

2.1 Das Baugrundstück liegt in der Industriezone I, wo gemäss Art. 6.2 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (BZO) auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Die Bauherrschaft beabsichtigt, anstelle der bestehenden, schmalen und langgezogenen Lagerhalle einen neuen, etwas längeren und schmälere neuen Baukörper zu erstellen. Der Neubau wird als Erweiterung der bestehenden Hotelanlage dargestellt und soll 52 Zimmer sowie die zugehörigen Erschliessungs- und Parkieranlagen umfassen.

Der Gemeinderat bezeichnete das Projekt in der Baubewilligung als zonenkonform. (...)

2.2 Der Nachbarrekurrent wendet sich gegen die Baubewilligung, weil Wohnbauten und wohnungsähnliche Nutzungen wie Hotels oder Spitäler in Industrie- und Gewerbebezonen grundsätzlich ausgeschlossen seien. Der strittige Neubau werde als Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs bezeichnet. Die 52 Zimmer mit grosszügigen Flächen von 36 m<sup>2</sup>, Kochnischen und gegen die G. ausgerichteten Balkonen seien ganz klar als Wohnnutzung zu würdigen und als solche in der Industriezone nicht zulässig. (...)

2.3 Nach Darstellung der Gemeinde betreibt der private Rekursgegner auf dem Areal seit rund fünf Jahren einen Event- und Restaurationsbetrieb. Weil oft mehrtägige Events abgehalten würden und in Vortragsräumen bis zu 350 Personen aufgenommen werden könnten, seien die heutigen 44 Hotelzimmer ständig überbucht. Dieser Mangel solle mit der Erstellung von zusätzlichen 52 Zimmern behoben werden. Weil das Wohnen vorliegend keinerlei Selbstzweck habe und im Verhältnis zum Gesamtangebot eine völlig untergeordnete Bedeutung spiele, handle es sich nicht um eine in der Industriezone verbotene Wohnnutzung, sondern um ein Dienstleistungsangebot innerhalb des bewilligten Eventbetriebs.

3.2 Das kantonale Recht regelt die Industrie- und Gewerbebezonen in den §§ 56 f. PBG. Danach sind Industrie- und Gewerbebezonen in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transportes bestimmt (§ 56 Abs. 1 PBG). In Abs. 2 wird die Zulässigkeit weiterer, hier nicht interessierender Nutzungen (etwa Wohlfahrtseinrichtungen oder kleinere Läden für den täglichen Bedarf der Beschäftigten) geregelt. Nach Abs. 3 kann die Bau- und Zonenordnung auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulassen; aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen kann sie bestimmte Betriebsarten ausschliessen. Schliesslich regelt Abs. 4 die Zulässigkeit von Wohnungen in den Industrie- und Gewerbebezonen; erlaubt sind solche für standortgebundene Betriebsangehörige. Zudem kann die Bau- und Zonenordnung provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulassen.

Die hier massgebliche Bau- und Zonenordnung (BZO) lässt in Ziff. 6.2 Abs. 2 auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone I zu. Der fragliche Betrieb stellt zweifelsohne einen Dienstleistungsbetrieb dar. Bei einer genaueren Auseinandersetzung mit den Gesetzesmaterialien und den Präjudizien ist ihm jedoch dennoch die Zonenkonformität abzusprechen.

Das Verwaltungsgericht setzte sich in seinem Entscheid vom 19. Februar 1987 (VB 111/1986 = BEZ 1987 Nr. 1 = RB 1987 Nr. 57) mit der Frage auseinander, ob ein Akutspital in einer Industriezone – in welcher wie hier Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig waren – zonenkonform sei. Es stützte sich dabei auf die Gesetzesmaterialien aus dem Jahre 1973. Dem im Jahre 1973 geltenden § 56 PBG zufolge waren die Industriezonen in erster Linie für die Ansiedlung von Industrien und Gewerben der Produktion der Grossverteilung bestimmt (Abs. 1). Weiter durften die Bau- und Zonenordnungen in Gebieten mit städtischer Bebauung auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulassen, sofern gewisse Voraussetzungen erfüllt waren (Abs. 2). Im Zeitpunkt des verwaltungsgerichtlichen Entscheids lautete § 56 PBG (Fassung vom 7. September 1975) wie folgt:

- <sup>1</sup> Industriezonen sind in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion und der Gütergrossverteilung bestimmt.
- <sup>2</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulassen.
- <sup>3</sup> Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind gestattet, für vorübergehend angestellte Personen kann die Bau- und Zonenordnung provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulassen.

Das Verwaltungsgericht gelangte im genannten Entscheid zum Schluss, dass das Planungs- und Baugesetz nicht die Ansiedlung jedes beliebigen Dienstleistungstyps in der Industriezone habe ermöglichen wollen. Der Kantonsrat habe den Dienstleistungs- und Handelsbetrieb vielmehr im Zusammenhang mit den Produktions- und industriellen Betrieben im Sinne von § 56 Abs. 1 PBG gesehen. Es sei daher nie die Absicht gewesen, die Industriezone für die Ansiedlung von Spitälern, Alters-, Pflege- und Erholungsheimen, Kinderheimen, Internaten, Horte oder Hotels zu öffnen. Sie wiesen nämlich keinerlei Beziehung zu den in § 56 Abs. 1 PBG genannten zulässigen Betriebstypen auf, sondern seien vielmehr mit Wohnbauten eng verwandt. Wohnen sei jedoch in der Industriezone grundsätzlich fremd und nur in engen Grenzen zulässig. An diesen Ausführungen ist auch mit Blick auf den heute geltenden, seit dem 1. Februar 1992 in Kraft stehenden § 56 PBG festzuhalten. Ein Hinweis darauf, dass im Gegensatz zur früheren Rechtsprechung gestützt auf den geltenden Abs. 3 von § 56 PBG jegliche Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone zulässig seien, kann den Gesetzesmaterialien nicht entnommen werden. Aus dem Protokoll des Zürcher Kantonsrates ergibt sich vielmehr, dass gar in Betracht gezogen worden sei, den Begriff «Industrie- und Gewerbezone» durch «Arbeitsplatzzone» zu ersetzen (vgl. Protokolle des Zürcher Kantonsrates vom 12. März 1991, S.

13341). Dies zeigt klar auf, dass die besagte Zone einzig dem Ansiedeln von Arbeitsplätzen, nicht aber den wohnungsähnlichen Nutzungen zugänglich sein soll. Die Wohnnutzung ist auch unter dem geltenden § 56 PBG nur sehr eingeschränkt zulässig (§ 56 Abs. 4 PBG).

Die Vorinstanz stellt sich jedoch auf den Standpunkt, der streitbetroffene Hotelbau sei deshalb nicht mit einer Wohnnutzung verwandt, weil das Übernachten im Zusammenhang mit den dort stattfindenden Events und Kongressen stehe und damit keinen Selbstzweck verfolge. Dem kann nicht gefolgt werden. Dies schon alleine deshalb, weil das Hotel jedermann offen steht und es damit keineswegs ausgeschlossen ist, dass darin auch Gäste übernachten, die nicht an Anlässen teilnehmen. Hinzu kommt, dass der rekursgegenerische Betrieb mit dem Neubau über 96 Zimmer verfügen würde. Eine derart grosse Zimmerzahl kann klar nicht mehr als dem Event- und Kongressbetrieb untergeordnet betrachtet werden, wie dies die Vorinstanz geltend macht. Des Weiteren ist dem Rekurrenten darin zuzustimmen, dass auch Spitäler, die wie dargelegt in der Industrie- und Gewerbezone nicht zulässig sind, nicht primär wegen der dortigen Übernachtungsmöglichkeit aufgesucht werden, sondern um die dort angebotenen medizinischen Dienstleistungen zu beziehen. Selbst wenn die Übernachtung somit nicht der primäre Zweck des Aufenthaltes im geplanten Hotel sein sollte, so ist dieser dennoch als ein in der Industrie- und Gewerbezone zonenfremder Betrieb einzustufen. Es kann daher festgehalten werden, dass der Neubau zu Unrecht bewilligt wurde. Für dessen Bewilligungsfähigkeit bedarf es vielmehr einer vorgängigen Umzonung der Bauparzelle.