

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00528 vom 22. Januar 2026

ZH Verwaltungsgericht, 2026-01-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00528

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00528 du 22 janvier 2026

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00528 del 22 gennaio 2026

Regeste

Kaskadenmodell; ungenügende Sachverhaltserhebung. Die Beschwerdeführenden rügen mit ihrer Beschwerde hauptsächlich eine Verletzung des kommunalen Kaskadenmodells für Mobilfunkanlagen gemäss Art. 60 BZO (E. 5). Art. 60 Abs. 3 BZO regelt nicht, wie die erforderlichen Nachweise durch eine Mobilfunknetzbetreiberin im Einzelnen zu erbringen sind (E. 5.3). Das Verwaltungsgericht erachtet die Praxis des Baurekursgerichts für überzeugend und legt sie im Grundsatz seinen Entscheiden zu Grunde (E. 5.3.2). Es erscheint wenig plausibel, dass die geplante Mobilfunkantenne ■ wie von der privaten Beschwerdegegnerin in der Standortbegründung geltend gemacht ■ primär der Versorgung der Gewerbezone, in der das Baugrundstück liegt, dienen soll (E. 5.4.4). Den Akten liegt kein Briefwechsel hinsichtlich potenzieller Standorte bei. Hinzu kommt, dass die private Beschwerdegegnerin das konkrete Ausmass der funktechnischen Notwendigkeit nicht einmal plausibel behauptet, geschweige denn belegt (E. 5.4.5). Legt die private Beschwerdegegnerin den Bedarf und die Abdeckungsmöglichkeit nicht offen, lässt sich auch nicht beurteilen, welche Standorte tatsächlich infrage kommen, da sich aus den mobilfunktechnischen Gegebenheiten der Suchperimeter für die Alternativstandorte ableitet. Es wurde nicht genügend abgeklärt und lässt sich nicht abschliessend beurteilen, ob Standorte erster Priorität verfügbar sind, die für die Versorgung des mit der geplanten Anlage abzudeckenden Gebiets ebenfalls infrage kommen (E. 5.4.6). Gutheissung und Sprungrückweisung.

Erwägungen

E. 1

A AG,

E. 2

B AG,

E. 3

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst, die Vorinstanz hätte den Bauentscheid aufheben müssen, weil der Grundeigentümer des Baugrundstücks die Baugesuchsunterlagen nicht unterschrieben habe.

E. 3.1

Die Baubewilligungsbehörde hatte erwogen, die private Beschwerdegegnerin sei nicht Eigentümerin des Baugrundstücks. Es liege jedoch ein privatrechtlicher Vertrag vor, der sie zum Einreichen eines Baugesuchs gegenüber der Gemeinde Rüti legitimiere.

E. 3.2

Nach § 310 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) hat, wer nicht Grundeigentümer ist, seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs nachzuweisen. Diese Regelung dient vorab dem Schutz der Behörden, welchen die Prüfung von klarerweise nicht realisierbaren Vorhaben erspart bleiben soll; es handelt sich mithin nur um eine Ordnungsvorschrift. Somit ist die Baubewilligungsbehörde berechtigt, aber nicht verpflichtet, auf ein Gesuch mit fehlendem oder unklarem Berechtigungsnachweis nicht einzutreten (VGr, 17. September 2020, VB.2018.00162/VB.2019.00374, E. 5.5). Die Baubewilligungsbehörde ist nur zu einer summarischen Prüfung der privatrechtlichen Verhältnisse verpflichtet, ob das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen könnte (VGr, 24. Juni 2021, VB.2021.00086, E. 3.3.2; Daniel Kunz/Markus Lanter in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024 [Zürcher Planungs- und Baurecht], S. 443).

E. 3.3

Den Nachweis, dass das Bauvorhaben Eigentumsrechte Dritter offensichtlich verletzt bzw. sich die Eigentümerschaft dem Bauvorhaben ausdrücklich widersetzt, erbringen die Beschwerdeführenden nicht; Entsprechendes behaupten sie nicht einmal (vgl. auch VGr, 24. Juni 2021, VB.2021.00086, E. 3.3.2; 27. Juni 2019, VB.2018.00797, E. 5.3; 19. Dezember 2007, VB.2007.00414, E. 5). Was die Beschwerdeführenden vorbringen, zielt ins Leere. Die Vorinstanz hat sich erwägungsweise nicht einfach auf ein einzelnes Verfahren abgestützt, sondern auf eine gefestigte Praxis, die bereits im Jahr 2004 als "ständige Rechtsprechung" bezeichnet wurde (VGr, 14. Juli 2004, VB.2004.00146, E. 3). Letztere beschränkt sich nicht bloss auf den von den Beschwerdeführenden behaupteten Einzelfall, sondern gelangt generell zur Anwendung (vgl. RB 1983 Nr. 106 = BEZ 1983 Nr. 18; RB 1987 Nr. 6 = BEZ 1988 Nr. 5; VGr, 14. Juli 2004, VB.2004.00146, E. 3; 5. Dezember 2012, VB.2012.00543, E. 5.5; 23. Januar 2014, VB.2012.00854, E. 3.2 f.; 18. Dezember 2019, VB.2019.00217, E. 3.2; 17. September 2020, VB.2018.00162/VB.2019.00374, E. 5.5; 24. Juni 2021, VB.2021.00086, E. 3.3.2; vgl. auch VGr, 14. August 2025, VB.2024.00329, E. 5.4).

E. 3.4

Nach dem Gesagten ist der Rüge der Beschwerdeführenden kein Erfolg beschieden.

E. 4

Die private Beschwerdegegnerin ist der Auffassung, ihr sei der Betrieb der geplanten Mobilfunkantenne gemäss dem revidierten Standortdatenblatt ("Revision 1.17") vom 27. April 2021 bewilligt worden. Die Vorinstanz erachtete das Standortdatenblatt ("Revision 1.12") vom 31. Januar 2020 für massgebend. Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, "die falsche Meinung der Bauherrschaft, sie habe eine Bewilligung für ein Standortdatenblatt vom 27. April 2021, führe zwingend zur Aufhebung der strittigen Baubewilligung".

E. 4.1

Dem angefochtenen kommunalen Entscheid lag ausdrücklich das Standortdatenblatt vom 31. Januar 2020 zugrunde. Darauf findet sich auch ein Stempelaufdruck mit folgendem Wortlaut: "Dieses Dokument ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung. Bedingungen siehe Beschluss der Raumplanungs- und Baukommission vom 14. März

2022". Allein in der kantonalen Gesamtverfügung Nr. 03 wurde auf das revidierte Standortdatenblatt ("Revision 1.17") vom 27. April 2021 verwiesen. Gegenstand dieser Gesamtverfügung war jedoch nur die Lage des Bauvorhabens im Hochwassergefahrenbereich; mithin wurde bloss eine Beurteilung hinsichtlich des Bauens im Hochwassergefahrenbereich vorgenommen. Ebenso beruht der Fachbericht NIS vom 27. Juli 2021 der Sektion Strahlung im Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) der Baudirektion auf dem korrigierten Standortdatenblatt vom 27. April 2021.

E. 4.2

Formell ist es innerhalb der Bauzone Sache der Gemeinden, die bau- und umweltrechtliche Beurteilung vorzunehmen. Die Unterstützung durch die "Fachstelle NIS" des AWEL macht dies nicht zu einer kantonalen Angelegenheit (vgl. § 19c der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 [BBV I]; Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1709). Die Baubewilligungsbehörde kann sich ■ entgegen ihren Ausführungen sowie jenen der privaten Beschwerdegegnerin ■ nicht erfolgreich auf einen Kanzleifehler berufen. Es handelt sich nicht um einen blossen Verschreiber. Dem kommunalen Bauentscheid lag das Standortdatenblatt vom 31. Januar 2020 zugrunde; bei den Verfahrensakten des Baubewilligungsverfahrens findet sich denn auch nur ebendieses Standortdatenblatt vom 31. Januar 2020. Entsprechend erwog die Baubewilligungsbehörde, dass ■ wie sich aus dem Standortdatenblatt vom 31. Januar 2020 ergibt ■ Antennenmodule mit einer Maximalleistung von 4'750 W ERP geplant seien und nicht ■ wie sich aus dem Standortdatenblatt vom 27. April 2021 ergibt ■ solche mit einer Maximalleistung von 4'720 W ERP. Dass die Fachstelle NIS bereits das Standortdatenblatt vom 27. April 2021 berücksichtigte, ändert daran aufgrund der alleinigen Zuständigkeit der Baubewilligungsbehörde nichts.

E. 4.3

Somit wurde der privaten Beschwerdegegnerin ein Standortdatenblatt bewilligt, an dem sie kein aktuelles Interesse mehr hat, während jenes Standortdatenblatt, an dem sie ein aktuelles Interesse hat, nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens war. Ob dieser Mangel im vorliegenden Fall vor Verwaltungsgericht behebbar ist (vgl. immerhin BGr, 25. Februar 2009, 1C_14/2008, E. 6, insb. E. 6.4) oder zur Aufhebung der Baubewilligung führen muss, kann offengelassen werden, da das vorinstanzliche Urteil und der Bauentscheid ■ wie sogleich darzulegen ist ■ aus einem anderen Grund aufzuheben sind.

E. 5

Die Beschwerdeführenden rügen mit ihrer Beschwerde hauptsächlich eine Verletzung des kommunalen Kaskadenmodells für Mobilfunkanlagen gemäss Art. 60 BZO. Zusätzlich stellen sie sich in diesem Zusammenhang auf den Standpunkt, dass die vom Gemeinderat beantragte Änderung der BZO, welche das Baugrundstück neu der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 zuweisen möchte (vgl. E. 2), im Rechtsmittelverfahren im Sinn einer negativen Vorwirkung Berücksichtigung finden müsse.

E. 5.1

Die Gemeinde Rüti führte im Rahmen der BZO vom 21. September 2015 mit Art. 60 für Mobilfunkanlagen ein Kaskadenmodell ein, das zurückgehend auf eine Einzelinitiative mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2020 verschärft wurde. Die entsprechende Bestimmung lautet wie folgt: Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In den Industrie-

und Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten, können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden [Abs. 1, Marginalie: "Grundsatz"]. Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig [Abs. 2, Marginalie: "Prioritäten"]: 1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone, sowie Zonen für öffentliche Bauten, wobei gegenüber Wohnzone (inklusive Kern- und Zentrumszone) in der Regel ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten ist. 2. Priorität: Äussere Grenzbereiche von Industrie- und Gewerbezone sowie von Zonen für öffentliche Bauten (Randlagen im Abstand von weniger als 100 m gegenüber der nächsten Wohnzone, inklusive Kern- und Zentrumszone). 3. Priorität[:] Alle anderen Bauzone[.] Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen [Abs. 3, Marginalie: "Nachweis"]. Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist [Abs. 4, Marginalie: "Baugesuche"].

E. 5.2

Beim Kaskadenmodell (Prioritätenordnung) handelt es sich um eine zulässige Form der planungsrechtlichen Steuerung von Mobilfunkanlagen (BGr, 16. Januar 2024, 1C_45/2023, E. 5.3; BGE 141 II 245 E. 2.1). Die vorliegend im Streit liegende Mobilfunkanlage ist sodann unstreitig visuell wahrnehmbar im Sinn von Art. 60 BZO.

E. 5.3

Art. 60 Abs. 3 BZO regelt nicht, wie die erforderlichen Nachweise durch eine Mobilfunknetzbetreiberin im Einzelnen zu erbringen sind.

E. 5.3.1

Bei Art. 60 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss ■ hier gestützt auf § 49a Abs. 3 erster Halbsatz PBG (VGr, 24. Januar 2013, VB.2010.00456/AN.2011.00005, E. 5.1, bestätigt in BGr, 21. Mai 2012, 1C_51/2012 und 1C_71/2012, E. 3) ■ erlassenes kommunales Recht. Dieses Recht ist in erster Linie durch die Gemeindebehörden anzuwenden und auszulegen. Bei der Anwendung und Auslegung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (VGr, 10. Februar 2022, VB.2020.00825, E. 7.2, und 28. Februar 2019, VB.2018.00554, E. 4.3; vgl. dazu Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 59 f.). Das Verwaltungsgericht nimmt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz eine Rechtskontrolle vor (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3, sowie VGr, 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, auch zum Folgenden). Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG; VGr, 29. März 2017, VB.2016.00592/598, E. 2.3).

E. 5.3.2

Das Verwaltungsgericht erachtet die folgende Praxis des Baurekursgerichts für überzeugend und legt sie im Grundsatz seinen Entscheiden zugrunde: An Nachweise dürfen keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden. Die Mobilfunknetzbetreiberinnen

haben aber dennoch zumindest glaubhaft nachzuweisen, dass aus funktechnischen Gründen keine prioritären Zonen zur Verfügung stehen oder ein zwar funktechnisch geeigneter Standort in einer prioritären Zone wegen mangelnder Akquisitionsmöglichkeit ■ d. h., keine Miet- oder Kaufmöglichkeit zu zumutbaren Bedingungen ■ nicht realisiert werden kann. Funktechnische Gründe für einen bestimmten Standort können etwa mit entsprechenden Abdeckungskarten und fehlende Akquisitionsmöglichkeiten etwa durch die Vorlage eines Briefwechsels nachgewiesen werden (VGr, 13. Juni 2024, VB.2023.00317, E. 3.3, bestätigt mit BGr, 30. Juni 2025, 1C_505/2024, E. 5.4.3; BRGE II Nrn. 0052■0054/2021 vom 23. März 2021 [= BEZ 2021 Nr. 17], E. 7.3 und 7.5, und BRGE II Nr. 0207/2022 vom 8. November 2022, E. 4.2, unter Hinweis auf BGE 138 II 173 E. 6.5 und 6.6; BGr, 21. Mai 2012, 1C_51/2012 und 1C_71/2012, E. 5.2). Zur Frage, wie bezüglich der Ermittlung von Alternativstandorten vorzugehen ist und ob dabei insbesondere unbesehen auf den in der Praxis angewandten 200-m-Radius abgestellt werden darf, ist gemäss dem Baurekursgericht sodann mit Blick auf die Zielsetzung eines Kaskadenmodells, Mobilfunkantennenanlagen von bestimmten Zonen möglichst fernzuhalten, fraglich, ob ein Abstellen auf einen bestimmten, vom geplanten Standort aus definierten Umkreis das richtige Vorgehen darstellt. Sachgerechter erscheint vielmehr, ausgehend von Zonen höherer Prioritäten (in Relation zur Zone, in welcher das konkrete Bauvorhaben geplant ist) zu prüfen, ob in diesen Zonen Standorte verfügbar sind, die für die Versorgung des mit der geplanten Anlage anvisierten Gebiets ebenfalls infrage kommen. Erst wenn dies nicht der Fall ist, was von den Mobilfunknetzbetreiberinnen nachzuweisen ist, kann auf Zonen mit jeweils niedrigerer Priorität ausgewichen werden. Die Frage, auf welches Gebiet sich dieser Nachweis zu beziehen hat, kann jedenfalls nicht in allgemeingültiger Weise beantwortet werden; ihre Beantwortung hängt vielmehr vom konkreten Einzelfall ab und hat unter Berücksichtigung etwa des Zonenregimes oder des zu versorgenden Gebiets zu erfolgen. Die Bewilligungsinstanz hat den konkreten Umständen angepasste Nachweise von der jeweiligen Mobilfunknetzbetreiberin zu verlangen und ihren diesbezüglichen Entscheid in nachvollziehbarer und überprüfbarer Weise zu begründen. Diesbezüglich weist das Baurekursgericht überzeugend darauf hin, dass ein Suchkreis mit einem Radius von 200 m als recht klein erscheint und sich aus funktechnischen Gründen nicht ohne Weiteres als zwingend erweist, zumal der typische Versorgungsradius von Mobilfunksendeanlagen von der Art der Versorgung abhängt und je nach Zellentyp durchaus auch über 200 m betragen kann. Dabei haben die Betreiberinnen auch im Rahmen einer Prioritätenregelung die Möglichkeit, den Nachweis der funktechnischen Notwendigkeit eines bestimmten Standortes zu erbringen, womit den durchaus berechtigten Anliegen Rechnung getragen wird, dass Kaskadenmodelle und Prioritätenregelungen nicht dazu führen dürften, die konzessionsmässige Mobilfunkversorgung zu behindern (VGr, 13. Juni 2024, VB.2023.00317, E. 3.3, bestätigt mit BGr, 30. Juni 2025, 1C_505/2024, E. 5.4.3; BRGE II Nr. 0207/2022 vom 8. November 2022, E. 4.2).

E. 5.3.3

Gemäss jüngster bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf von den Mobilfunknetzbetreiberinnen ■ mit Blick auf die Zielsetzungen der bundesrechtlichen Fernmeldegesetzgebung (qualitativ gute Mobilfunkversorgung, funktionierender Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbietern) bzw. auf das Verbot, diesen Versorgungsauftrag der Mobilfunkbetreiberinnen zu vereiteln oder übermässig zu erschweren ■ nicht verlangt werden, sämtliche theoretisch infrage kommenden Liegenschaften anzufragen. Es muss genügen, anhand einer angemessenen Anzahl

Anfragen glaubhaft zu machen, dass kein Standort verfügbar ist (BGr, 30. Juni 2025, 1C_505/2024, E. 5.4.3).

E. 5.4

Strittig ist, ob die private Beschwerdegegnerin den Nachweis nach Art. 60 Abs. 3 BZO tatsächlich erbracht hat.

E. 5.4.1

Das Baurekursgericht erwog, es gehe aus dem eingereichten Standortdatenblatt nicht hervor, aus welchen funktechnischen Gründen der Suchkreis vorliegend auf 200 m (vom geplanten Standort aus) beschränkt worden sei. Auch werde aus dem Bericht nicht ersichtlich, welches Gebiet mit der geplanten Anlage genau abgedeckt werden solle. Insofern sei den Rekurrierenden darin zuzustimmen, dass der erstellte Standortnachweis gewisse Fragen aufwerfe. Allerdings gelte es mit Blick auf das vorliegende Zonenregime und die Ermittlung von Alternativstandorten folgende Besonderheiten zu beachten: Im gesamten Dorfgebiet der Gemeinde Rüti könne einzig ein bestimmter Teil der nördlich des Baugrundstücks liegenden Zone für öffentliche Bauten als Zone erster Priorität im Sinn des Kaskadenmodells qualifiziert werden. Abgesehen davon sei im Dorfgebiet keine Zone erster Priorität vorhanden, was insbesondere auch für das nordöstlich des Baugrundstücks gelegene Industriegebiet gelte, zumal diesbezüglich kein Standort ersichtlich sei, welcher einen Mindestabstand von 100 m gegenüber den umliegenden Wohnzonen einhalten könnte. Folglich komme als Zone erster Priorität einzig der besagte Teil der Zone für öffentliche Bauten infrage. In Bezug auf diese Zone sei allerdings festzuhalten, dass der Gemeinderat Rüti mit Beschluss Nr. 2021-218 vom 7. Dezember 2021 entschieden habe, dass auf den Liegenschaften des Areals "Zentrum Breitenhof" weder der G AG noch anderen Mobilfunkanbietern ein Standort für eine Mobilfunkanlage zur Verfügung gestellt werde. Im selben Beschluss habe der Gemeinderat Rüti zudem die Haltung der Kommission für Gesundheit und Alter unterstützt, wonach auf den Neubau von Mobilfunkanlagen auf dem und in unmittelbarer Nähe des Areals "Zentrum Breitenhof" generell zu verzichten sei. Vor dem Hintergrund dieser ■ im vorliegenden Verfahren nicht zu beurteilenden ■ ablehnenden Haltung des Gemeinderats Rüti gegenüber Mobilfunkanlagen, welche im und um das Areal "Zentrum Breitenhof" errichtet werden sollten, sei zumindest glaubhaft nachgewiesen, dass ein in Betracht kommender Standort auf den besagten Grundstücken der ersten Priorität aus Gründen mangelnder Akquisitionsmöglichkeit nicht realisiert werden könne. Im Übrigen solle die geplante Mobilfunkanlage zwecks Verbesserung der Netzabdeckung im westlichen Dorfgebiet der Gemeinde Rüti errichtet werden, weshalb ein Ausschluss von Standorten in der besagten Zone für öffentliche Bauten auch insofern plausibel erscheine, als die in Betracht kommenden Grundstücke erster Priorität, welche primär den Friedhof, das Krematorium, das Gemeindezentrum und die Gemeindewerke umfassen würden, von der weitgehend fehlenden Überbauung und Distanz zum Zielgebiet her für die fragliche Nutzung wenig geeignet erscheinen würden. Zusammengefasst würden die Ausführungen der privaten Rekursgegnerin und der Beschwerdegegnerin 2 damit den Anforderungen genügen, wie sie in der vorgehend dargestellten Rechtsprechung für eine rechtsgenügende Standortbegründung umschrieben worden seien.

E. 5.4.2

In der kommunalen Baubewilligung erwog die Beschwerdegegnerin 2 hinsichtlich des Standorts bzw. Kaskadenmodells im Wesentlichen, das Krematorium und das

Friedhofsareal kämen für einen Mobilfunkstandort aus Gründen des Denkmalschutzes nicht infrage. Zudem habe die Gesuchstellerin (die private Beschwerdegegnerin im vorliegenden Verfahren) schriftlich nachgewiesen, dass keine weiteren Standorte gemäss der Prioritätenordnung 1 und 2 des nach Art. 60 BZO geltenden Kaskadenmodells hätten gefunden werden können. Art. 60 BZO werde damit Rechnung getragen und die Anforderungen würden erfüllt.

E. 5.4.3

Die private Beschwerdegegnerin führt im Dokument "Neubau des Standorts RBRH, Standortbegründung (Kaskadenmodell)" vom 24. Februar 2022 ohne Nachweis oder genauere Substanziierung aus, der Neubau der Mobilfunkantenne ziele darauf ab, "in der Gewerbezone der Gemeinde Rüti die bestehende Netzabdeckung [zu] verbessern und zusätzliche Kapazität [zu] schaffen". Der für die "Behebung der unzureichenden Netzabdeckung sowie der zu geringen Kapazität mögliche Suchperimeter" sei "relativ klein". Zugleich betonte die private Beschwerdegegnerin, dass die geplante Mobilfunkantenne auch der regionalen Versorgung dienen dürfe; es sei kein Nachweis bezüglich der lokalen Versorgung zu erbringen. Im Rahmen der Abklärung, ob Grundstücke erster Priorität zur Verfügung stehen, wurden gemäss den Angaben der privaten Beschwerdegegnerin einerseits die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 4243 und die Gemeinde Rüti als Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 478 sowie 5524 (Altersheim, Friedhof, Krematorium und Gemeindezentrum) angefragt. Beide hätten abgelehnt. Dazu ist aber zu bemerken, dass es sich beim gesamten Grundstück Kat.-Nr. 4243 aufgrund seiner Nähe zur südlichen Wohnzone W4 um ein solches zweiter Priorität handelt (vgl. dazu den GIS-Browser des Kantons Zürich [www.maps.zh.ch], Karte "ÖREB-Kataster"). Das von der privaten Beschwerdegegnerin angeführte Grundstück Kat.-Nr. 478 existiert nicht; die Zahl 478 gibt die Höhenangabe in m ü. M. zu einem Höhenpunkt im Übersichtsplan an. Richtigerweise handelt es sich um das Grundstück Kat.-Nr. 5524 bzw. neu die Grundstücke Kat.-Nrn. 7562 und 7563. Der Friedhof befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5521, das Krematorium auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4097 und das Gemeindezentrum auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6493 (vgl. dazu ebenfalls den GIS-Browser, Karten "Amtliche Vermessung" und "Übersichtsplan"). Bei den vorinstanzlichen Akten liegt (nur) der Grundsatzentscheid des Gemeinderats Rüti Nr. 2021-218 vom 7. Dezember 2021, wonach auf den Liegenschaften des Alters- und Pflegezentrums Breitenhof weder der privaten Beschwerdegegnerin noch anderen Mobilfunkanbieterinnen ein Standort für eine Mobilfunkanlage zur Verfügung gestellt werde. Im Rahmen der Beschwerdeantwort behauptete die private Beschwerdegegnerin ohne weitere Belege ■ allein unter Hinweis darauf, sie verfüge im Norden bereits über die beiden Standorte RUSU und RUZT und im Osten über den Standort RUWK ■ neu und in Abweichung von ihrer ursprünglichen Standortbegründung (Kernzone) sowie von den vorinstanzlichen Erwägungen (westliches Dorfgebiet), mit der Mobilfunkantenne solle das südliche Gemeindegebiet von Rüti versorgt werden. Da sich das Gemeindegebiet von Rüti weiter östlich vom gewählten Standort entlang der Eisenbahnlinie nach Rapperswil noch weiter nach Süden erstreckt (vgl. GIS-Browser, Karte "Administrative Einteilungen"), ist völlig unklar, was für die private Beschwerdegegnerin alles als südliches Gemeindegebiet gilt. Darauf kann nicht abgestellt werden.

E. 5.4.4

In der kommunalen Baubewilligung heisst es, die Anlage diene aufgrund ihrer Höhe und Sendeleistung nicht nur der lokalen Versorgung der näheren Umgebung, sondern der Abdeckung eines grösseren Gebiets. Mithin steht anders als im Verfahren VB.2023.00317 keinesfalls fest, dass die vorliegend streitbetroffene Antenne nur der Quartiersversorgung dient (VGr, 13. Juni 2024, VB.2023.00317, E. 3.6.1, bestätigt mit BGr, 30. Juni 2025, 1C_505/2024). Die im Verfahren VB.2023.00317 zu beurteilende Mobilfunkantenne hatte eine kumulierte Sendeleistung von 995 W ERP (vgl. VGr, 13. Juni 2024, VB.2023.00317, E. 3.5.1), während die im vorliegenden Verfahren zu beurteilende Mobilfunkantenne eine kumulierte Sendeleistung von 4'750 W ERP aufweist (wäre auf das revidierte Standortdatenblatt vom 27. April 2021 abzustellen, wären es 4'720 W ERP). Völlig unsubstanziert behauptet die private Beschwerdegegnerin demgegenüber, es handle sich bei den vorgesehenen 4'720 W ERP (recte: 4'750 W ERP) um eine für eine Gewerbezone unterdurchschnittliche Gesamtsendeleistung. Aus dem von ihr angeführten Katasterplan im ■ ohnehin nicht streitgegenständlichen (vgl. E. 4.2) ■ Standortdatenblatt (Revision 1.17) vom 27. April 2021 ergibt sich entgegen ihrer Behauptung nicht, dass eine (bloss) lokale Versorgung angestrebt wird. Nach dem Gesagten erscheint es wenig plausibel, dass die geplante Mobilfunkantenne ■ wie von der privaten Beschwerdegegnerin in der Standortbegründung geltend gemacht ■ primär der Versorgung der Gewerbezone, in der das Baugrundstück liegt, dienen soll. Die Versorgung dieser relativ kleinen Gewerbezone (fünf Parzellen sowie ein kleiner Teil einer Strassenparzelle mit einer Fläche von insgesamt 7'342 m²; vgl. GIS-Browser, Karte "ÖREB-Kataster") würde einer Anlage von weitaus geringerer Höhe und Sendeleistung bedürfen. Das im Bericht zur Standortbegründung angegebene Ziel ("Dieser Neubau soll in der Gewerbezone der Gemeinde Rüti die bestehende Netzabdeckung verbessern und zusätzliche Kapazität schaffen.") scheint unter den genannten Umständen als ■ mit Blick auf den Nachweis im Rahmen des kommunalen Kaskadenmodells ■ vorgeschoben. Mit ihrer unsubstanzierten Behauptung im Beschwerdeverfahren, es gehe um die Versorgung des südlichen Gemeindegebiets, scheint die private Beschwerdegegnerin dies nun zu anerkennen.

E. 5.4.5

Wie die Beschwerdeführenden zutreffend vorbringen, liegt den Akten kein Briefwechsel hinsichtlich potenzieller Standorte bei. Hinzu kommt, dass die private Beschwerdegegnerin das konkrete Ausmass der funktechnischen Notwendigkeit ■ wie gesehen ■ nicht einmal plausibel behauptet, geschweige denn belegt. Es lässt sich schlicht nicht beurteilen, von welchen Standorten aus eine Mobilfunkantenne wie die streitbetroffene ihr ■ im vorliegenden Verfahren nicht genügend klar gewordenen ■ Ziel erfüllen würde. Gemäss der öffentlichen Netzabdeckungskarte der G AG ist es ein Gebiet nordwestlich der Gewerbezone, das mit 5G+ nicht abgedeckt ist (Link: <https://scmplc.begasoft.ch/plcapp/pages/gis/netzabdeckung.jsf>). Zum südlichen Gemeindegebiet zählt wohl auch das Gebiet entlang der Bahnlinie nach Rapperswil. Doch selbst dann, wenn es ■ was aber wenig plausibel erscheint ■ tatsächlich primär um die bessere Versorgung und die Kapazitätssteigerung in der Gewerbezone ginge, kämen dafür mit einer Mobilfunkantenne wie der geplanten wohl gar relativ weit von der Gewerbezone entfernte Standorte infrage.

E. 5.4.6

Im Unterschied zum Verfahren VB.2023.00317 finden sich im vorliegenden Verfahren keine Hinweise darauf, mit welcher Sendeleistung von welchen Standorten eine Versorgung

welchen Gebietes möglich ist (vgl. VGr, 13. Juni 2024, VB.2023.00317, E. 3.4 ff., insb. E. 3.5.1). Zwar bringt die private Beschwerdegegnerin zutreffend vor, dass die Kaskadenordnung nirgendwo festhalte, dass eine Mobilfunkanlage nur dann in einer der Prioritäten erstellt werden dürfe, wenn die Versorgung nachweislich nur einen gewissen Teil der Gemeinde versorgen werde. Ihr daraus gezogener Schluss, sie müsse keine präzise Angabe zum mit der streitgegenständlichen Mobilfunkanlage abzudeckenden Gebiet machen, ist jedoch unzutreffend. Legt die private Beschwerdegegnerin den Bedarf und die Abdeckungsmöglichkeit nicht offen, lässt sich auch nicht beurteilen, welche Standorte tatsächlich infrage kommen, da sich aus den mobilfunktechnischen Gegebenheiten der Suchperimeter für die Alternativstandorte ableitet (VGr, 13. Juni 2024, VB.2023.00317, E. 3.6). Die Mobilfunkbetreiberin kann dann nämlich ■ wie ursprünglich im vorliegenden Verfahren (vgl. E. 5.4.3) ■ stets behaupten, mit einer Antenne müsse ein sehr kleines Gebiet versorgt werden, ohne dass dies überprüfbar wäre. Damit würde das kommunale Kaskadenmodell faktisch unwirksam. Auch wenn es grundsätzlich genügt, dass eine gewisse Anzahl aus funktechnischer Sicht potenziell infrage kommende Grundstücke geprüft wurde (VGr, 13. Juni 2024, VB.2023.00317, E. 3.5.2; BGr, 30. Juni 2025, 1C_505/2024, E. 5.4.3; vgl. E. 5.3.3), ist aufgrund der vorliegend nur sehr wenigen in erster Priorität infrage kommenden Standorte eine sorgfältige Prüfung ebendieser Standorte unerlässlich. Entgegen den Erwägungen der Vorinstanz kommt allenfalls auch ein Standort erster Priorität in der nordwestlich vom Baugrundstück gelegenen Gewerbezone Waldau infrage (vgl. GIS-Browser, Karte "ÖREB-Kataster"). Aus der kommunalen Baubewilligung und den Akten ist sodann keine explizite Ablehnung des Gemeinderats Rüti hinsichtlich des Gemeindezentrums (Kat.-Nr. 6493), der Gemeindewerke (Kat.-Nr. 4188) und der Feuerwehr (Kat.-Nr. 7156) ersichtlich. Die private Beschwerdegegnerin sprach stets nur von einer Ablehnung des Gemeinderats bezüglich der Parzellen Kat.-Nr. 478 ■ die es nicht gibt (vgl. E. 5.4.3) ■ und Kat.-Nr. 5524. Mithin wurde nicht genügend abgeklärt und lässt sich nicht abschliessend beurteilen, ob Standorte erster Priorität verfügbar sind, die für die Versorgung des mit der geplanten Anlage abzudeckenden Gebiets ebenfalls infrage kommen.

E. 5.4.7

Damit erweist sich der rechtserhebliche Sachverhalt als ungenügend festgestellt, was zur Aufhebung der kommunalen Baubewilligung führt.

E. 6.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen und sind der vorinstanzliche Entscheid vom 14. August 2024, die kommunale Baubewilligung vom 14. März 2022 sowie die kantonale Gesamtverfügung vom 28. Juli 2021 aufzuheben. Auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden ist im vorliegenden Verfahren nicht einzugehen. Die Sache ist im Sinn einer Sprungrückweisung an die Baubewilligungsbehörde zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und zu neuem Entscheid im Sinn der Erwägungen zurückzuweisen. Dabei wird sie sich auch zur Frage nach der planungsrechtlichen Baureife bzw. der allfälligen negativen Vorwirkung der geplanten Neuzuweisung des Baugrundstücks zu einer Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung (WG4; vgl. E. 2) zu äussern haben.

E. 6.2

Gemäss Art. 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG tragen die Verfahrensbeteiligten die Kosten in der Regel entsprechend ihres Unterliegens. Die

Rückweisung zur erneuten Entscheidung ist in Bezug auf die Verlegung der Gerichts- und Parteikosten als Obsiegen zu behandeln, wenn die Rechtsmittelinstanz reformatorisch oder kassatorisch entscheiden kann (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2, mit Hinweisen). Die Rekurskosten sind demgemäss den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen. Da die Beschwerdegegnerin 3 sowohl im Rekursverfahren als auch im vorliegenden Verfahren mangels Betroffenheit bezüglich des durch sie beurteilten Aspekts auf einen Antrag verzichtet hat, sind ihr für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren keine Kosten aufzuerlegen. Die Gerichtskosten sind daher ebenfalls den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdegegnerin 1 ist zu verpflichten, den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 7

Zur Rechtsmittelbelehrung des nachstehenden Dispositivs ist Folgendes zu erläutern: Beim vorliegenden Urteil handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid. Ein solcher wird grundsätzlich als Zwischenentscheid qualifiziert, der sich nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) weiterziehen lässt (BGE 134 II 137 E. 1.3.2). Zwischenentscheide sind vor Bundesgericht nur dann mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 ff. BGG) anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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