

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00352 vom 5. Februar 2026

ZH Verwaltungsgericht, 2026-02-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_VB.2024.00352](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00352)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00352 du 5 février 2026

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00352 del 5 febbraio 2026

## Regeste

Neubau einer Wohnüberbauung im Perimeter eines rechtskräftig festgesetzten privaten Gestaltungsplans sowie eines zurzeit sistierten Quartierplans: keine Verletzung des Quartierplanbanns. Erschliessung/Baureife. Lärmschutz. Massgebliche Grundfläche (Verkehrsfläche). Koordinationsgebot (E. 9). Erdwärmesonden als Einbauten im Grundwasser (E. 10). Pflicht zum Bahntransport (E. 11). Vorinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung (E. 12). Vorliegend besteht ein rechtskräftig festgesetzter privater Gestaltungsplan, welcher die Feinerschliessung festlegt. In einem solchen Fall kann der Quartierplanbann einem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden, wenn dieses den Vorgaben des Gestaltungsplans entspricht. Die geplante Erschliessung entspricht ohne Weiteres der im Gestaltungsplan vorgesehenen (E. 5.3). Die massgeblichen Immissionsgrenzwerte (IGW) werden (unter zulässiger Berücksichtigung der Lärmschutzbalkone) an allen Fenstern der lärmempfindlichen Wohnräume eingehalten. Eine Ausnahmegewilligung ist nicht erforderlich und das Bauprojekt in lärmschutzrechtlicher Hinsicht bewilligungsfähig (E. 6.4). Rein privatrechtliche Vereinbarungen oder eine faktische Nutzung durch die Öffentlichkeit genügen nicht, um eine Verkehrsfläche von der Anrechenbarkeit der für die Baumassenziffer massgeblichen Grundfläche auszuschliessen, solange eine hoheitliche Festlegung fehlt. Die zulässige Baumasse wird nicht überschritten (E. 8.3). Teilweise Gutheissung (Kostenpunkt).

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer bzw. Mieter einer dem Baugrundstück direkt benachbarten Liegenschaft legitimationsbegründend im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) betroffen. Nachdem auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

### E. 2

Die Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen denselben Sachverhalt und werfen mehrheitlich dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren VB.2024.00352 und VB.2024.00359 zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des

Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4■31 N. 50 ff.). Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten im Verfahren VB.2024.00352.

### **E. 3**

In prozessualer Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin aus VB.2024.00359 die Durchführung eines Augenscheins.

#### **E. 3.1**

Aus verfahrensökonomischen Gründen ist es zulässig, dass sich eine Rechtsmittelinstanz, insbesondere das Verwaltungsgericht, auf das Ergebnis des vorinstanzlichen Augenscheins abstützt und auf die Durchführung eines eigenen Augenscheins verzichtet, vorausgesetzt, dass sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein beziehungsweise aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81 ).

#### **E. 3.2**

Vorliegend ist die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts im Sinne von § 7 Abs. 1 VRG mittels der bei den Akten liegenden Pläne und weiteren (Baugesuchs-)Unterlagen, welche die tatsächlichen Verhältnisse anschaulich wiedergeben, möglich. Insbesondere auch hinsichtlich der verkehrstechnischen Situation ist namentlich anhand der anlässlich des vorinstanzlichen Abteilungsaugenscheins erstellten Fotografien der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt. Auf einen weiteren Augenschein durch das Verwaltungsgericht kann daher verzichtet werden.

### **E. 4.1**

Die Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 11'000 m liegen gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schwerzenbach vom 12. April 1996 (BZO) in der Industriezone I2 mit Sonderbauvorschriften. Sie sind Gegenstand des rechtskräftig festgesetzten privaten Gestaltungsplans "J-Park" vom 9. Mai 2011 (nachfolgend: GP). Zudem liegen sie im Perimeter des zurzeit sistierten Quartierplans "L" und sind mit einem Quartierplanbann (§ 150 PBG) belegt. Sie grenzen im Nordosten an die M-Strasse (Staatsstrasse), im Nordwesten an die N-Strasse (Hauptverkehrsstrasse) sowie im Südwesten und Südosten an die K-Strasse an. Das Areal liegt sodann im Grundwassergebiet.

### **E. 4.2**

Die Bauherrschaft plant die Erstellung einer Überbauung mit 128 Wohnungen, 4 Atelierräumen und 3 Gewerbeflächen im Erdgeschoss, 4 Büroeinheiten in den Obergeschossen sowie einer Unterniveaugarage mit 71 Auto- und 14 Motorrad-Abstellplätzen. Die Baukörper sind als Blockrandbebauung um einen begrünten Innenhof angeordnet.

### **E. 5**

Die Beschwerdeführenden aus beiden Verfahren rügen eine Verletzung des Quartierplanbanns (§ 150 PBG). In diesem Zusammenhang monieren sie auch die Erschliessung als ungenügend. Sie machen einerseits fehlende Baureife geltend und rügen andererseits die Erschliessungsvorschriften des GP (Art. 7 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften [GPV]) als verletzt.

### **E. 5.1**

Die Vorinstanz erwog in ihrem Entscheid, zusammen mit den Vorinstanzen und der Bauherrschaft könne festgehalten werden, dass mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen für die Baureife der Grundstücke gerade auch hinsichtlich der Erschliessung festgelegt worden seien. Mit einer gestaltungsplankonformen Erschliessung werde der Vollzug des Quartierplans nicht negativ präjudiziert. Den Akten lasse sich sodann entnehmen, dass im Juni 2017 ein neuer privater Erschliessungsvertrag abgeschlossen und öffentlich beurkundet worden sei, welcher vorsehe, das Quartierplangebiet umfassend zu erschliessen. Mit dieser privatrechtlichen Regelung werde das Quartierplanverfahren obsolet. Die Erschliessung des streitbetroffenen Bauvorhabens entspreche dem Verkehrskonzept dieses Vertrags.

### **E. 5.2**

Dagegen bringt die Beschwerdeführerin aus VB.2024.00359 vor, das Quartierplanverfahren könne nicht einfach ■ aufgrund eines Gestaltungsplans und eines privaten Erschliessungsvertrags ■ obsolet werden und der Quartierplanbann könne nur wie in § 150 Abs. 4 PBG vorgesehen aufgehoben werden.

#### **E. 5.2.1**

Der Quartierplan dient primär dazu, ein Gebiet überbaubar zu machen und die dafür erforderliche Infrastruktur zur Erschliessung bereitzustellen (§ 123 Abs. 1 PBG; VGr, 30. Juni 2009, VB.2008.00277/289, E. 4.4.3 auch zum Folgenden). Der Gestaltungsplan hingegen ermöglicht eine qualitativ hochstehende Überbauung mit spezifischen gestalterischen Vorgaben und kann dabei von der Regelbauweise abweichen (§ 83 Abs. 1 PBG). Soweit nicht bereits in einem Quartierplan geregelt, hat der Gestaltungsplan die Feinerschliessung des Gestaltungsplangebiets festzulegen (§ 83 Abs. 3 PBG). Anlagen der Groberschliessung können und müssen nicht mit einem Gestaltungsplan festgelegt werden (VGr, 30. April 2021, VB.2019.00681, E. 4.1; 14. November 2019, VB.2019.00017, E. 5 mit weiteren Hinweisen). Auch hat sich der Gestaltungsplan mit ausserhalb des Perimeters gelegenen Erschliessungsfragen der Grob- oder Feinerschliessung nicht zu befassen (VGr, 28. April 2022, VB.2020.00722, E. 8.3; BEZ 2018 Nr. 23, E. 6.3).

#### **E. 5.2.2**

Der Quartierplanbann gemäss § 150 Abs. 1 PBG dient der Sicherung eines laufenden Quartierplanverfahrens. Während die allgemeine Norm von § 234 PBG ■ welche nach dem ausdrücklichen Wortlaut nur Baumassnahmen erfasst ■ einen fehlenden Quartierplan (als fehlende planungsrechtliche Festlegung) schützt, gewährleistet die Spezialnorm von § 150 Abs. 1 PBG eine weitergehende Sicherung und umfasst tatsächliche und rechtliche Änderungen an Grundstücken und sonstigen Rechten (Markus Lanter/Peter Bösch in: Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 915). Ein Bauvorhaben, welches einem vernünftigen Erschliessungskonzept im Wege stehen würde, kann gestützt auf § 234 PBG verweigert werden (Michael Steiner/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 292). Andererseits ist die Bewilligung zu erteilen, wenn die Änderung die Aufstellung oder den Vollzug des Quartierplans weder verunmöglicht noch wesentlich erschwert (§ 150 Abs. 1 PBG).

#### **E. 5.2.3**

Mit ihren unterschiedlichen Schwerpunkten sind der Quartierplan und der Gestaltungsplan zwei selbständige Instrumente der kommunalen Nutzungsplanung, die unabhängig voneinander angewendet werden können und sich vielfach ergänzen. Können die Parzellen eines bestimmten Gebiets mit einem Gestaltungsplan nicht vollständig erschlossen und überbaubar gemacht werden, so sind die dafür notwendigen Festlegungen in einem ergänzenden Quartierplan zu treffen. Jedoch kann ein Gestaltungsplan die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen auch unabhängig von einem Quartierplan ordnen (VGr, 22. Januar 2004, VB.2003.00223, E. 5.4). Die beiden Instrumente können zeitlich parallel oder nacheinander eingesetzt werden. Liegt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor, setzt dieser allerdings verbindliche Rahmenbedingungen, an die sich eine nachfolgende Quartierplanung halten muss (VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00232, E. 4.2).

### **E. 5.3**

Vorliegend besteht ein rechtskräftiger privater Gestaltungsplan, welcher die Feinerschliessung ■ entgegen der Beschwerdeführerin aus VB.2024.00359 ■ festlegt (vgl. Situationsplan 1/500 und Überschrift C der Gestaltungsplanvorschriften). Im Verwaltungsgerichtsentscheid zum Gestaltungsplan wurde zur geplanten Feinerschliessung festgehalten, diese beeinflusse die vorgesehene Anpassung der Groberschliessung nicht, was vom Bundesgericht bestätigt wurde (VGr, 12. Juli 2012, VB.2012.00063, E. 4.4; BGr, 3. Mai 2013, 1C\_431/2012, E. 3.3). In einem solchen Fall kann der Quartierplanbann ■ wie ausgeführt ■ einem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden, wenn dieses den Vorgaben des Gestaltungsplans entspricht (was umstritten und nachfolgend zu prüfen ist).

#### **E. 5.3.1**

Das Baurekursgericht gelangte in seinem Entscheid zusammengefasst zum Schluss, das konkrete Bauvorhaben entspreche der mit dem Gestaltungsplan festgesetzten Erschliessungslösung, was sich ohne Weiteres aus den Akten ergebe. Ein Verstoss gegen Art. 7 GPV liege nicht vor. Die Zufahrt halte den erforderlichen Abstand von 30 m zur K-Strasse [korrekt: M-Strasse], gemessen ab dem Fahrbahnrand der M-Strasse, ein. Sodann hätten sich die tatsächlichen Verhältnisse seit der Festsetzung des Gestaltungsplans auch nicht nachteilig verändert, sodass dieser revidiert werden müsste. Die Baugrundstücke wiesen eine genügende Erschliessung auf. Allfällige mögliche Verbesserungen seien bei Vorliegen einer ausreichenden Erschliessung nicht zwingend erforderlich und könnten im Rahmen eines von der Gemeinde geplanten Strassenprojekts noch realisiert werden. Ein solches sei offenbar auch in Planung.

#### **E. 5.3.2**

Die geplante Erschliessung entspricht ohne Weiteres der im Gestaltungsplan vorgesehenen. Der in Art. 7 a) Abs. 1 GPV verlangte Mindestabstand der Grundstückseinfahrt und -ausfahrt von 30 m zur M-Strasse ist (exakt) eingehalten, wie sich aus den nämlichen Plänen ergibt. Was die als unzulässig gerügte Anordnung der drei Besucherparkplätze im Bereich zwischen der M-Strasse und der Grundstückseinfahrt bzw. -ausfahrt betrifft, stimmt es, dass diese Besucherparkplätze ausserhalb des im Situationsplan des Gestaltungsplans bezeichneten Bereichs für Besucherparkplätze liegen. Indes führte die Vorinstanz zutreffend aus, dass (im dafür vorgesehenen Bereich) weitere sechs Besucherparkplätze vorgesehen sind und dass der zur Einhaltung der sieben vorgeschriebenen weiter erforderliche Besucherparkplatz auch andernorts realisiert werden könnte. So sind in der

Tiefgarage 18 Plätze über dem Minimalbedarf geplant, sodass etwa dort ein weiterer Besucherparkplatz vorgesehen werden könnte. Der Mangel würde folglich nicht zur Bauverweigerung führen, sondern könnte auflagenweise geheilt werden, weshalb den Beschwerdeführenden ■ selbst wenn ihnen die Parkplätze zum Nachteil gereichen würden ■ kein praktischer Nutzen entstehen würde. Auf die Rüge ist deshalb nicht weiter einzugehen (vgl. VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056, E. 3.2).

### **E. 5.3.3**

Ob die detaillierten Anforderungen an die strassenmässige Erschliessung gemäss § 237 PBG erfüllt sind, ist eine andere ■ ebenfalls umstrittene ■ Frage, welche nachfolgend zu prüfen ist (vgl. E. 5.4). Mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan wurden die Voraussetzungen für die Baureife der Grundstücke hinsichtlich der Erschliessung grundsätzlich festgelegt. Zwar sind im strittigen Bauprojekt mehr Wohnungen vorgesehen als im Richtprojekt, welches dem Gestaltungsplan zugrunde lag. Es ist jedoch in diesem Zusammenhang zu beachten, dass aufgrund der neuen Parkplatzverordnung vom 26. April bzw. 18. Juni 2021 und der Zuweisung der unmittelbar beim Bahnhof Schwerzenbach gelegenen Baugrundstücke zur ÖV-Güteklasse A (ebenfalls im Jahr 2021) eine deutlich tiefere Anzahl an Abstellplätzen realisiert werden muss. Folglich ist auch von einem geringeren Mehrverkehr auszugehen als dies bei der Gestaltungsplanfestsetzung noch der Fall war. Das Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2016, welches auf das Richtprojekt abstellt, basiert auf den vormaligen, höheren Vorgaben der Parkplatzverordnung aus dem Jahr 1996 sowie der früheren Zuweisung der Baugrundstücke zur ÖV-Güteklasse B und ist folglich überholt. Anlass, ein aktuelles Gutachten einzuholen, besteht indes nicht. Daran ändert nichts, dass der Gestaltungsplan vor über zehn Jahren festgesetzt wurde und der Verkehr im Allgemeinen grundsätzlich zugenommen hat. Es ist nicht von einer wesentlichen Veränderung der Verhältnisse auszugehen.

### **E. 5.4**

Gemäss § 233 Abs. 1 PBG dürfen Bauten und Anlagen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist. Baureif ist ein Grundstück gemäss § 234 PBG, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeindevorstand beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. § 236 Abs. 1 PBG verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden kann und die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist. Genügende Zugänglichkeit bedingt gemäss § 237 Abs. 1 PBG in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzenden. Zufahrten sollen § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG entsprechend für alle verkehrssicher sein. Folglich dürfen gemäss § 240 Abs. 1 PBG durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücksnutzungen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden. Die technischen Anforderungen an die Ausgestaltung der Strassen der Feinerschliessung als Zufahrten, die technischen Anforderungen an Ausfahrten und die zulässigen Auswirkungen der Nutzung von Grundstücken auf Strassen der Fein- und Groberschliessung sowie diverse Abstandsvorschriften werden durch die Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April

2019 (VErV) geregelt (§ 1 VErV). Als Zufahrten gelten gemäss § 3 lit. b VErV Strassen der Feinerschliessung als Verbindung ab der Grundstücksgrenze mit dem Strassennetz der Groberschliessung. Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie ihren Zweck erfüllen, der vollständigen Nutzung der Grundstücke genügen und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer jederzeit gewährleistet ist. Vorderhand sind die Bedürfnisse von mobilitäts- und sehbehinderten Menschen sowie von Kindern, insbesondere auf Schulwegen, zu berücksichtigen (§ 4 lit. a und b VErV). Der Einsatz der öffentlichen Dienste, insbesondere für Notfalleinsätze, muss jederzeit gewährleistet sein (§ 4 lit. c VErV). Die technischen Anforderungen an Zufahrten finden sich in den Anhängen 1■6 der Verkehrserschliessungsverordnung (§ 5 Abs. 1 VErV).

#### **E. 5.4.1**

Vorab ist festzuhalten, dass sich die Prüfung der Verkehrssicherheit im Baubewilligungsverfahren auf die durch das Bauvorhaben verursachte Situation beschränkt (vgl. VGr, 14. Juni 2006, VB.2005.00485, E. 4.5). Bereits im Rechtsmittelverfahren betreffend den Gestaltungsplan hatte das Bundesgericht festgehalten, dass der Sachverhalt, wonach aufgrund der Nutzungsänderung nicht mit einer wesentlichen Verkehrszunahme zu rechnen ist, willkürfrei festgestellt worden sei (BGer, 3. Mai 2013, 1C\_431/2012, E. 3.3.1). Das Bauvorhaben wird keinen wesentlichen Mehrverkehr verursachen, weil das Baugrundstück in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Schwerzenbach und in der ÖV-Güteklasse A liegt, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die künftigen Bewohner die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen werden. Vor diesem Hintergrund beurteilte das Baurekursgericht die Erschliessung des Baugrundstücks zu Recht als genügend (vgl. auch VGr, 12. Juli 2012, VB.2012.00063, E. 4.5). Sollte es aufgrund des Mehrverkehrs dennoch zu Verkehrsbehinderungen kommen, sind gemäss Gesamtverfügung weitere Massnahmen (insbesondere eine Linksabbiegespur) anzuordnen. Ferner ist im geplanten Strassenprojekt ein Linksabbiegeverbot in die M-Strasse mit Trenninsel bereits vorgesehen, wie der Gesamtverfügung ebenfalls entnommen werden kann. Die Rüge der Verkehrsüberlastung erweist sich damit als unbehelflich, um die zureichende Erschliessung infrage zu stellen.

#### **E. 5.4.2**

Was die monierte Verkehrssicherheit für die Fussgänger betrifft, ergibt sich aus dem Plan "Primärserschliessung", dass die Sicherheit für die Fussgänger im Bereich der O-Brücke mit provisorischen Trennelementen gewährleistet wird. Sodann ist im Bereich der Ausfahrt von der M-Strasse ein Fussgängerstreifen über die K-Strasse geplant. Weiter wird entlang der K-Strasse ein 2 m breites Trottoir erstellt und damit auch die Vorgabe von Art. 7 b) GPV erfüllt. Die definitiven Massnahmen werden ■ wie in der Gesamtverfügung vorgesehen ■ mit dem geplanten Strassenprojekt zu koordinieren sein. Die Vorinstanz hat die Verkehrssicherheit entgegen dem Vorwurf der Beschwerdeführerin aus VB.2024.00359 geprüft und zu Recht bejaht. Betreffend die ferner als verletzt gerügte VSS-Norm SN 640 291a Ziff. 9.3 hat das Baurekursgericht in E. 6.2 seines Entscheids zu Recht festgehalten, dass ein allfälliger Mangel auflageweise behoben werden könnte, und ist auf die Rüge mangels praktischen Nutzens nicht weiter eingegangen.

#### **E. 5.5**

Zusammengefasst erwiesen sich die Rügen betreffend Baureife allesamt als unbegründet. Der in diesem Zusammenhang ferner erhobene Vorwurf der Verletzung des rechtlichen

Gehörs durch den Verzicht auf Beizug der Quartierplanakten und der Akten zum Erschliessungsvertrag von 2004 sowie der Vorwurf der Verletzung der Begründungspflicht bezüglich der Argumente zur Verletzung des Quartierplanbanns erweisen sich vor dem Hintergrund des Ausgeführten ebenfalls als unbegründet.

## **E. 6**

Die Beschwerdeführenden aus VB.2024.00352 machen weiter geltend, die geplante Überbauung könne aus lärmschutzrechtlichen Gründen nicht bewilligt werden.

### **E. 6.1**

Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, grundsätzlich nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die massgeblichen Immissionsgrenzwerte für Wohnen finden sich in Anhang 3 Ziff. 2 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) und werden in der Mitte der geöffneten Fenster aller lärmempfindlichen Räume ermittelt (Art. 39 Abs. 1 LSV). Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so kann die Bewilligung Art. 22 Abs. 2 USG zufolge nur erteilt werden, sofern die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden. Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können. Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

### **E. 6.2**

Die Baugrundstücke liegen in der Industriezone I2. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III, in welcher die Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm am Tag 65 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A) betragen (vgl. Anhang 3, Ziff. 2 LSV). Gemäss Berechnung im Lärmgutachten Strassenlärm vom 28. Februar 2022 liegt die maximale Lärmbelastung lärmempfindlicher Wohnräume durch Strassenlärm unter Berücksichtigung der Lärmschutzbalkone an der Westfassade (N-Strasse) bei 65 dB am Tag und 55 dB in der Nacht (Ziff. 3.1.2 und 3.1.3). Gestützt darauf gelangte die Baudirektion zum Schluss, die massgeblichen Immissionsgrenzwerte (IGW) würden an allen Fenstern lärmempfindlicher Wohnräume eingehalten. Auch das Baurekursgericht ging in seiner Entscheidung davon aus, dass die IGW im projektierten Bauvorhaben mit den Lärmschutzbalkonen eingehalten werden könnten. Es hielt fest, bei Letzteren handle es sich um Küchenbalkone und die betroffenen Wohnungen wiesen zusätzlich einen Balkon zum Innenhof auf.

### **E. 6.3**

Die Beschwerdeführenden aus VB.2024.00352 bringen dagegen zunächst vor, die Ermittlung der Lärmbelastung durch den Strassenlärm sei mit dem falschen Berechnungsmodell erfolgt. Das unter Verwendung des Strassenlärmmodells StL-86+ erstellte Verkehrsgutachten vom 28. Februar 2022 habe bereits zum Zeitpunkt der Einreichung nicht mehr dem Stand der Technik und den Empfehlungen des Bundesamts für

Umwelt (BAFU) entsprochen.

#### **E. 6.3.1**

Zur Kritik am verwendeten Strassenlärmmodell hielt das Baurekursgericht in seinem Entscheid zusammengefasst fest, das BAFU empfehle die Anwendung des Emissionsmodells sonROAD18 offiziell ab Beginn des Jahres 2023. Das Baugesuch sei im März 2022 gestellt worden und das darin enthaltene Lärmgutachten datiere vom 28. Februar 2022. Es sei daher zu Recht noch das alte Modell als Berechnungsgrundlage verwendet worden. Hinzu komme, dass das alte Modell insbesondere nicht für die Lärmermittlung bei tiefen Fahrgeschwindigkeiten (< 50 km/h) konzipiert sei, vorliegend jedoch keine Strassen mit tiefen Geschwindigkeiten relevant seien.

#### **E. 6.3.2**

Lärmimmissionen werden anhand von Berechnungen oder Messungen ermittelt (Art. 38 Abs. 1 LSV). Nach Art. 38 Abs. 3 LSV richten sich die Anforderungen an Berechnungsverfahren zur Ermittlung von Lärmimmissionen nach Anhang 2 LSV. Gemäss Anhang 2 Ziffer 1 Absatz 2 LSV empfiehlt das BAFU den Vollzugsbehörden entsprechend dem Stand der Technik geeignete Berechnungsverfahren. Das BAFU empfiehlt seit dem 1. Juli 2023, für Strassenlärberechnungen das Emissionsmodell sonROAD18 anzuwenden. Massgebend für die Bewilligungserteilung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Baubewilligung, ausser wenn Treu und Glauben eine andere zeitliche Anknüpfung gebieten (RB 2008 Nr. 68 = BEZ 2008 Nr. 35 = VGr, 21. Mai 2008, VB.2008.00038, E. 3.3). Das Baugesuch wurde am 4. März 2022 eingereicht und die strittige Bewilligung am 22. August 2022 erteilt. Zu diesem Zeitpunkt galt die Empfehlung des BAFU noch nicht. Demzufolge widersprach die Anwendung des alten Modells der Empfehlung des BAFU nicht.

#### **E. 6.3.3**

Aus dem Entscheid des Bundesgerichts (BGr, 17. Juni 2021, 1C\_244/2020, E. 4.3), worin das Strassenlärmmodell StL-86+ als in vielerlei Hinsicht veraltet bezeichnet wurde, vermögen die Beschwerdeführenden nicht abzuleiten, dass dieses vorliegend nicht mehr hätte angewendet werden dürfen. An genannter Stelle wurde dessen Anwendung in jenem sowie auch in einem anderen Einzelfall nicht beanstandet, weil die damit ermittelten Werte aus Sicht des Lärmschutzes vorsichtiger eingeschätzt wurden. Allerdings ging es in jenen Fällen um die Beurteilung von Geschwindigkeiten bis 30 km/h, wohingegen vorliegend in den relevanten Strassenabschnitten die signalisierte Höchstgeschwindigkeit 50 bzw. 60 km/h beträgt (vgl. GIS-Browser Strassenlärm, besucht am 7.10.2025). Mit der Lärmberechnung durch StL-86+ wird der Lärmpegel gemäss BAFU bei tiefen Geschwindigkeiten bis 30 km/h in der Tendenz überschätzt und ist daher als konservativ einzustufen (BGr, 17. Juni 2021, 1C\_244/2020, E. 4.3). Dass dies vorliegend ebenfalls der Fall wäre, besagt der angefochtene Entscheid entgegen den Beschwerdeführenden aus VB.2024.00352 nicht. Darin wird einzig (und zutreffend) erwogen, vorliegend seien keine Strassen mit tiefen Geschwindigkeiten (< 50 km/h) relevant.

#### **E. 6.3.4**

Zwar mag es zutreffen, dass bei der Untersuchung der Geschwindigkeitsabhängigkeit der beiden Modelle bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h mit dem Modell sonROAD18 ein höherer Emissionspegel als mit StL-86+ berechnet würde, wie sich aus der von den Beschwerdeführenden aus VB.2024.00352 zitierten Literaturstelle ergibt. Indes zeigt die

dortige Abbildung, dass es sich dabei lediglich um einen geringfügigen Unterschied handelt, welcher die Anwendung des alten Berechnungsmodells nicht infrage zu stellen vermag. Abgesehen davon ist der Resultatzusammenstellung der anschliessenden Szenarienberechnung zu entnehmen, dass die Emissionen bei signalisierter Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (Verbindungsstrasse eben bzw. mit 5 % Steigung) wiederum mit dem alten Modell berechnet höher ausfielen.

#### **E. 6.4**

Die Beschwerdeführenden aus VB.2024.00352 monieren sodann, der Strassenlärm sei unzureichend ermittelt worden, indem der von der K-Strasse ausgehende Lärm nicht berücksichtigt worden sei.

##### **E. 6.4.1**

Die Vorinstanz hat diesen Einwand in Erwägung 9.5 mit der Begründung verworfen, die K-Strasse habe keinen Einfluss auf die Beurteilung des Strassenlärms. Aufgrund ihrer Lage und des geringen Verkehrsaufkommens habe sie keinen Einfluss auf die Lärmbelastung an der Nord- und Westfassade. Im GIS-Browser fänden sich denn auch keine entsprechenden Lärmemissionsdaten. An den näher an der K-Strasse liegenden, aber gegenüber den verkehrsreichen Strassen weniger exponierten Ost- und Südfassaden läge die Lärmbelastung mehrere Dezibel unter den Immissionsgrenzwerten, sodass auch eine allfällige Erhöhung der Lärmbelastung an diesen Fassaden durch die Berücksichtigung der K-Strasse nicht zu Immissionsgrenzwert-Überschreitungen führen würde.

##### **E. 6.4.2**

Dass die vorinstanzliche Feststellung, auf der K-Strasse herrsche ein geringes Verkehrsaufkommen, einer Grundlage entbehre, vermögen die Beschwerdeführenden aus VB.2024.00352 mit dem Verweis auf die Morgenspitzenstunden und der notorischen Verkehrszunahme in den vergangenen Jahren nicht darzutun. Das Baurekursgericht hielt zutreffend fest, im GIS-Browser fänden sich für die K-Strasse keine Lärmemissionsdaten. Auch die kantonale Fachstelle war der Ansicht, dass die K-Strasse auf die Lärmbeurteilung keinen Einfluss habe. Bereits im Rechtsmittelverfahren betreffend den Gestaltungsplan hatte das Bundesgericht sodann festgehalten, dass der Sachverhalt, wonach aufgrund der Nutzungsänderung nicht mit einer wesentlichen Verkehrszunahme zu rechnen ist, willkürfrei festgestellt worden sei (BGer, 3. Mai 2013, 1C\_431/2012, E. 3.3.1). Es ist damit nicht zu beanstanden, wenn die K-Strasse bei der Beurteilung des Strassenlärms ausser Acht gelassen wurde.

#### **E. 6.5**

Weiter beanstanden die Beschwerdeführenden aus VB.2024.00352, dass bei der Ermittlung der Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume im dem Entscheid zugrunde gelegten Lärmgutachten die lärmmindernde Wirkung der "Lärmschutzbalkone" berücksichtigt worden sei.

##### **E. 6.5.1**

Die Lärmimmissionen (bzw. der für die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte massgebliche Pegel) werden Art. 39 Abs. 1 LSV zufolge in der Mitte aller offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt. Zu den lärmempfindlichen Räumen, in denen die Lärmbelastungswerte einzuhalten sind, gehören nach Art. 2 Abs. 6 LSV Räume in Wohnungen und Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit

aufhalten. Balkone (und Loggien) stellen keine Orte mit empfindlicher Nutzung dar, sondern zählen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu den Aussenräumen. Der Belastungspegel ist daher gemäss Bundesgericht bei Loggien bzw. Balkonen nicht an der Aussenseite, sondern am Fenster des dahinter liegenden lärmempfindlichen Raums einzuhalten (BGr, 22. Februar 2019, 1C\_695/2017, E. 8.4).

#### **E. 6.5.2**

Wenn im Gutachten ■ und gestützt darauf auch von den Vorinstanzen ■ davon ausgegangen wird, dass die Immissionsgrenzwerte mit den geplanten Lärmschutzbalkonen an der Westfassade bei allen lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden, ist dies nach dem Ausgeführten nicht zu beanstanden. Die Lärmermittlung erfolgte korrekt in der Mitte der offenen Fenster der hinter den Lärmschutzbalkonen liegenden Wohnräume. Im Übrigen wurden die Lärmbelastungen ohne Berücksichtigung der Balkone entgegen den Beschwerdeführenden im Gutachten ebenfalls ausgewiesen: Sie betragen demgemäss ■ abhängig vom Stockwerk ■ 1 dB bzw. 1■2 dB.

#### **E. 6.5.3**

Nachdem ■ anders als noch beim Vorgängerprojekt ■ mit den gewählten baulichen und gestalterischen Massnahmen (insbesondere auch mit den Lärmschutzbalkonen) die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erreicht werden kann, war entgegen dem Baurekursgericht eine Ausnahmegewilligung nicht erforderlich. Insofern hat das Baurekursgericht die angefochtene Baubewilligung zu Unrecht beanstandet. Entsprechend hätten auch keine weiteren Massnahmen geprüft und keine Interessenabwägung vorgenommen werden müssen.

#### **E. 6.6**

Zusammengefasst erweisen sich die lärmschutzrechtlichen Rügen als unbegründet und das strittige Bauprojekt in (strassen)lärmschutzrechtlicher Hinsicht als bewilligungsfähig. Nachdem, wie ausgeführt, die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können und damit keine Ausnahmegewilligung erforderlich ist, erweist sich auch die Rüge der Verletzung von Art. 9 Abs. 2 GPV von vornherein als unbehelflich.

#### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführenden aus VB.2024.00352 monieren weiter das umweltschutzrechtliche Vorsorgeprinzip bezüglich technischer Anlagen als nicht eingehalten. Konkret betrifft die Rüge acht Lüftungsgeräte, welche ■ gleichmässig verteilt ■ auf dem Flachdach der geplanten Neubaute realisiert und mit Schalldämpfern bei der Fortluft ausgerüstet werden sollen. Nach Ansicht der Beschwerdeführenden sind damit nicht alle verhältnismässigen Massnahmen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV und Art. 11 Abs. 2 USG geprüft und angeordnet worden.

#### **E. 7.2**

Der damit geltend gemachte Mangel würde nicht zur Bauverweigerung führen, sondern könnte auflagenweise geheilt werden, weshalb den Beschwerdeführenden ■ selbst wenn ihnen die Lüftungsgeräte zum Nachteil gereichen würden ■ kein praktischer Nutzen entstehen würde. Einen solchen machen sie weder geltend, noch ist er ersichtlich, nachdem sich die Liegenschaft der Beschwerdeführenden von den nächstgelegenen Lüftungsgeräten mindestens 35 m entfernt und ausserhalb des Sichtbereichs befindet. Ausgehend von den Emissionsdaten der Lüftungsgeräte ist von ■ wenn überhaupt ■ äusserst geringen

Immissionen auszugehen und ein praktischer Nutzen an weiteren Massnahmen nicht vorstellbar. Auf die Rüge ist deshalb nicht weiter einzugehen (vgl. VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056, E. 3.2).

## **E. 8**

Die Beschwerdeführenden aus VB.2024.00352 machen weiter geltend, die Flächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 02 und 03 dürften nicht an die für die Berechnung der Baumassenziffer massgeblichen Grundfläche angerechnet werden und rügen § 259 Abs. 1 PBG sowie Art. 42 BZO als verletzt.

### **E. 8.1**

Die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen (§ 254 Abs. 2 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung des PBG [Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2; auch betreffend die nachfolgenden PBG-Bestimmungen]). In der Gemeinde Schwerzenbach wurde die Baumassenziffer für Gebäude und Gebäudeteile mit Wohnnutzung auf 3,6 m<sup>3</sup>/m festgelegt; für alle anderen Gebäude und Gebäudeteile auf 8 m<sup>3</sup>/m (Art. 42 BZO). Als massgebliche Grundfläche gilt gemäss § 259 Abs. 1 PBG die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone. Dazu gehören grundsätzlich auch Verkehrsflächen (einschliesslich Privatstrassen), und zwar unabhängig davon, ob sie nur der Grundstücksinternen oder auch der Erschliessung weiterer Liegenschaften dienen. Wie die Vorinstanz unter Hinweis auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zutreffend ausführte, gehören dagegen Verkehrsflächen, die auf übergeordneten Festlegungen beruhen, beispielsweise solche, die ihre Grundlage in (kantonalen oder kommunalen) Verkehrsplänen oder Quartierplänen haben, nicht zur anrechenbaren Fläche (vgl. zum Ganzen VB.2006.00215, E. 4 = BEZ 2007 Nr. 2 = RB 2006 Nr. 68 mit weiteren Hinweisen; VGr, 9. Juli 2003, VB.2003.00084, E. 2.a = BEZ 2003 Nr. 46).

### **E. 8.2**

Das Baurekursgericht gelangte in seinem Entscheid zum Schluss, die zulässige Baumasse werde nicht überschritten. Bei der Strassenfläche der beteiligten Grundstücke handle es sich um eine reine Privatstrasse; Nutzungsrechte Dritter seien im privaten Erschliessungsvertrag vom 12. Juni 2017 geregelt. Solche privaten Erschliessungsverträge seien nicht mit hoheitlichen Festlegungen gleichzusetzen. Daher seien die beiden Grundstücke nach ständiger Praxis zu Recht zur massgebenden Grundfläche hinzugerechnet worden.

### **E. 8.3**

Auf diese zutreffenden Erwägungen kann vollumfänglich verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Ausschlaggebend ist vor dem Hintergrund der dargelegten Rechtsprechung der Umstand, dass die betreffende Verkehrsfläche weder in einem Quartierplan noch in einem kantonalen oder kommunalen Verkehrsplan festgelegt worden ist. Rein privatrechtliche Vereinbarungen oder eine faktische Nutzung durch die Öffentlichkeit genügen nicht, um eine Fläche von der Anrechenbarkeit auszuschliessen, solange die erwähnte hoheitliche Festlegung fehlt. Eine solche kann im Übrigen aus der Tatsache, dass die K-Strasse Gegenstand eines derzeit sistierten Quartierplanverfahrens ist, nicht abgeleitet werden.

## **E. 9**

Im Weiteren monieren die Beschwerdeführenden aus VB.2024.00352 eine Verletzung des bundesrechtlichen Koordinationsgebots von Art. 25a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) sowie des Prinzips der Einheit der Baubewilligung. Sie verlangen, es seien das Quartierplanverfahren Schwerzenbach, das Quartierplanverfahren Volketswil sowie das Strassenprojekt mit dem Baubewilligungsverfahren zu koordinieren.

### **E. 9.1**

Art. 25a RPG stellt Koordinationsgrundsätze für das Baubewilligungsverfahren auf. Die Koordinationsgrundsätze sind gemäss Art. 25a Abs. 4 RPG sinngemäss auf das Nutzungsplanverfahren anwendbar, was Quartierpläne, Gestaltungspläne und Strassenprojekte als Sondernutzungspläne miteinschliesst. Diese Bestimmung bezieht sich laut Bundesgericht insbesondere auf projektbezogene Sondernutzungspläne, die in vielen Fällen das Baubewilligungsverfahren ersetzen oder es weitgehend vorwegnehmen, weshalb sie mit den anderen projektbezogenen Entscheidungsverfahren wie ein entsprechendes Baubewilligungsverfahren im Detail zu koordinieren sind (BGr, 16. Februar 2007, 1P.532/2006, E. 3.4 mit Hinweisen; Arnold Marti in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich etc. 2020, Art. 25a N. 56 ff.).

### **E. 9.2**

Der Quartierplan ist ein dem Baubewilligungsverfahren vorgelagerter Sondernutzungsplan, der die Erschliessung und die Rahmenbedingungen für die Überbauung verbindlich festlegt. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, wurde vorliegend die Erschliessung des Bauprojekts mit dem rechtskräftig festgesetzten privaten Gestaltungsplan abschliessend geregelt (vgl. E. 5.3), weshalb eine Koordination mit den Quartierplanverfahren nicht erforderlich ist, zumal der Quartierplanbann, wie erwähnt, vorliegend nicht greift. Daran ändert der Hinweis auf die in den beiden Quartierplänen vorgesehenen Erschliessungsregelungen nichts. Diese werden nicht negativ präjudiziert.

### **E. 9.3**

Was die Koordination mit dem geplanten Strassenprojekt betrifft, ist eine solche in der Gesamtverfügung der Baudirektion auflageweise verfügt worden (vgl. oben E. 5.4.2). Eine weitergehende Koordination ist nicht erforderlich. So hat denn auch das Bundesgericht im Rahmen der Überprüfung des Gestaltungsplans bestätigt, dass eine koordinierte, übergeordnete Planung in Bezug auf die Haupterschliessung nicht notwendig ist (BGr, 3. Mai 2013, 1C\_431/2012, E. 3.3.1). Weshalb die in Dispositiv-Ziffer I.1.d. statuierte Auflage der (im koordinierten Verfahren ergangenen, mit der Baubewilligung eröffneten) Gesamtverfügung nicht durchsetzbar sein soll, ist schliesslich nicht nachvollziehbar.

### **E. 10**

Sodann bringen die Beschwerdeführenden aus VB.2024.00352 vor, die Baudirektion habe die Erstellung und den Betrieb von 28 Erdwärmesonden mit einer maximalen Sondentiefe von 280 m bewilligt. Indes sei keine Ausnahmegewilligung für die Erstellung der geplanten Erdsonden unter dem mittleren Grundwasserspiegel erteilt und keine geologische Bohrprofilaufnahme bzw. geologische Begleitung verfügt worden.

### **E. 10.1**

Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV). Im Gewässerschutzbereich Au besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf die

Erteilung einer Bewilligung zur baulichen Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels, die eine Verminderung der Durchflusskapazität mit sich bringt. Ob die Bewilligung erteilt wird, steht vielmehr im Ermessen der zuständigen Behörde (BGr, 30. März 2021, 1C\_460/2020, E. 4.2.2). Von Bedeutung ist dabei vorab, dass die Erteilung von Bewilligungen zur Verminderung der Durchflusskapazität unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels vom Verordnungsgeber ausdrücklich als Ausnahme bezeichnet wird. Nach Massgabe ihres Zwecks, besonders gefährdete Gewässer zu schützen, legt dies eine zurückhaltende Anwendung der Norm nahe. Anders als dies Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 1 GSchV in den Gewässerschutzbereichen Au und Ao für besonders gefährliche Anlagen verlangt, müssen für eine Beeinträchtigung der Durchflusskapazität demgegenüber keine wichtigen Gründe vorliegen. Für die Erteilung einer Bewilligung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV ist aber jedenfalls eine Interessenabwägung erforderlich. Dabei müssen die privaten und öffentlichen Interessen an einer Verminderung der Durchflusskapazität die entgegenstehenden (Gewässerschutz-)Interessen überwiegen. Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht fällt dabei namentlich ins Gewicht, wie gross die Verminderung der Durchflusskapazität innerhalb der zulässigen Bandbreite von 10 % tatsächlich ausfällt und ob ein unterirdisches Gewässer selbst oder bloss ein zu seinem Schutz notwendiges Randgebiet betroffen ist. Aufseiten der Gesuchstellenden verdient Berücksichtigung, inwieweit die Verweigerung einer Bewilligung eine sinnvolle, den übrigen (insbesondere raumplanerischen und umweltrechtlichen) Vorgaben entsprechende Nutzung des Grundeigentums erschweren würde (BGr, 30. März 2021, 1C\_460/2020, E. 4.2.3).

#### **E. 10.2**

Die Vorinstanz erwog, Erdwärmesonden würden nach langjähriger Praxis im Kanton Zürich wie auch in anderen Kantonen nicht als Einbauten im Grundwasser aufgefasst, sondern gemäss Wegleitung Grundwasserschutz (BUWAL 2004) als Bohrungen verstanden. Sie seien für die Gewährleistung der Grundwasser-Durchflusskapazität nicht massgebend.

#### **E. 10.3**

Es ist im Licht der Rügen nicht ersichtlich, dass die erwähnte gängige und langjährige Praxis bundesrechtswidrig wäre. So wurde die Behandlung der Installation von Erdwärmesonden in einem Gewässerschutzsektor Au als bewilligungspflichtige Bohrung mit Schutzauflagen als korrekter Vollzug des Bundesrechts angesehen (vgl. BGr, 27. Juli 2021, 1C\_334/2020, E. 5.2 f.). Ergänzend ist auf die zutreffende Erwägung der Vorinstanz hinzuweisen, wonach Erdsondenbohrungen nicht aufgrund der Reduktion der Grundwasser-Durchflusskapazität bewilligungspflichtig sind, sondern um Grundwasserverschmutzungen während des Bohrvorgangs und Verbindungen zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken zu verhindern. Damit ist nicht zu beanstanden, dass keine Ausnahmegewilligung für die Erstellung der geplanten Erdsonden unter dem mittleren Grundwasserspiegel erteilt und keine geologische Bohrprofilaufnahme bzw. geologische Begleitung verfügt wurde. Die gegenteilige Rüge erweist sich als unbegründet.

#### **E. 11.1**

Die Beschwerdeführerin aus VB.2024.00359 macht schliesslich geltend, es bestünde angesichts des riesigen Volumens eine Pflicht zum Bahntransport des Aushubs. Die Vorinstanz habe den seit dem 1. Juli 2021 geltenden § 232a PBG übersehen, dessen

Voraussetzungen offensichtlich erfüllt seien, womit die Baudirektion im Baubewilligungsverfahren die Verpflichtung zum Bahntransport des Aushubs hätte festlegen müssen.

### **E. 11.2**

Gemäss § 232a Abs. 1 PBG legt die zuständige Direktion im Baubewilligungsverfahren die Pflicht zum Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung fest, wenn die Baustelle in einem Gebiet mit Pflicht zum Bahntransport liegt (lit. a) und grosse Mengen Aushub und Gesteinskörnung transportiert werden (lit. b). In § 232a Abs. 2 und 3 PBG wird die Ersatzabgabe bei Nichterfüllung der Pflicht geregelt. Die Gebiete, in welchen die Pflicht zum Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung besteht, die Menge Aushub und Gesteinskörnung, ab welcher die Pflicht zum Bahntransport besteht, sowie die Höhe der Ersatzabgabe wurden durch den Regierungsrat in der Verordnung über den Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung vom 3. Februar 2021 (BTV) festgelegt (§ 232a Abs. 4 lit. a-c PBG). Eine grosse Menge Aushub und Gesteinskörnung im Sinne von § 232a Abs. 1 lit. b PBG liegt demgemäss vor, wenn bei einem Bauvorhaben der Aushub mehr als 25'000 Festkubikmeter beträgt (§ 2 Abs. 1 BTV). Die Pflicht zum Bahntransport gilt in den Bezirken Affoltern, Dietikon, Hinwil, Horgen, Meilen, Pfäffikon, Uster, Winterthur und Zürich sowie den Gemeinden Bassersdorf, Dietlikon, Kloten, Nürensdorf, Opfikon, Regensdorf, Rümlang und Wallisellen (§ 3 lit. a und b BTV).

### **E. 11.3**

Ob vorliegend eine Pflicht zum Bahntransport besteht, kann offengelassen werden. Ein Transportkonzept wäre durch die Bauherrschaft erst vor der Baufreigabe dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zur Genehmigung zu unterbreiten (§ 5 Abs. 1 BTV). Folglich ist der Schluss der Vorinstanz, im Rahmen der Baubewilligung sei noch kein Nachweis erforderlich gewesen, nicht zu beanstanden. Sodann ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die Auflage, dass vor Baubeginn ein Baustelleninstallationsplan einzureichen sei, geeignet ist, die rechtzeitige Abklärung der notwendigen Massnahmen zu gewährleisten. Damit erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.

### **E. 12**

Zuletzt beanstanden die Beschwerdeführenden aus beiden Verfahren die vorinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung.

#### **E. 12.1**

Gemäss § 3 Abs. 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 3. Juli 2018 (GebV VGr) beträgt die Gerichtsgebühr bei Verfahren ohne bestimmbareren Streitwert in der Regel Fr. 500.- bis Fr. 50'000.-. Dieser Rahmen ist auch für das Rekursverfahren massgebend (§ 1 GebV VGr). Gemäss § 2 GebV VGr bemisst sich die Gebühr innerhalb dieses Rahmens nach dem Zeitaufwand des Gerichts, der Schwierigkeit des Falls und dem tatsächlichen Streitinteresse. In besonders aufwändigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Angesichts des grossen Gebührenrahmens verfügt das Baurekursgericht bei der Gebührenbemessung über einen weiten Ermessensspielraum (Plüss, § 13 N. 25).

##### **E. 12.1.1**

Das Baurekursgericht erwog in Erwägung 18.1 des angefochtenen Entscheids, dass eine Gerichtsgebühr von Fr. 10'000.- angemessen sei, erkannte in Dispositiv-Ziffer III dann

jedoch auf eine Gerichtsgebühr von Fr. 17'500.-. Da sich die auferlegten Verfahrenskosten unmittelbar aus der im Dispositiv festgesetzten Gerichtsgebühr ergeben, ist für die Überprüfung der Kostenhöhe von derselben auszugehen.

#### **E. 12.1.2**

Vorliegend waren verschiedene Faktoren zu berücksichtigen, die sich auf die Höhe der Gerichtsgebühr auswirken konnten. So betraf der Rekursentscheid zwei Rekursverfahren, die erst mit dem Endentscheid vereinigt wurden, und es war ein Zwischenentscheid betreffend die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung zu fällen. Sodann durfte die Vorinstanz auch berücksichtigen, dass sie einen Abteilungsangenehm vorkam und ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt wurde. Die mutmasslichen Baukosten des Projekts belaufen sich gemäss Baugesuch auf Fr. 45 Mio. Das Streitinteresse erweist sich damit als gross. Sodann sind der Zeitaufwand und die Schwierigkeit des Falles als überdurchschnittlich zu qualifizieren. Weiter wurden in den beiden Rekursen nur teilweise dieselben Rügen erhoben, weshalb die Verminderung des Aufwands durch die Vereinigung nicht derart ist, dass eine Gebühr anzusetzen wäre, wie wenn nur ein Rekurs zu beurteilen gewesen wäre. Im Licht der aktuellen bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 145 I 52 E. 5) erweist sich die Festsetzung der Gebühr auf Fr. 17'500.- indes auch unter Berücksichtigung all dieser Umstände als klar übersetzt. Somit ist die durch das Baurekursgericht festgesetzte Gebühr rechtswidrig und in Anwendung von § 63 VRG durch das Verwaltungsgericht zu korrigieren. Als angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 11'000.-.

#### **E. 12.1.3**

Was die beanstandete Höhe der Zustellkosten betrifft, bestimmt sich diese nach § 5 GebV VGr. Demnach wird für jede am Verfahren beteiligte Partei in der Regel eine Portopauschale von Fr. 35.- in Rechnung gestellt. Mehrere Parteien mit einer gemeinsamen Zustelladresse gelten als eine Partei (§ 5 Abs. 1 GebV VGr). Bei Verfahren mit mehr als einem Schriftenwechsel oder mit anderen fristauslösenden Zustellungen erhöht sich in der Regel die Portopauschale für jede von der Frist betroffene Partei um je Fr. 25.- (§ 5 Abs. 2 GebV VGr). Die beiden Rekursverfahren mit je vier Parteien (Fr. 280.-) wurden erst mit dem Endentscheid vereinigt und in beiden Rekursverfahren wurde ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt (Fr. 200.-). Unter Berücksichtigung, dass Augenscheinkosten sowie andere Auslagen gesondert verrechnet werden (§ 6 Abs. 1 GebV VGr) sind die nicht weiter begründeten Zustellkosten von Fr. 750.- noch vom Ermessensspielraum des Baurekursgerichts erfasst.

#### **E. 12.2**

Die Verfahrenskosten sind grundsätzlich der unterliegenden Partei aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Das Unterliegen wird in der Regel daran gemessen, mit welchen Anträgen der bzw. die Verfahrensbeteiligte durchdringt (Plüss, § 13 N. 50).

#### **E. 12.2.1**

Das Baurekursgericht wies die Rekurse vollumfänglich ab und auferlegte die Verfahrenskosten, bestehend aus der Gerichtsgebühr und den Zustellkosten, der Erwägung 18.1 des angefochtenen Entscheids zufolge "ausgangsgemäss" der Rekurrentin aus R3.2022.00195 zur Hälfte und den Rekurrierenden aus R3.2022.00194 je zu einem Viertel (unter Solidarhaftung für die Hälfte). Diese entsprechend dem Unterliegerprinzip vorgenommene Kostenverteilung ist im Grundsatz nicht zu beanstanden.

### **E. 12.2.2**

Die Beschwerdeführerin aus VB.2024.00359 weist allerdings zu Recht darauf hin, dass der Zwischenentscheid betreffend teilweisen Entzug der aufschiebenden Wirkung der Rekurse zu ihren Gunsten ausgegangen war. Mit der fraglichen Präsidialverfügung vom 16. März 2023 war das Gesuch der Bauherrin (private Rekursgegnerin; heutige Beschwerdegegnerin 1) um teilweisen Entzug der aufschiebenden Wirkung der Rekurse abgewiesen worden (Dispositiv-Ziffer I). Hinsichtlich der Kosten dieses Entscheids wurde ausdrücklich festgestellt, diese würden mit dem Endentscheid erhoben (Dispositiv-Ziffer II). Letzterem ist diesbezüglich jedoch nichts zu entnehmen. Die Vorinstanz verzichtete auch darauf, dazu in ihrer Vernehmlassung Stellung zu nehmen. Da der Zwischenentscheid aufgrund des Gesuchs der Bauherrin notwendig wurde, sind diese Kosten nach dem Unterliegerprinzip der privaten Rekursgegnerin bzw. heutigen Beschwerdegegnerin 1 aufzuerlegen. Von den vorinstanzlichen Gerichtskosten sind daher Fr. 1'000.- durch die Beschwerdegegnerin 1 zu tragen. Der angefochtene Entscheid ist entsprechend zu korrigieren. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Auferlegung der Verfahrenskosten in der Regel im Rahmen des Endentscheids erfolgt. In Zwischenentscheiden werden normalerweise keine Verfahrenskosten erhoben (Plüss, § 13 N. 6). Dasselbe gilt für Parteientschädigungen (Plüss, § 17 N. 88). Der vorinstanzliche Entscheid ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin aus VB.2024.00359 in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden.

### **E. 12.2.3**

Weiter macht die Beschwerdeführerin aus VB.2024.00359 geltend, dass die Rekurschriften der Rekurrierenden aus R3.2022.00194 und entsprechend die Auseinandersetzung der Vorinstanz mit deren Rügen wesentlich umfangreicher waren, weshalb die Gleichbehandlung bei der Kostenverteilung unbillig sei. Die Gebührenverteilung erfolgt primär nach dem Unterlieger- bzw. ausnahmsweise nach dem Verursacherprinzip (§ 13 Abs. 2 Satz 1 und 2 VRG). Im Einzelfall kann auch eine Auferlegung nach Billigkeit zulässig sein (Plüss, § 13 N. 41). Der Aufwand in einem Verfahren schlägt sich indes in der Regel einzig in der Gebührenhöhe nieder. Die vorliegende Aufteilung der Verfahrenskosten liegt nach dem Ausgeführten im Ermessen der Vorinstanz. Auch mit Blick auf die ungleiche Anzahl Rügen erschiene eine abweichende Aufteilung nach Billigkeit nicht gerechtfertigt; dies insbesondere, nachdem die in der Beurteilung aufwändigen Rügen in beiden Rekursverfahren vorgebracht wurden.

### **E. 12.3**

Was die von der Beschwerdeführerin aus VB.2024.00359 ■ mangels Berücksichtigung des Zwischenentscheids ■ beanstandete Höhe der Umtriebsentschädigung betrifft, liegt der Entscheid des Baurekursgerichts über die pauschale Entschädigung ohne Weiteres innerhalb seines weiten Ermessensspielraums (vgl. Plüss, § 17 N. 90). Auch in dieser Hinsicht ist dem Baurekursgericht keine Rechtsverletzung vorzuwerfen. Zusammengefasst sind die Beschwerden bezüglich der vorinstanzlichen Kostenregelung teilweise gutzuheissen.

### **E. 13**

Bei diesem Prozessausgang, bei dem die Beschwerden jeweils lediglich im Kostenpunkt geringfügigen Erfolg haben, rechtfertigt es sich, die Kosten des Beschwerdeverfahrens vollumfänglich den Beschwerdeführenden aufzuerlegen. Dementsprechend tragen die

Beschwerdeführenden aus dem Verfahren VB.2024.00352 die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu je einem Viertel (unter solidarischer Haftung für die Hälfte). Die andere Hälfte trägt die Beschwerdeführerin aus dem Verfahren VB.2024.00359 (§ 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Angesichts dessen, dass die beiden separat geführten Beschwerdeverfahren erst im vorliegenden Endentscheid vereinigt werden, ist eine angemessene Erhöhung der Gerichtsgebühr gerechtfertigt (vgl. dazu oben E. 12.1). Die private Beschwerdegegnerin 1 hat überdies ausgangsgemäss Anspruch auf Bezahlung einer Parteientschädigung durch die Beschwerdeführenden (§ 17 Abs. 2 VRG). Gemeinwesen sind in Konstellationen, in denen sich private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungsberechtigt (Plüss, § 17 N. 100).

#### **E. 14**

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, ist dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 anfechtbar (BGE 149 II 170 E. 1; BGr, 13. November 2020, 1C\_590/2019, E. 1.4).

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