



G.-Nrn. R2.2018.00099, R2.2018.00107, R2.2018.00109, R2.2018.00110,
R2.2018.00113, R2.2018.00115, R2.2018.00116, R2.2018.00117,
R2.2018.00118 und R2.2018.00119
BRGE II Nrn. 0087/2019 - 0096/2019

Entscheid vom 18. Juni 2019

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Ersatzrichterin Marlen Patt, Baurichter
Adrian Bergmann, Gerichtsschreiberin Karin Rüsç

in Sachen

Rekurrierende

R2.2018.00099

N. D., [...]

vertreten durch [...]

R2.2018.00107

1. I. Z., [...]

2. A. H., [...]

3. D. und F. I., [...]

4. I. M., [...]

5. C. B. und M. B., [...]

6. U. und D. N., [...]

7. J. S., [...]

8. B. A., [...]

alle vertreten durch [...]

R2.2018.00109 und R2.2018.00110

H.-J. und R. D., [...]

vertreten durch [...]

R2.2018.00113 und R2.2018.00115

Mi. B. und T. P., [...]

vertreten durch [...]

R2.2018.00116

S. F., [...]

vertreten durch [...]

R2.2018.00117

B. D. und C. D., [...]

R2.2018.00118 und R2.2018.00119

1. M. H., [...]
2. H. S.-W., [...]
3. Ba. D., [...]

alle vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegnerschaft

R2.2018.00099

1. Baukommission X, [...]
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
3. Klinik S. AG, [...]

Nr. 3 vertreten durch [...]

R2.2018.00107, R2.2018.00109, R2.2018.00115 und R2.2018.00119

1. Gemeinderat X, [...]

vertreten durch [...]

R2.2018.00113, R2.2018.00116 und R2.2018.00117

1. Baukommission X, [...]
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
3. Klinik S. AG, [...]

Nr. 3 vertreten durch [...]

R2.2018.00110 und R2.2018.00118

1. Baukommission X, [...]
2. Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Wirtschaft und Arbeit, Neumühlequai 10, 8090 Zürich
3. Klinik S. AG, [...]

Nr. 3 vertreten durch [...]

Mitbeteiligte

R2.2018.00107, R2.2018.00109, R2.2018.00115 und R2.2018.00119

2. Klinik S. AG, [...]

vertreten durch [...]

betreffend

R2.2018.00099, R2.2018.00113, R2.2018.00116 und R2.2018.00117
Baukommissionsbeschluss vom 22. Mai 2018 und Verfügung der Baudirektion BVV Nr. 17-3040 vom 19. Februar 2018; Abbruch Schutzobjekt und Bau- sowie lärmschutzrechtliche Bewilligung für Privatklinik, [...]

R2.2018.00110 und R2.2018.00118
Baukommissionsbeschluss vom 22. Mai 2018 und Verfügung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit BVV 17-3040 vom 14. Februar 2018; Abbruch Schutzobjekt und Bau- sowie arbeitnehmerschutzrechtliche Bewilligung für Privatklinik, [...]

R2.2018.00107, R2.2018.00109, R2.2018.00115 und R2.2018.00119
Gemeinderatsbeschluss vom 13. Juni 2018; Aufhebung der Schutzverfügung [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 22. Mai 2018 erteilte die Baukommission X der Klinik S. AG die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des Objekts Vers.-Nr. 1 "Villa N." und den Neubau einer Privatklinik auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 und 2 in X. Gleichzeitig eröffnet wurden die Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 19. Februar 2018 mit der lärmschutzrechtlichen Beurteilung sowie die Feststellungsverfügung der Volkswirtschaftsdi rektion Kanton Zürich, Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA), vom 14. Februar 2018 bezüglich Arbeitnehmerschutz.

Mit Beschluss vom 13. Juni 2018 hob der Gemeinderat X sodann die Schutzverfügung betreffend das Objekt Vers.-Nr. 1 "Villa N." auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 mit der Adresse I.-Strasse 1 in X auf. Dies unter dem Vorbehalt der Realisierung des Klinikneubaus auf den Baubeginn dieser Klinik.

B.

Mit Eingabe vom 13. Juli 2018 erhob N. D. Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich gegen den Beschluss der Baukommission X vom 22. Mai 2018 sowie gegen die lärmschutzrechtliche Beurteilung der Baudirektion Kanton Zürich vom 19. Februar 2018 mit dem Antrag, das dem Baurechtsentscheid zugrundeliegende Verkehrskonzept sei zu ergänzen und in einen entsprechend zu korrigierenden Baurechtsentscheid aufzunehmen.

C.

Mit gemeinsamer Eingabe vom 25. Juli 2018 erhoben sodann I. Z., A. H., D. und F. I., I. M., C. B. und M. B., U. und D. N., J. S. sowie B. A. Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich gegen den Beschluss des Gemeinderates X vom 13. Juni 2018 und beantragten dessen Aufhebung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgenerschaft.

D.

Mit Eingabe vom 25. Juli 2018 erhoben H.-J. und R. D. Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich gegen den Beschluss des Gemeinderates X vom 13. Juni 2018, gegen den Beschluss der Baukommission X vom 22. Mai 2018 sowie gegen die Feststellungsverfügung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich vom 14. Februar 2018 und beantragten die Aufhebung der angefochtenen Entscheide unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerschaft.

E.

Mi. B. und T. P. erhoben mit Eingaben je vom 30. Juli 2018 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich gegen den Beschluss des Gemeinderates X vom 13. Juni 2018 sowie gegen den Beschluss der Baukommission X vom 22. Mai 2018 und die lärmschutzrechtliche Beurteilung der Baudirektion Kanton Zürich vom 19. Februar 2018 mit dem Antrag, die Verwaltungsakte seien aufzuheben unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerinnen.

F.

Mit gemeinsamer Eingabe vom 30. Juli 2018 erhoben M. H., H. S.-W sowie Ba. D. Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich gegen den Beschluss des Gemeinderates X vom 13. Juni 2018, sowie gegen den Beschluss der Baukommission X vom 22. Mai 2018 sowie die Feststellungsverfügung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich vom 14. Februar 2018 und beantragten deren Aufhebung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerschaft.

G.

Mit Rekurseingabe vom 30. Juli 2018 erhob S. F. Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich gegen den Beschluss der Baukommission X vom 22. Mai 2018 sowie die Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 19. Februar 2019 und beantragte deren Aufhebung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerinnen.

H.

Mit Eingabe vom 27. Juli 2018 erhoben sodann B. D. und C. D., Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich gegen den Beschluss der Baukommission X vom 22. Mai 2018 sowie gegen die lärmschutzrechtliche Beurteilung der Baudirektion Kanton Zürich vom 19. Februar 2018 und stellten Anträge hinsichtlich der Baustelleninstallation, der Parkierung und der Gewährung verschiedener Zusagen hinsichtlich der rekurrentischen Liegenschaft.

I.

Mit Verfügungen vom 27. Juli 2018 und vom 2. August 2018 wurde unter den Geschäfts-Nrn. R2.2018.00099, R2.2018.00107, R2.2018.00109, R2.2018.00110, R2.2018.00113, R2.2018.00115, R2.2018.00116, R2.2018.00117, R2.2018.00118 sowie R2.2018.00119 von den Rekurseingängen Vormerk genommen und die Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

In den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00107, R2.2018.00109, R2.2018.00115 und R2.2018.00119 wurde die Klinik S. AG von Amtes wegen als Mitbeteiligte in die Verfahren aufgenommen.

J.

Der Gemeinderat X sowie die Baukommission X schlossen in ihren Vernehmlassungen je vom 30. August 2018 auf Abweisung der Rekurse unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

Die private Rekursgegnerin liess sich in sämtlichen Verfahren mit Eingaben je vom 4. September 2018 vernehmen und beantragte die Abweisung der Rekurse, soweit auf diese einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrierenden.

Die Baudirektion Kanton Zürich liess sich mit Eingaben vom 29. August 2018 in den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00113 und R2.2018.00116 vernehmen und beantragte jeweils die Abweisung der Rekurse. Im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00117 verzichtete die Baudirektion Kanton Zürich ausdrücklich auf die Erstattung einer Vernehmlassung.

Die Vernehmlassungen des Amtes für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich betreffend die Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00110, R2.2018.00113, R2.2018.00116 und R2.2018.00118 datieren vom 14. August 2018 bzw. 22. und 24. August 2018 mit dem Antrag, auf die Rekurse sei mit Bezug auf die Anfechtung der Feststellungsverfügung betreffend Arbeitnehmerschutz nicht einzutreten.

K.

Im Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00099 beantragte der Rekurrent mit Eingabe vom 26. September 2018 die Sistierung des Rekursverfahrens. Diesem Begehren wurde nach durchgeführtem Schriftenwechsel mit Verfügung vom 18. Oktober 2018 nicht entsprochen. Auf die dagegen vom Rekurrenten erhobene Beschwerde trat das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit Beschluss vom 19. Dezember 2018 (VB.2018.00698) nicht ein.

L.

In den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00107, R2.2018.00109, R2.2018.00110, R2.2018.00113, R2.2018.00115, R2.2016.00116, R2.2018.00118 und R2.2018.00119 wurde auf Begehren der Rekurrierenden ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt.

Die Repliken datieren vom 4. Oktober 2018, 10. Oktober 2018 und 15. Oktober 2018; die Dupliken des Gemeinderates X und der Baukommission X je vom 29. Oktober 2018 und diejenigen der privaten Rekursgegnerin/Mitbeteiligten vom 29. Oktober 2018 bzw. 5. November 2018. Die Duplik der Baudirektion (betrifft nur das Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00116) datiert vom 9. November 2018.

M.

In den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00107 und R2.2018.00116 wurde sodann mit Eingaben vom 24. November 2018 bzw. vom 29. November 2018 eine Triplik eingereicht.

Auf die Erstattung einer Quadruplik wurde seitens der Parteien stillschweigend verzichtet.

N.

Im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00113 stellten die Rekurrierenden mit Eingabe vom 29. November 2018 den Antrag, es sei ein Verkehrsgutachten einzuholen. Die entsprechenden Stellungnahmen der Baukommission X sowie der privaten Rekursgegnerin datieren vom 4. bzw. 6. Dezember 2018.

O.

Am 26. November 2018 wurde betreffend sämtlicher in dieser Streitsache hängigen Verfahren in Anwesenheit der Parteien ein Augenschein auf dem Lokal durchgeführt.

P.

Auf die Vorbringen der Parteien sowie auf die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit für die Entscheidung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekursverfahren G.-Nrn. R2.2018.00099, R2.2018.00107, R2.2018.00109, R2.2018.00110, R2.2018.00113, R2.2018.00115, R2.2018.00116, R2.2018.00117, R2.2018.00118 sowie R2.2018.00119 stehen in einem engen sachverhaltlichen Zusammenhang und sind daher zu vereinigen.

2.1.

Die Rekurrierenden sind allesamt Grundeigentümer im Nahbereich des Bauvorhabens bzw. des Schutzobjekts. Im Zusammenhang mit den geltend gemachten Rügen (u.a. Erschliessung und Verkehrslärm) verfügen sie damit ohne weiteres über die vom Gesetz geforderte beachtenswerte, nahe

Beziehung zum Streitgegenstand und sind somit grundsätzlich zum Rekurs legitimiert (§ 338a Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Soweit bei einzelnen Rügen die Anfechtungsbefugnis nicht gegeben ist, wird dies im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen darzulegen sein. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Rekurse grundsätzlich einzutreten.

2.2.1.

In den Verfahren G.-Nrn. R2. 2018.00110 und R2.2018.00118 beantragen die Rekurrierenden ausdrücklich eine Aufhebung der arbeitnehmerschutzrechtlichen Beurteilung des AWA. Im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00113 wird die Verfügung des AWA in den Anträgen nicht ausdrücklich angefochten, aber in der Begründung des Rekurses inhaltlich als unzulässig qualifiziert. Es stellt sich hier vorab die Frage der Anfechtungsbefugnis der Rekurrierenden. Die Rekurrierenden machen geltend, ihre Anfechtungsbefugnis ergebe sich aus dem Koordinationsgebot.

2.2.2.

Das Arbeitsgesetz (ArG) verpflichtet den Arbeitgeber, zum Schutz der Gesundheit der Arbeitnehmer alle Massnahmen zu treffen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stand der Technik anwendbar und den Verhältnissen des Betriebes angemessen sind (Art. 6 Abs. 1 ArG). Die allgemeinen Grundsätze des Gesundheitsschutzes werden in der Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz näher umschrieben (ArGV3). Daneben enthält auch die Verordnung 4 zum Arbeitsgesetz (ArGV4) Vorschriften über den Gesundheitsschutz. Der Vollzug des Arbeitsgesetzes und der dazugehörigen Verordnungen des Bundesrates obliegt, soweit nicht der Bund zuständig ist, im Kanton Zürich dem Amt für Wirtschaft und Arbeit, AWA (§ 1 der kantonalen Verordnung zum Arbeitsgesetz). Ausgenommen davon sind die Städte Zürich und Winterthur.

Über Baugesuche entscheidet die örtliche Baubehörde, soweit durch Verordnung nichts anderes bestimmt ist (§ 318 PBG). Einzig für die Errichtung oder den Umbau industrieller Betriebe (Art. 7 ArG) und nichtindustrieller Betriebe mit erheblicher Betriebsgefahr (Art. 8 ArG in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 ArGV4), die dem Plangenehmigungsverfahren unterstehen, bedarf es neben der baurechtlichen Bewilligung der örtlichen Baubehörde einer Bewilligung des AWA hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Bauvor-

schriften des Arbeitsgesetzes (§ 7 in Verbindung mit Ziff. 5.2 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung, BVV). Arbeitsrechtliche Fragen, welche die bauliche Gestaltung aller übrigen Betriebe betreffen, sind hingegen grundsätzlich von der kommunalen Baubehörde zu beurteilen. Dem AWA kommt in diesem Bereich keine selbstständige Entscheidungskompetenz mit Bezug auf die Anwendung des Arbeitsrechts zu. Es kann einzig zuhanden der Baubehörde zu arbeitsrechtlichen Fragen Stellung nehmen. In solchen Fällen liegt keine Koordinationspflicht vor (vgl. hierzu VB.2011.00616 vom 4. April 2012, www.vgr.zh.ch).

Welche Betriebe der Plangenehmigung unterliegen, ergibt sich aus den Art. 8 und 7 ArG i.V.m. Art. 5 Abs. 2 ArG und i.V.m. Art. 1 ArGV4. Beim hier in Frage stehenden Klinikbetrieb handelt es sich offensichtlich um keinen industriellen Betrieb im Sinne dieser Normen, weshalb er nicht der Plangenehmigung unterliegt. Die Feststellungsverfügung des AWA hat damit einzig den Charakter einer nicht koordinationspflichtigen Stellungnahme zuhanden der Baubehörde. Derartige Stellungnahmen des AWA unterliegen sodann auch nicht dem Rechtsmittelzug gemäss Bauverfahrensrecht, sondern sind – wie auch in der Rechtsmittelbelehrung des AWA festgehalten – bei der Volkswirtschaftsdirektion anzufechten. Beim Baurekursgericht können einzig Verfügungen des AWA im Sinne von § 7 BVV i.V.m. Ziff. 5.2 Anhang BVV angefochten werden, sofern derartige Verfügungen im Zusammenhang mit einer Baubewilligung ergehen (vgl. § 2 der kantonalen Verordnung zum Arbeitsgesetz).

Dass die Stellungnahme gleichwohl koordiniert eröffnet wurde, ändert nichts an der fehlenden Koordinationspflicht und führt nicht zur Begründung einer Anfechtungsbefugnis.

Auf die Rekurse in den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00110, R2.2018.00113 und R2.2018.00118 ist somit in diesem Punkt nicht einzutreten.

3.1.

Das sich im privaten Besitz befindliche streitbetroffene Areal liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO) zum grössten Teil in der Zone für öffentliche Bauten (ZöBa) und unterliegt der Gestaltungsplanpflicht (Art. 29 Abs. 2 BZO). Teilflächen im nordwestlichen Be-

reich liegen im Wald, Teilflächen im Westen und Süden sind der Wohnzone W2/1.2 zugeteilt. Die der ZöBa zugeteilten Grundstücksbereiche, mit Ausnahme eines 3 m breiten Landstreifens an der Südostgrenze, liegen sodann im Perimeter des Privaten Gestaltungsplans Klinik S. Die der Wohnzone zugeteilten Flächen befinden sich zusätzlich im Perimeter des Privaten Gestaltungsplans S. R. Das Grundstück ist überstellt mit der leer stehenden Klinik S., welche das kommunalen Schutzobjekt "Villa N." sowie die 1960 über Mittelbauten mit dem Kernbau verbundenen Gebäudeflügel "Personalhaus-/Schwesterntrakt" (Nordosten) und "Bettenhaus-/OP-Trakt" (Nordwesten) umfasst. Die der Erschliessung dienende Parzelle Kat.-Nr. 2 grenzt direkt an das Baugrundstück, liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters Klinik S. innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanperimeters S. R. und ist der Wohnzone W2/1.2 zugewiesen.

3.2.

Der vorliegende Fall weist folgende Vorgeschichte auf:

Die "Villa N." wurde 1937/38 als zweigeschossiges Landhaus für den Ohrenarzt Prof. Dr. med. F. N. errichtet. Das Gebäude wurde 1959 umgebaut und seit diesem Zeitpunkt als Klinik S. genutzt. Im Jahre 1982 wurde das Objekt ins Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Die Inventarisierung umfasst nur die Villa ohne die nordwestlichen und nordöstlichen Anbauten.

Am 27. Juni 1994 stimmte die Gemeindeversammlung X dem privaten Gestaltungsplan der Klinik S. zu, mit welchem der weitere Ausbau der Klinik ermöglicht werden sollte. Der Gestaltungsplan sah im Rahmen einer Ersatzbauvorschrift die Erhaltung der ältesten Gebäudeteile in Lage, Form und Erscheinungsbild sowie der Hofsituation vor. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich erfolgte am 14. September 1994.

Im Jahr 2000 fusionierte die Klinik S. mit der Klinik P. und stellte in der Folge aufgrund der Absicht, auf dem Grundstück der "Villa N." ein Akutspital zu erstellen, ein Provokationsbegehren. Es wurde daher seitens der Gemeinde X ein Fachgutachten eingeholt. Das Gutachten datiert vom 18. April 2001 (act. 17.4 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00107).

Das Gutachten kommt zusammengefasst zum Schluss, bei der "Villa N." handle es sich um einen einmaligen Repräsentanten des herrschaftlichen

Wohnens aus der "Landzeit". Sie sei zudem ein wesentlicher Zeuge der prominentesten Architekten jener Zeit, der Gebrüder Pfister. Im gesamten Schaffensbereich der Architekten finde sich kein vergleichbares Wohnhaus. Sie sei zudem ein wichtiges Glied in der Kette des Gesundheitswesens an diesem Ort und zudem auch ein wichtiges Glied in der Kette der Gesundheitsbauten der Gebrüder Pfister. Die Villa befinde sich im Äusseren wie im Inneren in gutem baulichen Zustand. Als Schutzzumfang empfahl das Gutachten, die Erhaltung von Wohn- und Diensttrakt, samt südöstlicher Gartenhalle; aller Fassaden mit den originalen Fenster- und Türefassungen und allen originalen Dachflächen sowie im Innern die konstruktive Gebäudestruktur, umfassend tragende Mauern und Stützen, Geschossdecken und Dachgebälk, die Lage der Treppe im Wohntrakt sowie die räumliche Anordnung und architektonische Ausgestaltung der Eingangshalle und des Treppenhauses im Erdgeschoss, des "Damenzimmers" im Erdgeschoss sowie der Halle und des Treppenhauses und eines Badezimmers im Obergeschoss. Im Weiteren wurde festgehalten, die Umgebungsgestaltung habe auf das Schutzobjekt genügend Rücksicht zu nehmen.

Die Kommunale Natur- und Denkmalschutzkommission folgte der Meinung des Gutachtens und hielt fest, dass eine zeitgemässe Entwicklung der Spitalbaute auch mit dem Erhalt des Pfisterbaus möglich sei. Auch die Baukommission X empfahl eine Unterschutzstellung der "Villa N."

Mit Beschluss vom 25. Oktober 2001 entliess der Gemeinderat X, das Kerngebäude (Villa N.) der Klinik S. aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung (act. 17.5 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00107); dies mit der Begründung, dass im Sinne einer Güterabwägung der Weiterentwicklung der Klinik S. AG zu einem modernen Spitalbetrieb der Spitzenklasse gegenüber dem Erhalt der "Villa N." der Vorrang einzuräumen sei. Die der Klinik S. AG am 3. Juni 2003 daraufhin erteilte baurechtliche Bewilligung umfasste den Abbruch aller bestehenden Gebäude und den Neubau eines Spitals mit Facharztzentren samt Unterniveaugarage für rund 88 Fahrzeugabstellplätze. Die hiergegen von verschiedenen Anwohnern erhobenen Rekurse wurden von der 2. Abteilung des Baurekursgerichtes (damals noch Baurekurskommission II, nachfolgend nur noch Baurekursgericht genannt) mit Entscheid vom 4. Mai 2004 (BRKE II Nrn. 0066/2004 - 0075/2004) gutgeheissen. Die beim Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde wurde auf Antrag der Parteien sistiert, um die auf-

grund des Rekursentscheides erforderliche Teilrevision des Gestaltungsplans Klinik S. abzuwarten (vgl. act. 17.6 und 17.11 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00107).

Die Gemeindeversammlung X stimmte am 13. Dezember 2004 der Teilrevision des Gestaltungsplans Klinik S. zu (act. 17.8 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00107). Die Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich erfolgte am 6. Januar 2006 (act. 17.10 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00107). Der revidierte Gestaltungsplan umfasst unter anderem eine Änderung der zulässigen Geschosshöhe und der möglichen Abgrabungen und sieht insbesondere vor, dass im Baubereich A keine Ersatzbaupflicht für die abzubrechende "Villa N." besteht. Die gegen die Revision des Gestaltungsplanes erhobenen Nachbarrekurse wurden vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 23. August 2005 (BRKE II Nrn. 0168/2005 und 0169/2005) abgewiesen. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich erledigte daraufhin die noch hängige Beschwerde der Bauherrschaft mit Entscheid vom 22. Februar 2006 (VB.2004.00262 [act. 17.11 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00107]). In teilweiser Gutheissung wurde die Baubewilligung wiederhergestellt und mit Nebenbestimmungen ergänzt. Die Baubewilligung für den Neubau wurde in der Folge rechtskräftig.

Im Sommer 2008 stellte die Grundeigentümerin den Spitalbetrieb ein und äusserte am 19. Januar 2009 gegenüber den Medien die Absicht, auf die Realisierung des Neubauprojektes zu verzichten und das Areal zu verkaufen.

Auf Antrag der Baukommission X beschloss der Gemeinderat am 4. März 2009, die Schutzwürdigkeit des Klinikgebäudes erneut zu prüfen und hierzu das bereits bestehende Fachgutachten vom Ersteller überprüfen zu lassen. Der ergänzende Bericht datiert vom 5. April 2009 und qualifiziert die Villa trotz der in den letzten Jahren erfolgten Beeinträchtigungen nach wie vor als einen wichtigen baugeschichtlichen Zeugen (act. 17.13 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00107).

Hierauf beschloss der Gemeinderat X mit Beschluss vom 16. September 2009 den Widerruf seines Entscheides vom 25. Oktober 2001 betreffend

Nichtunterschützstellung und Inventarentlassung der "Villa N." und stellte das Gebäude und Teile des Umschwungs unter Schutz; dies mit der Begründung, durch die Aufgabe des Neubauprojektes und die Einstellung des Klinikbetriebes habe sich die Grundlage für den seinerzeitigen Entscheid wesentlich geändert. In Abwägung, dass die Gebäudesubstanz der Villa und ihre Einrichtungen praktisch unverändert erhalten seien und sie entsprechend ihrer Zonenzugehörigkeit (Zone für öffentliche Bauten) auch weiterhin für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe genutzt werden könnten, gewichtete der Gemeinderat X das öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzobjektes höher ein als das private Interesse an der Rechtssicherheit (act. 17.14 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00107).

Der gegen diesen Entscheid von der Klinik S. AG erhobene Rekurs wurde mit Beschluss des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 9. November 2010 nach Durchführung eines Augenscheins abgewiesen. Unter anderem wurde im Entscheid festgehalten, dass der gut unterhaltene Kernbau – abgesehen von den Klinikanbauten und dem Wintergarten – äusserlich keine wesentlichen Veränderungen erfahren habe. Die im Innern erfolgten Umnutzungen und Aufteilungen von Zimmern oder die Beseitigung originaler Bauteile und Einbauten vermöchten den Wohncharakter des Gebäudes nicht zu verwischen.

Die hiergegen erhobene Beschwerde ans Verwaltungsgericht wurde von diesem mit Entscheid vom 4. Mai 2011 abgewiesen (VB.2010.00707 vom 4. Mai 2011). Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, dass mit einer neuen Zonenzuteilung und einer Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes die "Villa N." weiterhin sinnvoll genutzt werden könnte. Ebenso wurde die daraufhin erhobene Beschwerde ans Bundesgericht mit Urteil vom 3. Februar 2012 abgewiesen (BGr 1C_300/2011).

In der Zwischenzeit hat die Eigentümerin wiederum die Absicht bekundet, einen Spitalbau zu errichten, und stellte deshalb bei der Gemeinde einen Antrag auf Schutzentlassung der "Villa N.". Als Begründung führte die Eigentümerin an, die Klinik P. AG sei die Mehrheitsaktionärin der Klinik S. AG und betreibe eine Klinik am Standort B.-Strasse 1 in Y, deren Mietvertrag Ende 2021 auslaufe. Wegen der vorgesehenen Sanierung der Liegenschaft B.-Strasse müsse die Klinik P. AG den Standort Ende 2021 aufgeben. Aus diesem Umstand sei wieder die Idee aufgelebt, auf dem Grundstück Kat.-

Nr. 1 in X einen Spitalneubau zu realisieren. Da am Standort X in der Vergangenheit über einen langen Zeitraum eine Privatklinik betrieben worden sei, werde mit der Wiedereröffnung des Spitalbetriebes eine jahrzehntelange Tradition weitergeführt. Das Grundstück mit der "Villa N." befinde sich an einem herausragenden Standort für einen Spitalbetrieb und es werde zudem eine Versorgungslücke für zusatzversicherte Patienten im Dreieck [dreier Spitäler] geschlossen. Der neue Standort habe zudem eine hohe Attraktivität für Patienten und Ärzte und werde rund 150 bis 200 Arbeitsplätze generieren. Ein Umbau der "Villa N." zu einem modernen Klinikbetrieb sei anerkanntermassen undenkbar. Der geplante Spitalbau könne daher nur realisiert werden, wenn die Schutzverfügung vom 16. September 2009 widerrufen werde. Die Voraussetzungen für einen Widerruf seien erfüllt.

Mit dem vorliegend angefochtenen Beschluss vom 13. Juni 2018 zog der Gemeinderat X "die Unterschutzstellung der Villa N. vom 25. Oktober 2001" (recte: gemeint ist der Beschluss vom 16. September 2009) in Wiederwägung und entliess das Objekt vorbehältlich einer Realisierung des Klinikneubaus auf den Baubeginn der Klinik aus dem Schutz.

Mit Beschluss der Baukommission X vom 22. Mai 2018 sowie der lärm-schutzrechtlichen Beurteilung der Baudirektion Kanton Zürich vom 19. Februar 2018 wurde der Klinik S. AG sodann die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch der "Villa N." und den Neubau einer Privatklinik erteilt.

4.

Die Rekurse richten sich sowohl gegen die Aufhebung der Schutzverfügung (G.-Nrn. R2.2018.00107, R2.2018.00109, R2.2018.00115, R2.2018.00119) als auch gegen das konkrete Bauvorhaben (G.-Nrn. R2.2018.00099, R2.2018.00110, R2.2018.00113, R2.2018.00116, R2.2018.00117, R2.2018.00118).

Das geplante Bauvorhaben bedingt den Abbruch des Schutzobjektes "Villa N.". Vorab ist somit zuerst zu prüfen, ob die Aufhebung der Schutzverfügung zu Recht erfolgte.

5.1.

In diesem Zusammenhang bringen die Rekurrierenden zunächst vor, es sei der falsche Beschluss in Wiedererwägung gezogen worden.

Dies ist – was die im Beschluss genannte Datierung des Entscheides angeht – zweifellos zutreffend. Richtigerweise hätte der Beschluss des Gemeinderates X vom 16. September 2009 und nicht derjenige vom 25. Oktober 2001 in Wiedererwägung gezogen werden müssen. Dies führt allerdings nicht zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses, geht doch aus dem Dispositiv und den Erwägungen des angefochtenen Beschlusses eindeutig hervor und war dies auch für die Parteien ohne weiteres erkennbar, dass es sich bloss um eine falsche Datumsangabe handelt und zweifellos die im Jahre 2009 erfolgte Unterschutzstellung in Wiedererwägung gezogen wurde. Aus diesem offensichtlichen Versehen können die Rekurrierenden nichts zu ihren Gunsten ableiten.

5.2.

Die Vorinstanz begründete die Schutzentlassung wie folgt: Die "Villa N." befinde sich bezogen auf die Schutzfähigkeit im gleichen Zustand wie zum Zeitpunkt ihrer Unterschutzstellung. Das Gutachten vom 18. April 2001 und der Bericht vom 5. April 2009 hätten nach wie vor Gültigkeit, wie der ausführliche Augenschein am 16. Februar 2016 mit Vertretern von Hochbau und Denkmalpflege im Rahmen einer Projektstudie ergeben habe. Vorübergehend beschädigtes Fensterglas und Sprayereien seien reversibel und würden die Schutzfähigkeit nicht mindern, wie die Abteilung Hochbau am Augenschein vom 7. Juni 2018 festgestellt habe. Im Übrigen wäre ein schlechterer, vom Eigentümer nicht verhinderter Zustand kein Grund für eine Schutzentlassung. Darauf sei die Eigentümerschaft wiederholt hingewiesen und auch aufgefordert worden, das Schutzobjekt ungeschmälert zu erhalten.

Verändert habe sich die tatsächliche Situation indessen insofern, als die Grundeigentümerin erneut die Absicht habe, an diesem traditionellerweise für einen Klinikbetrieb genutzten Standort einen Spitalneubau zu errichten. In der Realisierung eines neuen Spitalkomplexes sei eine wesentliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse zu erkennen. Das öffentliche Interesse am Erhalt der "Villa N." sei durch die Unterschutzstellung aktenkundig und offensichtlich. Zu klären sei im Rahmen der Interessenabwägung, wel-

che öffentlichen Interessen am Klinikneubau bestünden und ob diese höher zu gewichten seien, als die Interessen am Erhalt des Schutzobjekts.

Das Baugrundstück sei seit dem Jahre 1959 durch einen Klinikbetrieb genutzt worden. Es befinde sich deshalb auch überwiegend in der Zone für öffentliche Bauten. Zudem sei gemäss Art. 15 der Gestaltungsplanvorschriften für das Baugrundstück eine Nutzung durch einen Spitalneubau vorgesehen. Die Zustimmung zum Gestaltungsplan und dessen Revision zeige das starke und dauerhafte öffentliche Interesse an einem modernen Klinikbetrieb an dieser Stelle. Die Klinik P. stehe allen Patienten offen, die private medizinische Leistungen in Anspruch nehmen möchten und für ärztliche Notfälle auch allen Bewohnerinnen und Bewohnern von X sowie Restaurantbesuchern. Die projektierte Klinik stehe damit einem weiten Personenkreis offen. Sie sei Teil der Gesundheitsinfrastruktur der Gemeinde und bringe damit einen Nutzen für die Bewohner, da die Ärztedichte erhöht werde.

Die Baubewilligung vom 22. Mai 2018 zeige, dass sämtliche baurechtlichen Vorschriften durch den Klinikneubau eingehalten werden könnten, auch wenn dies eine Zunahme des Verkehrsaufkommens bedeute.

Die Klinik plane bis zum Jahre 2021 aus den angemieteten Räumlichkeiten im [...] auszuziehen, um die Kosten zu optimieren und zu wachsen. Sie wolle in X jährlich 3'000 bis 5'000 Eingriffe vor allem im Bereich Chirurgie durchführen. Vorgesehen seien 94 Spitalbetten, 5 Operationssäle, ein Belegarztzentrum, ein Restaurant sowie eine Garage für circa 100 Fahrzeuge. Die Baukosten würden sich auf 85 Millionen belaufen. Mit dem Klinikneubau würden mindestens 150 grösstenteils qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen, was im Interesse des Gemeinwesens sei. Die Kliniknutzung könne so fortgeführt und X als Gewerbestandort gestärkt werden.

Es stehe sodann kein Alternativgrundstück in X zur Verfügung. Der Erhalt des Schutzobjektes würde eine effiziente Gebäudestruktur des Neubaus verhindern, da das Sockelgeschoss im Baubereich C unterhalb des Standorts des Schutzobjektes zu liegen komme. Zudem könnte bei einem Erhalt des Altbaus der Umgebungsschutzperimeter nicht freigehalten werden. Eine Verkleinerung oder ein Weglassen des Facharztzentrums würde dem Konzept der Klinik als Standort für medizinische Exzellenz, welche eine kri-

tische Grösse und Vielfältigkeit des Angebots mit effizienter Raumanordnung benötigte, entgegenstehen.

Durch den Abbruch des Schutzobjektes könne die gemäss Gestaltungsplan vorgesehene Nutzung umfassend verdichtet werden. Die Baukommission komme daher zum Schluss, dass das öffentliche Interesse an einem modernen Spitalneubau der Spitzenmedizin an diesem historisch als Klinikbetrieb genutzten Standort, der auch aufgrund der planerischen Grundlagen einen Klinikbetrieb vorsehe, das Interesse am Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden "Villa N." überwiege.

Aufgrund der ökonomischen Tragweite der Finanzierung des Grossprojektes, der Vorgeschichte und der Begründung der Schutzentlassung rechtfertige es sich, die Schutzentlassung der Villa zwingend mit dem Klinikneubau zu verknüpfen und nur unter dem Vorbehalt des Klinikneubaus zuzulassen. Würden beispielsweise andere beliebige Gebäude auf dem Grundstück geplant, fehlte das überwiegende öffentliche Interesse für den Abbruch des Schutzobjektes.

5.3.

Die Rekurrierenden machen demgegenüber zusammengefasst geltend, die Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit des Objektes sei unbestritten und durch die aktenkundigen Gutachten auch hinreichend belegt. Es bestehe daher ein hohes öffentliches Interesse an der Erhaltung der "Villa N.". Die Voraussetzungen für einen Widerruf der im Jahre 2009 erfolgten Unterschutzstellung seien nicht gegeben.

Die Ausgangslage sei zum heutigen Zeitpunkt eine andere als beim ersten Klinikprojekt. Damals sei es nur um eine Inventarentlassung gegangen. Das Inventar stelle lediglich eine Vermutungsliste dar, was die Schutzwürdigkeit anbelange. Die Vertrauensbasis einer Grundeigentümerschaft sei eine andere, wenn ein Objekt vorläufig inventarisiert sei, als wenn es durch Beschluss mit definitiv bestimmtem Schutzzumfang unter Schutz gestellt worden sei. Der Eigentümerin sei seit dem Jahre 2009 bekannt, dass die "Villa N." förmlich unter Schutz stehe. Die Unterschutzstellung sei durch den Verzicht auf das damalige Klinikprojekt ausgelöst worden. Sowohl eine allfällige Verkaufsabsicht als auch eine anderweitige Entwicklung des Grundstückes hätte die Grundeigentümerin anschliessend im Wissen um

diese Unterschutzstellung verfolgen müssen und können. Die Unterschutzstellung sei vom Verwaltungsgericht denn auch ausdrücklich deshalb als verhältnismässig beurteilt worden, weil die angebauten Seitenflügel nicht vom Schutz erfasst seien und ausreichend überbaubare Fläche zur Verfügung stehe. Der Gestaltungsplan sei mit der Unterschutzstellung offensichtlich inadäquat geworden. Die Gemeinde habe darum auch bereits vor 10 Jahren signalisiert, dass bei einem Verzicht auf das Klinikprojekt eine Aufhebung des Gestaltungsplanes und eine Umzonung angezeigt wäre, bzw. habe das Verwaltungsgericht eine solche sozusagen bemerkungsweise angeordnet. Die Grundeigentümerin hätte demnach nicht untätig bleiben und darauf vertrauen dürfen, dass sie nach so langer Zeit mit einem wieder zur Hand genommenen Projekt aus dem Jahre 2003 unter Berufung auf geänderte Verhältnisse einen Widerruf erwirken könne. Es könne nicht angehen, rechtskräftige Verwaltungsgerichtsentscheide immer wieder in Frage zu stellen. Das Gebot der Rechtssicherheit sei allgemein und nicht nur im Interesse Privater beachtlich. Das Verhalten der Behörde sei in hohem Masse treuwidrig. Die Gemeinde verkenne mit ihrem widersprüchlichen Verhalten offensichtlich ihre Rolle als hoheitliche Behörde, welche einen grundsätzlichen Entscheid über die Schutzbedürftigkeit einer Baute zu treffen habe. Ein Gebäude sei entweder schutzwürdig oder nicht, und man könne nicht jedes Mal je nach aktuellem Bauprojekt und den finanziellen Befindlichkeiten den Denkmalschutz einfach aushebeln.

Es gehe vorliegend nicht um eine ursprünglich fehlerhafte Anordnung. Die Unterschutzstellung sei durch alle Instanzen bestätigt worden. Es bräuchte somit ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse, welches einen Widerruf geradezu gebieten würde. Ein solch überwiegendes öffentliches Interesse am geplanten Klinikbetrieb sei indes nicht erkennbar. Eine eigentliche Interessenabwägung sei denn auch in keiner Weise vorgenommen worden. Ausführungen zu den überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen am Fortbestand der Unterschutzstellung und der Verhinderung des Abbruchs der "Villa N." suche man vergebens.

Eine Privatklinik könne zwar durchaus auch einem öffentlichen Interesse entsprechen aber dieses müsse eben überwiegend sein gegenüber dem Interesse am Erhalt des Schutzobjektes. Das finanzielle Interesse an einem prosperierenden Medizinalbetrieb gehöre nicht dazu. Das Spital trage nicht zur Grundversorgung der Bevölkerung bei. Der Betrieb einer auf eine ex-

quisite Kundschaft ausgerichteten Klinik, die einen guten Teil ihres Angebotes auf Schönheit und Lebensgefühl ausgerichtete "komfortable" Operationen ausrichte und sich auch als Erstklasshotel anpreise, entspreche zweifellos einem privaten Interesse der Patientenschaft, einem wirtschaftlichen Interesse und damit im Allgemeinen auch einem öffentlichen Interesse, aber nicht einem überwiegenden öffentlichen Interesse an einer funktionierenden Gesundheitsversorgung. Der Betrieb der fraglichen Klinik entspreche in diesem Sinn einem finanziellen Interesse der Betreiberin, das grundsätzlich dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Denkmals nachgehe. Die Klinik P. AG stehe sodann auch nicht auf der Spitalliste. Sie habe sich mit Absicht nicht um eine Aufnahme beworben, was unter anderem den Vorteil mit sich bringe, dass sie keiner Aufnahmepflicht unterliege. Die Beschränkung auf Zusatzversicherte oder Selbstzahlende bringe zudem den Vorteil mit sich, dass die Notwendigkeit entfalle, den von den Krankenkassen nicht gedeckten Anteil der ambulanten oder stationären grundversicherten Kosten querfinanzieren zu müssen. Die Erhöhung der Bettenanzahl führe zudem dazu, dass den Allgemeinspitälern die Zusatzversicherten entzogen würden. Die Klinik stehe denn auch eben nur allen Patienten offen, die private medizinische Leistungen in Anspruch nehmen wollten, sowie für ärztliche Notfälle von Bewohnern und Restaurantbesuchern, was zeige, dass eben nicht von einem überwiegenden öffentlichen Interesse gesprochen werden könne. Von einer einem weiten Personenkreis offen stehenden Einrichtung könne keine Rede sein. Dass die anwesenden Medizinalpersonen ärztliche Notfälle behandeln würden, entspreche der regulären Pflicht von Ärzten und Ärztinnen und sei damit bei der Interessenabwägung irrelevant. Die Klinik biete keine Notfallstation. Ein besonderes Interesse der [...] Bevölkerung in X liege aufgrund der Ausrichtung der Klinik auch nicht vor. Von der Weiterführung einer Tradition könne beim Neubau einer Privatklinik nicht gesprochen werden. Der Neubau mit rund 100 Betten habe mit der bescheidenen Klinik S. mit lediglich circa 30 Betten nichts gemeinsam. Der Standort sei sodann ungünstig am oberen Ende eines Berges und sei sicherlich nicht spezifisch für einen Spitalbetrieb. Ebenso wenig könne von einem Versorgungsnotstand in der Region X gesprochen werden. Da der geplante Neubau mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nicht besonders gut erschlossen sei, spiele es keine Rolle, ob Patienten mit dem Auto zum Spital 1 oder ins Spital 2 fahren müssten. Es sei ohnehin grundsätzlich fraglich, wie weit überhaupt ein (überwiegendes) öffentliches Interesse an weiteren Spitälern bestehe, werde doch allgemein festgestellt, dass es für eine

tragfähige Gesundheitspolitik "zu viele Spitäler" gebe. Im öffentlichen Interesse läge vielmehr, keine zusätzlichen Spitalbetten zu schaffen. Gerade in der nahegelegenen Innenstadt von Y. [...] sei das bestehende Überangebot augenfällig. Im Umkreis von nicht einmal 20 km von der geplanten Privatklinik befänden sich heute eine Vielzahl von Spitälern oder Kliniken, die ihrerseits Leistungen der plastisch-wiederherstellenden und ästhetischen Chirurgie anböten. Neben der bestehenden Klinik P. und [...] seien dies beispielsweise [Aufzählung weiterer Kliniken und Spitäler], wobei diese Liste nicht abschliessend sei. Einen Bedarf nach einer weiteren Schönheitsklinik gebe es schlicht nicht. Es würden auch keine neuen Arbeitsplätze geschaffen, sondern nur bestehende Arbeitsplätze von Y nach X gezügelt.

Die Zustimmung zum Gestaltungsplan datiere aus dem Jahre 2004 und habe sich auf das damals geplante Akutspital bezogen. Der ursprüngliche Gestaltungsplan habe zudem ein Projekt unter Erhalt der "Villa N." vorgesehen.

Der Bau einer Klinik stelle im Übrigen per se keine Verdichtung da. Auch dieses Argument erweise sich als nicht stichhaltig. Nicht berücksichtigt worden sei zudem, der durch das Bauprojekt ausgelöste Mehrverkehr, welcher sicherlich nicht im öffentlichen Interesse liege.

Eine Weiternutzung des Schutzobjektes neben einem allfälligen Neubau sei nicht einmal näher geprüft worden. Der angefochtene Entscheid führe lediglich ohne nähere Begründung aus, der Erhalt der ehemaligen Villa würde eine effiziente Gebäudestruktur des Neubaus verhindern und es sei ausgesprochen anspruchsvoll, ein Grossprojekt zu realisieren, ohne dem Schutzobjekt im Baubereich A einen grossen Teil seiner Wirkung zu nehmen. Dies stehe klar im Widerspruch zu den Ausführungen des Bundesgerichts in seinem Entscheid aus dem Jahr 2012, welches bei der Interessenabwägung festgehalten habe, dass in Anbetracht der Grösse des Grundstücks eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung trotz der Unterschutzstellung möglich sei.

Hinzu komme, dass der Umstand, dass die Aufhebung der Schutzverfügung pro forma "unter dem Vorbehalt des Klinikprojekts" stehen soll, nicht genüge, um die Verwirklichung der angeblichen öffentlichen Interessen zu sichern. Nichts und niemand könne die Bauherrschaft daran hindern, ihre

Pläne nach dem Abbruch des Schutzobjekts einmal mehr zu ändern und auf das Neubauvorhaben zu verzichten. Nur schon dieses Risiko zeige, dass auch von einer nachträglichen Fehlerhaftigkeit der Schutzverfügung keine Rede sein könne.

5.4.

Formell rechtskräftige Verwaltungsverfügungen können unter bestimmten Voraussetzungen widerrufen werden. Ist der Widerruf – wie im Kanton Zürich – gesetzlich nicht geregelt, beurteilt sich die Widerrufbarkeit von Verfügungen auf Grund allgemeiner, in Lehre und Rechtsprechung entwickelter Kriterien. Danach können Verwaltungsakte, die wegen wesentlicher Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse dem Gesetz nicht oder nicht mehr entsprechen, grundsätzlich widerrufen werden. Der Widerruf ist nur zulässig, wenn eine allgemeine Interessen- bzw. Werteabwägung ergibt, dass das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige an der Wahrung der Rechtssicherheit bzw. am Vertrauensschutz überwiegt. Das Gebot der Rechtssicherheit geht im Allgemeinen dann vor, wenn durch die frühere Verfügung ein subjektives Recht begründet worden ist, oder wenn die Verfügung in einem Verfahren ergangen ist, in dem die sich gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen waren, oder wenn der Private von einer ihm durch die Verfügung eingeräumten Befugnis bereits Gebrauch gemacht hat. Diese Regel gilt nicht absolut; ein Widerruf kann auch in einem der drei genannten Fälle in Frage kommen, wenn er durch ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse geboten ist.

In Abweichung von der früheren Praxis erkannte das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich das Rückkommen auf eine Unterschützstellung auch ohne Nachweis der Fehlerhaftigkeit der seinerzeitigen Verfügung als zulässig an (RB 1997 Nr. 76, vgl. zudem auch Entscheid des Verwaltungsgerichts VB.201000707 vom 4. Mai 2011, E. 3.1.). Das Bundesgericht schützte diese Auffassung und hielt fest, wenn das verfügende Gemeinwesen auf einen rechtskräftigen Verwaltungsakt wegen veränderter Verhältnisse zurückkommen wolle, müsse eine wesentliche Änderung vorausgesetzt werden, wie dies auch § 213 Abs. 3 PBG für die Anordnung von Schutzmassnahmen bei unbenütztem Ablauf der Frist zum Entscheid über die Schutzwürdigkeit vorsehe (vgl. Bundesgerichtsurteil vom 28. April 1998, 1P.98/1998; BGE 119 Ia 305).

5.5.1.

Der im Jahre 2009 ergangene Entscheid, das Objekt unter Denkmalschutz zu stellen, erging im Rahmen einer Überprüfung des denkmalpflegerischen Sachverhalts und der massgebenden Interessen. Eine ursprüngliche Fehlerhaftigkeit der Verfügung ist nicht ersichtlich und wird von der Vorinstanz denn auch nicht geltend gemacht. Ebenso wenig beruft sie sich auf einen Widerruf rechtfertigende, nachträgliche Änderung der Rechtslage. Entscheidend ist daher, ob in der geplanten Wiederaufnahme eines Klinikbetriebs und des in diesem Zusammenhang geplanten Klinikneubaus eine wesentliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse zu erblicken ist.

5.5.2.

Die "Villa N." bildete immer wieder Gegenstand von Abklärungen ihrer Schutzwürdigkeit. Bereits im Zusammenhang mit dem Beschluss vom 25. Oktober 2001 betreffend die Überprüfung der Inventarentlassung der Villa erfolgte eine umfassende Abklärung der Schutzwürdigkeit sowie eine detaillierte Abwägung der sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Interessen, welche schliesslich aufgrund des damals vorliegenden Bauprojektes für ein Akutspital zugunsten des Bauprojektes ausfiel und damit zur Inventarentlassung der Villa führte. Im Jahre 2009 wurde diese Interessenabwägung in Widerrufung des Beschlusses aus dem Jahre 2001 neu vorgenommen, da sich mit der Aufgabe des Klinikbetriebes und dem geplanten Verkauf des Grundstückes der Sachverhalt wesentlich geändert hatte.

Mit der Wiederaufnahme des Klinikprojektes hat sich der Sachverhalt nun erneut geändert. Es ist nur konsequent, wenn wiederum von einer wesentlichen Änderung der Verhältnisse ausgegangen wird und somit eine erneute Interessenabwägung durchgeführt werden kann. So hielt auch das Verwaltungsgericht in seinem den ersten Widerruf betreffenden Entscheid vom 4. Mai 2011 (VB.2010.00707) ausdrücklich fest, dass bereits eine wesentliche Veränderung der Interessenlage bewirken könne, dass eine Unterschutzstellung nicht mehr dem Gesetz entspreche, da eine Unterschutzstellung nicht bloss ein schutzfähiges Objekt voraussetze, sondern eben auch aufgrund einer umfassenden Abwägung aller infrage stehenden Interessen gerechtfertigt sein müsse.

Genau dies ist auch vorliegend der Fall. Von einem treuwidrigen Verhalten der Verwaltungsbehörde kann keineswegs gesprochen werden, ist die Behörde gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung doch geradezu in der Pflicht, eine geänderte Interessenlage auch angemessen zu berücksichtigen. Nicht nachvollziehbar ist sodann der Einwand der Rekurrierenden, die Eigentümerschaft hätte die Entwicklung des Grundstückes bereits nach dem Unterschutzstellungsentscheid im Jahre 2009 anhand nehmen können und müssen. Dies entbehrt jeglicher Grundlage.

Somit ist von einer wesentlichen Veränderung der Verhältnisse auszugehen. Damit ist indes noch nichts darüber gesagt, ob diese Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse auch dazu führt, dass die erfolgte Unterschutzstellung nicht mehr dem Gesetz entspricht. Es ist daher zu prüfen, ob die Interessenabwägung unter Berücksichtigung des streitbetroffenen Bauprojekts zu Recht anders ausgefallen ist, als noch im Jahr 2009.

5.6.1.

Das öffentliche Interesse am Erhalt der "Villa N." ist durch die Unterschutzstellung aktenkundig und offensichtlich. Für die Vornahme der Interessenabwägung ist indes zusätzlich vorab der Grad der Schutzwürdigkeit des Streitobjektes zu bestimmen, da das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Schutzobjektes minderer Bedeutung weniger gewichtig ist als bei einem Objekt von hochrangiger Bedeutung.

Weder in den sich bei den Akten befindlichen Gutachten von P. F. noch im dannzumal durchgeführten Rechtsmittelverfahren bezüglich der Unterschutzstellung wurde der Schutzgrad der "Villa N." je gezielt ermittelt. Dem Entscheid des Baurekursgerichtes vom 9. November 2010 (BRKE II Nr. 0264/2010) kann indes diesbezüglich entnommen werden, dass es sich beim Streitobjekt um ein zeittypisches Werk des berühmten Architektenbrüderpaares Pfister handelt, welche ansonsten praktisch keine Ein- oder Mehrfamilienhäuser bzw. Villen ausserhalb Y konzipiert haben. Es wurde im Entscheid sodann detailliert ausgeführt, wieso eine stilgeschichtliche Zuordnung des Werkes schwierig sei. Im Weiteren wurde festgehalten, dass es sich nicht um ein stilgeschichtliches Unikat handeln müsse, um die wichtige Zeugenschaft zu bejahen. Das Verwaltungsgericht hielt in seinem Rechtsmittelentscheid (VB.2010.00707 vom 4. Mai 2011) ergänzend fest, es handle sich um einen äusserst interessanten und wichtigen Zeugen da-

für, dass die Architektenbrüder bei dieser Wohnbaute als "Spätwerk" und in jener Zeit der nationalen Bedrohung sowohl Elemente der "nationalen Romantik" als auch der Moderne verarbeitet hätten. Das Bundesgericht hielt in seiner Entscheidung (BGr 1C_300/2011 vom 3. Februar 2012) schliesslich fest, sämtliche Rechtsmittelinstanzen seien sich einig, dass am Objekt Elemente verschiedener Epochen ablesbar seien und dieses deswegen Zeugnis von einer Zeit des Umbruchs ablege. Die entsprechenden Erwägungen der Vorinstanzen seien durch die Fachliteratur belegt.

Zusammen mit der Gemeinde und der Eigentümerschaft kann aufgrund der Akten und nach dem vorstehend Gesagten festgehalten werden, dass der "Villa N." keine überragenden Schutzqualitäten attestiert werden. Es handelt sich beim Objekt zwar um ein einzigartiges Werk innerhalb des Oeuvres der Architekten Pfister und damit um einen zweifellos wichtigen Zeugen, aber nicht um ein einzigartiges Werk für ein Zeugnis der damaligen Epoche des Umbruchs. Die Urheberschaft eines Objektes ist indes nicht gleich gewichtig wie dessen Repräsentation einer Epoche. Entsprechend reduziert sich daher auch der Schutzgrad. Es handelt sich sodann lediglich um ein kommunales Schutzobjekt. Eine überkommunale Bedeutung kommt der Villa nicht zu.

Das Schutzobjekt hat in den Jahren seit der Unterschutzstellung zudem zweifellos einige Beeinträchtigungen erfahren. Dieser Umstand hat indes keinen Einfluss auf den Grad der Schutzwürdigkeit. Die erfolgten Beeinträchtigungen sind mehrheitlich reversibel. Zudem hätten sich die Gemeinde und die Bauherrschaft aufgrund ihrer Pflicht, das Schutzobjekt ungeschmälert zu erhalten, eine Minderung ohnehin zu ihrem Nachteil anrechnen zu lassen. Die nach wie vor bestehende Erhaltungsfähigkeit des Objektes wurde von den Parteien denn auch nicht ernsthaft bestritten. Die erfolgten Beeinträchtigungen vermögen daher keine Minderung des Schutzgrades zu begründen.

Der Schutzgrad der Villa ist somit als mittel bis hoch einzustufen. Keinesfalls handelt es sich indes um ein hochgradiges Schutzobjekt. Somit ist das öffentliche Interesse am Erhalt ebenfalls als mittel bis hoch, aber eben nicht als hochrangig einzustufen.

5.6.2.

Zu prüfen ist somit im Weiteren, welche öffentlichen und privaten Interessen am Klinikneubau bestehen und ob diese höher zu gewichten sind, als das Interesse am Erhalt des Schutzobjektes.

Die Vorinstanz hat die im konkreten Einzelfall tangierten öffentlichen und privaten Interessen sorgfältig ermittelt und gegeneinander abgewogen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das öffentliche Interesse am Neubau einer Klinik mit der Festsetzung und der nachträglichen Revision des Gestaltungsplanes offensichtlich als sehr hoch erachtet wurde. Die stimmberechtigte Bevölkerung der Gemeinde X hat sich klar für ein Klinikprojekt ausgesprochen, dass den Abbruch des Schutzobjektes vorsieht. Dabei darf es keine Rolle spielen, ob es sich um ein öffentliches oder privates Spital handelt, da an einer medizinischen Versorgung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht und die Gesundheitsversorgung sowohl durch öffentliche als auch durch private Institutionen abgedeckt wird. So ist das öffentliche Interesse am Spitalbau auch nicht davon abhängig, ob ein Spital auf der Spitalliste figuriert oder nicht. Die private Trägerschaft des Spitals darf bei der Interessenabwägung nicht nachteilig ins Gewicht fallen. So dann wurde auch die ehemalige Klinik S. als Privatspital mit Belegarztsystem geführt. Mit dem Gestaltungsplan wurde denn auch nicht explizit auf ein Akutspital Bezug genommen, sondern der Weg geebnet für eine Weiterführung der bisherigen Klinik S. In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist die zulässige Nutzweise ganz allgemein mit "Spitalbauten mit zugehörigen Nebennutzungen, einschliesslich Wohnungen für das Spitalpersonal" umschrieben (vgl. dazu act. 14.11 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00110 [Art. 15 GPV]). Eine weitergehende Einschränkung wurde nicht statuiert. Diese öffentliche Meinungsbildung ist hoch zu gewichten.

Die unterschiedlichen Grundversicherungsvarianten gewähren sodann teilweise schon seit längerer Zeit keine freie Arzt- oder Spitalwahl mehr, womit sich nicht vermeiden lässt, dass unterschiedliche Angebote für unterschiedliche Versicherungsmodelle bestehen. Auch in der medizinischen Versorgung bestehen differenzierte Angebote, welche die unterschiedlichen Bedürfnisse in der Bevölkerung repräsentieren. Dies gerade im Bereich der Spezialmedizin. Aber auch bei Alters- und Pflegeheimen, an deren Erstellung in der Regel auch ein hohes öffentliches Interesse gegeben ist, gibt es grosse Unterschiede, welchem Personenkreis diese offenstehen. Gleiches

gilt es für eine Vielzahl von allgemeinen Bedürfnissen der Bevölkerung zu sagen, seien dies Lebensmittelläden, Kleiderläden oder Dienstleistungen. Diesen unterschiedlichen Bedürfnissen ist auch durch die Behörden Rechnung zu tragen. Zudem steht die Klinik allen zusatzversicherten Personen offen und nicht nur den privatversicherten. Gerade das Abschliessen einer halbprivaten Zusatzversicherung ist durchaus nicht unüblich in der Schweiz. Das Angebot der Klinik ist sodann auch nicht – wie von den Rekurrierenden behauptet – auf sogenannte "Schönheitsoperationen" beschränkt, sondern bietet ein breit gefächertes Angebot, welches unter anderem auch allgemeine chirurgische Eingriffe, Anästhesiologie, Augenchirurgie, Brustkrebschirurgie, Gynäkologische Chirurgie, Hals-, Nasen- und Ohrenchirurgie, Handchirurgie, Kardiologie, Kiefer- und Gesichtschirurgie, endokrine Chirurgie, Onkologie, Physiotherapie, Radiologie, Rheumatologie, Urologie, Venenchirurgie, Viszeralchirurgie, Wirbelsäulenchirurgie und Orthopädie des gesamten Bewegungsapparates umfasst. Im Bereich der plastischen Chirurgie werden auch rekonstruktive Eingriffe durchgeführt (vgl. [...]).

Auch die Rekurrierenden anerkennen, dass einer Privatklinik nicht per se das öffentliche Interesse abgesprochen werden kann. Es besteht damit kein Anlass, auf die mit der Festsetzung des Gestaltungsplans statuierten öffentlichen Interessen zurückzukommen. Bereits aus diesem Grund liegt ein gewichtiges öffentliches Interesse vor, dass das Interesse an einer Unterschutzstellung überwiegt. Hinzukommt, dass der Standort seit Jahren als Klinik genutzt wurde und sich für einen solchen Betrieb demnach auch eignet. So liegt das Grundstück denn auch zum überwiegenden Teil in der Zone für öffentliche Bauten und soll daher auch entsprechend der Zonierung genutzt werden können. Eine Beibehaltung der Unterschutzstellung würde aufgrund der Lage der Villa inmitten des Grundstücks und dem weitreichenden Umgebungsschutz derselben die Erstellung eines modernen Klinikbetriebs neben der Villa nicht zulassen. Es dürfte zudem als bekannt vorausgesetzt werden, dass ein moderner Klinikbetrieb auf eine hohe Funktionalität angewiesen ist und vielen medizinisch begründeten Ansprüchen genügen muss und daher auch eine Vielzahl entsprechender Auflagen zu erfüllen hat. Die Erfüllung dieser Anforderungen kann hauptsächlich durch eine spezifische Anordnung der Räumlichkeiten erreicht werden, was in der Regel nur mit einem Neubau zu realisieren ist.

Die Gemeinde X hat sodann durchaus ein Interesse daran, dass der jahrelange Klinikbetrieb, welcher einen wohnortnahen Beitrag zur medizinische Versorgung der Bevölkerung leistete, wieder aufgenommen wird. Gerade die Tendenz, Behandlungen vermehrt ambulant durchzuführen, lässt den Anspruch der Bevölkerung an wohnortnahen Behandlungsmöglichkeiten ansteigen. Diesem Bedürfnis wird mit der Erstellung der geplanten Facharztzentren Rechnung getragen.

Somit erweist sich die vorinstanzliche Interessenabwägung als nicht rechtsverletzend.

5.6.3.

Zum Argument der Rekurrierenden, eine Entlassung unter dem Vorbehalt der Realisierung des Neubaus genüge nicht, um die Verwirklichung der angeblichen öffentlichen Interessen zu sichern, da nichts und niemand die Bauherrschaft daran hindern könne, ihre Pläne nach dem Abbruch des Schutzobjekts einmal mehr zu ändern und auf das Neubauvorhaben zu verzichten, ist zwar nicht gänzlich von der Hand zu weisen. Dieses Problem stellt sich indes bei jeder Schutzabklärung, wenn eine Inventarentlassung oder eben auch wie vorliegend eine Aufhebung der Unterschutzstellung aus Verhältnismässigkeitsgründen mit Bezug auf andere öffentliche Interessen erfolgt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Behörde eine Abbruchbewilligung erst dann erteilt, wenn mit dem Bau des Klinikprojektes begonnen werden soll. Dabei darf weder der Gemeinde noch der Bauherrschaft ein treuwidriges Verhalten unterstellt werden.

5.7.

Der vom Gemeinderat beschlossene Widerruf der Unterschutzstellung unter dem Vorbehalt der Realisierung des Klinikprojektes ist damit nicht zu beanstanden. Die Rekurse in den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00107, R2.2018.00109, R2.2018.00115 und R2.2018.00119 sind somit abzuweisen.

6.1.

Im Weiteren ist somit zu prüfen, ob die Baubewilligung für den Neubau der Klinik zu Recht erteilt wurde.

6.2.1.

Der Rekurrent im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00099 wendet sich gemäss seinen eigenen Angaben einzig gegen das Baustellenverkehrskonzept (vgl. act. 2 in Verbindung mit act. 25 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00099 sowie Prot. S. 9). Er macht diesbezüglich geltend, ein Kreuzen zweier Lastwagen sei im Bereich seines Grundstücks nicht möglich und ein Kreuzen zwischen einem Personenwagen und einem Lastwagen sei nur knapp möglich. Das Verkehrskonzept sei in Bezug auf diese Probleme zu ergänzen.

6.2.2.

Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass ein Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (§ 320 PBG). Mit der Bewilligungsfähigkeit eines Bauprojektes hat die Frage der Bauausführung nichts zu tun. Ein bewilligungsfähiges Projekt ist grundsätzlich immer realisierbar; wie die Bauausführung im konkreten Fall organisiert wird, ist der Bauherrschaft überlassen, zumal oftmals mehrere Varianten denkbar sind. Dabei wird als selbstverständlich vorausgesetzt und muss daher in der Baubewilligung nicht eigens statuiert werden, dass der Bauherr die Regeln der Baukunde (§ 239 PBG) sowie die umweltschutzrechtlichen, strassenpolizeilichen und weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält und auch die Eigentumsrechte Dritter respektiert. Sofern die Ausführung der Bauarbeiten besondere Massnahmen bedingt - etwa die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes, Signalisationen oder Absperrungen im Zusammenhang mit dem Baustellenverkehr usw. - sind von der Bauherrschaft entsprechende Bewilligungen einzuholen. Oftmals wird von den Baubehörden vor der Baufreigabe auch die Vorlage eines Bauinstallationsplanes verlangt. Generell gilt jedoch, dass die Baubehörden zwar berechtigt, aber grundsätzlich nicht verpflichtet sind, bereits in der Baubewilligung Auflagen betreffend die Bauausführung zu statuieren, es sei denn, besondere Umstände des Einzelfalles oder die Besonderheit des Bauvorhabens würden dies nahelegen.

6.2.3.

Die Bauherrschaft hat bereits mit dem Baugesuch ein Baustellenkonzept eingereicht, welches als Grundlage für die Baustellenorganisation dient (act. 14.6.3 f. im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00110). Die Zufahrt zur Baustelle soll mit einer Ampelanlage geregelt werden, weil das Kreuzen zweier Lastwagen – wie auch der Rekurrent ausführt – auf der I.-Strasse nicht

möglich sei. Im Verkehrskonzept vom 18. April 2018 (act. 14.6.1. im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00110) wurde das Verkehrskonzept für die Bauphase überprüft und es wurden verschiedene Massnahmen empfohlen. Das Baustellenverkehrskonzept wurde indes noch nicht bewilligt. Vielmehr muss es vor Baufreigabe zusammen mit den verkehrssignalisatorischen Massnahmen eingereicht werden (Auflage in Dispositivziffer 5.12.3). Insofern erweist sich der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00099 als verfrüht.

Weitere Auflagen betreffend die genaue Baustelleninstallation, welche auch die Bauzufahrt regeln würden, wurden noch nicht statuiert. Aufgrund der örtlichen Situation besteht auch kein Anlass, bereits mit der Baubewilligung weitere Anordnungen zu treffen. Dass das Grundstück des Rekurrenten ohne dessen Zustimmung nicht als Zufahrt benutzt werden darf, bedarf keiner zusätzlichen speziellen Auflage im baurechtlichen Entscheid. Eine allfällige zwingend notwendige Nutzung eines Drittgrundstückes wäre in einem separatem Verfahren gemäss § 229 ff. PBG zu regeln.

Der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00099 ist damit abzuweisen.

6.3.1.

Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00116 monieren sodann, es liege eine unzulässige Baubewilligung auf Vorrat vor, da der Beschluss über den Widerruf der Unterschutzstellung der "Villa N." nicht rechtskräftig sei. Eine Baubewilligung könne erst erteilt werden, wenn die Schutzentlastung rechtskräftig sei.

6.3.2.

Erfordert die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden oder Amtsstellen, so ist eine Stelle zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt. Dabei sind die grundlegenden Verwaltungsakte formell und materiell zu koordinieren (Art. 25a des Raumplanungsgesetzes [RPG] und § 8 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung [BVV]). Nicht der Koordinationspflicht unterliegen die im Anhang der Bauverfahrensverordnung besonders bezeichneten Beurteilungen, die für die Zulässigkeit des Bauvorhabens an sich unerheblich sind und daher ergänzenden Verfahren vorbehalten werden können (§ 8 Abs. 2 BVV). Erheblich und damit koordinationspflichtig ist eine Beurteilung dann, wenn sie Rechtsnormen betrifft, deren Verletzung eine Verweigerung des Bauvorha-

bens rechtfertigen würde. Zur Sicherstellung der Koordination ist es auch zulässig, eine Baubewilligung mit einer Suspensivbedingung zu verknüpfen, deren Erfüllung nicht vom (alleinigen) Willen des Verfügungsadressaten abhängt. Der Eintritt des ungewissen künftigen Ereignisses (oder dessen Ende [bei einer Resolutivbedingung]) muss indessen mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit in Betracht kommen, andernfalls die Statuierung einer solchen Bedingung als zweckuntauglich abzulehnen wäre.

6.3.3.

Vorliegend sind der Widerruf der Schutzverfügung der "Villa N." und die Baubewilligung für das Klinikprojekt miteinander verknüpft, da die Schutzentlassung nur aufgrund des als höher gewichteten öffentlichen Interesses am Klinikneubau erfolgt und daher von diesem abhängig gemacht wurde. Daher erfolgte der Entscheid über die Baubewilligung auch vor dem Schutzentlassungsentscheid und wurden die beiden Entscheide mittels entsprechender Nebenbestimmungen in eine gegenseitige Abhängigkeit gesetzt. Die beiden Entscheide wurden sodann auch koordiniert versandt. Die Bewilligungsfähigkeit des Neubauvorhabens hängt allein von der Einhaltung der einschlägigen Vorschriften ab (§ 320 PBG) und nicht davon, ob als Voraussetzung für dessen Realisierung das Schutzobjekt beseitigt werden darf. Mit der Bedingung, dass die Baufreigabe für das Klinikprojekt erst erfolgt, wenn die "Villa N." rechtskräftig aus dem Schutz entlassen wurde und eine rechtskräftige Abbruchbewilligung vorliegt, hat die Gemeinde im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Mittel so weit wie möglich sichergestellt, dass die "Villa N." nur dann abgebrochen wird, wenn das Klinikprojekt auch tatsächlich realisiert wird. So wurde korrekterweise auch nicht die Baubewilligung unter dem Vorbehalt einer Suspensivbedingung erteilt, sondern nur die Baufreigabe. Eine solche Vorgehensweise ist gerade bei der koordinierten Behandlung von Schutzanordnungen und Baubewilligungen durchaus üblich und nicht weiter zu beanstanden. Zudem ist ohnehin nicht ersichtlich, inwiefern sich die Anordnung dieser Nebenbestimmung zulasten der Nachbarn auswirken könnte. Ohne die rechtskräftige Aufhebung der Unterschutzstellung kann das Bauvorhaben nicht realisiert werden und die Baubewilligung erlischt automatisch nach Ablauf von 3 Jahren (§ 322 Abs. 1 PBG).

6.4.1.

Die Rekurrierenden in den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00113 und R2.2018.00116 bringen im Weiteren vor, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform. Das Baugrundstück liege in der Zone für öffentliche Bauten. Dieser Zone könnten Grundstücke zugewiesen werden, welche von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt würden. Typische Beispiele seien der Bau von Schulhäusern, Spitälern, Alters- und Pflegeheimen, Verwaltungsgebäuden, Schwimmbädern und dergleichen. Der Sinn dieser besonderen Zonen bestehe darin, mit grosszügigeren Bauvorschriften die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu ermöglichen, die nach den Bestimmungen der umgebenden Zonen nicht oder nur erschwert zulässig wären. Angesichts dieser Privilegierung bei den Bauvorschriften seien die Nutzungen in solchen Zonen aber auf Bauvorhaben zu beschränken, die in einem engen Zusammenhang mit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben stünden. Auch die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X weise in Art. 29 explizit darauf hin, dass in der Zone für öffentliche Bauten nur Bauten erstellt werden dürften, welche der Allgemeinheit dienten. Die Baubewilligung halte indes ausdrücklich fest, dass die geplante Klinik ein Privatspital für Privat- und Halbprivatpatienten sowie Selbstzahler sei. Zur Zonenkonformität werde nur ausgeführt, die Nutzung sei zonen- und gestaltungsplankonform. Das Bauvorhaben erfülle aber eben gerade keine öffentliche Aufgabe und erfülle daher das Erfordernis der Zonenkonformität in keiner Weise. Die geplante Klinik sei eine exklusive Privatklinik im obersten Preissegment, deren Leistungen für einen grossen Anteil der Bevölkerung nicht erschwinglich seien. Die Klinik P. werbe denn auf ihrer Website auch wie folgt: "Die Konzentration aufs Privatsegment wurde dann auch zum Kerngeschäft der Klinik P. Die Hotellerie wurde ausgebaut, eine Sterne-Gastronomie eingeführt, eine Guest-Relations-Verantwortliche geholt und die Dienstleistungsbereitschaft auf allen Stufen erhöht". Hinsichtlich der Kosten werde ausgeführt: "Da es sich bei der Klinik P. um eine Privatklinik handelt, ist eine Zusatzversicherung erforderlich: Für Behandlungen in unserer Klinik benötigen Sie eine Privatversicherung oder eine Halbprivatversicherung. Selbstverständlich können sich auch allgemein versicherte Patienten bei uns behandeln lassen, indem sie sich für ein Upgrade entscheiden." Diese Auszüge würden den exklusiven Charakter der geplanten Klinik unterstreichen. Von einer einem weiten Personenkreis offenstehenden Einrichtung, welche eine öffentliche Aufgabe wahrnehme, könne nicht die Rede sein. Im öffentlichen Interesse wäre ein Spital mit Leistungsauftrag des

Kantons zur Sicherung des Versorgungsbedarfs nach dem Krankenversicherungsgesetz (KVG [sogenanntes Listenspital nach Art. 39 KVG]), das entsprechend sämtlichen Personen von X und den umliegenden Gemeinden offen stünde und nicht nur einem erlauchten Kreis von Personen zwecks Befriedigung kosmetischer und medizinischer Luxusbedürfnisse. So habe auch das Kantonsgericht Luzern im Fall einer Orthopädischen Klinik festgehalten, es sei nicht einzusehen, wieso ein Ärztezentrum besser gestellt werden sollte, als eine andere Privatklinik, indem sie beim Neubau dank der Zone für öffentliche Bauten von einer günstigeren Nutzungsziffer profitieren dürfte als in einer Wohn- und Arbeitszone.

6.4.2.

Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden (§ 60 PBG). Es handelt sich um eine spezielle Bauzone, die der Tatsache Rechnung trägt, dass öffentliche Aufgaben zwingend erfüllt werden müssen und die hierzu erforderlichen Bauten und Anlagen primär ihrer funktionalen Bedeutung zu genügen haben. Architektonische Ausgestaltung, Kubatur, Baumassenverteilung, Ausstattungen, Ausrüstungen etc. richten sich nach der Zweckbestimmung und zudem nach den Anforderungen der möglichst effizienten und kostensparenden Zweckerfüllung. Die zu erbringenden Leistungen können mit dem Betrieb von Anlagen verbunden sein, die einen bestimmten Standort, eine erhöhte Immissionstoleranz etc. verlangen.

In Art. 15 der Gestaltungsplanvorschriften Klinik S. ist sodann festgehalten, dass nur Spitalbauten mit den zugehörigen Nebennutzungen, einschliesslich Wohnungen für das Spitalpersonal sowie die Integration von Arztpraxen im Spitalbau zulässig sind.

6.4.3.

Der geplante Spitalbetrieb liegt, wie bereits vorstehend unter Ziffer 5.6.2. ausgeführt, im öffentlichen Interesse, erfüllt eine öffentliche Aufgabe und ist damit in der Zone für öffentliche Bauten zonenkonform und entspricht auch den Vorschriften des Gestaltungsplans, welcher ausdrücklich Spitalbauten mit integrierten Arztpraxen vorsieht. Es ist diesbezüglich vollumfänglich auf die Ausführungen unter Ziffer 5.6.2. vorstehend zu verweisen. Ergänzend sei noch festgehalten, dass der von den Rekurrierenden angeführte Bun-

desgerichtsentscheid nicht einschlägig ist, lässt sich aus diesem Entscheid doch nicht ableiten, dass eine Privatklinik in der Zone für öffentliche Bauten per se nicht zonenkonform wäre. Vielmehr ist immer eine einzelfallweise Beurteilung vorzunehmen. Im genannten Entscheid ging es denn auch um ein Ärztehaus mit einem sehr eingeschränkten Angebot und nicht um ein Spital mit einer Vielzahl an Dienstleistungen wie die vorliegend geplante Klinik. Der diesbezügliche Einwand verfängt daher nicht.

6.5.1

Die Rekurrierenden in den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00110 und R2.2018.00118 machen sodann geltend, es liege eine Verletzung des Koordinationsgebots vor. Das strittige Bauvorhaben liege nicht nur in der Zone für öffentliche Bauten und damit auch im Perimeter des Gestaltungsplanareals Klinik S. (GP 6 gemäss kommunalem Zonenplan), sondern sehe auch bauliche Massnahmen auf dem in der Wohnzone liegenden Teil der Parzelle vor, welcher Bestandteil des privaten Gestaltungsplans S. R. sei (GP 4 gemäss kommunalem Zonenplan). Auf diesen Umstand gehe die Baukommission in der angefochtenen Baubewilligung mit keinem Wort ein. Die entsprechende Prüfung auf die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Grundlagen habe nicht stattgefunden. Dies stelle einen Verstoss gegen das Koordinationsgebot im Sinne von Art. 25a RPG dar.

6.5.2

Die Koordinationspflicht gemäss Art. 25a RPG will die Grenzen zwischen den einzelnen Rechts- und Sachgebieten überwinden, nicht aber zwischen den einzelnen Bewilligungsphasen. Das Gestaltungsplanverfahren und das Bewilligungsverfahren sind grundsätzlich zwei nicht zu koordinierende Verfahren (vgl. dazu auch BGr 1P.532/2006). Vorliegend geht es den Rekurrierenden wohl auch eher um die Frage, ob ein Verstoss gegen die massgebenden Planungsgrundlagen vorliegt, welcher eine vorgängige – indes nicht zwingend zu koordinierende – Anpassung des Gestaltungsplanes erforderlich machen würde.

6.5.3.

In diesem Zusammenhang wenden die Rekurrierenden in den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00110 und R2.2018.00118 ein, es seien diverse Eingriffe geplant, die von den Vorschriften des privaten Gestaltungsplanes abweichen würden. So solle die I.-Strasse im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 2 bis

zum Baugrundstück auf eine Breite von 5.45 m verbreitert werden. Dies stehe aber im Widerspruch zur entsprechenden Festlegung im Gestaltungsplan S. R. Zudem sei vorgesehen, entlang der I.-Strasse neun Parkplätze für das Bauvorhaben anzuordnen. Auch dies sei mit dem privaten Gestaltungsplan nicht zu vereinbaren, da diese Fläche zum grössten Teil für Besucherparkplätze für das übrige Gestaltungsplangebiet reserviert sei. Schliesslich missachte das Bauvorhaben die Vorgabe des privaten Gestaltungsplanes S. R., wonach im Bereich der Zonengrenze eine Notzufahrt von der I.-Strasse zum Grundstück Kat.-Nr. 5 zu führen sei, die aus Schotterrasen oder Rasengittersteinen bestehen müsse. Daraus ergebe sich, dass zuerst eine Anpassung des privaten Gestaltungsplanes erforderlich wäre, bevor eine Baubewilligung erteilt werden könnte.

6.5.4.

Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung abweicht und diese überlagert. So werden mit Gestaltungsplänen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt; dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; überdies kann er Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten (§ 83 Abs. 3 PBG). Anders als bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Die Grundordnung wird also ersetzt, womit nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf (vgl. zum Ganzen Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. Aufl., Zürich 1999, Rz. 317 ff.).

6.5.5.

Den Gestaltungsplanvorschriften und dem dazugehörigen Plan lässt sich entnehmen, dass im strittigen Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 2 ein Teilbereich entlang der I.-Strasse für Pflichtabstellplätze der Klinik und ein Be-

reich für übrige Parkplätze ausgeschieden wurde. In den dazugehörigen Vorschriften findet sich hingegen keine Verpflichtung, den ganzen Bereich auch tatsächlich für Abstellplätze zu nutzen. Dies macht auch Sinn, da nicht mehr Parkplätze zu erstellen sind, als auch tatsächlich benötigt werden, und eine unterirdische Anordnung der Parkierung in aller Regel zu bevorzugen ist. Sämtliche Grundstücke entlang der I.-Strasse sind seit der Genehmigung des Gestaltungsplans vom 18. November 1987 gestaltungskonform überbaut worden. Es ist demnach nicht einzusehen, inwiefern die Bauherrschaft nicht berechtigt sein sollte, auf ihrem Grundstück im fraglichen Bereich anstelle der Parkplätze eine geringfügige Verbreiterung der Strasse von 5 m auf 5,45 m vorzunehmen. In den Gestaltungsplanvorschriften findet sich denn auch keine Beschränkung der maximalen Strassenbreite. Zudem bliebe auch nach der vorgesehenen Strassenverbreiterung genügend Raum, Parkplätze schräg oder in Längsrichtung anzuordnen. Inwiefern durch das Bauvorhaben die im Gestaltungsplan vorgesehene Erstellung einer Notzufahrt vom Grundstück Kat.-Nr. 5 bis zur I.-Strasse beeinträchtigt werden sollte, ist nicht erkennbar.

Die Rekurse sind somit in diesem Punkt unbegründet.

6.6.1.

Die Rekurrierenden in den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00110, R2.2018.00113, R2.2018.00116, R2.2018.00117 und R2.2018.00118 rügen sodann, das Bauvorhaben sei nicht genügend erschlossen. Das Baugrundstück befinde sich als letztes Grundstück ganz am Ende der Quartierstrasse I.-Strasse. Sämtliche Fahrzeuge, welche dereinst zur Klinik gelangen möchten, müssten daher nach dem Abbiegen von der Z.-Strasse auf die Quartierstrasse I.-Strasse zuerst die gesamte Strassenlänge von rund 325 m zurücklegen und dadurch das ganze Quartier durchqueren. Es handle sich um eine Stichstrasse, für welche es nur eine einzige Ein- und Ausfahrt gebe. Sämtliche ankommenden und weggehenden Fahrzeuge würden die gleiche Strasse somit für den Hin- und den Rückweg benutzen, was dem Verkehrsfluss nicht dienlich sei. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen sei massiv und werde unweigerlich zu einer Sprengung der Kapazitäten führen.

Gemäss dem Verkehrskonzept vom 13. November 2017 (Anmerkung: das Datum bezieht sich auf die Version "Entwurf für Baueingabe" des Verkehrs-

konzepts, überarbeitet am 18. April 2018; s. act. 14.6.1, Seite 1, im Verfahren R2.2018.00110) sei die Zufahrtsstrasse I.-Strasse im Standard einer Quartierstrasse ausgebaut und lediglich 5-6 m breit. Eine Fahrbahnbreite von beinahe 6 m weise die Strasse allerdings nur ganz zu Beginn ab der Z.-Strasse bis zur ersten Quartierstrasse auf, während sie sich danach schnell auf 5.3 m reduziere und auf dem grössten Teilstück lediglich noch 5 m betrage.

Das bei den Akten liegende Verkehrskonzept vom 18. April 2018 (act. 14.6.1. im Verfahren R2.2018.00110) halte denn auch ausdrücklich fest, dass die Sicherheit für die Zufahrt zur Einstellhalle für die Liegenschaften I.-Strasse 65 bis 75 sowie die Fussgängerzugänge zu den Liegenschaften I.-Strasse 73 und 75 nur bei der heutigen Verkehrsbelastung gegeben sei. Damit fehle es der vorgesehenen und mit dem angefochtenen Beschluss bewilligten Zufahrt an der notwendigen Verkehrssicherheit für jedermann (§ 237 Abs. 2 PBG). Eine Baubewilligung könne unter diesen Umständen nicht erteilt werden. Daran ändere auch der Hinweis der Baukommission nichts, wonach Massnahmen unter Einbezug des Grundstücks Kat.-Nr. 2, das im Eigentum der Bauherrschaft stehe, möglich seien. Solche Massnahmen würden wie gesagt, zunächst eine Revision des betroffenen Gestaltungsplanes S. R. erfordern. Zweitens könnten solche Massnahmen nur eine Wirkung auf den Bereich von der geplanten Klinik bis und mit der Kurve beim rekurrentischen Grundstück zeitigen. Die entsprechende Auflage sei zudem viel zu wenig konkret. Es sei nicht ersichtlich, welche Änderungen vorzunehmen seien und wie sich diese auf die Verkehrssicherheit auswirken würden. Die mangelnde Verkehrssicherheit könne nicht problemlos behoben werden. Die Behebung des Erschliessungsmangels sei weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht gesichert.

Im Übrigen weise auch das Verkehrskonzept selbst gravierende Mängel auf. So gehe es von einer zu tiefen Anzahl Betten aus (92 statt 94). Sodann seien die Annahmen zum Modal-Split unhaltbar. Angesichts der Distanz zu den nächsten ÖV-Haltestellen, der erhöhten Lage und der Tatsache, dass es sich um eine Privatklinik handle, sei sowohl bei den Mitarbeitern als auch bei den Patienten und Besuchern von einem deutlich höheren MIV-Anteil auszugehen. Dies gelte jedenfalls dann, wenn auf ein ÖV-Konzept verzichtet werde. Es falle denn auch auf, dass das Verkehrskonzept vom 18. April 2018 von einem deutlich tieferen DTV ausgehe, als noch in der

Fassung vom 13. November 2017. Die Anzahl der LKW-Fahrten sei ebenfalls nicht realistisch, wenn man sich vergegenwärtige, was alles mit Liefer- und Lastwagen zu einem Spital dieser Grösse angeliefert und abgeholt werde (Verpflegung, Mobiliar, medizinische Geräte, Medikamente, Büromaterial, Pakete etc.) und dann noch die Fahrten der Kehrrichtentsorgung hinzukämen sowie regelmässige Einsätze von Handwerkern und Technikern. Ausserdem lasse die Vorinstanz vollkommen ausser Betracht, dass nicht nur die Klinik, sondern auch die bestehende Bebauung regelmässig Liefer- und Lastwagenfahrten erforderlich machen würde.

Schon das Vorgängerprojekt habe die Anforderungen an die Erschliessung nicht erfüllt. Es sei nicht nachvollziehbar, wie das neue Projekt nun habe bewilligt werden können. Insbesondere im Bereich der Z.-Strasse werde das zu erwartende Verkehrsaufkommen einen Stau auslösen. Aufgrund des starken Verkehrsaufkommens auf der Z.-Strasse gestalte sich das Einbiegen in die Quartierstrasse bereits heute zu den Stosszeiten als schwierig. Die massive Mehrbelastung dieser Kreuzung werde unweigerlich zu einem Rückstau in die Quartierstrasse führen. Da bei der geplanten Privatklinik die Arbeitszeiten wohl während der üblichen Bürozeiten verrichtet würden, werde sich diese Situation noch massiv verschärfen. Es sei diesbezüglich ein Verkehrsgutachten einzuholen. Die I.-Strasse diene sodann als Schulweg der Kinder des Quartiers. Die zu erwartende chaotische und gefährliche Verkehrssituation gefährde die Sicherheit der Schulkinder in massiver Weise. Es sei ein Quartierplanverfahren notwendig, dass durch den Bau der Klinik präjudiziert würde.

6.6.2.

Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist unter anderem die genügende Erschliessung des Baugrundstücks (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG; §§ 233 und 234 PBG). Ein Grundstück ist dann erschlossen, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist (§ 236 Abs. 1 PBG). Was die genügende Zugänglichkeit im Besonderen anbelangt, so erfordert diese in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Bei grösseren Überbauungen muss über-

dies die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein. Gemäss § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG müssen Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein. 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).

Was diese Bestimmungen bezüglich Zufahrten im Einzelnen verlangen, lässt sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts "nicht generell mit festen Massen" angeben. Ob eine Zufahrt den Kriterien des Gesetzes genügt, beurteile sich "nach den Verhältnissen des Einzelfalls" (VB.2011.00617 und VB.2011.00618 vom 11. Januar 2012, E. 3.1 f.). Die vom Regierungsrat gestützt auf § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG erlassenen Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien [ZN]) legen fest, welche Anforderungen eine Zufahrt erfüllen muss, um als verkehrssicher zu gelten.

Der Anhang der Zugangsnormalien legt verschiedene Zugangsarten fest und regelt die technischen Anforderungen. Die einzelnen Zugangsarten hängen von der zu erbringenden Erschliessungsleistung ab; ihre Zuordnung im Einzelfall richtet sich nach dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen aufgrund der zu erschliessenden Wohneinheiten. Andere Nutzungen werden in Wohneinheiten umgerechnet (§ 6 Abs. 1 ZN).

Erschliessungen, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, gelten grundsätzlich als ungenügend und gefährlich und sind daher wegen Verstosses gegen § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG nicht zulässig.

Von Normalien kann indessen abgewichen werden, sofern hierfür wichtige Gründe vorliegen (§ 360 Abs. 3 PBG). Erscheint ein Beharren auf die in den Zugangsnormalien gestellten Anforderungen im Einzelfall unverhältnismässig (Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung [BV]), weil die Verkehrssicherheit auch ohne deren Einhaltung einwandfrei gewährleistet ist, ist hierin ein wichtiger Grund für eine Abweichung, d.h. das Stellen bloss geringerer Anforderungen zu erblicken (vgl. dazu BRGE I Nrn. 0192 und 0193/2011 vom 30. September 2011 in BEZ 2012 Nr. 11). Dies gilt namentlich dann, wenn die Bereitstellung einer den Anforderungen der Zugangsnormalien vollumfänglich genügenden Zufahrt mit erheblichen Eingriffen in das

Grundeigentum, namentlich mit der Durchführung eines Quartierplanverfahrens verbunden wäre. Geringere Anforderungen sind somit nicht nur gestützt auf die in § 11 ZN exemplarisch genannten Gründe zu stellen. Die Zugangsnormen sind nicht mechanisch anzuwenden. Sie sind richtungsweisend, indem sie festhalten, was bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen als angemessen zu betrachten ist. Eine geringfügige Überschreitung der gemäss Zugangsnormen zulässigen Anzahl erschlossener Wohneinheiten oder eine geringfügige Unterschreitung der technischen Anforderungen an Zufahrten kann somit als bewilligungsfähig zu beurteilen sein, wenn die vom Gesetz verlangte Verkehrssicherheit einwandfrei gewährleistet ist (vgl. RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45; VB.2003.00430 in BEZ 2004 Nr. 64; VB.2011.00617 und VB.2011.00618 vom 11. Januar 2012, E. 3.1 f.).

Zu beachten sind ferner die in der vom Regierungsrat gestützt auf § 359 Abs. 1 lit. i PBG erlassenen Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV) geregelten technischen Anforderungen an Ausfahrten. Deren Anhang legt – je nach der verkehrstechnischen Bedeutung der ineinander mündenden Verkehrsanlagen – die technischen Anforderungen an Ausfahrten fest. Auch beim Anhang der Verkehrssicherheitsverordnung handelt es sich um Normen im Sinne von § 360 PBG (VB.2003.00430 in BEZ 2004 Nr. 64; RB 1999 Nr. 128).

Bei der Beurteilung der hinreichenden Erschliessung steht der Gemeinde ein von der Rekursinstanz zu beachtender Ermessensspielraum zu.

6.6.3.

Grundlage für die Beurteilung durch die Baukommission X bildete das der Baubewilligung zu Grunde gelegte Verkehrskonzept vom 18. April 2018 (act. 14.6.1 im Verfahren R2.2018.00110).

Dem Verkehrskonzept kann zusammengefasst folgendes entnommen werden:

Beurteilung Ist-Zustand

Die Erschliessung des Baugrundstückes erfolge ab der Z.-Strasse über die Gemeindestrasse I.-Strasse bis zur geplanten Klinik. Die Zufahrt sei im Standard einer Quartierstrasse ausgebaut und als Sackgasse ausgebildet. Das gesamte Quartier liege in der "Tempo 30-Zone". Die Länge ab der Z.-

Strasse bis zum Baugrundstück betrage 325 m. Die Fahrbahnbreite variere von 5,95 m (ab Z.-Strasse bis zur ersten Querstrasse) bis 5,30 m (bis zur zweiten Querstrasse) und betrage danach 5,00 m bis zum Baugrundstück. Das Längsgefälle der Strasse betrage 12 %. Das Trottoir weise eine Breite von 1,5 m auf. Diverse Pflanzenteile von Bäumen, Sträuchern und Hecken würden in das Lichtraumprofil der Strasse und des Trottoirs ragen. Es seien Rückschnitte auf das notwendige Lichtraumprofil notwendig. Beim bestehenden Temporegime von 30 km/h seien die Sichtverhältnisse von der Z.-Strasse bis zum Grundstück Kat.-Nr. 6 (Haus-Nr. 65) gewährleistet. Ab diesem Grundstück bis zum Haus Nr. 75 sei eine geschnittene Hecke auf den Strassenrand getrimmt (teilweise überragend), was sich negativ auf die Sicherheit dreier Grundstückszugänge auswirke. Die Zufahrten und die Kurvensicherheit sei daher im heutigen Zeitpunkt nur bei sehr langsamer Fahrt von maximal 20 km/h knapp gegeben. Es sei eine Kontaktaufnahme mit der Eigentümerschaft zu empfehlen. Die Trottoirbreite von 1,5 m sei aufgrund des geringen Fussgängeraufkommens genügend.

Endzustand

Dimensionierungsgrundlagen:

Die Grundlagen für die Dimensionierung nach dem Bau der Klinik seien gemäss den Angaben der Architekten bzw. Erfahrungswerten wie folgt:

| | |
|-------------------|--|
| Geschossfläche | ca. 20'000 m ² |
| Facharztzentrum | ca. 2'000 m ² |
| Restaurant | ca. 45 Plätze (beschränkt öffentlich) |
| Anzahl Zimmer | 66 |
| Anzahl Betten | 92 |
| Facharztpraxen | 5 bis 10 Einheiten (beschränkt öffentlich) |
| Personal | 160 Vollzeitstellen (approximative Schätzung) |
| Einstellhalle PP | 90 inkl. Behinderten-Parkplätze (Behi-PP) |
| Behi-PP | 3 |
| Aussen-PP | 9, davon zwei vermietet |
| Zufahrten mit LKW | Kehrrichtentsorgung 2/Wo; Anlieferungen 3-4/Wo |
| Veloabstellplätze | 40 |

Verkehrsaufkommen:

In der VSS-Norm 640 283 würden ausschliesslich Richtwerte für ein öffentliches Spital publiziert. Für eine Privatklinik würden die Werte unterhalb des Meridians, resp. im unteren Quartil angenommen.

Berechnung der PW-Fahrten pro Tag:

- Minimum, Mo bis So = $1,4 \times 20'000 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 280$ PW-Fahrten
- Unteres Quartil, Mo bis So = $4,2 \times 20'000 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 840$ PW-Fahrten

Berechnung der LW-Fahrten pro Woche:

- Mo bis So = Kehrrichtentsorgung 2/Wo + Anlieferungen 3-4/Wo = 5-6 LW-Fahrten/Wo

Gemäss der VSS-Norm 640 283 sei für eine Privatklinik damit von einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) zwischen 280 und 840 PW-Fahrten pro Tag auszugehen. LKW-Fahrten seien mit 5-6 Fahrten pro Woche zu veranschlagen.

Gemäss Modal-Split werde die Klinik pro Tag von circa 250 Personen angesteuert (110 Mitarbeiter, 46 Patienten, 92 Besucher). Diese würden sich wie folgt aufteilen:

16 Personen Langsamverkehr
68 Personen öffentlicher Verkehr
165 Personen motorisierter Individualverkehr

Bei Berücksichtigung der Hin- und Rückfahrt ergebe die präzisere Abschätzung über den Modalsplit 330 MIV-Fahrten pro Tag (MIV = Motorisierter-Individual-Verkehr).

Dimensionierung der Fahrbahn:

Die Strassenbreite sei bei einem Begegnungsfall PW/LW bei < 20 km/h (Schritttempo) auf der gesamten Strassenlänge sehr knapp erfüllt, nicht aber bei > 20 km/h. Für den Begegnungsfall PW/PW (Fahrbahnbreite erforderlich 5,10 m) sei die Strassenbreite mit 5,00 m bei einer Begegnungsgeschwindigkeit von 30 km/h nicht erfüllt.

Aufgrund der bestehenden Situation seien ab der Z.-Strasse bis zum Haus Nr. 73 keine Massnahmen zwingend notwendig. Der Begegnungsfall PW/LW sei nur im Schritttempo sehr mühsam, aber knapp machbar. Aufgrund der sehr kleinen LW-Frequenz von 5-6 Fahrten pro Woche seien kaum Massnahmen notwendig. Für den Bereich vom Haus Nr. 73 bis zur Klinik werde eine Strassenverbreiterung auf 5,45 m notwendig. Bei der 90°-Kurve werde mit einer Kurvenverbreiterung einer Kollision entgegen gewirkt. Als zusätzliche Sicherheitsmassnahme werde in der Kurve ein grosser Verkehrsspiegel zu Lasten der Klinik auf entgegenkommende Fahrzeuge aufmerksam machen.

Sicht:

Aufgrund der fehlenden Sichtweite (Hecke) wäre eine Temporeduktion auf 20 km/h erforderlich. Zur Unterstützung werde in der Kurve ein grosser Verkehrsspiegel angebracht. Für die Sicherstellung der Sicht aus den Ausfahrten seien die jeweiligen Eigentümer selber verantwortlich.

Trottoir:

Die Trottoirbreite von 1,5 m sei aufgrund der geringen Fussgängerverkehrsmenge genügend breit ausgebaut. Die Sicherheit sei gewährleistet. Es seien keine Massnahmen erforderlich.

6.6.4.

Die Festlegung der Zugangsart erfolgt nach dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen aufgrund der Nutzung mit Wohneinheiten. Die Auswirkungen von anderen Nutzungen werden in Wohneinheiten umgerechnet (§ 6 ZN). Gemäss ständiger Rechtsprechung kann pro Wohneinheit von durchschnittlich 2,5 Fahrbewegungen pro Tag ausgegangen werden. Somit ergibt sich, dass bei einem MIV-Wert von 330 Fahrten pro Tag von 132 Wohneinheiten auszugehen ist. Zusammen mit den an der I.-Strasse bestehenden Wohneinheiten kommt man somit auf einen Wert von weit unter 300 Wohneinheiten, womit die Zufahrt als Erschliessungsstrasse ausgebaut sein muss. Diese Zuordnung erfordert eine Fahrbahnbreite von 4,5 bis 5,5 m sowie ein einseitiges Trottoir und ein einseitiges Bankett. Eine Baute oder Anlage mit besonders grossem Verkehrsaufkommen im Sinne von § 10 ZN, bei der die Anforderungen an die Zugänglichkeit im Einzelfall festzulegen wären, liegt augenscheinlich nicht vor. Die bestehende Fahr-

bahnbreite zwischen 5,0 und 5,95 m ist somit klar genügend; sie entspricht den technischen Anforderungen gemäss Anhang der Zugangsnormalien und kann daher als verkehrssicher gelten, insbesondere was den Begegnungsfall zwischen Personenwagen und Lastwagen anbelangt. Daran ändert nichts, dass in gewissen Bereichen die Geschwindigkeit den Sichtverhältnissen anzupassen ist. Auch die Kapazität der Quartierstrasse ist mit dem normalisierten Ausbau offensichtlich ausreichend, bildet aber kein Kriterium für das Genügen der verkehrsmässigen Erschliessung. Im schmalsten Kurvenbereich wird die Strasse zudem noch auf eine Breite von 5,45 m verbreitert. Auch mit dem Bau der Klinik liegt das zu erwartende Verkehrsaufkommen nach wie vor innerhalb der vorgesehen Grundkapazität der vorhandenen Erschliessung. Das bestehende Trottoir ist, wie die Rekurrierenden zu Recht anmerken, nur ca. 1,5 m breit und reicht bis zur 90°-Kurve. Ab diesem Punkt wird mit der Realisierung des Bauvorhabens ein separater Fussweg mit einer Breite von circa 3 m bis zum Baugrundstück weitergeführt. Die Breite des bestehenden Trottoirs liegt zwar unter den Anforderungen der Zugangsnormalien; eine Abweichung ist indes vorliegend zulässig, da die Einhaltung der Verkehrssicherheit auch so gewährleistet ist. Die Situation ist vorbestehend und konnte bisher den Anforderungen an die Verkehrssicherheit ohne weiteres genügen. Die Zugangsart erfährt keine Änderung und das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen lässt ebenfalls nicht auf die Entstehung einer Verkehrsgefährdung schliessen. Eine Verbreiterung auf die nach den Zugangsnormalien erforderlichen Breite von 2 m wäre zudem mit erheblichen Eingriffen in das Grundeigentum der Anwohner verbunden und könnte wohl nur mittels der Durchführung eines Quartierplanverfahrens vorgenommen werden. Bauliche Massnahmen sind somit nicht notwendig. Soweit Bäume und Hecken Dritter in Verletzung der einschlägigen Vorschriften der Strassenabstandsverordnung die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, kann dies dem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden.

Die im Verkehrsgutachten festgestellten Werte und Berechnungen wurden von den Rekurrierenden nicht oder nur sehr pauschal bestritten. Das von den Rekurrierenden erwähnte Vorgängerprojekt (damaliges Akutspital) wurde mit Bezug auf die Erschliessung noch mit einer Zahl von circa 60 Wohneinheiten gleichgesetzt und es wurden demnach die Dimensionen einer Zufahrtsstrasse im oberen Anwendungsbereich verlangt. Vorliegend wurde das neue Klinikprojekt unter Berücksichtigung des Umstandes, dass

es sich um eine Privatklinik mit Facharztzentren handelt, sogar mit dem Verkehrsaufkommen von mehr als der doppelten Anzahl Wohneinheiten gleichgesetzt und daher die Übereinstimmung des Zugangs mit der Klassifizierung einer Erschliessungsstrasse geprüft. Die für diese Zugangsart zulässige Erschliessung von bis zu 300 Wohneinheiten als obere Grenze des Anwendungsbereichs wird nicht annähernd erreicht. Es ist deshalb insbesondere unerheblich, ob mit 92 oder 94 Betten gerechnet wird. Der Annahme der Rekurrierenden, eine Verschiebung des MIV auf den öffentlichen Verkehr werde aufgrund der schlechten Anbindung und der Hanglage wohl nicht funktionieren, ist entgegenzuhalten, dass das Verkehrsgutachten diese Umstände sehr wohl berücksichtigt hat und aufgrund der vorliegenden ÖV-Erschliessung von lediglich der Güteklasse D von einem eher geringen Anteil an ÖV-Benutzern ausging. Ebenso wurde davon ausgegangen, dass aufgrund der Hanglage nur wenige mit dem Fahrrad anreisen würden. Die angenommenen Werte berücksichtigen damit durchaus die tatsächlichen Gegebenheiten. Selbst wenn der Anteil der ÖV-Benutzer tiefer liegen würde, wäre die obere Grenze des Anwendungsbereichs der Erschliessungsstrasse von 300 Wohneinheiten nicht erreicht. Bei einem Anteil von beispielsweise nur 10 % ÖV-Benutzern würden 418 Fahrten pro Tag und damit ein Äquivalent von 167 Wohneinheiten resultieren (16 Personen Langsamverkehr, 25 Personen öffentlicher Verkehr, 209 Personen MIV = 418 Fahrten pro Tag).

Ebensowenig wurde von den Rekurrierenden detailliert dargelegt, inwiefern der ausgewiesene DTV anders zu berechnen gewesen wäre. Selbstredend löst ein Privatspital entgegen der Auffassung der Rekurrierenden nicht den gleichen Verkehr aus wie ein Akutspital, welches auch viele Notfälle zu behandeln hat und insbesondere auch eine Vielzahl von nächtlichen Fahrbewegungen auslöst. Seitens des Gerichts ergeben sich weder aus den Ausführungen der Rekurrierenden noch aus den übrigen Unterlagen Zweifel, dass die im Verkehrsgutachten ausgewiesenen Zahlen nicht zutreffend sein sollten. Diese wurden unter Zugrundelegung der entsprechenden VSS-Normen ermittelt und einlässlich dargelegt und begründet.

Auf die Anzahl der Lastwagenfahrten kann es bei der Qualifizierung der Erschliessung nicht ankommen, ist der bestehende Ausbaustandard doch genügend und damit ein Kreuzen von PW/LKW oder LKW/LKW grundsätz-

lich möglich; dies vollkommen unabhängig davon, wieviele Lastwagenfahrten pro Woche stattfinden.

Die Rekurrierenden beanstanden die Leistungsfähigkeit des Knotens Z.-Strasse/I.-Strasse. Dies ist indes eine Frage des Verkehrsaufkommens bzw. der Verkehrsdichte und nicht des (offensichtlich) genügenden Ausbaustandards der Erschliessungsanlagen. Die Verkehrsbelastung des Strassennetzes bildet kein Kriterium für das Genügen der verkehrsmässigen Erschliessung (vgl. RB 1994 Nr. 81), zumal die geplante Klinik keinen ungewöhnlich starken Verkehr auslöst. Auf die Einholung eines weiteren Verkehrsgutachtens konnte daher ohne weiteres verzichtet werden. Bemerkungsweise ist anzufügen, dass gemäss Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Klinik mit einer morgendlichen bzw. abendlichen Spitze von 33 bzw. 40 Fahrten pro Stunde zu rechnen ist. Auf der Z.-Strasse ist eine ca. 28 m lange Linksabbiegespur vorhanden (s. Orthofoto ZH 2014-2018, www.gis.zh, sowie act. 14.6.5 [erstes Foto] im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00110) und allfällige Rückstaus in die Quartierstrasse I.-Strasse führen nicht zu verkehrsgefährlichen Situationen.

Dem von den Rekurrierenden vorgebrachten Einwand, das Bauvorhaben bzw. der dadurch ausgelöste Mehrverkehr führe dazu, dass der Zugang und die Zufahrt zu ihren Liegenschaften nicht mehr verkehrssicher seien, ist entgegenzuhalten, dass mit dem Bauvorhaben keine Änderung der Zugangsart erfolgt. Das Bauvorhaben kann deshalb nicht ursächlich sein für allfällige Mängel der rekurrentischen Zufahrten und Zugänge. Die Rekurrierenden sind für den verkehrssicheren Zugang zu ihren Liegenschaften selbst verantwortlich. Allfällige Mängel wären vorbestehend und entweder auf mangelnde Rückschnitte der strassennahen Bepflanzungen auf den rekurrentischen Grundstücken oder auf Fehler in den entsprechenden Baubewilligungen zurückzuführen.

Der Ausbaustandard der Zufahrt ist unter Berücksichtigung der bereits von der Gemeinde statuierten Auflagen als ausreichend zu qualifizieren.

6.7.1.

Im Weiteren rügen die Rekurrierenden in den Verfahren R2.2018.00110, R2.2018.00118 die Berechnung der Parkplatzanzahl sei unhaltbar. Sie basiere einzig auf der Anzahl Betten. Hingegen blieben externe Arztbesucher

und auch das Restaurant vollständig unberücksichtigt. Der Wert von 1,5 Parkplätzen pro Bett lasse sich mit der VSS-Norm SN 640 281 nicht vereinbaren. Es handle sich gerade bei den Facharztzentren um einen kundenintensiven Dienstleistungsbetrieb, für welchen die massgebliche VSS-Norm Richtwerte von 2,0 (Personal) und 1,0 (Besucher/Kunden) vorgebe. Angesichts der riesigen Flächen der Facharztzentren ergebe sich ein zusätzlicher Parkplatzbedarf von mindestens 70 Parkplätzen. Schliesslich sei es angesichts der mangelhaften ÖV-Erschliessung und der Topographie unhaltbar, sich am Minimum von 70 % der Normalauslastung zu orientieren. Vielmehr sei unter den vorliegenden Umständen das Maximum von 90 % vorzusehen. Es wären deshalb insgesamt mindestens 200 Parkplätze zu erstellen, wovon das Projekt indes weit entfernt sei. Auch dieser Mangel sei nicht auflagenweise heilbar.

6.7.2.

Gemäss Art. 17 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen (act. 14.11 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00110) berechnet sich die Anzahl der Abstellplätze nach der SN-Norm 640 290, wobei ein Faktor von 0,7 Abstellplätzen pro Bett anzuwenden sei. Im angefochtenen Bauentscheid wird erwogen, die genannte Norm sei nicht mehr gültig. Für die Parkplatzberechnung werde ausschliesslich die aktuell gültige VSS-Norm SN 640 281 angewandt. Dies erscheint sachgerecht und wurde nicht beanstandet.

Gemäss der VSS-Norm SN 640 281 sind für den Betrieb eines Kleinspitals oder einer Klinik pro Bett 1 Parkplatz für das Personal und 0,5 Parkplätze für Besucher vorzusehen. Es wird sodann je nach ÖV-Erschliessung eine prozentuale Reduktion gewährt. Es werden dabei fünf Standort-Typen unterschieden. Die Zuordnung bedingt insbesondere die Berücksichtigung der bestehenden oder vorgesehenen Erreichbarkeit des Standorts aus dem Einzugsgebiet mit dem ÖV während der massgebenden Betriebszeit. Die zumutbare Fussdistanz zur ÖV-Haltestelle am Quell- und am Zielort ist vom Fahrtzweck abhängig und liegt im Bereich von 300 bis 500 m:

| Standort-Typ | Minimum | Maximum |
|--------------|---------|---------|
| A | 20% | 40% |
| B | 40% | 60% |
| C | 50% | 80% |

| | | |
|---|-----|------|
| D | 70% | 90% |
| E | 90% | 100% |

Tabelle 3 aus VSS-Norm SN 640 281

6.7.3.

Das Bauvorhaben weist die Erstellung von 109 Parkplätzen (90 in der geplanten Tiefgarage, 7 [9-2] offen entlang der Erschliessungsstrasse, 12 in bestehender Garage Vers.-Nr. 2) aus. Das Bauvorhaben liegt in der ÖV-Güteklasse D.

In der Baubewilligung wurde bei der Anwendung der VSS-Norm SN 640 281 ausschliesslich auf die speziell geregelte Situation einer Klinik abgestellt. Es stellt sich indes die Frage ob – wie die Rekurrierenden geltend machen – aufgrund der geplanten Facharztzentren eine differenzierte Beurteilung vorzunehmen wäre.

Die geplanten Facharztzentren sind in den Spitalbetrieb integriert und dienen gerade beim hier gewählten Modell des Belegarztsystems in aller Regel der engen Verknüpfung von ambulanter und stationärer Behandlung der Patienten. Die Klinik stellt dabei den Ärzten die notwendige betriebliche Infrastruktur zur Verfügung. Die als Belegärzte tätigen Spezialisten haben so die Möglichkeit, ihre Patienten vor Ort zu beraten und auch ambulant zu behandeln. Dies ist nicht mit dem Betrieb einer Allgemeinarztpraxis zu vergleichen. Die geplanten Facharztzentren können somit entgegen der Ansicht der Rekurrierenden nicht mit dem dienstleistungsintensiven Betrieb einer Arztpraxis gleichgesetzt werden. Es rechtfertigt sich daher bei der Berechnung der Anzahl Abstellplätze ausschliesslich auf den bewusst differenziert geregelten Betrieb einer Klinik abzustellen.

Gemäss den massgebenden Plänen sind 94 Betten vorgesehen. Pro Bett sind somit 1,0 Parkplätze für das Personal und 0,5 Parkplätze für Besucher und Kunden zu erstellen. Dies ergibt einen Wert von 141 PP. Aufgrund der Zuordnung zur ÖV-Güteklasse D beträgt somit das Minimum der Anzahl Parkplätze 70 % des Richtwertes und damit 99 PP; das Maximum läge bei 90 % des Richtwertes und ergäbe 127 PP. Anzumerken ist, dass im Verkehrsgutachten fälschlicherweise davon ausgegangen wurde, beim Faktor 0,7 gemäss Art. 17 der Gestaltungsplanbestimmungen handle es sich um

einen Reduktionsfaktor. In der genannten Bestimmung heisst es indes explizit "0,7 Abstellplätze pro Bett". Am Ergebnis ändert sich jedoch nichts. Wie bereits erwähnt, ist die veraltete Norm, auf die die Gestaltungsplanvorschriften verweisen, in Kombination mit dem Faktor 0,7 nicht mehr anzuwenden. Die von der Bauherrschaft geplanten 109 Parkplätze liegen innerhalb des errechneten Rahmens, weshalb deren Anzahl nicht zu beanstanden ist.

6.8.1.

Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00118 bringen im Weiteren vor, die Anordnung der Autoabstellplätze in der Tiefgarage würde zahlreiche und augenfällige Mängel aufweisen. So seien verschiedene Parkplätze und die Fahrgassen zu wenig breit bemessen auch die als Kurve ausgestaltete Zufahrtsrampe müsse verbreitert werden. Weshalb die Vorinstanz auch hier bloss auflagenweise Anpassungen verfügt habe, sei nicht nachvollziehbar, zumal gerade für ein aus verkehrstechnischen Gründen ohnehin schon höchst strittiges Projekt wie das vorliegende ein einwandfreies und funktionierendes Parkplatzkonzept unverzichtbar sei.

6.8.2.

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG).

Mit Nebenbestimmungen darf von vornherein nur Mängeln begegnet werden, die "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden können. Erfordert demgegenüber die Behebung von Mängeln eine konzeptionelle Überarbeitung des Bauprojektes, darf keine mit Nebenbestimmungen verknüpfte Baubewilligung erteilt werden. Diesfalls ist vielmehr eine Bauverweigerung auszusprechen und hat die Bauherrschaft ein überarbeitetes Baugesuch einzureichen. Nur so ist die nötige Klarheit im baurechtlichen Verfahren gewährleistet, was nicht zuletzt auch im Interesse der Nachbarn zu verlangen ist. Im Übrigen kann mit Nebenbestimmungen auch Mängeln begegnet werden, welche die Grundanforderungen an Bauten und Anlagen im Sinne der §§ 233 ff. PBG beschlagen (RB 1997 Nr. 78).

6.8.3.

Wie die Rekurrierenden zu Recht ausführen, hat die Vorinstanz auflageweise eine Behebung der vorliegenden Mängel verlangt. Wieso dies nicht auflageweise möglich sein sollte, wird von den Rekurrierenden in keiner Weise dargelegt. Aufgrund der eingereichten Pläne (insbesondere act. 14.4.5. im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00110), des Umstandes, dass die Breite der Fahrgasse an vielen Stellen die minimalen Anforderungen bei Weitem übersteigt, und auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die ausgewiesene Anzahl an Parkplätzen die Mindestanzahl der erforderlichen Parkplätze übersteigt, ist ohne weiteres ersichtlich, dass eine Anpassung durch eine Neuordnung oder allenfalls durch Weglassen einzelner Parkplätze problemlos möglich sein wird. Eine konzeptionelle Überarbeitung des Bauprojektes ist nicht notwendig. Das Vorgehen der Baukommission ist damit nicht zu beanstanden.

6.9.1.

In den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00110 und R2.2018.00113 rügen die Rekurrierenden sodann, die Tiefgaragenzufahrt weise ebenfalls zahlreiche Mängel auf, die nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden könnten und damit einer Auflage nicht zugänglich seien. Die erheblichen Anpassungen am Gefälle und den Gefällsbrüchen würden klar dagegen sprechen. Das Gefälle der Rampe dürfe maximal 10 % betragen. Es sei dementsprechend massiv zu reduzieren, was nicht ohne besondere Schwierigkeiten möglich sei. Dies gelte umso mehr, als die lichte Durchfahrtshöhe wohl nicht genüge, wenn wie verlangt Anpassungen an den Abgrabungen vorgenommen würden.

6.9.2.

Bezüglich der rechtlichen Voraussetzungen betreffend die Zulässigkeit von Nebenbestimmungen zur Heilung von Mängeln des Bauvorhabens kann auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 6.8.2. verwiesen werden.

6.9.3.

Auch in diesem Punkt anerkennen die Rekurrierenden, dass die Baubehörde bereits eine auflageweise Behebung der festgestellten Mängel verlangt hat. Inwiefern eine Anpassung des Gefälles, der Gefällsbrüche sowie ein Nachweis der erforderlichen lichten Durchfahrtshöhe nicht möglich sein sollte, wird von den Rekurrierenden weder dargetan noch ergibt sich sol-

ches aus den dem Gericht vorliegenden Akten. Es handelt sich bei der geplanten Klinik um einen Neubau. Derart geringfügige Anpassungen können problemlos mittels einer Nebenbestimmung verlangt werden, da keine grundlegenden Änderungen an der Zufahrtssituation als solche zu erwarten sind.

6.10.1.

In den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00110, R2.2018.00113, R2.2018.00116, R2.2018.00117 sowie R2.2018.00118 wenden die Rekurrierenden gegen das geplante Bauvorhaben ein, das Lärmgutachten basiere auf den zum Teil falschen Annahmen des Verkehrskonzepts. Es gehe mithin von einem deutlich zu tiefen DTV und von einer massiv zu geringen Anzahl von Parkplätzen aus. Die errechneten Beurteilungspegel seien dementsprechend ebenfalls klar zu tief. Auch sei entgegen dem Gutachten durchaus mit Lastwagenfahrten während der Nacht zu rechnen. Beispielsweise müsse das Frühstück für die Patienten ab 06.00 Uhr bereit sein, was eine Anlieferung um 04.00 Uhr erforderlich mache, da das Frühstück nicht im Spital selbst vorbereitet werden könne, da ja angeblich während der Nacht fast niemand im Spital arbeite. Sodann seien sicherlich ein Mehrfaches an Anlieferungen notwendig als nur gerade 3-4 Anlieferungen in der Woche. Es sei zudem auch die Vorbelastung durch die Z.-Strasse zu beurteilen. Der Sachverhalt erweise sich damit als ungenügend abgeklärt. Sodann lasse das Lärmgutachten die Parkierungsanlage entlang der Strasse unberücksichtigt. Diese Anlage mit 9 Parkfeldern befinde sich in unmittelbarer Nähe von Wohnliegenschaften. Sie gehe mit stark störendem unregelmässigem Lärm durch Türenschiagen, Ein- und Ausparkieren, Bremsgeräuschen, Beschleunigungen etc. einher. Der normale Verkehrslärm und der durch die Parkierungsanlage ausgelöste Lärm seien gesamthaft zu beurteilen. Es handle sich um eine neue ortsfeste Anlage. Die massgeblichen Planungswerte würden überschritten.

Gemäss der Gesamtverfügung der Baudirektion könnten sodann die Planungswerte nur mittels schallschutztechnischen Massnahmen gelöst werden.

6.10.2.

Die Klinik befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Die benachbarten Zonen beidseitig der

I.-Strasse sind 2-geschossige Wohnzonen und ebenfalls der Empfindlichkeitsstufe ES II zugehörig.

Gemäss Art. 9 der Lärmschutzverordnung (LSV) darf bei einer Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden (lit. a) oder dass durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden (lit. b).

Für die Empfindlichkeitsstufe II betragen die Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) nachts (Anhang 3, Ziff. 2 LSV).

Beim durch den Betrieb der Klinik selbst (inkl. Tiefgarage) verursachten Lärm sind die Planungswerte für Gewerbelärm einzuhalten (Art. 7 LSV). Diese betragen für die Empfindlichkeitsstufe II 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts (Anhang 6, Ziff. 2 LSV). Die massgebenden Beurteilungspunkte befinden sich in der Mitte von geöffneten Fenstern lärmempfindlicher Räume (Art. 39 LSV).

Dem der Baubewilligung zugrundeliegenden Lärmgutachten vom 13. November 2017 (act. 14.5 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00110) kann Folgendes entnommen werden:

Emissionsdaten Strassenverkehrslärm:

Die Erschliessung der späteren Klinik, respektive des Baugrundstückes erfolge über die Gemeindestrasse I.-Strasse. Die Zufahrt sei im Standard einer Quartierstrasse ausgebaut und 5-6 m breit. Das gesamte Quartier liege in der "Tempo 30-Zone".

Die Beurteilung erfolge auf Basis des Verkehrskonzeptes vom 18. April 2018:

- DTV 850
- Nt ~ 49,3 Fz/h (stündlicher Tagesverkehr im Jahresdurchschnitt für den Tageszeitraum 06.00 bis 22.00 Uhr)

- Nn ~ 7,7 Fz/h (stündlicher Nachtverkehr im Jahresdurchschnitt für den Nachtzeitraum 22.00 bis 06.00 Uhr)
- LKW-Anteil Tag: < 1 % (~ 1 LW-Fahrt pro Tag)
- LKW-Anteil Nacht: 0 % (0 LW-Fahrt pro Nacht)

Die Berechnung der Lärmausbreitung erfolge mittels Handrechnung. Es sei der Immissionspunkt mit dem höchsten Beurteilungspegel gewählt worden:

IP_01: EG, Gebäude I.-Strasse Nr. 75

Der IP_01 befinde sich 2,5 m über Erdreich (EG) und werde massgebend von der I.-Strasse belastet. Die Handrechnung zeige, dass die IGW mit 54 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht eingehalten seien.

Lärm von Parkieranlagen: Tiefgarageneinfahrt:

Die Tiefgarage umfasse 93 Abstellplätze. Die Zufahrt sei auf der Westseite geplant. Für die Beurteilung seien die nächstgelegenen Fenster betrachtet worden. Die Parkierbewegungen pro Stunde und Parkfeld seien für die Tiefgarage mit 0,15 am Tag und 0,02 in der Nacht (gemäss Parkplatzlärmsstudie Bayer 2007 "Tiefgaragen") angenommen worden. Eine Parkierbewegung bestehe aus Anfahrt oder Abfahrt. Der Immissionspunkt IP_02 sei an der Fassade des Wohngebäudes I.-Strasse Nr. 71 gesetzt worden. Beim Immissionspunkt IP_02 habe die Berechnung einen zu erwartenden Gewerbelärm von 33 dB(A) am Tag und 29 dB(A) in der Nacht ergeben. Die Planungswerte seien damit nicht überschritten.

Bei der Ausführung seien folgende Punkte zu berücksichtigen: Um Reflexionen zwischen den Rampenwänden zu vermeiden, sollten die Rampenwände (mind. die ersten 5 m) mit einem schallabsorbierenden Material verkleidet werden; die Beschläge und der Motor des Tores seien mit geeigneten schalldämmenden Massnahmen zu versehen; die Abdeckung der Regenrinne müsse lärmarm ausgebildet werden.

6.10.3.

Es ist sicherlich zutreffend, dass durch den Bau der geplanten Klinik eine Zunahme des Verkehrslärms zu erwarten ist. Die Verkehrszunahme sowie der Lärm durch die Tiefgarage liegen allerdings innerhalb der zulässigen

Grenzwerte. Die vom Lärmgutachten empfohlenen Massnahmen wurden durch die Behörde auflagenweise statuiert.

Bei der Prüfung der Immissionsgrenzwerte für den Strassenlärm wurde der zu erwartende DTV gemäss Verkehrskonzept (Stand Baueingabe) als Grundlage genommen. Gemäss der bei den Akten liegenden überarbeiteten Version des Verkehrskonzepts ergab die Abschätzung des DTV einen Bereich von 280 bis 840 PW-Fahrten pro Tag und 5 bis 6 Lastwagen-Fahrten pro Woche. Im Verkehrskonzept wurde sodann mit der angeblich präziseren Schätzung gemäss Modal-Split gerechnet, die ca. 330 MIV-Fahrten pro Tag (DTV) ergab. Im Lärmgutachten wurde demgegenüber von einem DTV von 850 ausgegangen. Dies zeigt, dass der dem Lärmgutachten zugrunde gelegte DTV als sehr vorsichtige Annahme aufzufassen ist. Gründe, die daran zweifeln liessen, bringen die Rekurrierenden nicht vor. Somit kann gestützt auf das Lärmgutachten mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mit dem Mehrverkehr die Immissionsgrenzwerte entlang der I.-Strasse nicht überschritten werden, dies selbst dann, wenn der LKW-Anteil, namentlich in der Nacht, wesentlich höher sein sollte. Diesbezüglich bleibt anzumerken, dass nicht jede Anlieferung mit einem Lastwagen erfolgt.

Bei der Parkierungsanlage an der I.-Strasse handelt es sich sodann um eine eher kleine Anzahl von Parkplätzen entlang der Strasse, wie sie in Wohnquartieren überall anzutreffen sind. Eine übermässige Lärmbelastung durch die Anlage selbst, bzw. den Lärm durch die Parkierungsbewegung, sowie das Ein- und Aussteigen, sind nicht zu erwarten. Lärmschutztechnisch handelt es sich hierbei um einen umweltrechtlichen Bagatellfall. Auch eine gemeinsame Beurteilung hätte nicht zu einem anderen Resultat geführt, da der hauptsächlich wahrgenommene Verkehrslärm die zulässigen Immissionsgrenzwerte bei Weitem nicht erreicht.

Die von der Baudirektion erwähnten Schallschutzmassnahmen betreffen entgegen der Annahme der Rekurrierenden nicht den Verkehrslärm, sondern den Lärm durch den Rückkühler auf dem Dach des Bettenhauses, welche Lärmquelle von den Rekurrierenden nicht beanstandet wurde.

Die Ausführungen der Rekurrierenden, es liege bereits eine Vorbelastung durch die Z.-Strasse vor, da die Kantonsstrasse IGW-Überschreitungen

aufweise, sind zutreffend. Dies steht aber einer lärmschutzrechtlichen Bewilligung des Neubaus nicht entgegen. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine wahrnehmbare Erhöhung des Beurteilungspegels erst bei einer Zunahme um 1 dB(A) vor. Für eine Zunahme von 1 dB(A) ist eine Steigerung des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens (DTV) um rund 25 % notwendig. Gemäss dem Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich (vgl. hierzu www.gis.zh.ch) weist die Z.-Strasse im Bereich vor der Einmündung der I.-Strasse einen DTV (gemessen im Jahre 2016) von 8091 Fahrzeugen auf. Eine wahrnehmbare Zunahme des Strassenlärms wäre somit erst ab einer Zunahme des DTV von rund 2'000 Fahrzeugen anzunehmen. Gemäss dem bei den Akten liegenden Verkehrskonzept ist indes der durch den Klinikneubau zu erwartende DTV um ein vielfaches tiefer. Es ist daher fraglich, ob die Rekurrierenden zur Erhebung dieser Rüge überhaupt legitimiert sind; ein Verstoss gegen Art. 9 lit. b LSV ist indes ohnehin klar nicht gegeben.

6.11.1.

Die Rekurrierenden in den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00110, R2.2018.00116 und R2.2018.00118 rügen sodann, aufgrund der bei den Akten befindlichen Plänen sei davon auszugehen, dass die geplanten Gebäude gegen die Grundstücke im Osten und Südosten mehr als 0,5 m über das gewachsene Terrain ragen würden und damit abstandspflichtig seien. Auf den Plänen sei das gewachsene Terrain an der Grundstücksgrenze nicht eingezeichnet. Aufgrund der Höhenkoten werde das Mass von § 269 PBG aber überschritten. Dasselbe gelte für den Bereich der nordwestlichen Ecke der Parzelle Kat.-Nr. 7.

6.11.2.

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 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. 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.

6.11.3.

Entgegen den Annahmen der Rekurrierenden ergibt sich die Einhaltung der maximalen Höhe über dem gewachsenen Terrain aus dem "Plan Baugespann" vom 19. April 2018 (act. 14.4.16 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00110), der zugehörigen Liste "Absteckung Baugespann" vom 16. April 2018 (act. 14.4.18 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00110) sowie dem Situationsplan mit den Höhenkoten vom 6. April 2018 (act. 14.4.17 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00110). Wie die Bauherrschaft selbst zu Recht einräumt, ergibt sich im Grenzbereich zu den Parzellen Kat.-Nrn. 3 und 4 eine minimale Überschreitung der zulässigen Höhe um 0,11 m. Die betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 3 und 4 liegen beide in einer Distanz von über 100 m und zudem auf der den rekurrentischen Grundstücken abgewandten Seite des Baugrundstücks. Die rekurrentischen Grundstücke sind nicht direkt betroffen.

Die geringfügige Überschreitung könnte daher, soweit sie nicht ohnehin als Messungenauigkeit anzusehen ist, mit einer für die Rekurrierenden bedeutungslosen Nebenbestimmung geheilt werden. Im Übrigen sind die zulässigen Höhen eingehalten. Die Rekurrierenden sind mangels eines genügenden Anfechtungsinteresses zur Erhebung dieser Rügen nicht legitimiert. Auf die Rekurse ist somit in diesem Punkt nicht einzutreten.

6.12.1.

Im Weiteren wird von den Rekurrierenden in den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00110, R2.2018.00113, R2.2018.00116 sowie R2.2018.00118 geltend gemacht, mit Bezug auf die vorgesehenen Abgrabungen würden die Pläne nicht genügen. Die Baukommission habe zwar zu Recht bei diversen Fassadenabschnitten eine Überschreitung des jeweils zulässigen Abgrabungsmasses von 1 m bzw. 3 m festgestellt, sei jedoch nicht in der Lage gewesen sich zum Ausmass der Überschreitung zu äussern. Dies gelte

insbesondere für die Fassade nordöstlich der Zufahrt, zwischen dem Haupteingang und dem besonderen Gebäude im Baubereich D.

Das Projekt sehe im Bereich des Innenhofs und entlang der Westfassade des Bürotrakts vollflächige Abgrabungen von bis zu 3,8 m vor. Diese wären aber selbst talseits des Baubereiches C auf ein Mass von 3 m beschränkt. Die Baukommission gehe davon aus, beim Bürotrakt als Teil von Ebene 3 mit dem Eingangsgeschoss komme – soweit im Baubereich C gelegen – ein solches Abgrabungsmass von 3 m ebenfalls zur Anwendung. Dieser Auffassung könne nicht gefolgt werden. Gemäss dem klaren Wortlaut der Gestaltungsplanvorschriften gelte die spezielle Abgrabungsvorschrift nur für ein Sockelgeschoss, dass als Voll- oder Untergeschoss ausgestaltet sei und nicht für weitere Untergeschosse. Das Vorhaben sehe im östlichen Teil des Baubereiches C die Erstellung eines Büro- und Operationstraktes in Form eines anrechenbaren Untergeschosses vor. Im westlichen Teil von Baubereich C solle darunter ein zusätzliches, bis zu 3 m freigelegtes (und damit gut sichtbares) Untergeschoss erstellt werden. Dies sei mit dem Wortlaut der Bestimmung unvereinbar. Die Formulierung zeige unmissverständlich, dass Abgrabungen von 3 m Tiefe nur im Bereich der Sockelbaute West und nicht im östlichen Teil von Baubereich C zulässig seien. Abgrabungen im östlichen Bereich hätten im Gestaltungsplan gar nicht geregelt werden müssen, weil dort kein zusätzliches bzw. über der Sockelbaute West gelegenes Geschoss erlaubt sei, bei welchem sich die separate Frage nach Abgrabungen stellen könnte.

Vor diesem Hintergrund sei weder die Feststellung nachvollziehbar, der Verstoss im Bereich C könne durch eine gärtnerisch gestaltete Aufschüttung geheilt werden, noch jene, die erforderlichen Plananpassungen würden das Projekt nicht in erheblichem Umfang ändern. Die Auflage erweise sich daher als unzulässig. Sie sei viel zu wenig konkret, da weder ersichtlich sei, welche Änderungen vorzunehmen seien, und zudem nicht erkennbar sei, wie sich diese Änderungen auf das Projekt und insbesondere dessen Erscheinung auswirken werden. Damit sei auch nicht gewährleistet, dass der Mangel überhaupt behoben werden könne, ohne dass es zu anderweitigen Rechtsverstössen komme. So wirke sich eine Anpassung der Terrainhöhe im Bereich der Vorfahrt zum einem auf das Gefälle der Tiefgarageneinfahrt aus und zum anderen wäre dies wohl mit einer Erhöhung der angrenzenden Gebäudeteile verbunden.

Zu kritisieren sei auch die Auffassung der Baukommission, der Lichtschacht im Bereich des Aufwachsraumes gelte als Einzelabgrabung und sei damit baurechtskonform. Die vertikale Abgrabungstiefe betrage rund 2,5 m. Zulässig sei hingegen bloss ein solche von 1 m. Die Baukommission verwechsle hier offensichtlich die horizontal und die vertikal zulässige Abgrabungstiefe. Eine Korrektur dieses Mangels führe dazu, dass der Aufwachsraum seine natürliche Belichtung verliere. Dies sei nicht hinnehmbar, zumal sich hier ständige Arbeitsplätze befinden würden. Die besonderen Voraussetzungen, unter denen Arbeitsplätze ohne Tageslicht und Sicht ins Freie zugelassen werden dürfen, seien hier nicht erfüllt. Da der Mangel somit nicht ohne weiteres behoben werden könne, müsse dies zur Aufhebung der Baubewilligung führen.

6.12.2.

Gemäss Art. 37 Abs. 1 BZO sind Abgrabungen bei Hauptbauten und besonderen Gebäuden zulässig, sofern sie eine natürlich erscheinende Terraingestaltung zulassen.

Als geringfügig gilt gemäss der Wegleitung zur BZO (S. 36) eine Abgrabung von nicht mehr als 1 m Tiefe. Dabei müsse eine natürlich erscheinende Terraingestaltung gewährleistet bleiben. Abgrabungen für die Freilegung von Unterschossen seien erlaubt. Liege das Untergeschoss jedoch mehrheitlich unter dem gewachsenen beziehungsweise unter dem vor mehr als 10 Jahren gestalteten Boden und enthalte es nur Nebenräume, seien Abgrabungen nur so weit zugelassen, als das Geschoss maximal 1,5 m über dem neu gestalteten Boden in Erscheinung trete (Verweis auf § 293 PBG). Von dieser Beschränkung ausgenommen seien Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Abgrabungen für Fenstertüren müssten auf die übliche Türbreite beschränkt werden (Verweis auf VB.2001.00092). Haus-, Garten- und Kellerausgänge, die zu einer weiteren Freilegung führen würden, seien gegen das Erdreich mit seitlichen Mauern auszustatten und zur Vermeidung langer Einschnitte durch Treppen mit dem natürlich erscheinenden Terrain zu verbinden.

Nach Art. 11 der Gestaltungsplanvorschriften ist im Baubereich C die zulässige Überbauung auf ein Sockelgeschoss beschränkt, dass als Voll- oder Untergeschoss ausgestaltet sein kann. Zusätzliche Untergeschosse

dürfen nur in untergeordneter Weise in Erscheinung treten. Das im Baubereich C zulässige Sockelgeschoss darf talseits in seiner ganzen Länge in Erscheinung treten; entsprechende Abgrabungen bis 3 m sind zulässig.

6.12.3.

Die Baubehörde hat mit Bezug auf die Abgrabungen mehrere Mängel festgestellt und deren Behebung auflageweise statuiert:

An den Fassaden des Sockelgeschossen Ebene 2 gegen den Wald (Baubereich B) dürfe das Terrain um maximal 1 m abgegraben werden. Die Ein- und Ausgänge, welche dieser Beschränkung nicht unterliegen, wurden dabei einzeln aufgelistet (vgl. act. 3 S. 10).

Die Fassade nordöstlich der Vorfahrt (Ebene 3) verlaufe über drei Bereiche: Beim Haupteingang liege Baubereich B, im mittleren Hauptteil bis zur Tiefgarageneinfahrt Baubereich C und am südöstlichen Ende gegen das besondere Gebäude Baubereich D. In allen Bereichen würden die zulässigen Abgrabungen überschritten: In den Bereichen B und D sei 1 m zulässig, im Bereich C 3 m. Die Ein- und Ausgänge, welcher dieser Beschränkung nicht unterliegen würden, seien die Türe des Haupteinganges, die Doppeltüre der Anlieferung, das Garagentor vor der Rampe und die Türen für den Treppenabgang und das Lager. Der Verstoss im Bereich C könne zum Beispiel durch eine gärtnerisch gestaltete Aufschüttung im Brüstungsbereich geheilt werden. In den Bereichen B und D seien punktuelle Plananpassungen nötig. Die Anpassungen würden das Projekt nicht in erheblichem Umfang ändern, weshalb eine auflageweise Heilung verlangt werden könne.

Bezüglich der Abgrabung des Sockelgeschosses im Baubereich C hat die Baubehörde festgehalten, dass die zulässigen Abgrabungen talseits von maximal 3 m über die ganze Sockelfassade eingehalten seien.

6.12.4.

Den eingereichten Plänen kann entnommen werden, dass im Baubereich C je ein Untergeschoss (Ebene 2 und Ebene 3) als Sockelgeschoss ausgestattet ist. Die Baubehörde geht gemäss ihren Ausführungen davon aus, dass das Sockelgeschoss in allen talseitigen Bereichen des Baubereichs C über die gesamte Länge bis zu maximal 3 m abgegraben werden darf und nicht wie die Rekurrierenden geltend machen nur im westlichen Teil von Baubereich C. Die von der Baubehörde vorgenommene Auslegung von

Art. 11 der Gestaltungsplanvorschriften erscheint entgegen der Ansicht der Rekurrierenden durchaus nachvollziehbar und vertretbar. Eine Beschränkung der Abgrabungen nur auf den westlichen Teil des Baubereichs C lässt sich der entsprechenden Gestaltungsplanvorschrift nicht entnehmen. Ebenso wenig verbieten die Gestaltungsplanvorschriften ein unterschiedliches Niveau der Sockelgeschosse verschiedener Gebäudeteile im Baubereich C. Es handelt sich bei Art. 11 der Gestaltungsplanvorschriften gleich wie bei Art. 37 BZO um eine rein gestalterisch motivierte Vorschrift, die explizit eine übergeschossige Erscheinung des Sockelgeschosses, welches auch ein Untergeschoss sein darf, durch umfassende Abgrabungen verhindern will. Die Auslegung der Vorschrift durch die Baubehörde ist nicht zu beanstanden. Die Behebung der festgestellten übrigen Überschreitungen der Abgrabungsmasse wurde mit dem angefochtenen Beschluss auflageweise verlangt.

Sodann ist auch die Auffassung der Baubehörde nachvollziehbar, für einen neutralen Betrachter unsichtbare Lichtschächte nicht als Abgrabung im Sinne von Art. 37 BZO zu klassifizieren. Da die Freilegung derselben äusserlich nicht sichtbar in Erscheinung tritt, kann eine durch die entsprechende Norm zu vermeidende übergeschossige Erscheinung gar nicht eintreten. Ein Verstoß gegen die Abgrabungsvorschriften ist diesbezüglich nicht erkennbar.

Die von der Baubehörde festgestellten Verstöße lassen sich, wie die Rekursgegner zu Recht ausführen, problemlos mittels einer entsprechenden gärtnerisch gestalteten Aufschüttung und punktuellen Plananpassungen und damit nebenbestimmungsweise beheben. Eine konzeptionelle Neuüberarbeitung des Projekts ist entgegen der rekurrentischen Auffassung nicht notwendig. So bringen denn auch die Rekurrierenden nicht konkret vor, wieso eine Neuprojektierung notwendig werden sollte, sondern sie verlieren sich in Spekulationen, welche Auswirkungen eine Anpassung der Abgrabungen allenfalls haben könnte. Dass sich die Baubehörde zum Ausmass der Überschreitung äussert, ist nicht zwingend erforderlich; wesentlich ist, dass die Auflage genügend konkret ist mit Bezug auf den Umstand, welches Mass einzuhalten ist. Diesem Erfordernis ist die Baubehörde nachgekommen.

6.13.1.

Die Rekurrierenden in den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00110, R2.2018.00113 und R2.2018.00118 bringen im Weiteren vor, die vom AWA gemachten Feststellungen, dass diverse Räume fensterlos seien, könne nicht einfach so hingenommen werden, da eine Vergrösserung der Fensterflächen praktisch nicht möglich sei. Die Baukommission hätte sich selber mit der erforderlichen natürlichen Belichtung und der Sicht ins Freie auseinandersetzen müssen. So hätte sie erkannt, dass die Mängel durch die erforderlichen Korrekturen bei den Abgrabungen noch verschärft und zudem nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden könnten. Auch die Anzahl Waschgelegenheiten, Duschen und Toiletten sei zu knapp bemessen.

6.13.2.

Die Baubehörde hat die Pläne bezüglich Arbeitnehmerschutz vom AWA begutachten lassen. Die entsprechende Feststellungsverfügung liegt vor. Mangels eines Rechtsschutzinteresses kann diese Verfügung von Nachbarn indes nicht angefochten werden (vgl. Ziffern 2.2.1. ff. vorstehend).

Darüber hinaus bestand für die Baubehörde kein Anlass, weitere Auflagen zu verfügen, da gemäss Art. 302 Abs. 4 PBG auch Arbeitsräume ohne natürliche Belichtung zulässig sind. Ebensowenig stehen Art. 15 Abs. 3 und Art. 24 Abs. 5 der Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz (ArGV3) einer Nutzung von Arbeitsräumen ohne natürliche Belichtung entgegen. Auch für die Anzahl Toiletten und Duschen gibt es keine baurechtliche Vorschrift, die eine Erstellung weiterer Nasszellen vorschreibe. Wie die Rekursgegner zu Recht ausführen, wird es Sache der Bauherrschaft sein, die erforderlichen (kompensatorischen) Massnahmen zu ergreifen, damit das AWA ihre Auflagen als erfüllt ansieht. Baurechtlich sind keine Massnahmen erforderlich. Zudem wäre selbst die Pflicht zur Anordnung einer nebenbestimmungsweisen Auflage, die entsprechenden (kompensatorischen) Massnahmen seien vor Baufreigabe nachzuweisen, für die Rekurrierenden kein Vorteil, da sie dem Bauvorhaben nicht unmittelbar benachbart sind, bzw. ein Waldareal zwischen dem Gebäude I.-Strasse Nr. 39 und dem Bauvorhaben liegt, womit selbst eine Änderung der inneren Disposition keinerlei Einfluss auf die rekurrentischen Grundstücke hätte. Es fehlt ihnen damit ohnehin am erforderlichen schutzwürdigen Interesse zur Erhebung dieser Rüge.

6.14.1.

Die Rekurrentin im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00116 macht geltend, im Baubereich B sehe das Bauprojekt neben den drei Vollgeschossen auch drei anrechenbare Untergeschosse vor. Nach Art. 10 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften seien im Baubereich B drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erlaubt und sei die Zahl der anrechenbaren Untergeschosse nicht beschränkt. Die Interpretation der örtlichen Baubehörde, wonach diese Gestaltungsplanvorschrift bis zu drei anrechenbare Untergeschosse zulassen, widerspreche dem zwingenden übergeordneten Recht, das auch für Gestaltungsplanareale nur ein anrechenbares Untergeschoss zulasse. In den Baubereichen A, C und D seien zumindest zwei anrechenbare Untergeschosse geplant, was ebenfalls nicht zulässig sei. Im Bereich C sei nur ein einziges Sockelgeschoss zulässig. Im Baubereich D seien überhaupt keine anrechenbaren Untergeschosse erlaubt. Es liege ein Verstoss gegen die Kompetenzordnung von § 49a Abs. 2 PBG vor.

6.14.2.

Den Gestaltungsplanvorschriften ist folgendes zu entnehmen (act. 14.11 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00110): Für den Baubereich A wurden keine Geschosshöhen festgesetzt, sondern lediglich die Baumasse beschränkt (Art. 9 der Gestaltungsplanvorschriften). Im Baubereich B ist gemäss Art. 10 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften die Anzahl der anrechenbaren Untergeschosse ausdrücklich nicht beschränkt. Im Bereich C dürfen nebst dem zulässigen Sockelgeschoss nur Untergeschosse erstellt werden, die in untergeordneter Weise in Erscheinung treten (Art. 11 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften). Auch hier ist somit die genaue Anzahl der zulässigen Untergeschosse nicht beschränkt. Beim Bereich D handelt es sich nicht um eine eigentliche Baufläche, sondern um eine Erschliessungs- und Hoffläche, weshalb diesbezüglich auch keine Vorschriften über die Geschosshöhen statuiert wurden.

6.14.3.

Die Gestaltungsplanvorschriften beschränken die zulässige Anzahl der Untergeschosse in den einzelnen Bereichen bewusst nicht. Die mit dem Bauvorhaben geplante Anzahl an Untergeschossen entspricht daher den Gestaltungsplanvorschriften. Gemäss § 83 Abs. 1 PBG kann mit einem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen werden. Der Gestaltungsplan ist sodann rechtskräftig festgesetzt. Allfällige Vorbringen gegen

die Gestaltungsplanvorschriften – so auch ein Verstoss gegen übergeordnetes Recht – hätten bei der Festsetzung des Gestaltungsplans vorgebracht werden müssen. Zum heutigen Zeitpunkt sind sie klar verspätet.

6.15.1.

Die Rekurrentin im Verfahren R2.2018.00116 moniert sodann, es liege keine genügende Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG vor. Der Gebäudekomplex habe den Charakter eines unansehnlichen Verwaltungsgebäudes. Eine angeblich moderne, geschweige denn zeitlose Architektursprache sei nicht erkennbar. Der Gebäudekomplex ordne sich als 100 m langer Riegel unmittelbar vor dem geschützten Waldbereich schlecht, in jedem Fall aber nicht einmal befriedigend in die landschaftliche Umgebung ein. Mit dem über 4 m hohen, senkrechten Gebäudeversatz zwischen Ebene 3 und 4 in der Mitte des Gestaltungsplanperimeters werde das heutige Terrain nicht einmal baulich nachgeahmt. Von angeblich grossen Freiräumen zu den nachbarlichen Wohnüberbauungen könne keine Rede sein. Die Körnung und die Massstäblichkeit des umstrittenen Projekts würden die Typologie des Quartiers bei Weitem sprengen, was aufgrund des Gestaltungsplanes nicht habe vermutet werden müssen. Zudem stehe auch die Fassadengestaltung in diametralem Widerspruch zur baulichen Nachbarschaft.

6.15.2.

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung abweicht und diese überlagert. So werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt; dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Der Gestal-

tungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; überdies kann er Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten (§ 83 Abs. 3 PBG). Anders als bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Die Grundordnung wird also ersetzt, womit nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf (vgl. zum Ganzen Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. Aufl., Zürich 1999, Rz. 317 ff.).

In Art. 16 der Gestaltungsplanvorschriften wurde festgehalten, dass Bauten, Anlagen und deren Umschwung erhöhten Anforderungen an die Gestaltung zu genügen und sich gut in die Umgebung einzuordnen haben.

Die Gestaltungsplanvorschriften gehen somit über die Grundanforderung von § 238 Abs. 1 PBG an Bauten, Anlagen und Umschwung hinaus. Verlangt wird damit eine gute Qualität der Gestaltung in sich als auch eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Gleich wie bei der Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 1 PBG ist davon auszugehen, dass die Vorschrift nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die Dach- oder die Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stellung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften geregelt sind, umfasst.

Die Frage, ob eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum.

6.15.3.

Entgegen der rekurrentischen Darlegung vermag sich das projektierte Bauvorhaben sogar sehr gut in die bestehende Umgebung einzuordnen. Die Vorgaben des Gestaltungsplans definieren mit der Festlegung der Baubereiche, der Maximalhöhen, dem Ausscheiden eines Hofbereichs und der Erschliessung bereits die möglichen Gebäudevolumen auf grundsätzliche Weise. Wie die Rekursgegner zu Recht ausführen, werden durch die vertikale Riegelstruktur Funktionalität und Gestaltung des Gebäudes sehr gut kombiniert. Das Bauprojekt weist eine zeitgemässe Form und Gestaltung

auf. Das projektierte Gebäude passt sich durch die versetzten Geschosse zudem auch optimal an das bestehende Gelände an und tritt trotz der Hanglage nicht dominant in Erscheinung. Zu den benachbarten Wohnliegenschaften wird ein grosszügiger Freiraum eingehalten. Die Fassadengestaltung wirkt hochwertig. Die geplanten hinterlüfteten Keramikfassaden wirken durch die Wahl warmer Erdtöne (die genaue Materialisierung wurde noch nicht bewilligt, indes liegt ein grundsätzliches Konzept vor) zurückhaltend und unterstreichen die Nähe zum Waldareal. Dieser Eindruck wird zusätzlich durch die grosszügigen Grünflächen und Bepflanzungen verstärkt. Dass aufgrund der Zonierung und Funktionalität des in der Zone für öffentliche Bauten liegenden Klinikprojekts eine andere Gestaltung und Massstäblichkeit als bei den umliegenden Wohnbauten resultiert, ist per se nicht zu vermeiden. Das Projekt wirkt aufgrund der äusseren Gestaltung aber gleichwohl nicht wie ein Funktionsbau, sondern vermittelt eine gewisse Wohnlichkeit, womit eine bestmögliche Anpassung an das aus Wohnbauten bestehende Umfeld erreicht wird. Die diesbezügliche Auffassung der Bewilligungsbehörde ist damit nicht zu beanstanden.

6.16.1.

Im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00116 bringt die Rekurrentin im Weiteren vor, wie im Falle von Arealüberbauungen gälten auch vorliegend nach Art. 16 der Gestaltungsplanvorschriften erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung. Es sei daher nicht zulässig, dass erst auf die Baufreigabe hin ein detaillierter Umgebungsplan zur Bewilligung nachzureichen sei. Der mit dem angefochtenen Beschluss genehmigte Umgebungsplan sei äusserst rudimentär und lasse keine Beurteilung der Gestaltung des Umschwunges zu. Eine gute Einordnung lasse sich zudem von vornherein nicht erreichen, denn es werde schlicht der ganze Perimeter des Gestaltungsplangebietes überbaut. Der gesamte heutige Grünbereich werde vollkommen entsorgt.

6.16.2.

Gemäss Dispositivziffer 5.9. der Baubewilligung muss die Bauherrschaft vor Baufreigabe einen detaillierten Umgebungsplan zur Bewilligung nachreichen. 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 (RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14). Massgebend ist, dass die nachzureichenden

Pläne bzw. Unterlagen die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts als solches nicht infrage stellen. Nach ständiger Rechtsprechung ist es ebenso zulässig, die Umgebungsplanung noch nicht in der Stammbewilligung zu beurteilen, sondern einer nachträglichen Bewilligung vorzubehalten und demgemäss die Einreichung eines Umgebungsplans auflagenweise nachzufordern. Lediglich im Falle von Arealüberbauungen gemäss § 69 ff. PBG gehört zur vollständigen Baueingabe auch ein Umgebungsplan (VB.2018.00149 vom 15. November 2018, E. 4.2.).

Gestützt auf den bereits vorliegenden Umgebungsplan (act. 14.4.3 im Verfahren G.-Nr. R2.2010.00110) war die Baubehörde in der Lage, zu beurteilen, dass das Bauvorhaben in Bezug auf die Umgebungsgestaltung den Anforderungen von Art. 16 der Gestaltungsplanvorschriften zu genügen vermag. Dem Plan kann auch ohne das Vorliegen sämtlicher Details entnommen werden, dass eine gute Einordnung des Umschwungs problemlos erreicht werden kann. Die Grünflächen sind äusserst grosszügig und mit diversen Bäumen, Pflanzbecken und weiteren Bepflanzungen sowie einem Wasserbecken sehr ansprechend gestaltet. Die grundsätzliche Wegführung ist auch ersichtlich. Die Umgebungsgestaltung ist damit in den wesentlichen Zügen ersichtlich, weshalb es ohne Weiteres zulässig ist, die entsprechenden Detailfragen, wie etwa die genaue Bezeichnung der einzelnen Flächen und Pflanzenarten, in ein nachgelagertes Bewilligungsverfahren zu verweisen, in welchem die Rekurrierenden wiederum von ihrer Rechtsmittelmöglichkeit Gebrauch machen können.

6.17.1.

Die Rekurrierenden in den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00110, R2.2018.00113, R2.2018.00116 sowie R2.2018.00118 bringen im Weiteren vor, die Baukommission habe diverse Prüfungen nicht vorgenommen oder auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Damit habe die Baukommission den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung verletzt. Vollständig unterblieben sei die baurechtliche Prüfung, ob die gesetzlichen Anforderungen an Gebäude und Räume im Sinne von § 295 ff. PBG im Allgemeinen und an Arbeitsräume im Besonderen erfüllt würden. Zumindest die Frage der genügenden Belichtung und Belüftung (§ 302 PBG) sei von derart grundlegender Bedeutung, dass eine Prüfung im Bewilligungsverfahren unverzichtbar sei. Dasselbe gelte auch für die fehlenden Toiletten, auf die das AWA hinweise sowie für die Waschgelegenheiten und Duschen. Die Anzahl

und die Anordnung der Toiletten und Waschgelegenheiten bleibe derart klar hinter den Vorgaben zurück, dass weder von einer Geringfügigkeit noch einer problemlosen Behebung des Mangels gesprochen werden könne. Unhaltbar sei es denn auch, den Neubau einer Privatklinik zu bewilligen, ohne dass ein Brandschutzkonzept vorliege. Die Baukommission habe sodann verschiedene Erschliessungsmängel festgestellt und Anpassungen gefordert. Abgesehen davon, dass eine verkehrssichere Erschliessung von zentraler Bedeutung sei, bestehe auch keine Gewissheit, dass die Mängel tatsächlich behoben werden könnten. Eine Anpassung der Strassenverbreiterung auf dem Grundstück der Bauherrschaft sei zwar in tatsächlicher Hinsicht möglich, jedoch rechtlich nicht gesichert, weil dies eine Anpassung des Gestaltungsplanes voraussetzen würde. Auch die Anpassungen der Tiefgarageneinfahrt (Gefälle, Durchfahrtshöhe) und der Abgrabungen sei nicht problemlos möglich und könnte zu einer Erhöhung des Gebäudekörpers führen.

Sodann bringen die Rekurrierenden auch vor, die Vielzahl der Mängel lasse eine auflagenweise Heilung der Mängel per se nicht mehr zu.

6.17.2.

Zu unterscheiden sind bei dieser Rüge hierbei einerseits die Frage, ob ein allfälliger Mangel mittels einer Nebenbestimmung geheilt werden kann, welche Frage bei der Prüfung der jeweiligen Mängel bereits vorstehend beantwortet wurde, im Weiteren die Frage, ob die Summe der Mängel allenfalls eine nebenstimmungsweise Heilung nicht mehr zulässt und die Frage, ob in der Baubewilligung sämtliche für das Bauvorhaben wesentlichen Aspekte geprüft wurden. Die letzten beiden Fragen, werden nachfolgend zu beantworten sein.

6.17.3.

Zur Frage, ob die Summe der Mängel eine nebenbestimmungsweise Heilung nicht mehr zulässt, ist Folgendes festzuhalten:

Wie sich den vorstehenden Ausführungen und den Baugesuchsunterlagen entnehmen lässt, handelt es sich bei allen von der Gemeinde festgestellten Mängeln des Projekts um solche, die sich problemlos mittels einer Auflage erfüllen lassen. Angesichts der Grösse der Überbauung kann auch in keiner Weise davon gesprochen werden, dass es sich um auffallend viele Mängel bzw. Auflagen handelt. Die meisten der von der Vorinstanz statuier-

ten Auflagen betreffen ausserdem keine Mängel und finden sich in praktisch jeder Baubewilligung. Eine konzeptionelle Überarbeitung des Bauprojektes oder eine wesentliche Projektänderung ist entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden auch unter Beachtung sämtlicher Auflagen nicht notwendig. Zudem ist beurteilbar, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen ihre Behebung nach sich zieht. Auch nach der Bereinigung sämtlicher Mängel wird das bestehende Projekt seine Identität in keiner Weise verlieren. Somit kann auch trotz der Anzahl an Auflagen ohne weiteres überprüft werden, ob die qualifizierten Anforderungen hinsichtlich Gestaltung und Ausstattung erfüllt sind. Eine Bauverweigerung wäre damit als unverhältnismässig zu qualifizieren.

Soweit nachträgliche Bewilligungen, wie beispielsweise für den zu ergänzenden Umgebungsplan oder die Korrektur der Abgrabungen etc., notwendig werden, sind die entsprechenden Beschlüsse/Verfügungen den Rekurrierenden selbstredend unaufgefordert zuzustellen.

Auch mit Bezug auf diese Rüge erweisen sich die Rekurse daher als unbegründet.

6.17.4.

Zur Frage, ob in der Baubewilligung sämtliche für das Bauvorhaben wesentlichen Aspekte geprüft wurden, ist Folgendes festzuhalten: Die Einhaltung grundlegender Baurechtsnormen, deren Verletzung eine Bauverweigerung rechtfertigt, muss nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheides in einem einzigen Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Der baurechtliche Entscheid muss sich somit zu sämtlichen Punkten aussprechen, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Projektes von ausschlaggebender Bedeutung sind.

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

Kein solcher Mangel liegt vor, wenn es um Aspekte des Bauvorhabens geht, die dem üblichen Bauverlauf entsprechend am besten einem späteren Bewilligungsverfahren vorbehalten bleiben. Dies gilt namentlich für Detailaspekte wie etwa die Putzstruktur, die Farbgebung oder die Materialisierung der Fassadenverkleidung. Es wäre kaum sinnvoll, von der Bauherrschaft bezüglich solcher Aspekte eine Detailprojektierung, die mit erheblichem Aufwand verbunden sein kann, zu verlangen, wenn die Bewilligungsfähigkeit des eigentlichen Vorhabens noch gar nicht feststeht. Ferner kann – wie erwähnt – auch die Prüfung der Umgebungsgestaltung einem nachgeordneten Bewilligungsverfahren vorbehalten werden.

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

6.17.5.

Entgegen der rekurrentischen Ansicht hat die Baubehörde soweit ersichtlich sämtliche relevanten Aspekte des Bauvorhabens geprüft. Der Umstand, dass nicht jede Prüfung der Baubehörde Eingang in die Erwägungen des angefochtenen Entscheides findet, stellt dabei keinen Mangel dar. Vor allem in komplexen Fällen – wie dem vorliegenden – würde es den Rahmen eines angemessenen Aufwandes sprengen, wenn in der Baubewilligung darzulegen wäre, weshalb das Bauvorhaben sämtlichen einschlägigen öffentlich-rechtlichen Normen entspricht. Dass der angefochtene Entscheid keine Ausführungen zur Übereinstimmung mit dem privaten Gestaltungsplan S. R. aufweist, ist somit nicht zu beanstanden. Gleiches gilt es betreffend der nicht vorhandenen Ausführungen zum Arbeitnehmerschutz und zur Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den §§ 295 ff. PBG zu sagen. Ein Brandschutzkonzept war ebenfalls nicht zwingend einzuholen. Die Baubehörde hat bezüglich dem Brandschutz aufgrund der eingereichten Pläne eine hinreichende Beurteilung vornehmen können und entsprechende Auflagen statuiert.

Auch diesbezüglich sind die vorgebrachten Rügen somit nicht stichhaltig.

6.18.

Die Rekurrentin im Verfahren R2.2018.00116 befürchtet ein zusätzliches "Wasseraufkommen" auf ihrem Grundstück, weil der erforderliche Ausbau der I.-Strasse und das Bauvorhaben den Wasserabfluss im betroffenen Gebiet massgeblich beeinflussen würden. Die Rüge bleibt vollkommen unsubstantiiert. Aus den dem Gericht vorliegenden Akten lässt sich das Bestehen einer entsprechenden Gefahrensituation nicht erhärten, zumal der geplante Bau ca. 200 m vom rekurrentischen Grundstück entfernt gelegen ist, wo sich schon heute das Gebäude der Villa N. befindet. Gemäss der Naturgefahrenkarte (www.gis.zh.ch) ist das fragliche Gebiet nicht gefährdet.

6.19.

Im Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00117 stellen die Rekurrierenden nebst ihrem Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung mehrere Forderungen. So verlangen sie eine Zustellung des Baustelleninstallationsplanes und eines entsprechenden Verkehrskonzepts, die Gewährung der jederzeitigen Zu- und Wegfahrten von ihrem Grundstück, die Wiederherstellung der öffentlichen Parkfelder entlang der I.-Strasse, Verzicht auf die Verbreiterung der Einspurstrecke auf Kosten ihres Landes, die Gewährleistung der Erschliessung und Überbauung ihrer Parzelle in Zukunft sowie die Bewilligung für die Erhöhung ihrer Lärmschutzwand.

Mit Bezug auf die Baustelleinstallation ist festzuhalten, dass gemäss Dispositiv-Ziffer 5.8 des angefochtenen Beschlusses ein entsprechender Plan vor Baubeginn zur Bewilligung einzureichen ist. Die entsprechende Bewilligung wird den Rekurrierenden unaufgefordert zuzustellen sein.

Die übrigen Forderungen der Rekurrierenden sind nicht Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung und hätten dies auch nicht sein müssen. Gegenstände, über welche die Vorinstanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich der Rekursinstanz, ansonsten in die funktionelle Zuständigkeit der erstinstanzlich verfügenden Behörde eingegriffen würde (Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a Rz. 45). Auf diese Forderungen ist somit nicht einzutreten.

7.1.

Somit sind sämtliche Rekurse abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist.

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. 1'000.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 3 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.).

Die Höhe der Spruchgebühr richtet sich u.a. nach dem vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresse. Hierbei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen: Es handelt sich um ein Bauvorhaben mit einer erheblichen finanziellen Bedeutung; so wurde die Bausumme mit einem Betrag von Fr. 67'500'000.-- beziffert. Auch der mit der Schutzmassnahme verbundene Eingriff in das Eigentum ist von grossem finanziellen Interesse. Sodann ist der getätigte Verfahrensaufwand zu berücksichtigen. Es waren 10 Rekursverfahren zu vereinigen. In sämtlichen Verfahren wurde ein zweiter Schriftenwechsel sowie – gemeinsam für alle Verfahren – ein Abteilungsaugenschein durchgeführt. Die einzelnen Verfahren umfassen jeweils eine Vielzahl an Rügen und es waren komplexe Rechtsfragen betreffend mehrerer Verfügungen zu beantworten, was zu einem erheblichen Umfang des vorliegenden Urteils führte. Aus den genannten Gründen ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 38'000.-- 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).

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den Rekurrierenden aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Die Kostenverteilung auf die einzelnen Verfahren ist wie folgt:

Im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00099 (Anfechtung des Baustellenkonzepts) beträgt der Anteil an den Verfahrenskosten Fr. 2'000.--; dieser Anteil ist vollumfänglich dem Rekurrenten Ba. D. aufzuerlegen.

Im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00107 (Anfechtung der Schutzaufhebung) beträgt der Anteil an den Verfahrenskosten Fr. 4'000.--; dieser ist den acht Rekurrentschaften I. Z., A. H., D. und F. I., I. M., C. B. und M. B., U. und D. N., J. S. sowie B. A. zu je 1/8 aufzuerlegen, unter solidarischer Haftung eines jeden Rekurrierenden für den gesamten dieses Verfahren betreffenden Anteil an den Verfahrenskosten.

In den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00109, R2.2018.00110, R2.2018.00113, R2.2018.00115, R2.2018.00118 sowie R2.2018.00119 (Anfechtung Schutzverfügung und Baubewilligung) beträgt der Anteil an den Verfahrenskosten insgesamt Fr. 24'000.--. Dieser Anteil ist den drei Rekurrentschaften wie folgt aufzuerlegen:

- zu 1/3 H.-J. und R. D., unter solidarischer Haftung für den gesamten ihre Verfahren betreffenden Anteil an den Verfahrenskosten,
- zu je 1/6 Mi. B. und T. P., unter solidarischer Haftung für den gesamten ihre Verfahren betreffenden Anteil an den Verfahrenskosten,
- zu je 1/9 M. H., H. S.-W sowie Ba. D., unter solidarischer Haftung für den gesamten ihre Verfahren betreffenden Anteil an den Verfahrenskosten.

In den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00116 und R2.2018.00117 (Anfechtung der Baubewilligung) beträgt der Anteil an den Verfahrenskosten insgesamt Fr. 8'000.--. Dieser Anteil ist den zwei Rekurrentschaften zu je 1/2 aufzuerlegen, wobei die Rekurrierenden im Verfahren R2.2018.00117 solidarisch für ihren Anteil haften.

7.2.1.

Sowohl die Vorinstanz wie auch die private Rekursgegnerin bzw. Mitbeteiligte beantragen die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

Die unterliegende Partei kann 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 (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

7.2.2.

Was zunächst den Entschädigungsantrag des Gemeinderates X anbelangt, so ist darauf hinzuweisen, dass auch Gemeinden unter Umständen einen Anspruch auf Umtriebsentschädigung haben. Gemäss Praxis des Baurekursgerichts des Kantons Zürich erscheint es allerdings in einfachen Fällen, die zu keinem relevanten Zusatzaufwand geführt haben, nicht gerechtfertigt, der Gemeinde eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Nicht massgebend ist dabei, ob die Gemeinde einen Rechtsbeistand beigezogen hat (vgl. BRKE II Nr. 0039/2005 vom 1. März 2005 in BEZ 2005 Nr. 15, www.baurekursgericht-zh.ch). Vorliegend handelt es sich zwar nicht mehr um einen einfachen Fall. Dessen ungeachtet hat die Vorinstanz im Rechtsmittelverfahren keinen besonderen, über die Bearbeitung im Unterschutzstellungsverfahren erheblich hinausgehenden Zusatzaufwand betrieben. Die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an den Gemeinderat X sind damit nicht gegeben.

Die Baukommission X beantragt ebenfalls die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG). Stehen sich im Verfahren private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, so wird die Gemeinde im Falle des Unterliegens in der Regel nicht entschädigungspflichtig (§ 17 Abs. 3 VRG). Umgekehrt entfällt im Falle des Obsiegens auch ein entsprechender Entschädigungsanspruch. Gründe, von dieser Regel abzuweichen, sind vorliegend nicht gegeben. Demnach ist der Vorinstanz keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

7.2.3.

Bezüglich des Entschädigungsantrags der privaten Rekursgegnerin ist festzuhalten, dass der Beizug eines Rechtsbeistandes in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen ist (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich dabei nach § 8 GebV VGr.

Auch als Mitbeteiligte stellt die Klinik S. AG einen Antrag auf Umtriebsentschädigung. Mitbeteiligte trifft im Regelfall keine Kosten- und Entschädigungspflicht; umgekehrt sind sie im Falle ihres Obsiegens grundsätzlich auch nicht entschädigungsberechtigt. In Heimatschutzsachen ist der mitbeteiligten Grundeigentümerschaft nach der Praxis des Baurekursgerichts allerdings (ausnahmsweise) eine Umtriebsentschädigung zu Lasten des un-

terliegenden Verbandes oder Privaten zuzusprechen, sofern die übrigen einschlägigen Voraussetzungen gemäss § 17 VRG erfüllt sind; dies gemäss dem im Regelfall geltenden Unterliegerprinzip (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 17 Rz. 19 ff.; BRGE II Nrn. 0072/2015–0073/2015 vom 19. Mai 2015, E. 7.3; BRGE III Nr. 0087/2014 vom 2. Juli 2014, E. 12.2). Vorliegend rechtfertigt es sich daher, der anwaltlich vertretenen Klinik S. AG auch in ihrer Rolle als Mitbeteiligte eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

7.2.4.

Demnach ist vorliegend der privaten Rekursgegnerin/Mitbeteiligten zulasten der Rekurrierenden eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Gesamtbetrag von Fr. 10'000.--. Dieser Betrag ist von den Rekurrierenden wie folgt zu tragen:

Im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00099 (Anfechtung Baustellenkonzept) beträgt der Anteil Fr. 1'000.--; dieser Anteil ist vollumfänglich dem Rekurrenten Ba. D. aufzuerlegen.

Im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00107 (Anfechtung Schutzaufhebung) beträgt der Anteil an der Umtriebsentschädigung Fr. 1'000.--; dieser ist den acht Rekurrentschaften I. Z., A. H., D. und F. I., I. M., C. B. und M. B., U. und D. N., J. S. sowie B. A. zu je 1/8 aufzuerlegen, unter solidarischer Haftung eines jeden Rekurrierenden für den gesamten dieses Verfahren betreffenden Anteil.

In den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00109, R2.2018.00110, R2.2018.00113, R2.2018.00115, R2.2018.00118 sowie R2.2018.00119 (Anfechtung Schutzverfügung und Baubewilligung) beträgt der Anteil an der Umtriebsentschädigung insgesamt Fr. 6'000.--. Dieser Anteil ist den drei Rekurrentschaften wie folgt aufzuerlegen:

- zu 1/3 H.-J. und R. D., unter solidarischer Haftung für den sie betreffenden Anteil,
- zu je 1/6 Mi. B. und T. P., unter solidarischer Haftung für den sie betreffenden Anteil,
- zu je 1/9 M. H., H. S.-W sowie Ba. D., unter solidarischer Haftung für den sie betreffenden Anteil.

In den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00116 und R2.2018.00117 (Anfechtung Baubewilligung) beträgt der Anteil an der Umtriebsentschädigung insgesamt Fr. 2'000.--. Dieser Anteil ist den zwei Rekurrentschaften zu je 1/2 aufzuerlegen, wobei die Rekurrierenden im Verfahren R2.2018.00117 solidarisch für ihren Anteil haften.

Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zuschreibung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).

7.2.5.

Bei diesem Verfahrensausgang steht den Rekurrierenden im vornherein keine Umtriebsentschädigung zu.

[...]

Anlässlich der Beratung des Geschäfts wurde der folgende Minderheitsantrag gestellt: (vgl. § 18 Abs. 5 der Organisationsverordnung des Baurekursgerichts vom 12. November 2010, OV BRG)

"Der Rekurs wird gutgeheissen. Der Beschluss des Gemeinderates X vom 13. Juni 2018 wird aufgehoben. Die mit Entscheiden der Baukommission X vom 22. Mai 2018 sowie der Baudirektion Kanton Zürich vom 19. Februar 2018 erteilten Bewilligungen werden somit gegenstandslos."

Erwägungen:

Es handelt sich bei der streitbetroffenen "Villa N." gemäss dem angefochtenen Beschluss zweifellos nach wie vor um ein Schutzobjekt. Dies blieb auch von den Parteien weitgehend unbestritten. Hingegen wurde der Grad der Schutzwürdigkeit von den Parteien unterschiedlich beurteilt. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der Grad der Schutzwürdigkeit zwar nie explizit als hochrangig bezeichnet wurde; indes ist den Ausführungen in den beiden Gutachten und auch dem Unterschutzstellungsentscheid doch implizit zu entnehmen, dass es sich beim Streitobjekt um ein einzigartiges Objekt seiner Zeit handelt. Diese Qualität mag zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr gleich ablesbar sein, wie zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung, jedoch ist dieser Umstand auf eine mangelnde Erfüllung der Unterhaltspflicht der Eigentümerschaft und der Gemeinde zurückzuführen und daher nicht beachtlich. Zudem handelt es sich bei den zwischenzeitlich eingetretenen Beschädigungen mehrheitlich um reversible Beeinträchtigungen. Der Grad der Schutzwürdigkeit der "Villa N." ist damit mindestens als hoch einzustufen.

Im Weiteren ist zu prüfen, ob andere öffentliche oder private Interessen das Interesse an einer Unterschutzstellung zu überwiegen vermögen.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjektes ist aufgrund des hohen Schutzgrades ebenfalls als hoch zu gewichten. Die von der Vorinstanz angeführten gegenteiligen Interessen, vermögen das hohe Interesse an der Erhaltung des Schutzobjektes nicht zu überwiegen. Ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Privatklinik ist entgegen der Auffassung der Baubehörde in keiner Weise gegeben.

Die Region X ist durch die bestehenden umliegenden Spitäler [deren acht], welche sich auch auf der Spitalliste des Kantons Zürich befinden, bestens versorgt. Von einer Versorgungslücke kann nicht gesprochen werden. Es kann zudem als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass gerade im Kanton Zürich die Spitaldichte enorm hoch ist und viele Spitäler Mühe haben, ihre Kapazitäten überhaupt auszulasten. Es ist daher ohnehin fraglich, ob die Erstellung eines weiteren Spitalbetriebes – unabhängig davon, ob es sich nun um eine Privatklinik oder um ein Listenspital handelt – überhaupt im öffentlichen Interesse liegen kann.

Bei der geplanten Klinik handelt es sich sodann nicht um ein Akutspital, dass der breiten Bevölkerung dient, sondern um eine Privatklinik, die ihre Kernkompetenz (rund 44 % aller Eingriffe) vor allem im Bereich der ästhetischen Medizin aufweist. Die Klinik ist ausgerichtet auf Privat- und Halbprivatversicherte. Gemäss dem Geschäftsbereich aus dem Jahre 2017 ([...]) bezeichnet sich der Betrieb selbst als Nischenangebot. Der Geschäftsbereich hält sodann fest, "es sei zwar Aufgabe des Staates, eine minimal notwendige Versorgung für alle Menschen im Land sicherzustellen. Darüber hinaus sei es jedoch legitim, dass für Menschen, die sich ein massgeschneidertes, auf ihre individuellen Bedürfnisse ausgerichtetes Angebot wünschten, auch eine entsprechende Auswahl bestehe. Zum Glück gebe es dieses Bedürfnis und einen relevanten Markt für die private Medizin. Erfreulich sei auch das Wachstum bei den ausländischen Patienten". Bei den angegebenen Zahlen zum Versicherungsmix zeigt sich denn auch, dass der Anteil der allgemeinversicherten Patienten lediglich 2 % beträgt.

Dies alles entspricht nur dem Interesse eines eher klein gefassten Personenkreises und damit keinem allgemeinen öffentlichen Interesse und schon gar keinem überwiegenden. Es handelt sich bei der geplanten Klinik nicht um einen Betrieb im öffentlichen Interesse, sondern vielmehr um eine auf Gewinn orientierte Privatunternehmung. Die Erstellung derselben liegt somit vor allem im Interesse der Eigentümerschaft. Es ist durchaus legitim, wenn die Eigentümerschaft trotz der herrschenden Spitaldichte in dieser Region davon ausgeht, mit dem Bau der Privatklinik eine lukrative Dienstleistung anbieten zu können. Es mag sodann zutreffend sein, dass in der Bevölkerung unterschiedliche Bedürfnisse bestehen und diesen auch nachgekommen wird, nur muss eine einem derart eingeschränkten Perso-

nenkreis dienende Einrichtung, welche primär eigene finanzielle Interessen verfolgt, nicht gerade dort realisiert werden, wo ein Schutzobjekt steht.

So haben sich im Rahmen des Gestaltungsplanes und dessen Revision auch die Stimmberechtigten klar für ein Akutspital ausgesprochen (für welches ein entsprechendes Projekt vorlag) und nicht etwa für eine Privatklinik. Zudem wurde das streitbetroffene Objekt erst nach der Festsetzung des Gestaltungsplanes und nach dessen Revision und damit in Kenntnis des Gestaltungsplanes und des damit verbundenen Volkwillens von der Gemeinde unter Schutz gestellt. Allein aufgrund des Gestaltungsplanes kann damit nicht auf ein überwiegendes öffentliches Interesse geschlossen werden.

Zu bemerken bleibt zudem, dass entgegen den Ausführungen der Rekursgegner keine neuen Arbeitsplätze geschaffen werden, sondern ein Grossteil der Arbeitsplätze vom jetzigen Standort Y nach X verschoben werden sollen und ein Alternativgrundstück auch ausserhalb der Gemeinde X gesucht werden könnte. Der Spitalbetrieb ist nicht auf den Standort X angewiesen. Sicherlich ist auch das finanzielle Interesse der Gemeinde X als öffentliches Interesse zu berücksichtigen, indes vermögen finanzielle Interessen in aller Regel und so auch hier gegenüber dem Interesse am Erhalt eines Schutzobjektes nicht zu überwiegen.

Das Argument der Verdichtung ist ebenfalls nicht stichhaltig, könnte dieses Argument doch praktisch jedem Schutzobjekt entgegengehalten werden, liegt der Abbruch schutzwürdiger Liegenschaften erfahrungsgemäss zumeist im Interesse der Verdichtung (VB.2018.00103 vom 17. Januar 2019 [noch nicht in Rechtskraft]).

Sollten wider Erwarten die privaten und weiteren öffentlichen Interessen doch höher gewichtet werden, so wäre von der Vorinstanz doch zumindest zu prüfen gewesen, ob nicht eine Teilerhaltung des Schutzobjekts möglich wäre. Es wurde weder ein Erhalt geprüft, noch ob eine Teilerhaltung möglich wäre, zum Beispiel durch eine Integration des Kernbaus. Denkbar wäre dabei auch eine Reduktion des Projekts, indem die geplanten Facharztzentren weggelassen würden.

[...]