarisiert. Mit der Aufnahme dieser Gebäude habe die Gemeinde gerade aufgezeigt, welche Bauten aus ihrer Sicht potentiell schutzwürdig seien. Aus dem Umstand, dass noch weitere gleichartige Wohnhäuser vorhanden seien, könnten die Rekurrenten nicht ableiten, die Gemeinde hätte für das abzubrechende Gebäude ein Fachgutachten einholen müssen. In Analogie zur Legitimation der Verbände bestünde einzig ein Anspruch auf Überprüfung, wenn die Inventarisierung offensichtlich zu Unrecht unterlassen worden wäre. Dies treffe vorliegend nicht zu; im Gegenteil lasse sich aus

dem Inventar unschwer herauslesen, dass die Gemeinde bei der Auswahl der möglichen Schutzobjekte sorgfältig vorgegangen sei. Dasselbe gelte in Bezug auf die Scheune G-Strasse 31a. Für die belanglose, von der G-Strasse zurückversetzte Baute ohne Bezug zur Umgebung habe es keiner weiteren Abklärungen bedurft.

4.3.

Die private Rekursgegnerin führt aus, die Gebäude an der G-Strasse 57, 119 und 121 seien nicht mit demjenigen auf dem Baugrundstück zu vergleichen. Die in Frage stehenden Gebäude hätten allenfalls auf den ersten Blick eine grobe Ähnlichkeit, die Unterschiede seien jedoch markant. Allein der Grundriss weise nur eine entfernte Ähnlichkeit auf. Das hier umstrittene Gebäude an der G-Strasse 47 sei offensichtlich umgebaut worden (Sonnenstoren oberer Balkon, sichtbare Klimaanlage neben dem Eingang, Glaswand am Eingang). Zudem seien vor und an dem Haus aktuell auffällige Reklamen, welche ebenfalls einem angeblichen Schutzstatus entgehen würden. Wäre ein Inventarschutz gewollt, hätte auch keine Autogarage unmittelbar ans Gebäude gebaut werden dürfen. Der Balkon im Dachgeschoss sei offensichtlich zwischenzeitlich neu angebaut und die Fassade um eine grosse Balkontüre ergänzt worden. Der Eingang liege im Gegensatz zu den genannten inventarisierten Gebäuden auch deutlich tiefer und sei weniger pompös. Das auffällige Podest mit Geländer und Treppe sowie der klassische Gartenzaun entlang der G-Strasse würden fehlen. Zu guter Letzt seien im Dach einige Dachfenster eingebaut worden. Es sei somit offensichtlich, dass zur Recht weder ein formeller noch ein materieller Inventarschutz des Wohnhauses an der G-Strasse 47 bestehe. Es könne nicht im Interesse der Gemeinde X bzw. des Kantons Zürich sein, ein schlecht erhaltenes resp. stark verändertes Gebäude, welches keinen Mehrwert im Kontext der bereits unter Schutz stehenden Gebäude darstelle, zu erhalten.

Dieselben Argumente würden auch für die auf dem Baugrundstück stehende Scheune gelten. Das Gebäude sei diverse Male angepasst und umgebaut worden. Die Behauptung der Rekurrenten 1-5, wonach das Gebäude eine evolutive Nutzungsänderung hinter sich habe, bleibe unbelegt und sei eine reine Behauptung. Dass das Vordach der Oldtimergarage unmittelbar an die Scheune habe herangebaut werden können, spreche ebenfalls eindeutig gegen eine Schutzbedürftigkeit

4.4.1.

Schutzobjekte sind unter anderem Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG).

Aus der vom Gesetz alternativ zur landschafts- oder siedlungsprägenden Wirkung vorausgesetzten Zeugeneigenschaft ergibt sich das Erfordernis, dass ein Objekt, über welches Schutzmassnahmen verhängt werden sollen, namentlich auf Grund seiner Ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungs-mässigen Eigenschaften von einer Epoche Zeugnis abzulegen, d.h. die betreffende Epoche zu veranschaulichen und im eigentlichen Wortsinne zu dokumentieren vermag. Allein der Umstand, dass ein Objekt einer Epoche zugeordnet werden kann, ist somit für die Bejahung der Zeugeneigenschaft noch nicht ausreichend. Zudem lässt das Gesetz auch die blosse Zeugeneigenschaft noch nicht genügen; das betreffende Objekt muss vielmehr ein wichtiger Zeuge sein. Diese Qualifikation kann sich aus verschiedenen, hier nicht abschliessend aufzuzählenden Gründen ergeben. Ein wichtiger Zeuge liegt namentlich dann vor, wenn die betreffende Baute auf Grund ihrer gesamten Beschaffenheit eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitativ voll zu dokumentieren vermag.

Mit dem Begriff der Epoche werden vom Gesetz auch Ereignisräume anvisiert, die zeitlich oder lokal vergleichsweise eng begrenzt sind und daher im Allgemeinen kaum als "Epochen" zu bezeichnen wären. Namentlich mit Blick auf die baukünstlerischen Epochen gilt sodann, dass auch Bauten, die Übergänge zwischen solchen bezeugen, Schutzobjekte sein können. Zu verlangen ist allerdings stets, dass die betreffende politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche klar definiert werden kann.

Für Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung sind durch den Gemeindevorstand Schutzmassnahmen zu treffen (§ 211 Abs. 2 PBG). Dabei begründet eine Inventarisierung die Vermutung der Schutzwürdigkeit der verzeichneten Objekte (VB.2012.00374 vom 26. September 2012, E. 5.1; VB.2005.00242, E. 4.1, in BEZ 2006 Nr. 3). Allerdings kann ein Nachbarre-

kurrent 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).

4.4.2.

Die streitgegenständlichen Bestandesbauten G-Strasse 47 und 31a sind unbestrittenermassen nicht inventarisiert, so dass eine aus der Inventarisierung hergeleitete Schutzvermutung entfällt. Die Rekurrenten 1-5 haben jedoch im Laufe des Verfahrens ein Kurzgutachten bei der IBID eingeholt. Diesem lässt sich das Folgende entnehmen:

Das Gebäude G-Strasse 47 sei in den 1860er oder 1870er-Jahren als grosszügige Villa entstanden, welche wie das sehr ähnlich gestaltete benachbarte Wohnhaus Villa J an der G-Strasse 57 über einen grosszügigen Freiraum und ein zurückversetztes Ökonomiegebäude verfüge habe. Letzteres sei 1971 zugunsten des flachen Anbaus von Autogarage und Tankstelle abgebrochen worden. Das zweigeschossige Wohnhaus mit seeseitigem Quergiebel verfüge über sieben regelmässige Fenster pro Geschoss gegen den See hin und drei Fenster pro Giebelfassade. Es zeige damit ein grosszügiges Raumprogramm. Die leicht erhabene Situation des Erdgeschosses und die schlichten Fensterverdachungen seien typisch für die protestantisch-zurückhaltenden Baumeisterhäuser der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Bauten würden trotz des zurückhaltenden Äusseren oft mit einer grosszügigen Erschliessung und qualitativ hochstehender baufester Ausstattung überraschen.

Bei dem Gebäude an der G-Strasse 31a handle es sich um das Ökonomiegebäude zum Wohnhaus G-Strasse 29. Das traufständig zu Hang und Strasse gelegene Gebäude verfüge über einen aus Backsteinen gemauerten Stallteil und einen hohen Tenn- oder Garagenteil. Das darüber liegende Holzgerüst sei mit einer vertikalen, schmucklosen Bretterschalung mit Deckleisten versehen. Das zugehörige Wohnhaus G-Strasse 29 sei 1850 als reiner Wohnbau erstellt worden. Die Vermutung, es handle sich bei Nr. 31a um

einen ehemaligen Wohnbau, sei typologisch nicht belegbar. Das Nebengebäude habe nach dem Bahnbau nicht mehr in gewohnter Weise hinter das Wohngebäude gestellt werden können, sondern habe in typischer zurückversetzter Art neben das zugehörige Wohnhaus gestellt werden müssen und bilde mit diesem bis heute eine Wirkungseinheit.

Die G-Strasse und damit die Möglichkeit, Villenbauten mit grossen Ökonomiebauten nahe an den See und repräsentativ ausgerichtet zu platzieren, sei erst im Jahre 1865 entstanden. Eine der ersten Villen dieses Typs sei die Villa J gewesen, die wie das Gebäude G-Strasse 47 erstmals 1884 auf den Kartenwerken erscheine. Die Bahnlinie und die Station K seien erst 1894 eröffnet worden. Bis dahin sei die Umgebung ländlich geprägt gewesen und auch die Siedlungsgeschichte von K habe sich nicht primär am See entwickelt. Einzig die Z Fabrik habe bereits ab 1854 ein beachtliches bauliches Volumen erreicht. Deren Kost- und Wohnhäuser seien bis an die Gemeindegrenze von X errichtet worden. Einen Entwicklungsschub habe erst die Nachkriegszeit gebracht. So sei im Jahr 1946 ein kleines Wohnhaus südlich der Bahnlinie entstanden und 1966 zwischen See und G-Strasse die Abwasser-Reinigungsanlage erstellt worden. Das Untersuchungsobjekt G-Strasse 47 präge seine Umgebung wesentlich durch seine Nähe zur Strasse, welche mit dem grossen Volumen, der Ausrichtung auf den See und dem entsprechenden Quergiebel noch akzentuiert werde. Die einfache, klassizistische Formensprache füge sich in die Phase der frühen Besiedlung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ein und sei dafür typisch. Bis zu den Umbauten in der 1970er-Jahren habe das Gebäude insbesondere durch das Zusammenspiel von Villa und Ökonomie gewirkt. Dieses Zusammenspiel sei im Verfahren betreffend die Unterschutzstellung der benachbarten Villa J durch den Kanton als wesentlich erachtet worden und sei im Falle der Gebäude G-Strasse 29 und 31a ebenfalls noch ungestört vorhanden.

Die kommunale Vorinstanz setzt sich mit dieser fachmännischen Beurteilung nicht weiter auseinander, sondern macht lediglich geltend, durch die Aufnahme anderer, gleichartiger Objekte in das Inventar habe sie zum Ausdruck gebracht, dass sie dem strittigen Objekt keine mögliche Schutzwürdigkeit zuschreibe. Akten zum Inventarisierungsverfahren fehlen jedoch. Anlässlich des Lokaltermins hat sich klar gezeigt, dass den beiden Gebäuden – wie auch bereits das Kurzgutachten der IBID festgestellt hat – durchaus gewisse städ-

tebauliche Qualitäten zukommen. So bildet das Wohnhaus G-Strasse 47 zusammen mit den Wohnhäusern G-Strasse 29, G-Strasse 57 (Villa J), I-Strasse 2, G-Strasse 119 und G-Strasse 121 eine Reihe von klassizistischen Bauten entlang der G-Strasse mit typologisch ähnlichen Ausstattungselementen (Prot. S. 20 f., Fotos 15 und 18). Abgesehen von den Liegenschaften G-Strasse 47 und 29 sind denn auch alle genannten Gebäude inventarisiert oder geschützt (vgl. act. 19.36-19.39). Die Baute G-Strasse 31a bildet das Ökonomiegebäude zur G-Strasse 29. Dieses konnte, wie das Kurzgutachten schlüssig darlegt, aufgrund der Bahnlinie nicht in zweiter Bautiefe zur G-Strasse und somit nördlich des dazugehörigen Wohnhauses gebaut werden, wie dies ansonsten bei Wohnhäusern an der G-Strasse üblich war. Sowohl das Gebäude an der G-Strasse 47 als auch das Ökonomiegebäude G-Strasse 31a verfügen – trotz vorgenommener Umbauten und soweit von aussen beurteilbar – über eine gewisse alte Substanz (vgl. Prot. S. 16 ff., act. 15.8, act. 14 S. 14).

Nach dem Gesagten liegen ungeachtet der unterbliebenen Inventarisierungen konkrete Hinweise für eine potentielle Schutzwürdigkeit der beiden Gebäude vor. Gefährdet ein Bauprojekt inventarisierte Objekte – oder wie vorliegend nicht inventarisierte, potentielle Schutzobjekte – so hat das Gemeinwesen vorab einen Schutzentscheid zu treffen, das heisst Schutzmassnahmen anzuordnen oder ganz oder teilweise darauf zu verzichten (VB.2021.00849 vom 28. Juli 2022, E. 3.1). Dies bedingt eine Schutzabklärung, mithin nach der Rechtsprechung eine sachliche, auf wissenschaftlichen Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung der Objekte, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang der Bauwerke mitberücksichtigt, typischerweise anhand eines Fachgutachtens (VB.2017.00698 vom 5. April 2018, E. 2.2, m.w.H.). An einer solchen Beurteilung fehlt es vorliegend.

Die Rüge erweist sich somit als begründet.

Dies führt zur Gutheissung der Rekurse. Der angefochtene Beschluss ist demgemäss aufzuheben. Einem Baugesuch, das einen Schutzentscheid erforderlich macht, kommt nicht die Rechtswirkung eines Provokationsbegehrens im Sinne von § 213 Abs. 1 PBG zu (VB.2012.00373 vom 27. März 2013, E. 3.1.3). Die Baubehörde wird daher abzuklären haben, ob die private Rekursgegnerin vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit

und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen verlangt. Bejahendenfalls wird der Gemeinderat hernach über die Anordnung von Schutzmassnahmen oder aber den Verzicht hierauf zu entscheiden haben (§ 211 Abs. 2 PBG). Entsprechend dem Ergebnis jenes Entscheids wird in der Folge seitens der Baubehörde über ein (allfälliges) Baugesuch erneut zu entscheiden sein.

5.1.

Aus Gründen der Prozessökonomie ist vorliegend – in der gebotenen Kürze – noch auf zwei weitere Vorbringen der Rekurrenten einzugehen.

5.2.

Beide Rekurrentschaften monieren die Verkehrssicherheit. Das Bauvorhaben sieht drei Ein- bzw. Ausfahrten vom Grundstück auf die G-Strasse vor. Der Kundenverkehr des Supermarktes soll über eine östliche Einmündung abgewickelt werden. Die mittlere Ein- und Ausfahrt dient der Anlieferung und die westliche Zufahrt dem Autohandel und der Autoreparaturwerkstatt.

Gemäss § 240 Abs. 3 PBG haben Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen. Diese Bestimmung bezweckt die Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen. Dass jede zusätzliche Einmündung diesem Anliegen abträglich ist, braucht nicht mit Nachdruck erwähnt zu werden. Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass die Baudirektion vorliegend drei Ein-/Ausfahrten vom Baugrundstück in die G-Strasse bewilligt hat. Sie begründet dies damit, dass eine Vermischung von Anlieferung und Gewerbe mit dem Kundenverkehr habe verhindert werden wollen. Weshalb für den Kundenverkehr des Autohandels und der Autoreparaturwerkstatt sowie des Detailhandels nicht dieselbe Ein- und Ausfahrt verwendet werden kann, begründet sie hingegen nicht und erhellt auch nicht aus den Unterlagen. Der Baudirektion kann daher nicht gefolgt werden, wenn sie für das Baugrundstück drei Ein- und Ausfahrten bewilligt hat. Hingegen kann eine Trennung des Kundenverkehrs und der Anlieferung mit Lastwagen durchaus Sinn ergeben, weshalb je nach Lösung allenfalls zwei Ein- und Ausfahrten toleriert werden könnten.

5.3.

Weiter bestreiten die Rekurrentschaften die Verkehrssicherheit des öffentlichen Fuss- und Radweges auf dem Baugrundstück. Das Bauprojekt sieht im Nordosten der Bauparzelle eine Freifläche vor, welche als L-Platz bezeichnet wird. Dieser Platz soll als Verkehrsknotenpunkt für Fussgängerinnen und Fussgänger wie auch für Velofahrende dienen. Die SBB-Personenunterführung und der M-Weg sollen direkt in den L-Platz münden. Vom L-Platz soll eine gerade Verbindung für Fussgänger und Radfahrer direkt an der Ostfassade des Gebäudes entlang zur G-Strasse führen. Dies führt zu einer die Sicherheit beeinträchtigende Situation, verkehren die Fussgänger und Fahrradfahrer somit doch direkt vor der Ein- und Ausfahrt zur Garage mit den Kundenabstellplätzen. Auch die kommunale Vorinstanz hat das Problem erkannt und daher im angefochtenen Entscheid festgehalten, die Verbindung für Fussgängerinnen und Fussgänger vom L-Platz zur G-Strasse solle östlich der Fahrbahn der Garagenzufahrt und entlang der neuen Grenze zum Nachbargrundstück Kat.-Nr. 8 zu liegen kommen. Die Verkehrsführung vom L-Platz bis zur G-Strasse sei daher im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten (act. 3 S. 9 und 20). Sie verkennt dabei jedoch, dass mit einer Verlegung des Fussweges auf die östliche Seite der Zufahrt einerseits der Wegabstand durch das Gebäude sowie die erforderlichen Kurvenradien in die Parkierungsanlage nicht mehr eingehalten werden könnten. Die Erfüllung dieser Auflage führt daher unweigerlich zu einer grösseren Anpassung des Bauprojekts.

6.1.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rekurse gutzuheissen und die angefochtenen Entscheide aufzuheben sind.

Die Behandlung der weiteren (projektspezifischen) Rügen erübrigt sich bei diesem Ergebnis.

6.2.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der kommunalen Vorinstanz sowie der privaten Rekursgegnerin je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

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

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 6'000.-- festzusetzen.

6.3.

Die Rekurrenten sowie die private Rekursgegnerin beantragen die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

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 den beiden anwaltlich vertretenen Rekurrentschaften zulasten der privaten Rekursgegnerin eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 2'000.--. 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).

Der privaten Rekursgegnerin steht bei diesem Verfahrensausgang keine Umtriebsentschädigung zu.