

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nrn. 0060-0062/2025 vom 8. April 2025

ZH Baurekursgericht, 2025-04-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE II Nrn. 0060-0062_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE%20II%20Nrn.%200060-0062_2025)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nrn. 0060-0062/2025 du 8 avril 2025

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nrn. 0060-0062/2025 del 8 aprile 2025

Regeste

Zu beurteilen waren zwei Nachbarrekurse sowie ein Rekurs der Bauherrschaft gegen die Baubewilligung einer grösseren Wohn- und Gewerbeüberbauung im Gestaltungsplangebiet. Strittig waren unter anderem Fragen der Einheit der Baubewilligung, der Verkehrssicherheit, der Einordnung, der Übereinstimmung des Bauprojekts mit den Gestaltungsplanvorschriften, der Berücksichtigung von potenziellen Schutzobjekten sowie des Brandschutzes. In teilweiser Gutheissung der Nachbarrekurse war eine Auflage betreffend Gebäudehöhenüberschreitung anzuordnen, während die Nachbarrekurse im Übrigen abzuweisen waren. Der Bauherrenrekurs war ebenfalls abzuweisen, soweit er nicht als durch Wiedererwägung des angefochtenen Verwaltungsaktes und Projektänderung gegenstandslos geworden abzuschreiben war.

Erwägungen

E. 15

November 2018, E. 4.2). Nebst dieser die Einheit der Baubewilligung betreffenden Frage sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen, wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können oder zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig sind (vgl. § 321 Abs. 1 PBG). Dieses Vorgehen kommt nach gefestigter Rechtsprechung indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung oder ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie sie zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung der Mängel nach sich zieht, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Es ist in diesem Fall nicht ohne besondere Schwierigkeiten möglich, konkrete Vorgaben zur Mängelbehebung zu statuieren. Dies kann auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel der Fall sein. Auch dann können verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen zum Inhalt einer Nebenbestimmung gemacht werden sollen. Es ist – ebenso wie beim Vorliegen eines einzelnen gewichtigen Mangels – je nach Art und Weise der infrage stehenden baurechtlichen Mängel eine planerische Aufgabe zu lösen, auch wenn nicht ernsthaft infrage gestellt ist, dass die Mängel behoben werden können. Es ist nicht Sache der Rechtsmittelinstanzen, planerische Überlegungen anzustellen, um beurteilen zu können, auf welche Weise die Mängelbehebung zu erfolgen hat, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen (BGr 1C_266/2018 vom 12. April 2018, E. 3.3.; VB.2017.00830 vom 19. Juli 2018, E. 5.1.; VB.2015.00120, E. 3.2. ff., in BEZ 2015 Nr. 46). R2.2023.00229 Seite 16

7.4.2. Vorab kann festgehalten werden, dass die Baukommission X mit Beschluss vom 5. März 2024 in Wiedererwägung des Beschlusses vom 24. Oktober 2023 dessen Dispositivziffern II.2.d i.V.m. lit. D.q. bezüglich Zugänglichkeit Dachgarten, II.2.e i.V.m. lit. E.e. bezüglich Erdgeschosshöhe, II.2.e i.V.m. lit. E.g. bezüglich Kolonnadenbreite und Rollstuhlgängigkeit und II.2.e i.V.m. lit. E.p. bezüglich Besonnung aufgehoben hat. Dieser Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen. Dies bedeutet, dass das Projekt in diesen Punkten keiner Anpassung bedarf. Näher einzugehen ist folglich auf die von den Rekurrierenden 1 erwähnten übrigen Auflagen. Mit Beschluss vom 19. März 2024 hat die Baukommission X eine Projektänderung bezüglich Standorte der Rückkühlanlagen bewilligt und festgestellt, dass die Auflage in Dispositivziffer II.2.c. der Baubewilligung vom 24. Oktober 2023 hiermit erfüllt sei. Dieser Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen. Dispositivziffer II.2.c. der ursprünglichen Baubewilligung sah vor, dass betreffend die Rückkühlanlagen abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen seien. Der dazugehörigen Erwägung (lit. D.k.) liess sich entnehmen, dass die ursprüngliche Anordnung der Rückkühlanlagen sowie deren Abgrabungen und Gitterabdeckungen in der nordwestlichen innenliegenden Ecke der Gesamtüberbauung den Vorgaben des ■Park■-Bereichs nicht gerecht würden. Die Rückkühlanlagen seien in die Gebäude zu integrieren, deren Zu- und Abluftorte seien auf die immissionsreichen Strassenseiten zu verlegen. Mit dem obengenannten Beschluss vom 19. März 2024 hat die Baukommission nun zwei Rückkühlanlagen auf dem Dach bewilligt. Durch die Platzierung der beiden Rückkühlanlagen auf dem Dach hat die Bauherrschaft aufgezeigt, dass die Verschiebung der Rückkühlanlagen nicht zu einer wesentlichen Projektänderung – und insbesondere nicht zu Grundrissanpassungen – führt und somit nicht auf eine Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung geschlossen werden kann. Das von den Rekurrierenden 1 geforderte Lärmgutachten liegt – bereits mit Berücksichtigung der Rückkühlanlagen auf dem Dach – vor (vgl. act. 15.6 in G.-Nr. R2.2023.00230). Was die von den Rekurrierenden 1 erwähnte Vergrösserung der Wertstoffsammelanlage auf dem H-Platz anbelangt, kann festgehalten werden, dass diese in der mit der Baubewilligung genehmigten Plänen bereits umgesetzt worden ist. Die Feststellung in Erwägung D.n. des angefochtenen R2.2023.00229 Seite 17

Entscheidend, wonach die Wertstoffsammelstallanlage vergrössert werde, bezieht sich – wie die Bauherrschaft zutreffend ausführt – auf das im Rahmen des Gestaltungsplans ausgearbeitete Richtprojekt. So sieht der Situationsplan des privaten Gestaltungsplans noch zwei Abfallentsorgungsstellen vor (am H-Platz und an der F-Strasse; vgl. act. 15.29), während der im vorliegenden Verfahren bewilligte Plan ■Grundriss EG Umgebung■ nur noch eine Entsorgungsstelle am H-Platz vorsieht. Es wurde dementsprechend auch keine diesbezügliche Auflage statuiert. Aus den Plänen ergibt sich sodann, dass die in Erwägung E.b. erwähnte Gesamthöhenüberschreitung im Baubereich F hinter dem Baubereich A lediglich die Brüstung betrifft (vgl. die Abbildung ■Nordfassade■ in act. 15.13). Dieser Mangel kann ohne Weiteres durch einen Teilverzicht auf die Brüstung und die Anbringung eines Staketengeländers behoben werden. Es handelt sich um einen Mangel von durchwegs untergeordneter Natur. Die Vorinstanz hat es jedoch – wie sie selber einräumt – versehentlich unterlassen eine diesbezügliche Auflage zu statuieren, was nachzuholen ist. Was die von den Rekurrierenden 1 genannte Erwägung E.a. betreffend Überstellung der Begrenzungslinien anbelangt, kann festgehalten werden, dass die Baubehörde in der genannten Erwägung feststellt, dass Ziff. 5 Abs. 2 GPV durch das Bauvorhaben eingehalten werde. Danach müssen sämtliche Hauptgebäude innerhalb der im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Pro Baubereich ist ein Hauptgebäude zulässig.

Unabhängig von Grenz- und Gebäudeabständen sowie Strassenabständen können Gebäude auf die Begrenzungslinien der Baubereiche gestellt werden. Allfällige Mehrhöhenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Die Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung. Dass die kommunale Vorinstanz diese Bestimmung in dem Sinne auslegt, dass eine Verbindung der Baubereiche im Gebäudeinnern möglich sei, solange das Gebäudevolumina in den Mantellinien eingehalten werde, steht in ihrem Ermessen und ist nicht zu beanstanden, ansonsten auch eine Detailhandels-Filiale, welche sich entlang der F-Strasse über das ganze EG erstreckt, gar nicht möglich wäre. Eine diesbezügliche Auflage war daher nicht nötig. R2.2023.00229 Seite 18

Was die Rekurrierenden 1 mit ihrem Hinweis auf die aus ihrer Sicht fehlenden Ruheflächen bewirken wollen, substantiieren sie nicht und ist auch nicht ersichtlich, sodass darauf nicht weiter einzugehen ist. Gemäss Erwägung E.u. sei für die Fällung der bestehenden Feldulme auf der Grenze zum Grundstück Kat.-Nr. 12 ein Fällungsgesuch eingereicht worden. Für die abschliessende Prüfung des Fällungsgesuchs sei entweder die Einwilligung der Miteigentümerschaft des mitbetroffenen Grundstücks Kat.-Nr. 12 einzuholen sowie eine Ersatzpflanzung ganz in der Nähe der bestehenden Ulme nachzuweisen oder den projektierten Bau so anzupassen, dass die bestehende Feldulme während und nach der Bauzeit bestehen bleiben könne. Der Erhalt der Feldulme hätte Anpassungen im Bereich der Tiefgarage zur Folge (act. 15.7.1 und 15.14). Das Bauvorhaben weist 25 Autoabstellplätze über dem gesetzlichen Minimum aus. Eine Anpassung hätte lediglich den Verlust einzelner Abstellplätze zur Folge; die Mindestanzahl Abstellplätze wäre immer noch sichergestellt. Diese unterirdischen Anpassungen hätten sodann keinerlei Auswirkung auf die Erscheinung des Bauvorhabens, weshalb ohne Weiteres von einem untergeordneten Mangel auszugehen ist. Was der Hinweis der Rekurrierenden 1 betreffend Baugrubensicherung anbelangt, kann festgehalten werden, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Sicherheitsvorkehrungen, einschliesslich derjenigen für die Baugrube, zur Bauausführung gehören und deshalb von der Baubewilligung nicht erfasst werden (statt vieler VB.2023.00053 vom 1. November 2023, E. 4.1.). Weshalb vorliegend ein Sonderfall vorliegen sollte, der die Regelung der Baugrubensicherung bereits in der Baubewilligung notwendig machen würde, erläutern die Rekurrierenden 1 nicht. Daran ändert auch nichts, dass die kommunale Vorinstanz bereits in der Baubewilligung die Verwendung von Erdankern in den städtischen Grundstücken untersagt hat. Im Ergebnis sind im angefochtenen Entscheid keine Nebenbestimmungen ersichtlich, welche den Rahmen einer auflageweisen Regelung (§ 321 Abs. 1 PBG) sprengen würden. Die auflageweise Regelung betrifft durchwegs untergeordnete Aspekte oder Aspekte, welche in der baubehördlichen Praxis regelmässig auflageweise bereinigt werden. Auch die Anzahl der Auflagen liegt durchwegs im üblichen Rahmen. Die rekurrentische Rüge, wonach der angefochtene Entscheid den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung R2.2023.00229 Seite 19

verletze, erweist sich folglich als unbegründet. Die Baubewilligung ist jedoch im Sinne der Erwägungen mit einer Auflage betreffend Korrektur der Überschreitung der Gesamthöhe zu ergänzen. 8.1. Die Rekurrierenden 1 machen weiter in Bezug auf die Einheit der Baubewilligung geltend, im angefochtenen kommunalen Beschluss werde unter Erwägung H.g. festgehalten, dass die Zugänglichkeiten und Massnahmen des abwehrenden Brandschutzes unklar seien und ein Umgebungsplan mit eingezeichneten Massnahmen

notwendig sei. Dies zeige, dass noch wesentliche Aspekte ungeklärt seien. Dermassen grundlegende Fragen seien vor einer erteilten Baubewilligung ausführlich abzuklären. 8.2. Die kommunale Vorinstanz sowie die Bauherrschaft halten diesbezüglich fest, es sei absolut üblich, die Umsetzung des abwehrenden Brandschutzes mittels Auflagen nachzuweisen. Die Rekurrierenden würden nicht darlegen, weshalb der bestehende Abklärungsbedarf derart grundsätzlich sei, dass eine Nebenbestimmung nicht zulässig sein solle. Entsprechendes sei auch nicht ersichtlich. 8.3. Gemäss Bundesgericht kommt es im Verfahren zur Bewilligung von Bauvorhaben regelmässig vor, dass die Genehmigung der feuerpolizeilichen Nachweise nicht gleichzeitig mit der Hauptbewilligung erteilt wird, sondern einem nachgeschalteten Bewilligungsverfahren vorbehalten wird (BGR 1C_348/2022 vom 2. Februar 2023, E. 1.3.4). Von dieser Möglichkeit machte die kommunale Vorinstanz im vorliegenden Fall zulässigerweise Gebrauch (vgl. Dispositivziffer II.2.d). Dass die Gebäude für die Feuerwehr unzugänglich wären und es an hinreichend Platz für eine Bewegungs- und Stellfläche für ein Löschfahrzeug fehlen würde, machen die Rekurrierenden 1 zu Recht nicht geltend. Der entsprechende Einwand verfängt somit nicht. R2.2023.00229 Seite 20

9.1. Die Rekurrierenden 1 monieren weiter sinngemäss übermässige Lichtmissionen. Entlang der Grenze zu ihrem Grundstück sei im EG auf über 3 m Höhe im Ladengeschäft ein Lichtband vorgesehen. Dieses habe während des ganzen Winterhalbjahres eine permanente Blendwirkung der Erdgeschossbewohnenden der Liegenschaft der Rekurrierenden 1 und insbesondere auch der Bewohnenden der Remise zur Folge. Aus Erfahrung werde die Beleuchtung immer wieder auch über die ganze Nacht hinweg oder auch übers Wochenende nicht ausgeschaltet. Die zwingend erforderliche Rauch-Wärme-Abzugsanlage (RWA) zur Entrauchung der Ladenfläche könne auch durch nicht verglaste Rauchklappen realisiert werden. So seien im Rahmen der Verhältnismässigkeit und ohne Einschränkung der Funktionalität Lichtmissionen vermeidbar. Auch seien unzählige Pollerleuchten im Garten geplant. Aufgrund fehlender Spezifizierung des Pollermodells müsse davon ausgegangen werden, dass diese Illumination unnötig in den nächtlichen Himmel strahle und die Nachbarschaft mit gleissender Lichtfülle über die ganze Nacht hinweg massiv beeinträchtige. 9.2. Die kommunale Vorinstanz hält fest, dass sich das Lichtband knapp oberhalb des gestalteten Terrains befinde. Es habe nicht die Funktion, die Umgebung zu beleuchten, sondern Tageslicht in den Innenraum zu lassen. Lampen im Gebäudeinnern würden ebenfalls nicht als Aussenbeleuchtung dienen. Es sei daher unverständlich, weshalb eine erhebliche Blendwirkung entstehen solle. Dass die Beleuchtung in der Nacht und am Wochenende nicht ausgeschaltet würde, sei eine reine Mutmassung und führe sicherlich nicht dazu, das Fenster zu verbieten. Eine Lichtmission durch die RWA werde von den Rekurrierenden 1 nicht ansatzweise behauptet und sei auch nicht nachvollziehbar. Von unzähligen Pollern könne nicht die Rede sein. Dass diese nicht in den Himmel strahlen dürften und unnötige Beleuchtungen zu vermeiden seien, gehe aus Erw. D.t. der Baubewilligung wie auch aus dem Gestaltungsplan hervor. 9.3. Die Bauherrschaft macht ergänzend geltend, die anzubringende Beleuchtung werde das Gebäudeinnere ausleuchten und nicht nach aussen gerichtet sein. Das Lichtband werde daher nicht zu einer Blendwirkung auf dem benachbarten Grundstück führen. Die Bauherrschaft habe selber ein Interesse R2.2023.00229 Seite 21

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

aus Sicherheitsgründen erforderlich sei. 9.4.1. Künstliches Licht besteht aus elektromagnetischen Strahlen und gehört daher zu den Einwirkungen i.S.v. Art. 7 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG). Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen sind un- abhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG; Vorsorgeprinzip). Es gibt für Lichtimmissionen weder Immissionsgrenzwerte (zur Beurteilung der Schädlichkeit bzw. Lästigkeit) noch gelten vorsorgliche Anlagegrenzwerte oder Planungswerte. Die Behörden müssen daher auch die Lichtimmissionen grundsätzlich im Einzelfall beurteilen, unmittelbar gestützt auf die Art. 11 bis 14 USG sowie Art. 16 bis 18 USG. Dabei kann sich die Vollzugsbehörde auf Angaben von Experten und Fachstellen stützen. Dazu gehören die vom Bundesamt für Umwelt BAFU herausgegebenen Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (Stand 2021). Seit 1. März 2013 existiert überdies die SIA-Norm 491 zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen im Aussenraum. Beide Normen verzichten bewusst auf die Festlegung von Richtwerten, sondern zielen darauf ab, unnötige Lichtemissionen an der Quelle zu vermeiden, in Anwendung des Vorsorgeprinzips und entsprechend dem Stand der Technik (zum Ganzen vgl. etwa BGE 140 II 33 und BGE 140 II 214). 9.4.2. Die Innenbeleuchtung von Bauten und Anlagen untersteht grundsätzlich keiner Bewilligungspflicht (siehe § 1 lit. g BVV). Vorliegend ist ein Lichtband an der Westfassade des Gebäudes im Baubereich F geplant. Dieses kommt im Bereich der rekurrentischen Grundstücksgrenze leicht über dem gestalteten Terrain zu liegen (vgl. act. 15.10.3) und dient der Belichtung der Ladenfläche mit Tageslicht. Die im Gebäude angebrachten Lampen sollen der Beleuchtung der Innenfläche dienen und sind damit primär nach innen gerichtet und haben nicht zum Zweck, den Aussenraum zu beleuchten. Dass diese – wie die Rekurrierenden 1 vorbringen – auch die ganze Nacht sowie das ganze Wochenende leuchten sollen, sind reine Mutmassungen der R2.2023.00229 Seite 22

Rekurrierenden 1. Wie die Bauherrschaft zutreffend ausführt, hat auch sie ein Interesse daran, dass die Lampen nachts sowie an den Wochenenden gelöscht werden. Aufgrund des Ausgeführten ist nicht mit übermässigen oder aus umweltrechtlichen Gesichtspunkten von vornherein zu reduzierenden Lichtimmissionen zu rechnen. Was die Lichtimmissionen der offenbar transparenten Rauchklappen der RWA des Ladens anbelangt, kann festgehalten werden, dass gemäss Dispositivziffer II.74 f. des angefochtenen Entscheides der Lebensmittelladen mit einer RWA auszurüsten sei. Vor Baubeginn sei ein Konzept über die RWA der Feuerpolizei zur Genehmigung einzureichen. Aus dieser Auflage geht hervor, dass bisher keine (genügende) RWA für den Laden vorgesehen ist. Die entsprechenden Pläne sind erst noch einzureichen. Die Ausführung und die Lage der Rauchklappen steht folglich noch nicht abschliessend fest, weshalb die Rekurrierenden mit dieser Rüge verfrüht sind. In Bezug auf die Beleuchtung der Umgebung gibt es weder in den Bausuchsakten noch in den Rechtsschriften der Parteien Hinweise darauf, dass diese intensiv beleuchtet werden solle. Vielmehr ist von einer funktionalen Beleuchtung, welche zum Boden gerichtet ist, auszugehen, was sich denn auch aus dem Beleuchtungsplan Dachterrasse ergibt (vgl. act. 15.31). Es ist daher auch bei der Umgebung nicht mit übermässigen oder aus umweltrechtlichen Gesichtspunkten von vornherein zu reduzierenden Lichtimmissionen zu rechnen. 10.1. Weiter machen die Rekurrierenden 1 geltend, es fehle ein Umgebungsplan, was einen gravierenden Mangel darstelle. Mit Blick auf die Tragweite des Projekts sei ein Umgebungsplan aus städtebaulicher Sicht von zentraler Bedeutung. 10.2. Die kommunale Vorinstanz sowie die Bauherrschaft machen geltend, es sei sowohl

ein Umgebungsplan für das Erdgeschoss als auch für die Dachterrasse eingereicht worden.
R2.2023.00229 Seite 23

10.3. Vorliegend liegen sowohl mit den Plänen ■Grundriss EG Umgebung■ sowie ■Grundriss OG Dachterrasse■ (act. 15.7.1-2) die notwendigen Umgebungspläne für das vorliegend strittige Projekt vor. Dass diese nicht genügen sollten, machen die Rekurrierenden nicht geltend. 11.1. Die Rekurrierenden 1 machen weiter eine Verletzung der Verkehrssicherheit geltend. Das Bauprojekt werde im Zentrum von X an der G- und F-Strasse gebaut, einer Kantons- und Gemeindestrasse mit grossem Verkehrsaufkommen. Unmittelbar vor den Wohnungseinheiten liege der H-Platz und gleich daneben befinde sich der Einkaufsladen. Insgesamt seien die Verhältnisse am belebten H-Platz, insbesondere auch mit Blick auf die Bewirtschaftung und Entsorgungssituation, sehr eng und knapp. Die Einfahrt der Tiefgarage sei aufgrund ihrer Höhen- und Breitenmasse lediglich für Privatwagen, hingegen nicht für grosse Liefer- und Lastwagen zugänglich. Folglich könnten die Liefer- und Lastwagen, welche für die zweimal täglich stattfindenden Anlieferungen für die Dienstleistungs- und Verkaufsläden (mit Ausnahme des Detailhändlers) benötigt würden, nicht in die Tiefgarage einfahren. Dies führe dazu, dass für die Be- und Entladungen der Strassenraum der Gemeinde- und Kantonsstrasse in Anspruch genommen werden müsse, was nicht erlaubt sei. Wenn die Liefer- und Lastwagen in Ausführung der Anlieferung beim M-Platz vorwärts entlang des desselben bis zur Bankfiliale fahren würden, würden sie bei der Wegfahrt gezwungenermassen rückwärts über den Fussgängerstreifen eingangs der I-Strasse fahren müssen. Gemäss gültigen bundesrechtlichen Vorgaben des ASTRA und des Kantons sei das rückwärts Einbiegen in eine Kantons- und Staatsstrasse verboten. Zudem sei im Bereich eines Zebrastreifens die Sichtberme einzuhalten. Gleichermassen stark werde die Zone des Fussgängerstreifens tangiert, wenn die Liefer- und Lastwagen rückwärts aus der I-Strasse fahren würden, um bei der Ausfahrt vorwärts wiederum in die I-Strasse einbiegen zu können. R2.2023.00229 Seite 24

Die konkrete Erschliessung des Grundstückes sei folglich gänzlich ungenügend durchdacht und mit Blick auf den Verkehrsstrom und die öffentliche Sicherheit schlicht nicht möglich. 11.2. Die kommunale Vorinstanz hält diesbezüglich fest, auf der F-Strasse herrsche kein erhebliches Verkehrsaufkommen. Es handle sich um eine Einbahnstrasse, welche als Begegnungszone signalisiert sei. Ein Parkleitsystem mit einer Anzeige freier Abstellplätze direkt an der G-Strasse solle dafür sorgen, dass der Suchverkehr möglichst geringgehalten werde. Der Umgebungsplan zeige, dass ausreichend Platz bestehe. Da die Einfahrt in die Tiefgarage gleich am Anfang und die Ausfahrt am Ende der F-Strasse liege, würden Benutzer der Tiefgarage den Grossteil der F-Strasse nicht befahren müssen. Die wenigen Gewerbeflächen würden im Mieterausbau konzipiert werden. Ein nachträglich beantragter Mieterausbau werde in einem eigenständigen Verfahren behandelt und umfassend auf seine Bewilligungsfähigkeit überprüft. Dabei werde auch die Anlieferung zu klären sein. Angesichts der geringfügigen Grösse der Gewerbeflächen sei durchaus anzunehmen, dass eine Anlieferung mit kleineren Fahrzeugen über die Tiefgarage erfolgen könne. Die Anlieferung zum Bankgebäude erfolge entgegen den Rekurrierenden 1 rückwärts und nicht vorwärts. Bei der Wegfahrt würden die Fahrzeuge entsprechend vorwärtsfahren. Es würden keine grossen Liefer- und Lastwagen, sondern höchstens Kleintransporter benötigt. Zudem erfolge die Anlieferung nur einmal wöchentlich und könne auf Zeiten gelegt werden, wenn das Personenaufkommen gering sei. Eine

Gefährdung von Passanten bestehe nicht. Die Anlieferung über den M-Platz für das Bankgebäude sei schliesslich bereits im Gestaltungsplan vorgesehen gewesen. 11.3. Die Bauherrschaft gibt an, die Situation werde von den Rekurrierenden 1 of-fenkundig falsch umschrieben. Bei der F-Strasse handle es sich nicht um eine Strasse mit grossem Verkehrsaufkommen. Vielmehr solle die F-Strasse möglichst frei von motorisiertem Fahrzeugverkehr gehalten werden. Die Situation im Bereich der Werkstoffsammelanlage könne den Plänen entnommen werden. Die Anlieferung der kleinen Gewerbeflächen im Erdgeschoss gegen die G-Strasse werde sehr wohl über die Tiefgarage erfolgen. Das R2.2023.00229 Seite 25

endgültige Konzept werde aber im Rahmen der Baueingaben für die konkret einzumietenden Gewerbebetriebe einzureichen und zu beurteilen sein. Die Anlieferung für das Bankgebäude sei bereits im Gestaltungsplan verankert. Die konkrete Ausgestaltung werde in Erwägung F.c. der angefochtenen Bewilligung abgehandelt. Die Baubehörde habe darauf hingewiesen, dass bei der Leerung der Wertstoffsammelstelle und gleichzeitigem Anlieferungsverkehr mit Lastwagen die Situation beengt sei. Deswegen sei der H-Platz gegenüber der Baueingabe noch etwas zu optimieren. In diesem Zusammenhang werde auch aufgezeigt werden müssen, dass auch für den Velogegegenverkehr sichere Verhältnisse gewährleistet seien. Dazu werde die Intarsie im Durchmesser etwas reduziert und näher an den Eingang des Ladengeschäfts positioniert. Dies verschaffe genügend Platz, damit kein Konflikt zwischen den verschiedenen Fahrzeugen resultieren werde. Weshalb dies Auswirkungen auf den Gestaltungsplan haben solle und nicht auflagenweise im Bauentscheid geregelt werden könne, sei nicht nachvollziehbar und werde von den Rekurrierenden 1 auch nicht erläutert. 11.4.1. Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen dürfen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden (§ 240 Abs. 1 PBG). Über die an Zufahrten zu stellenden Anforderungen erliess der Regierungsrat gestützt auf § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG und § 359 Abs. 1 lit. i PBG die Verkehrserschliessungsverordnung (VErV). Im Anhang 1 VErV werden verschiedene Zufahrtsarten und die technischen Anforderungen festgelegt. Für die Bestimmung der Zufahrtsart ist das voraussichtliche Verkehrsaufkommen aufgrund der Nutzung mit Wohneinheiten massgebend. Andere Nutzungen werden nach Massgabe des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens in Wohneinheiten umgerechnet (§ 10 Abs. 2 VErV). Die technischen Anforderungen an Ausfahrten richten sich nach Anhang 2 VErV, die erforderlichen Sichtbereiche nach den Anhängen 3 und 4 VErV. Bei der Verkehrserschliessungsverordnung handelt es sich um Normalien im Sinne von § 360 PBG. R2.2023.00229 Seite 26

Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung und der Verkehrssicherheitsteht der Gemeinde ein von der Rekursinstanz zu beachtender Ermessensspielraum zu (VB.2003.00430, E. 4.2, in BEZ 2004 Nr. 64). 11.4.2. Am Augenschein hat sich gezeigt, dass es sich bei der F-Strasse nicht um eine Hauptverkehrsachse handelt. Die F-Strasse wird hauptsächlich von den Kundinnen und Kunden des lokalen Gewerbes und der Post befahren. Von einem grossen Verkehrsaufkommen – ähnlich jenem auf der G-Strasse – kann jedenfalls nicht gesprochen werden. Es handelt sich bei der F-Strasse um eine Einbahnstrasse mit Fahrradgegenverkehr, welche als Begegnungszone markiert ist. Sie verläuft gerade und ist übersichtlich (vgl.

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

R2.2023.00229 Seite 27

rücksichtigung des WC) handelt, ist davon auszugehen, dass die Anlieferung mit kleinen Lieferwagen vollends ausreicht, was folglich nicht gegen die Anlieferung über die Tiefgarage spricht. Die Anlieferung des Dienstleistungsbetriebs im Baubereich A (Bankgebäude) soll ab der I-Strasse rückwärts – und nicht, wie von den Rekurrenden 1 angenommen, vorwärts – über den neuen M-Platz bis nördlich des Gebäudes führen und einmal wöchentlich stattfinden. Die Ausfahrt soll vorwärts in die I-Strasse erfolgen. Der Fussgängerstreifen an der I-Strasse sowie das Grundstück des Rekurrenten 3 werden durch dieses Manöver nicht tangiert (vgl. act. 15.32). Die Bauherrschaft hat gemäss Dispositivziffer II.2.f. in Verbindung mit Erwägung F.c. des angefochtenen kommunalen Entscheides noch zu präzisieren, ob die Anlieferung nur mittels Personenwagen oder Kleintransporter erfolgen werde. Aufgrund des Ausgeführten ist der Vorinstanz somit zu folgen, wenn sie die Situation als verkehrssicher eingestuft hat. 12.1. Die Rekurrenden 1 machen sodann geltend, die Vorinstanz stelle in Erwägung D.e. des angefochtenen Entscheides fest, dass die im Gestaltungsplan angestrebte Wechselbeziehung zwischen Menschen und Geschäften an der F-Strasse, an der sich viele Menschen aufhalten und austauschen könnten, nicht erreicht werde. Anstelle einer konkreten Auflage äussere die Vorinstanz lediglich den Wunsch, dieses Zusammenspiel allenfalls zu überdenken. Dies widerspreche dem Gestaltungsplan. 12.2. Die Vorinstanz macht diesbezüglich geltend, es sei richtig, dass entlang der F-Strasse nur wenige publikumsorientierte Nutzungen geplant seien. Allerdings sei es aus Sicht der Baubehörde effektiv unklar, wie dies geändert werden könnte, wenn berücksichtigt werde, dass Wohnungseingänge realisiert werden müssten und die Tiefgarage Zu- und Wegfahrten benötigen werde. Eine konkrete Auflage mit möglicherweise unmöglichem Inhalt sei unter diesen Umständen nicht angemessen.

R2.2023.00229 Seite 28

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

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

13.2. Diesbezüglich machen die Vorinstanz und die Bauherrschaft geltend, es lasse sich allein wegen einiger geringfügigen Anpassungen, die allesamt mittels Nebenbestimmungen umsetzbar seien und auch üblicherweise mittels Auflage verlangt würden, sicherlich nicht feststellen, dass die Aufenthaltsqualität ungenügend sei. Die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit bestehe nicht, weil die Verhältnisse am H-Platz anders seien, als von den Rekurrierenden dargelegt und überdies gemäss Auflagen noch zusätzlich zu verbessern seien. Die Aufenthaltsqualität sei hoch, was in der Baubewilligung so auch ausführlich festgehalten worden sei. R2.2023.00229 Seite 29

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

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

14.2. Die Energievorgaben des Gestaltungsplans regeln nicht, wie die Bauausführung auszusehen hat, sondern welche Standards die finalen Bauten erfüllen müssen. Die Gestaltungsplanvorschriften sehen in Art. 9 Abs. 1 und 2 vor, dass die Neubauten so auszurüsten sind, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein mehrheitlicher Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen. Der Nachweis einer R2.2023.00229 Seite 30

fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich. Mit Beschluss vom 18. Oktober 2022 hat die Labelkommission der Zertifizierungsstelle 2000-Watt-Areal dem vorliegenden Bauvorhaben gestützt auf die Unterlagen das Label ■2000-Watt-Areal in Entwicklung■ erteilt (vgl. act. 15.36). Die Bauherrschaft hat folglich um eine Zertifizierung ersucht, obwohl dies gemäss GPV nicht notwendig gewesen wäre. Da die Anforderungen für dieses Label – wie die Rekurrierenden 1 selbst ausführen – streng sind, ist ohne weiteres davon auszugehen, dass die Energievorgaben des Gestaltungsplans eingehalten werden. Die Rüge ist daher unbegründet.

E. 15.1

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

E. 15.2

Bei der Rekursfrist von § 22 VRG handelt es sich um eine gesetzliche Verwirklichungsfrist, weshalb nach Fristablauf vorgenommene Prozesshandlungen R2.2023.00229 Seite 31 grundsätzlich keine Rechtswirkungen mehr entfalten. Dies jedenfalls dann, wenn die angefochtene Anordnung rechtsgenügend eröffnet wurde. Änderungen oder Ergänzungen von mit der Rekurshebung gestellten Anträgen sind somit lediglich innerhalb der Rekursfrist möglich. Nach Fristablauf können die gestellten Anträge nur noch im Sinne eines Teilrückzugs reduziert werden. Auch die Ausübung des Replikrechts führt nicht dazu, dass nach Ablauf der Rekursfrist Rekursanträge geändert oder ergänzt werden können. Wie der Antrag kann auch die Begründung des Rekurses nach Ablauf der Rekursfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden. Im Rahmen des Replikrechts darf die Rekursbegründung nur hinsichtlich des von der Rekursgegenschaft (einschliesslich allfälliger Mitbeteiligter) neu Vorgebrachten erweitert werden, und im Übrigen auch mit

Bezug auf Akten, die innert der Re- kursfrist aus objektiven Gründen nicht eingesehen werden konnten. Als Folge der behördlichen Untersuchungspflicht (§ 7 Abs. 1 VRG) steht es indes im Ermessen der Rekursinstanz, auch verspätete Parteivorbringen zu berücksichtigen (RB 1994 Nr. 16; zum Ganzen Alain Griffel, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 23 Rz. 16 und 23). Dieser Spiel- raum lässt sich auch daran erkennen, dass die Rekursinstanz auch nicht ge- rügte Aspekte in die Beurteilung einer angefochtenen Anordnung mit einbe- ziehen kann; dies vor allem dann, wenn offensichtliche Rechtsmängel vorlie- gen oder wenn nicht gerügte Rechtsmängel in einem (engen) Zusammen- hang mit den Parteivorbringen stehen (VB.2014.00245 vom 4. Dezember 2014, E. 3.3, und dort zitierte Lehre). Dem im Zeitpunkt der Rekurerhebung anwaltlich vertretenen Rekurrenten wäre es möglich gewesen, rechtzeitig die Rüge betreffend Einordnung im Sinne von § 71 PBG zu erheben. Sie erweist sich als verspätet, weshalb da- rauf nicht weiter einzugehen ist. 16.1. Der Rekurrent 3 bemängelt zunächst die Bepflanzung auf dem M-Platz. Er macht geltend, dem Erläuternden Bericht des Gestaltungsplans lasse sich entnehmen, dass der M-Platz mit einem prägnanten Solitärbaum bepflanzt werden solle. Ein solcher sei auch auf dem abgebildeten Plan eingezeichnet. Als Legende stehe daneben ■Solitärbaum■ und in Klammern ■Mehrstämmig R2.2023.00229 Seite 32

oder Baumgruppe■. Bewilligt worden seien nun drei grosskronige Bäume, of- fenbar Platanen. Diese würden jedoch seine Liegenschaft stark verdecken. Bei seiner Liegenschaft handle es sich um ein Inventarobjekt, welchem durch die Entfernung des Haus O an der G-Strasse 14 zu neuer Strahlkraft verhol- fen werden solle. Dies könne jedoch nur mit der Pflanzung eines Soli- tärbaums sichergestellt werden, weshalb auf die Pflanzung einer Baum- gruppe zu verzichten sei. Ausserdem würden mehrere Bäume mehr Laub abwerfen und somit mehr Aufwand generieren. 16.2. Gemäss Art. 4 Abs. 2 GPV ist das Richtprojekt der Q AG, und der R AG, vom 13. Oktober 2017 für die Gestaltung der Bauten (Beziehung zum Ortsbild so- wie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubische Gliederung, Freiraum und Erschliessung) richtungsweisend. Nach Art. 7 Abs. 2 GPV ist der im Plan bezeichnete öffentlich zugängliche M-Platz in der Wirkung als offene Freifläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten. Gemäss dem Umgebungsplan des Richtprojekts der R AG ist auf dem M-Platz ein Baum eingezeichnet. Beschriftet ist dieser mit ■Solitärbaum (Mehrstämmig oder Baumgruppe)■ (vgl. act. 15.29). Das vorliegend bewilligte Projekt widerspricht folglich dem Gestaltungsplan nicht, wenn anstelle eines Baumes eine Baumgruppe auf dem M-Platz vor- gesehen ist (vgl. act. 15.7.1). Die kommunale Vorinstanz hat in Erwä- gung D.m. des angefochtenen Entscheides sodann festgehalten, dass der Einsatz von *Plantanus hispanica* im Kontext der Klimaveränderung und des sich zurzeit ausbreitenden Plantanenkrebses als keine nachhaltige Lösung erscheine. Die Baumartenwahl sei daher anzupassen. Eine diesbezügliche Auflage wurde denn auch in Dispositivziffer II.2.d. statuiert. Die Baumart steht folglich noch nicht fest. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei sol- chen, relativ kleinen Abständen zwischen den einzelnen Bäumen, keine grosskronigen Bäume – wie vom Rekurrent 3 befürchtet und in act. 2 S. 7 dargestellt – zum Einsatz kommen können. Die Rüge des Rekurrent zielt da- her ins Leere. Was die Vorbringen betreffend Einordnung des M-Platzes sowie der Bäume betrifft, kann auf die nachfolgende Erwägung 19.3.3 verwiesen werden. R2.2023.00229 Seite 33

17.1. Weiter moniert der Rekurrent 3 den fehlenden Durchlass zwischen dem M- Platz und seiner Liegenschaft. Früher habe ein Fusswegrecht zugunsten sei- ner Liegenschaft

bestanden. Durch seinen Landtausch 1960 sei dieses Fusswegrecht hinfällig geworden. Das Tor sei jedoch bestehen geblieben und werde nach wie vor fleissig von vielen Passanten begangen. Der Durchlass solle nun mit einer Hecke geschlossen werden, was beanstandet werde. 17.2. Gemäss Umgebungsplan ist entlang der Grenze des M-Platzes zum Grundstück des Rekurrenten 3 eine durchgehende Hecke aus Buchs geplant. Auch das Richtprojekt des Gestaltungsplans sah keinen Durchgang vor. Es mangelt folglich an einer gesetzlichen Grundlage zur Durchsetzung eines solchen Durchgangs, weshalb diese Rüge unbegründet ist. 18.1. Der Rekurrent 3 macht weiter geltend, das Gebäude ■O■ an der G-Strasse 14 sei zu erhalten. Es sei bekannt, dass für gute Ortsbilder nicht nur herausragende Einzelbauten, sondern auch und vor allem Baugruppen verantwortlich seien. Das gelte auch für das geschützte ■Haus N■. Es bilde zusammen mit dem Haus ■O■ an der G-Strasse 14 sowie den Häusern am oberen Eingang der J-Strasse ein kleinteilig-unregelmässiges, typisch dörfliches Geflecht. Das Haus an der G-Strasse 14 sei folglich als wichtiger Teil dieser Baugruppe zu erhalten und eine diesbezügliche Schutzabklärung habe zu erfolgen. Das fragliche Haus sei 1734 erbaut worden und die Bausubstanz sei nach wie vor gut, auch wenn es über die Jahre mehrfach umgebaut worden sei. Es figuriere zwar nicht im Inventar, dieses stamme jedoch aus den 80er-Jahren und sei teilweise veraltet. Dasselbe habe für das Gebäude P an der G-Strasse 12 zu gelten. Das 1960 erbaute Geschäfts- und Wohnhaus P habe beträchtliche architektonische Qualitäten. Es sei Zeuge einer Zeit, die dörfliche Strukturen missachte und deshalb für den Ausbau der G-Strasse zu einem modern-geschlossenen Korridor optiert habe. 18.2. Die kommunale Vorinstanz hält fest, der Rekurrent 3 übersehe, dass die Gestaltung des M-Platzes sowie der Abbruch des Hauses O im Gestaltungsplan bereits rechtskräftig festgelegt worden sei. R2.2023.00229 Seite 34

18.3.1. Als Schutzobjekte in Betracht fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter anderem Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Während sich der Eigenwert auf die Bedeutung des Bauwerks selbst bezieht, bezeichnet der Situationswert den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf seine Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139, 205). Für die Inventarisierung ist einzig die potenzielle Schutzwürdigkeit vorausgesetzt (VB.2022.00065 vom 10. November 2022, E. 4.4.1). In das Inventar werden entsprechend nicht nur Objekte aufgenommen, die mit Sicherheit formell geschützt werden, sondern auch Objekte, bei denen die Möglichkeit besteht, dass sie sich bei genauer Untersuchung als Denkmal erweisen könnten (VB.2020.00800 vom 29. November 2022, E. 5.5; VB.2020.00388 vom 3. Dezember 2020, E. 4.3.2; BGr 1C_92/2021 vom 7. Juni 2021, E. 5.2). Eine Entscheidung über die Schutzwürdigkeit des Objekts bzw. eine Interessenabwägung hat noch nicht zu erfolgen (vgl. VB.2020.00800 vom 29. November 2022, E. 5.5). Ein Nachbarrekurrent kann auch die potentielle Schutzwürdigkeit eines nicht inventarisierten Objekts geltend machen (VB.2015.00554 vom 21. April 2016, E. 3.1; VB.2017.00013 vom 18. Mai 2017, E. 4.1). Er kann sich jedoch nicht damit begnügen, die Schutzwürdigkeit einer Baute bloss zu behaupten, sondern muss diese anhand konkreter Anhaltspunkte aufzeigen (VB.2015.00554 vom 21. April 2016, E. 3.2; VB.2017.00013 vom 18. Mai 2017, E. 4.1 und 4.4; vgl. auch BGr 1C_380/2017 vom 17. Juli 2018, E. 2.4 und 2.5). Gemäss der

verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung besteht für das Gemeinwesen keine Veranlassung, über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang eines Inventarobjekts zu entscheiden, wenn die Gefährdung des inventarisierten Objekts durch ein Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen werden kann (VB.2012.00374 vom 26. September 2012, E. 5.2; VB.2005.00242, E. 4.1, in BEZ 2006 Nr. 3). Gleiches muss gelten, wenn eine Gefährdung deshalb von vornherein ausser Betracht fällt, weil für die Schutzwürdigkeit des vorliegend R2.2023.00229 Seite 35

in Frage stehenden, nicht inventarisierten Objekts keine konkreten Anhaltspunkte vorliegen. 18.3.2. Die streitgegenständlichen Gebäude O und P sind unbestrittenermassen nicht inventarisiert. Der Rekurrent 3 bringt zunächst Argumente vor, weshalb dem Gebäude O seiner Ansicht nach besondere städtebauliche Qualitäten zukomme und es zudem auch noch über gewisse alte Substanz verfüge. Er geht davon aus, dass es sich um ein potenzielles Schutzobjekt handelt. Aufgrund seiner Ausführungen ergeben sich jedoch keine genügend konkreten Anhaltspunkte für die behauptete potenzielle Schutzwürdigkeit. Die bloss zeitliche Einordnung eines Gebäudes – und allenfalls auch die Zuordnung zu einem bestimmten Stil – sind nicht geeignet, eine (auch bloss potenzielle) wichtige Zeugenschaft, wie sie für die Schutzwürdigkeit erforderlich wäre, nahelegen. Auch die Ausführungen des Rekurrenten 3 zur zeitlichen Geschichte und Entwicklung der M-Kreuzung geben keine Hinweise auf eine spezifische Bedeutung des zu beurteilenden Objekts O. Die Nähe zum rekurrentischen, inventarisierten Gebäude und zu weiteren gegenüberliegenden Schutzobjekten an der J-Strasse vermögen ebenso keine potenzielle Zeugeneigenschaft des Gebäudes auf der Bauparzelle zu begründen. Was sodann den potenziellen Situationswert anbelangt, so erschliesst sich weder aus der rekurrentischen Argumentation und den seitens des Rekurrenten 3 eingereichten Dokumenten (insb. G.-Nr. R2.2023.00233 act. 5.2) noch aufgrund der anlässlich des Augenscheins getätigten Feststellungen (vgl. insb. Protokoll, Fotos 5, 8, 17 und 18), inwiefern es sich (auch nur potentiell) um ein Gebäude handeln könnte, das sich im Hinblick auf die Erhaltung eines qualifizierten Landschafts- oder Siedlungsbildes als prägend erweisen würde. So ist insbesondere das vom Rekurrenten 3 vorgebrachte dörfliche Geflecht nicht mehr erkennbar. Der Rekurrent 3 bringt diesbezüglich selber vor, mit der M-Kreuzung sei dasselbe passiert, wie mit dem J-Platz: Der Ausbau von Strassen und Neubauten habe ihn ausgeweitet, entleert und in der Struktur verändert (vgl. G.-Nr. R2.2023.00233, act. 5.2 S. 15). Das Gebäude O steht mit seinem neuzeitlich wirkenden Anbau im Erdgeschoss ähnlich einem Sonderling an der Kreuzung. Eine Zusammengehörigkeit zu dem dahinterliegenden Haus N oder den gegenüberliegenden Gebäuden an der J-Strasse ist nicht signifikant. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Vorinstanz zu Recht R2.2023.00229 Seite 36

nicht von der potenziellen Schutzwürdigkeit des auf dem Baugrundstück bestehenden Gebäudes ausgegangen ist und entsprechend keine Veranlassung zur Vornahme einer Schutzabklärung hatte, weshalb die entsprechende Rüge fehlgeht. Dem Interesse des Rekurrenten 3 an einer Schutzabklärung steht denn auch der Schutz des guten Glaubens im Zusammenhang mit dem rechtskräftig festgesetzten Gestaltungsplan gegenüber. In Art. 5 Abs. 1 GPV ist vorgesehen, dass die im Plan dargestellten Gebäude und Anlagen rückgebaut werden können. Das Gebäude O ist im Plan mit dem Beschrieb ■Rückbau zulässig■ vermerkt. An die Stelle des bisherigen Gebäudes O soll der öffentlich zugängliche M-Platz zu liegen kommen, welchem eine zentrale Rolle im Gestaltungsplan zukommt [...]. Dieser Platz ist gemäss Art. 7 Abs. 2 GPV in der Wirkung als offene Freifläche mit

einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten. Der Gestaltungsplan enthält somit eine – nicht ausgeschriebene – Verpflichtung zum Abbruch des Gebäudes (dies im Gegensatz zum Gebäude in VB.2022.00393 vom 13. April 2023, E. 4.4). Der Erhalt der Liegenschaft K-Strasse 12 stünde somit im Widerspruch zum rechtskräftigen Gestaltungsplan und dem in dessen Beständigkeit gesetzten Vertrauen, weshalb sich die beantragte Schutzabklärung erübrigt. Dasselbe hat für das Gebäude P zu gelten. Dieses liegt im Baubereich A und B des Gestaltungsplans und ist ebenfalls mit dem Beschrieb ■Rückbau zulässig■ im Plan vermerkt. An seiner Stelle soll ein Gebäudeflügel mit der Bank-Filiale zu liegen kommen. Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um ein Gesamtkonzept, welches als Ganzes zu verwirklichen ist. Eine teilweise Bebauung des Gestaltungsplanperimeters wäre mit dem Gestaltungsplan und dem zugrundeliegenden Richtprojekt nicht zu vereinbaren, zumal dieses durch die gemeinsame Erdgeschossnutzung und die verschiedenen Höhenversätze der Gebäude als einheitliches Ganzes betrachtet werden muss. Es stand somit bereits im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans fest, dass das Gebäude P der Bebauung gemäss Gestaltungsplan weichen muss. Der Rekurrent ist folglich auch mit diesem Vorbringen verspätet. Beim Gebäude P handelt es sich um ein durchschnittlich gestaltetes Gebäude aus dem Jahr 1960. Der Rekurrent lässt in seinen Rechtsschriften offen, welchem Stil das Gebäude zuzuordnen ist und für welche Epoche es einen wichtigen Zeugen darstellen soll. Allein der Umstand, dass es offenbar aus einer Zeit stamme, die dörfliche Strukturen missachtet habe, R2.2023.00229 Seite 37

genügt jedenfalls nicht, um eine auch bloss potenzielle wichtige Zeugschaft, wie sie für die Schutzwürdigkeit erforderlich wäre, naheulegen. Zusammenfassend geht die Rüge des Rekurrenten, wonach die Gebäude P und O potenzielle Schutzobjekte darstellen und gutachterlich abzuklären seien, somit fehl. 19.1. Der Rekurrent 3 moniert zusammengefasst weiter, eine besonders gute Gestaltung werde nicht erreicht. Er begründet dies damit, dass der vergleichsweise grossgewachsene Bankennseubau im Baubereich A dem geschützten ■Haus N■ des Rekurrenten 3 viel zu nahetrete und dieses klein wirken lasse. Dieser Effekt werde dadurch verschlimmert, dass der Neubau schräg zum Altbau gestellt werde. Das Nebengebäude des rekurrentischen Gebäudes werde durch den Neubau verdeckt und sei vom Ende der J-Strasse aus nicht mehr sichtbar. Gemäss dem angefochtenen kommunalen Entscheid gewinne das ■Haus N■ durch das Bauvorhaben an Strahlkraft. Dies stimme jedoch nicht. Der M-Platz überzeuge weder optisch noch funktionell. Es handle sich um einen künstlichen, aus der Siedlungsstruktur nicht ableitbaren Platz, welcher wie ein knausriges Zugeständnis des vergleichsweise monumentalen G-Strassen-Riegels wirke. Die Schwäche dieses zugleich beengten und zu offenen Platzes könne auch eine üppige Bepflanzung nicht ausgleichen. Der M-Platz grenze an eine stark befahrene Kreuzung, diene teilweise einer Zulieferungsspur und habe als dominierende bauliche Wand nicht ein Wohnhaus mit Läden, sondern ein Bürogebäude mit Bank-Schalterhalle gegenüber. Dass diese mit einem Selbstbedienungs-Café und einem Take-Away kombiniert werden solle, mache die Sache auch nicht besser. 19.2. Die kommunale Vorinstanz sowie die Bauherrschaft bringen diesbezüglich vor, der Rekurrent richte sich nicht gegen das Projekt selber, sondern vielmehr gegen den Gestaltungsplan. Dieser sei aber rechtskräftig und könne nicht mehr in Frage gestellt werden. Die kommunale Vorinstanz habe sich eingehend mit der Einordnung und der Wirkung des Bauvorhabens auf das Gebäude des Rekurrenten 3 auseinandergesetzt. Dass die konkrete Ausgestaltung der Gebäude die Anforderungen des Gestaltungsplans nicht erfüllen sollten und diese deswegen ungenügend auf das Schutzobjekt Rücksicht R2.2023.00229 Seite 38

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

19.3.1. Gemäss Art. 4 Abs. 1 GPV sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Ungeachtet der spezifischen Gestaltungsplanvorschriften haben Bauten in der Nachbarschaft von Schutzobjekten kraft § 238 Abs. 2 PBG erhöhten ästhetischen Anforderungen zu genügen (vgl. VB.2019.00584 vom 3. Dezember 2020, E. 3.2). Gemäss dieser Bestimmung ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG zu verlangen. Massgeblich ist die Gesamtwirkung bezogen auf das Schutzobjekt. Dessen Wahrnehmung darf von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Frage ob mit einem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, ist nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu beurteilen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen. Eine förmliche Unterschützstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich R2.2023.00229 Seite 39

die Schutzwürdigkeit – wie vorliegend – aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt. Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts, namentlich von § 238 PBG, als Ausfluss der Gemeindeautonomie eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, überprüft das Baurekursgericht entsprechende Entscheide mit Zurückhaltung. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Baubehörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine bloss Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen).

19.3.2. Mit einem Gestaltungsplan, der die nutzungsplanerischen Grundlagen für ein konkretes Bauvorhaben schafft, wird gestützt auf § 83 Abs. 1 PBG die Kubatur der im Gestaltungsplangebiet zulässigen Bauten weitgehend bestimmt und kann der Plan gemäss Absatz 3 dieser Bestimmung neben der Ordnung der Erschliessung sowie der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen auch Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten. Ungeachtet der Bestimmung von § 83 Abs. 2 PBG, wonach der Gestaltungsplan für die Projektierung

einen angemessenen Spielraum belassen soll, kann somit bereits auf der Stufe der Nutzungsplanung das Erscheinungsbild der zu errichtenden Bauten weitgehend bestimmt sein. Das bedeutet jedoch nicht, dass bereits im Rahmen der Nutzungsplanung die baupolizeiliche Prüfung der Einordnung im Sinn von § 238 PBG vorzunehmen ist; diese Bestimmung im Abschnitt ■Grundanforderungen an Bauten und Anlagen■ des Planungs- und Baugesetzes gilt für das im Hinblick auf die baupolizeiliche Prüfung hinreichend konkretisierte Projekt, weshalb die entsprechende Prüfung erst im Baubewilligungsverfahren erfolgen kann. Neue planungsrechtliche Festlegungen wie der hier vorliegende Gestaltungsplan müssen der übergeordneten Planung (§ 16 PBG) sowie den R2.2023.00229 Seite 40

Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) und § 18 PBG entsprechen. Im Rahmen der Nutzungsplanung und den daran anschliessenden Rechtsmittelverfahren ist deshalb unter anderem zu prüfen, ob die neue Festlegung die Planungsgrundsätze beachtet, wonach sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG) und wonach die Qualität der Siedlungen zu verbessern und schutzwürdige Landschaften sowie andere Objekte des Natur- und Heimatschutzes vor Zerstörung oder Beeinträchtigung zu bewahren sind (§ 18 Abs. 2 lit. c und l PBG). Allerdings gelten diese Planungsgrundsätze nicht absolut, sondern sind im Zusammenhang mit anderen, teilweise entgegengesetzten Zielsetzungen anzuwenden. Der Gestaltungsplan als Ergebnis dieser Interessenabwägung, die im (politischen) Planungsprozess stattfindet und im anschliessenden Rechtsmittelverfahren überprüft wird, kann im Baubewilligungsverfahren in der Regel nicht mehr in Frage gestellt werden (BGE 131 II 103 E. 2.4.1 S. 110 mit Hinweisen). Weil ein zur Realisierung eines konkreten Bauvorhabens festgesetzter Sondernutzungsplan einen hohen Konkretisierungsgrad aufweist und Anordnung sowie Volumetrie der Bauten abschliessend definiert, wird insofern mit seiner Festsetzung der Entscheid über die Einordnung des Bauvorhabens in seine landschaftliche und bauliche Umgebung zwangsläufig vorweggenommen. Wenn nach der Rechtsprechung mit der Einordnungsvorschrift von § 238 PBG in der Regel keine Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung auf einem Grundstück zulässigen Bauvolumens durchgesetzt werden kann (RB 1990 Nr. 78; VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18), muss dies deshalb noch weitergehend bei einem Gestaltungsplan gelten, durch den wie hier Anordnung und Volumetrie der Bauten umfassend definiert worden sind. 19.3.3. Der vorliegend streitbetroffene Gestaltungsplan ■G-Strasse / F-Strasse■ bestimmt die Lage und das Volumen der künftigen Bauten mit Baubereichen. Diese bezeichnen die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung (vgl. letzter Satz von Art. 5 Abs. 2 GPV). Ferner legt der Gestaltungsplan die erlaubten Geschosshöhen und Gebäudehöhen fest (Art. 5 Abs. 6 GPV). Nachdem der Gestaltungsplan die erlaubte Ausdehnung der Gebäude regelt und vom Rekurrenten 3 unbestritten geblieben ist, dass das streitige Projekt diese Vorgaben einhält, lässt sich heute eine Änderung der Baubewilligung R2.2023.00229 Seite 41

mit der Begründung, Gebäude mit der gemäss Gestaltungsplan vorgesehenen Ausdehnung nähmen auf die benachbarten Schutzobjekte ■Haus N■ und ■Villa L■ nicht die gemäss § 238 Abs. 2 PBG geforderte Rücksicht, nicht erreichen. Der Inhalt des Gestaltungsplans kann heute nicht mehr in Frage gestellt werden (vgl. VB.2006.00354 und VB.2006.00355 vom 29. Juni 2007, E. 4; VB.96.00055 vom 6. Juni 1996, E. 2). Die Bauherrschaft hat grundsätzlich Anspruch darauf, Gebäude mit den im Gestaltungsplan vorgesehenen

Ausmassen zu erstellen. Im vorliegenden Baubewilligungsverfahren könnten jedoch noch die Gestaltung der einzelnen Bauten gerügt werden. Ein solcher Einwand wird indessen nicht substantiiert erhoben. Der Rekurrent hält in Bezug auf den F-Strassen-Flügel zwar fest, dass dessen Wirkung bestenfalls als befriedigend eingestuft werden könne, begründet dies jedoch nicht weiter. Was die Kritik am geplanten M-Platz anbelangt, kann festgehalten werden, dass sich dieser mit den drei Laubbäumen als kleiner urbaner Aufenthalts- und Erholungsraum sehr gut in die Umgebung einordnet. Durch die Chausseur erhält der Platz einen naturnahen Bodenbelag und schafft so eine Insel zwischen den ansonsten vielen Verkehrsflächen. Die lose Bestuhlung ermöglicht eine variable Nutzung des Platzes, je nach Bedarf und Gruppengrösse. Die publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss mit einer im Gestaltungsplan verankerten Nutzung als Café/Take-Away führt dazu, dass der Platz als Treffpunkt und Pausenort genutzt werden kann. Durch die Entfernung des Gebäudes G-Strasse 14 erlangt sodann das inventarisierte Gebäude des Rekurrenten 2 wieder mehr Strahlkraft. Im Sommer wird dieses zwar teilweise durch die drei auf dem M-Platz zu pflanzende Bäume verdeckt, was jedoch der positiven Wirkung dieser historischen Bausubstanz keinen Abbruch tut. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die kommunale Vorinstanz dem M-Platz eine besonders gute Gestaltung attestiert hat.

E. 20

Da – wie oben aufgezeigt – die Nachbarrekurse grösstenteils abzuweisen sind, ist der Rekurs der Bauherrschaft zu behandeln. Mit Beschluss vom 5. März 2024 hat die Baukommission X – wie bereits erwähnt – in Wiedererwägung des Beschlusses vom 24. Oktober 2023 dessen Dispositivziffern II.2.d i.V.m. lit. D.q. bezüglich Zugänglichkeit Dachgarten, II.2.e i.V.m. lit. E.e. bezüglich Erdgeschosshöhe, II.2.e i.V.m. lit. E.g. bezüglich R2.2023.00229 Seite 42

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

Kostenfolge zu berücksichtigen 21.1. Die Bauherrschaft richtet sich weiter gegen die Dispositivziffern II.66 und II.68, wonach für das Verkaufsgeschäft Lebensmittel ein kontinuierliches Personenzählssystem vorzusehen, ein Konzept mit organisatorischen Massnahmen bei Überschreitung gewisser Werte zu erarbeiten und das Konzept des Personenzählsystems der Feuerpolizei zur Stellungnahme einzureichen sei. Die dazugehörigen Erwägungen würden auf das Brandschutzkonzept verweisen, welches eine Personenbeschränkung von maximal 200 Personen vorsehe. Diese Interpretation des Konzeptes sei fehlerhaft. Das R2.2023.00229 Seite 43

Brandschutzkonzept sehe aufgrund der Anzahl und Dimension der Notausgänge eine maximale Kapazität von 556 Personen vor. Die Personenzahl von 200 sei lediglich die von der Bauherrschaft angenommene Spitzenfrequenz der Verkaufsfläche, unter Berücksichtigung einer vergleichbaren Verkaufsfläche in Mellingen. Da somit die zulässige Personenbelegung mehr als das Zweieinhalbfache der erwarteten sich gleichzeitig auf der Verkaufsfläche befindenden Personen betrage, und somit die kritischen Belegungswerte offenkundig nicht erreicht würden, erübrige sich die Installation eines Personenzählsystems. 21.2. Die Vorinstanz hält diesbezüglich fest, das Brandschutzkonzept besage eindeutig, dass für die Erstellung des Entfluchtungskonzepts für das Objekt die konservative Personenzahl von 200 Personen (Kunden und Mitarbeiter gleichzeitig anwesend) ausgewählt worden sei. Dass eine Personenkapazität von bis zu 556 Personen möglich wäre, vermöge daran nichts zu ändern, dass das gesamte Entfluchtungskonzept auf die effektiv zu erwartende Personenbelegung ausgelegt worden sei. Aus dem Brandschutzkonzept gehe nicht hervor, dass das gesamte Konzept auch bei einer Belegung von 556 Personen funktionieren würde. 21.3. Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Feuerpolizei, führt diesbezüglich aus, bei einer Verkaufsfläche von 1'703 m² ergebe sich eine zu erwartende Personenbelegung von 647 Personen. Im eingereichten Brandschutzkonzept werde von zwei geringeren Werten ausgegangen. Es werde jedoch nicht aufgezeigt, wie diese mittels vorkehrender Massnahmen eigenhalten würden. Die mit dem Bauentscheid verfügte Bedingung, der Installation eines kontinuierlichen Personenzählsystems und von organisatorischen Massnahmen zur Sicherstellung der beschränkten Personenbelegung, seien im Sinne der Personensicherheit gerechtfertigt und würden der langjährigen Praxis der GVZ bei der Anwendung von Art. 11 der Brandschutznormen (BSN) in vergleichbaren Fällen entsprechen. 21.4. Die Bauherrschaft entgegnet, sie habe ein Brandschutzkonzept eingereicht, welches aufgrund der Anzahl und Dimension der Notausgänge eine maximale Kapazität von 556 Personen nachweise. Bei der konkreten R2.2023.00229 Seite 44

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

vorliegende Brand- schutzkonzept sei für 556 Personen ausgelegt. Aufgrund der Erfahrungen in der Praxis sei aber mit einer Personenbelegung von max. 200 zu rechnen. Ein Personenzählssystem sei daher nicht erforderlich. 21.5.1. Die maximale Personenbelegung eines Supermarktes in der Schweiz richtet sich nach den Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuer- versicherungen (VKF), insbesondere nach den Schweizerischen Brand- schutzrichtlinien (BSR). Gemäss Ziff. 3.5.2 der Richtlinie ■Flucht- und Ret- tungswege■ der VKF ist die Personenbelegung in Räumen massgebend für Anzahl und Bemessung der erforderlichen Fluchtwege. Sie ist abhängig von Grösse, Nutzung und Lage der Räume. Die massgebende Personenbele- gung für die Festlegung der erforderlichen Fluchtwege ist schriftlich und ver- bindlich festzuhalten. Liegen keine verbindlichen Angaben vor, ist von flä- chenbezogenen Annahmen auszugehen. Diese sind gegebenenfalls objekt- spezifisch anzupassen. Gemäss Anhang zu Ziff. 3.5.2 ist die Personenbele- gung für Supermärkte mit ebenerdigen Zugang 0.38 Personen / m². Für die Ermittlung der Personenbelegung eines Bereiches massgebend sind alle den Kunden zugänglichen Räume, insbesondere auch Ladenstrassen und andere Verkehrsflächen. Nach Art. 11 Abs. 2 der Brandschutznorm der VKF können anstelle vorgeschriebener Brandschutzmassnahmen Einzellösun- gen treten, soweit für das Einzelobjekt die Schutzziele gleichwertig erreicht werden. Über die Gleichwertigkeit entscheidet die Brandschutzbehörde. R2.2023.00229 Seite 45

21.5.2. Gemäss den Erwägungen des angefochtenen Entscheides siehe das Brand- schutzkonzept im Verkaufsgeschäft eine Personenbeschränkung von maxi- mal 200 Personen vor. Damit von der Personenbelegung gemäss Anhang zu Ziffer 3.5.2 der VKF-Brandschutzrichtlinie ■Flucht- und Rettungswege■ ab- gewichen werden könne, sei ein Konzept mit den technischen und organisa- torischen Massnahmen zur Sicherstellung der beschränkten Personenbele- gung notwendig. In der Regel sei ein kontinuierliches Personenzählssystem einzubauen, die Grenzwerte (Voralarm, Alarm) und zugehörigen organisa- torischen Massnahmen seien festzulegen. Dem Konzept seien Grundrisspläne mit Lage der Zählstellen und den Standorten der Komponenten des Perso- nenzählsystems sowie das Prinzipschema und der Funktionsbeschrieb des Personenzählsystems beizulegen. Dispositivziffer II.66 hält dann fest, dass mit der Unterschreitung der notwendigen Ausgangsbreiten in Bezug auf die maximale Personenbelegung nach VKF ein kontinuierliches Personenzähl- system vorzusehen sei. Vor Rohbauvollendung sei ein Konzept mit den or- ganisatorischen Massnahmen bei Überschreitung des Alarm- bzw. Sicher- heitswertes, der Feuerpolizei zur Stellungnahme einzureichen. Dem von der Bauherrschaft eingereichten Brandschutzkonzept der Y AG vom 24. Oktober 2022 lässt sich diesbezüglich entnehmen, dass die maxi- male Personenbelegung in der Verkaufsfläche (Erdgeschoss) gem. den ak- tuellen Angaben zum Personen- bzw. Kundenverkehr gestützt auf die Kun- denverkehrsbemessungen des Betreibers in einem Geschäft ähnlicher Grösse festgelegt werde. Gemäss den Vorgaben des Ladenbetreibers weise das Vergleichsobjekt ein Format B520 auf und biete eine Verkaufsfläche von 1'593 m². Die maximale Personenbelegung betrage 200 Personen. Es seien insgesamt drei Notausgänge, welche ins Freie führen, notwendig. Die maxi- male Personenkapazität gemäss verfügbaren Türbreiten betrage 556 Perso- nen. Dem Brandschutzkonzept kann folglich entnommen werden, dass die Bau- herrschaft – gestützt auf die Daten eines Vergleichsladens – von einer ma- ximalen Personenbelegung von 200 ausgeht, auch wenn die maximale Per- sonenbelegung gestützt auf die Verkaufsfläche deutlich mehr zulässt. Die Türbreiten sind jedoch auf eine maximale Personenkapazität von 556 Per- sonen

ausgelegt. Die nach der VKF-Richtlinie ■Flucht- und Rettungswege■ ermittelte maximale Personenbelegung hat jedoch nicht nur Auswirkungen R2.2023.00229 Seite 46

auf die Türbreiten, sondern auch auf die Fluchtwegbreiten und die Anzahl Notausgänge. Dass diese ebenfalls einer maximalen Personenkapazität von 556 genügen, lässt sich den Unterlagen nicht entnehmen. Es ist daher der Vorinstanz sowie der kantonalen Feuerpolizei zu folgen, wenn sie gestützt auf Art. 11 BSN ein Personenzählssystem für erforderlich halten. 22.1. Schlussendlich moniert die Bauherrschaft auch Dispositivziffer II.93. Danach sei die Einbringung von Erdankern in die städtischen Grundstücke Kat.-Nrn. 11 und 13 verboten. Der Bauherrschaft sei bewusst, dass sich auf den städtischen Grundstücken Schutzobjekte befinden würden. Gerade deswegen sei bereits eingehend geprüft worden, wie die Baugrube und damit auch die angrenzenden Grundstücke bestmöglich geschützt werden könnten. Dabei habe sich gezeigt, dass die Sicherung der Baugrube mit Erdankern deutlich schonender und sicherer für die bauliche Umgebung sei als andere Massnahmen. Der Bauherrschaft sei aber bewusst, dass sie für die Einbringung von Erdankern die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer einholen müsse. Ein Ausschluss der Baugrubensicherung durch Erdanker bereits in der Baubewilligung und ohne weitergehende Prüfung des Sicherungskonzepts erweise sich als nicht sinnvoll, nicht erforderlich und dementsprechend auch als unverhältnismässig. 22.2. Die kommunale Vorinstanz hält diesbezüglich fest, die Bauherrschaft habe bisher nicht den Nachweis erbracht, dass die Baugrubensicherung mit Erdankern auf den Nachbargrundstücken nötig, sicher und zudem schonender wäre als andere Massnahmen. Warum dies erst bei einer späteren Kontaktaufnahme erfolgen solle, sei nicht nachvollziehbar. Wie aus dem angefochtenen Entscheid hervorgehe, müssten die Erdanker in Grundstücke getrieben werden, auf denen bedeutende Schutzobjekte stehen würden. Aus Rücksicht auf diese habe die Vorinstanz eine Nutzung der Grundstücke untersagt. 22.3.1. Gemäss § 229 PBG ist jeder Grundeigentümer berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungs-handlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den R2.2023.00229 Seite 47

Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist und soweit dadurch das Eigentum des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt ist (Abs. 1). Dieses Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben (Abs. 2). Nach § 230 Abs. 1 PBG ist die Inanspruchnahme dem Betroffenen vom Ansprecher genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen (Abs. 1). Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder einigen sich die Beteiligten nicht über die Entschädigung, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die örtliche Baubehörde in raschem Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens und über die Entschädigung (Abs. 2). Mit ihrem Entscheid gemäss § 230 Abs. 2 PBG greift die Behörde unmittelbar in private Eigentumsrechte von am Bauvorhaben nicht beteiligten Drittpersonen ein. Dieser Eingriff dient vor allem dem privaten Interesse des Bauherrn an der Realisierung seines Bauvorhabens. Daher hat sich die Inanspruchnahme stets auf das in räumlicher und zeitlicher Hinsicht Notwendige zu beschränken. 22.3.2. Die Bauherrschaft hat der Vorinstanz einen Baugrubenplan eingereicht, in welchem unter anderem mehrere Erdanker, welche in den Baugrund der im Eigentum der Stadt X stehenden Nachbarsparzellen Kat.-Nrn. 14 sowie 13 ragen, auf welchen Schutzobjekte liegen. In Dispositivziffer II.93 des angefochtenen Entscheides wurde die Verwendung von Erdankern bei den erwähnten Nachbarsparzellen in jeglicher Art untersagt. Indem die Bauherrschaft ein

Baugrubenplan eingereicht hat, in welchem unter anderem Erdanker verzeichnet waren, hat sie sinngemäss der kommunalen Vorinstanz die Inanspruchnahme ihrer Grundstücke im Sinne des Hammerschlagsrechts mitgeteilt. Diese stimmte der Verwendung ihrer Grundstücke nicht zu, was sie denn auch im angefochtenen Entscheid kundtat. Die örtliche Baubehörde hat folglich – in ihrer Funktion als Eigentümerin der Nachbargrundstücke als auch als entscheidende Behörde – in der Baubewilligung bereits über die Zulässigkeit des Begehrens entschieden. Eine Rückweisung der Sache an die kommunale Vorinstanz, damit diese in einem raschen Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens entscheiden kann, wie dies § 230 Abs. 2 PBG vorsieht, käme folglich einem Leerlauf gleich, weshalb R2.2023.00229 Seite 48

darauf verzichtet werden kann. Es ist vielmehr nachfolgend zu prüfen, ob sie zu Recht das Gesuch der Bauherrschaft abschlägig beurteilt hat. Das Einbringen von Erdankern erfolgt oft durch Bohren oder Rammen, wodurch Erschütterungen entstehen können, die die historische Bausubstanz schädigen könnten. Sodann übertragen Erdanker Lasten in tiefere Bodenschichten, was zu einer Verdichtung oder Verformung des Untergrunds und somit zu Setzungen oder Rissen in denkmalgeschützten Gebäuden führen kann. Das System der Baugrubensicherung mit Erdankern schliesst es sodann praktisch aus, dass diese nach Abschluss der Bauarbeiten aus dem Nachbargrundstück entfernt werden. Auch bei provisorischen Ankern verbleiben in der Regel nach Entfernen der Zugglieder die Verpresskörper im Grundstück. Damit fehlt es am Merkmal der vorübergehenden Beanspruchung des Nachbargrundstücks. Daran ändert auch nichts, dass die verbleibenden Verpresskörper bei Bauarbeiten auf dem betroffenen Grundstück entfernt werden könnten (vgl. zum Ganzen Dominik Bachmann, Das Hammerschlagsrecht, in: PBG aktuell 4/2014, S. 16). Das Setzen der Erdanker lässt sich, weil das Nachbargrundstück dauerhaft benötigt wird, somit nicht auf § 229 PBG stützen, (vgl. zum Umfang des sog. "Hammerschlagsrechts" auch VB.2020.00401 vom 18. März 2021). Die Verwendung von Erdankern bleibt folglich nur auf der Grundlage der nachbarlichen Zustimmung möglich. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Setzung von Erdankern in den besagten Nachbargrundstücken verweigert hat. Die Rüge der Bauherrschaft ist daher unbegründet. 23.1. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rekurse der Rekurrierenden 1 und des Rekurrenten 3 teilweise gutzuheissen sind (vgl. VB.2023.00568 vom 12. Dezember 2024, E. 5.2). Demgemäss ist der angefochtene Beschluss der Baukommission der Stadt X vom 24. Oktober 2023 mit der folgenden Auflage zu ergänzen: „Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft der Abteilung Planen und Bauen einen im Sinne der Erwägung E.b (Überschreitung der Gesamthöhe) abgeänderten Plan einzureichen und bewilligen zu lassen.“ Im Übrigen sind die Rekurse abzuweisen. R2.2023.00229 Seite 49

Der Rekurs der Bauherrschaft ist abzuweisen, soweit er nicht als durch Wiedererwägung des angefochtenen Verwaltungsaktes und durch Projektänderung als gegenstandslos geworden abzuschreiben ist. 23.2. Ausgangsgemäss und unter Berücksichtigung des getätigten Verfahrensaufwands sind die Verfahrenskosten zu je 9/25 den Rekurrierenden 1 und dem Rekurrenten 3, zu 7/50 der Vorinstanz sowie zu je 7/100 der C und der D aufzuerlegen (§ 13 VRG). Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmten Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbareren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr.

50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.). Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (Finanzielle Bedeutung des Bauvorhabens im streitgegenständlichen Umfang), des getätigten Verfahrensaufwandes (u.a. Abteilungsangenehm, diverse Zwischenverfügungen), des Umfangs des vorliegenden Urteils sowie der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 10'000.-- festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch). 23.3. Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter R2.2023.00229 Seite 50

Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr. Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zuschreibung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der Bauherrschaft zulasten der Rekurrierenden eine reduzierte Umtriebsentschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 3'200.-- zuzusprechen, zahlbar durch die beiden Rekurrentschaften je zur Hälfte. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zuschreibung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch). Den übrigen Parteien steht bei diesem Verfahrensausgang im vornherein keine Umtriebsentschädigung zu. R2.2023.00229 Seite 51

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.