

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00277 vom 31. Januar 2002**

ZH Verwaltungsgericht, 2002-01-31, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2001.00277](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00277)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00277 du 31 janvier 2002

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00277 del 31 gennaio 2002

## **Regeste**

Baubewilligung für Nutzungsänderung | Lärmimmissionen durch das Betreiben eines religiösen Zentrums: Die Uebereinstimmung mit dem Zonenzweck ist bei Betrieben neben den zonenbedingten Immissionsvorschriften auch aufgrund einer funktionalen Betrachtungsweise zu prüfen. Ein Kultuszwecken dienendes Gebäude ist kein Betrieb und in einer Wohnzone grundsätzlich zulässig (E. 4). Eine Ausnahme vom Wohnanteil (220 PBG) ist aufgrund der besonderen Verhältnisse und aus Rechtsgleichheitsaspekten zulässig (E. 5). Die Beschränkung der Maximalbelegung im Regelfall auf 150 und in Ausnahmefällen auf 250 Personen ist im Rahmen der vorsorglichen Emissionsbegrenzung zulässig. Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die drei Beschwerden betreffen den nämlichen Sachverhalt und sind zweckmässigerweise zu vereinigen. Die Prozessvoraussetzungen sind bei allen Beschwerden erfüllt.

### **E. 2**

Die beschwerdeführenden Nachbarn beantragten bereits im Rekursverfahren die vollständige Aufhebung der (Stamm-)Bewilligung vom 24. August 1999 und erneuern diesen Antrag im Beschwerdeverfahren. Sie machen geltend das bewilligte Kulturzentrum sei nicht zonenkonform, verursache unzulässige Immissionen und die Dispensierung von der Einhaltung des gebotenen Wohnanteils sei unrechtmässig.

### **E. 3**

Gemäss den Baueingabeplänen wird das frühere Einfamilienhaus wie folgt genutzt: Im Kellergeschoss befinden sich neben einigen Nebenräumen und WC-Anlagen der Haupteingang und das Entree, zwei Vorräume sowie ein Raum für (rituelle) Waschungen. Den grösseren Teil des Erdgeschosses nimmt der Hauptgebetsraum für Männer mit einer Fläche von 98,6 m<sup>2</sup> ein, der an einzelnen Abenden bis zu 200 Personen Platz bieten soll. Sodann sind im Erdgeschoss Bibliothek/Videothek und ein Klassenzimmer untergebracht. Im Obergeschoss finden sich ausser Nebenräumen der Gebetsraum für Frauen für maximal 40 Personen, Bibliothek und Aufenthaltsraum für Frauen sowie der für eine Betreuungsperson und 5 – 6 Kinder bestimmte Hort. Das Dachgeschoss dient dem Imam als Wohnung und Büro. a) Über die Intensität der Nutzung dieser Räumlichkeiten gehen die Darstellungen der Parteien auseinander: Die beschwerdeführenden Nachbarn machen geltend, an regelmässig durchgeführten Grossanlässen sowie an den wöchentlich stattfindenden Freitagsgebeten nähmen in aller Regel 400 – 500 Personen teil, vereinzelt sogar mehr. An den fünf täglich zwischen 04.30 und 22.00 Uhr stattfindenden, je 30

Minuten dauernden Gebeten nahmen regelmässig 40 bis 300 Menschen teil. Zuzufolge Platzmangels wichen die Besucher auch auf die Terrasse und in den Garten aus. Gebet und Gesang der Gläubigen drängen auch durch geschlossene Fenster in die Umgebung, ebenso die Geräusche der rituellen Reinigung der Atemwege. Vor und nach den Anlässen sowie während der Pausen unterhielten sich die Besucher lautstark im Freien. Von 04.30 und 22.00 Uhr herrsche ein dauerndes Kommen und Gehen. Die Kinder der Besucher hielten sich nicht bloss im Hort, sondern auch im Freien auf; der davon ausgehende Lärm falle vor allem in den Abendstunden an. Am Samstag sowie gelegentlich am Sonntag Vormittag herrsche Hochbetrieb in der Schule, in welcher der Unterricht häufig in Form von Sprechchören abgehalten werde. Sodann entstehe vor und nach der Schule ein erhebliches Verkehrsaufkommen durch die Eltern, welche ihre Kinder zur Schule brächten oder abholten. Besonders intensiv sei die Nutzung während des Fastenmonats, wenn jeden Abend nach dem Einnachten lärmig gefeiert und die Besucher reichlich mit Speis und Trank verköstigt würden. b) Diese Darstellung wird von der Betreiberin des Kulturzentrums unter Verweis auf ihre Vorbringen im Rekursverfahren und die Feststellungen der Baurekurskommission anlässlich des angekündigten Augenscheins vom 10. März und des unangekündigten vom 14. April 2000 bestritten. Beim Freitagsgebet und auch an speziellen Feiertagen werde die maximal zulässige Belegung des grossen Gebetsraums mit 200 Personen nicht überschritten. Seit das Freitagsgebet auch andernorts angeboten werde, habe sich die Zahl der Besucher stark reduziert. Bei den übrigen Gebeten werde mit 30 Besuchern gerechnet. Das Lärm aus dem Gebäude gegen aussen dringe, sei unwahrscheinlich; zudem herrsche ohnehin eine erhebliche Lärmbelastung von der P-strasse her. Dank der im Untergeschoss vorgesehenen Vorräume sei inskünftig nicht mehr durch Störungen durch sich im Freien aufhaltende Besuchergruppen zu rechnen. Die in der Baubewilligung statuierten Auflagen, insbesondere diejenige, Veranstaltungen nur in den mit Schalldämmlüftern versehenen Räumen und bei geschlossenen Fenstern durchzuführen reichten aus, um übermässige Immissionen zu verhindern. c) Nach den Feststellungen der Baurekurskommission anlässlich ihres ersten angekündigten Augenscheins vom 10. März 2000, der an einem Freitag um 13.30 Uhr stattfand, das heisst zu einer Zeit, zu welcher der Betrieb im Kulturzentrum nach Angaben der Nachbarn am grössten sei, konnten kurz vor dem Augenschein rund 50 Personen beobachtet werden, die das Gebäude verliessen; im Zentrum selber waren nur noch wenige Personen anwesend und war es auf dem Grundstück abgesehen vom Verkehrslärm der P-strasse ausgesprochen ruhig. Die Beobachtungen während des unangekündigten Augenscheins der Kommission vom Freitag, 14. April 2000, 13.30 – 14.25 Uhr, schildert das Protokoll wie folgt: "Bis kurz vor Ende des Gebetes (ca. 14.10 – 14.15 Uhr) treffen permanent immer neue Gebetsteilnehmer ein. Es handelt sich sicher um mehr als 220 Personen (fast alles Männer, einige wenige Frauen und Kinder). Fast alle Ankommenden begeben sich sofort ins Gebäudeinnere; nur ganz vereinzelt halten sich zeitweilig auf dem strassenseitigen Vorplatz des Gebäudes vor dem Eingang auf. Während des Gebetes sind einige Fenster (teils ganz, teils gekippt) und die Eingangstüre geöffnet. Die Lautsprecherstimme ist in der Umgebung des Gebäudes – so z.B. im Garten des Rekurrenten B und auf der gegenüberliegenden Strassenseite (hier jedoch zeitweilig durch den Verkehrslärm übertönt) – gut hörbar, wenn auch nicht laut. Einige Besucher verrichten ihr Gebet (stumm) im Freien auf der Gartenterrasse. Nach dem Ende des Gebetes strömen fast alle Teilnehmer gleichzeitig aus dem Gebäude. Teils entfernen sie sich, teils stehen sie in grossen und kleinen Gruppierungen auf dem Vorplatz und auf dem Trottoir. Angeregtes Stimmengewirr

und Geplauder, vereinzelte Ausrufe. Nach wenigen Mitnuten sind alle grösseren Gruppen aufgelöst und es verbleiben nur vereinzelte Kleingruppen, deren Lautäusserungen im normalen Umgebungslärm aufgehen."

#### **E. 4**

Die streitbetroffene Liegenschaft P-strasse liegt in der Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90 % und Lärmempfindlichkeitsstufe II (Art. 3 Abs. 2 Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich in der Fassung vom 24. November 1999 bzw. 7. Juni 2000 [Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen im Sinn von Art. 43 und 44 LSV]; BZO). In dieser Zone sind gemäss Art. 41 BZO nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

a) Wohnzonen sind keine einheitliche Erscheinung: Zwar steht in ihnen die Wohnnutzung im Vordergrund, doch können die Gemeinden im Rahmen von § 52 Abs. 3 PBG des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, in der Fassung vom 1. September 1991) auch gewerbliche Nutzweisen zulassen (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. A., Zürich 1999, N. 284). Der Vorrang kommt eindeutig dem Wohnen zu, was sich nicht nur im eigentlichen Zonenzweck, sondern auch in der Ausgestaltung und der Lage der Zonen, ferner in der Bauweise und der Benutzung der Bauten sowie im weitgehenden Immissionsschutz äussert. Zum Schutz des Wohnens rechtfertigt sich eine strenge Ordnung, und zwar immissionsmässig wie funktional (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2.A., Aarau 1985, §§ 130-133 N. 4 und N. 7, auch zum Folgenden). In ständiger Rechtsprechung stellt sich das Verwaltungsgericht auf den Standpunkt, dass die zonenbedingten Immissionsvorschriften nur einen Teil der Nutzungsordnung darstellen und sich der Zonenzweck nicht allein an ihnen misst. Vielmehr muss die Vereinbarkeit mit dem Zonenzweck auch aufgrund einer funktionalen Betrachtungsweise geprüft werden (VGr, 24. Januar 1997, BEZ 1997 Nr. 1; RB 1994 Nr. 73 mit weiteren Hinweisen). Eine Baute oder Anlage muss daher nicht nur hinsichtlich der von ihr ausgehenden Einwirkungen auf die Umgebung, sondern auch von ihrer raumplanerischen Zweckbestimmung her in eine bestimmte Zone passen. Letztgenanntes Erfordernis hat das Verwaltungsgericht etwa mit Bezug auf eine grössere Poststelle in der Wohnzone (RB 1994 Nr. 73) oder ein Akutspital in der Industriezone (RB 1987 Nr. 57 = BEZ 1987 Nr. 1) verneint, während es bei sexgewerblichen Betrieben zu einer differenzierten Beurteilung gelangt ist (RB 1997 Nr. 65 [Leitsatz] = BEZ 1997 Nr. 1). Eine solche funktionale Betrachtungsweise ist freilich nur dort erforderlich, wo es sich bei der streitbetroffenen Nutzung um einen "Betrieb" bzw. um ein "Gewerbe" handelt. Unter den Begriff des Betriebs fällt die Zusammenfassung personeller und sachlicher Mittel zu einem wirtschaftlichen Zweck (Zimmerlin, §§ 130-133 N. 10). In Zweifelsfällen geben technisch-räumliche Merkmale den Ausschlag (RB 1979 Nr. 86). Im Entscheid VB 92/0127 + 0128 vom 16. Dezember 1992 hat das Verwaltungsgericht Archiv- und Lagerräume im Keller eines Einfamilienhauses nicht als Betrieb gewürdigt. Dieselbe Auffassung liegt auch dem Urteil VB.96.00086 vom 27. September 1996 zugrunde; überdies hat das Gericht eine Gelegenheitswerkstatt mit Lager in einem Untergeschossanbau als "eine zum Wohnen Bezug aufweisende und damit in einer Wohnzone zulässige Freizeitbeschäftigung" betrachtet. Schliesslich ist das Probe- und Vereinslokal einer Dorfmusik nicht als Betrieb qualifiziert worden (RB 1997 Nr. 101). Das Bundesgericht befasste sich in BGE 117 Ib 147 [Opfikon] mit der Zulässigkeit eines Verkaufsplatzes für Occasionsautos in einer Wohnzone unter dem Gesichtswinkel von § 52 PBG. Die Urteilsgründe enthalten keine Definition des Betriebsbegriffs, doch geht aus den Erwägungen hervor, dass darunter ein kaufmännischer, Gewerbe- oder Industriebetrieb zu verstehen ist (insbesondere E. 5). b) Das

Islamische Kulturzentrum, das gemeinnützigen und religiösen Zwecken dient, ist nach dieser Rechtsprechung, an der ohne weiteres festzuhalten ist, kein Betrieb im Sinn von § 52 PBG bzw. Art. 41 BZO. Es ist deshalb in diesem Zusammenhang auch nicht von Bedeutung, ob das Zentrum einen unverhältnismässigen Verkehr auslöst; § 52 Abs. 3 PBG gilt nur für Betriebe im Sinn der Zonenvorschriften. Hingegen wird der durch das Zentrum ausgelöste Verkehr, das eine neue ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 25 USG in Verbindung mit Art. 7 LSV darstellt, unter lärmschutzrechtlichen Aspekten zu berücksichtigen sein. Das umstrittene Kulturzentrum ist deshalb in der Wohnzone W3 der Stadt Zürich grundsätzlich zulässig. Auch die Kultuszwecken dienenden Liegenschaften der so genannten Landeskirchen sind nicht Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, sondern in der Regel Wohnzonen zugewiesen.

## **E. 5**

a) Nicht eingehalten ist dagegen der in dieser Zone vorgeschriebene Wohnanteil von 90 %. Die Bausektion der Stadt Zürich hat für dessen Unterschreitung gestützt auf § 220 PBG eine Ausnahmegewilligung erteilt mit der Begründung, es liege im öffentlichen Interesse, dass für die Ausübung von Religionen geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung stünden. Die Baurekurskommission hat diese Ausnahmegewilligung geschützt. Das öffentliche Interesse an Räumlichkeiten für religiöse Zwecke möge zwar für sich allein die Ausnahmewürdigkeit nicht zu begründen. Hingegen komme hinzu, dass die Vereinigten Arabischen Emirate als Eigentümer der Liegenschaft am 24. Februar 1983 die Bewilligung für deren Erwerb gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. e des Bundesbeschlusses über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nur unter der auflageweisen Verpflichtung erhalten hätten, das Grundstück ausschliesslich für die geltend gemachten gemeinnützigen Zwecke zu verwenden bzw. durch die Islamische Gemeinschaft verwenden zu lassen. Insofern lägen ausserordentliche Verhältnisse vor. Sodann sei zwar die Bauherrschaft vor dem Erwerb der Liegenschaft durch die Vereinigten Arabischen Emirate auf die Bewilligungsbedürftigkeit der vorgesehenen Nutzungsänderung hingewiesen worden, doch habe sie trotz des Fehlens einer solchen Bewilligung den ihr bekannten Betrieb des Kulturzentrums jahrelang toleriert, ja sogar 1991 im Anzeigeverfahren eine Baubewilligung für die WC-Anlagen im Untergeschoss erteilt. Unter Würdigung all dieser Umstände erweise sich die Dispenserteilung als gerechtfertigt. Die Nachbarn machen dagegen geltend, die seinerzeit in Aussicht genommene gemeinnützige Verwendung der Liegenschaft als Begegnungszentrum lasse sich nicht mit der heutigen Verwendung als Schule und für Gebetsveranstaltungen im Sinn einer Moschee gleichstellen. Diese sei erst ab dem Jahr 1990 erfolgt und eine Erteilung der Ausnahmegewilligung für diese Nutzung aus Gründen des Vertrauensschutzes deshalb nicht gerechtfertigt. Die Bereitstellung von Räumen für religiöse Minderheiten sei keine öffentliche Aufgabe; die Religionsfreiheit verlange nur, dass solche Räume entstehen könnten, welche Möglichkeit in der Stadt Zürich andernorts ohne weiteres bestehe. Besondere Gründe als Voraussetzung einer Ausnahmegewilligung lägen nicht vor. b) Wie der geltende Zonenplan der Stadt Zürich zeigt, wurden kirchliche Grundstücke in der Regel den Wohnzonen zugewiesen und wurde der Wohnanteil für die betreffenden Parzellen mit 0 % festgesetzt. Diese Behandlung wurde den seit jeher kirchlich genutzten Liegenschaften der in Zürich seit langem verankerten und weit verbreiteten Religionsgemeinschaften, das heisst insbesondere den Kultusstätten der Landeskirchen zuteil. Stätten kleinerer Religionsgemeinschaften oder von solchen, welche erst durch die Migrationsbewegungen der neueren Zeit hierzulande zu grösserer Bedeutung gelangten, sind planerisch nicht in der gleichen Weise erfasst. Insofern liegen, wie die Vorinstanzen im

Ergebnis zu Recht angenommen haben, besondere Verhältnisse vor und ist die Erteilung von Ausnahmegewilligungen aus Gründen der Rechtsgleichheit (Art. 8 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999; BV) und der Glaubens- und Gewissensfreiheit (Art. 15 BV) geboten. Dass die heutige Nutzung möglicherweise über die ursprünglich beabsichtigte hinaus geht und sich die Bauherrschaft nicht auf Gründe des Vertrauensschutzes berufen kann, ist deshalb nicht von Bedeutung.

## **E. 6**

Schliesslich machen die beschwerdeführenden Nachbarn geltend, die Bewilligung des Kulturzentrums sei aufgrund der von ihm ausgehenden Lärmemissionen unzulässig. a) Zunächst ist festzuhalten, dass es bei der Bewilligung der umstrittenen Nutzungsänderung lärmschutzrechtlich nicht um eine wesentliche Änderung einer (sanierungsbedürftigen) Altanlage, sondern um die Errichtung einer neuen Anlage im Sinn von Art. 25 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) in Verbindung mit Art. 7 der Lärm-schutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) geht (BGE 123 II 325 E. 4c/aa). Gemäss Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten; zudem müssen die Lärmimmissionen so weit begrenzt werden als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV). Für die Lärmimmissionen von Anlagen wie Gaststätten, Kinderspielflächen und dergleichen, die überwiegend durch menschliches Verhalten verursacht werden, fehlen Belastungsgrenzwerte – und damit auch Planungswerte (vgl. BGE 123 II 325 E. 4d). Die Vollzugsbehörde bzw. das Gericht müssen daher im Einzelfall beurteilen, ob der Betrieb der geplanten Anlage mehr als nur geringfügige Störungen verursachen wird, unter Berücksichtigung des Charakters des Lärms, des Zeitpunkts und der Häufigkeit seines Auftretens sowie der Lärmempfindlichkeit bzw. der Lärmvorbelastung der Zone (Art. 40 Abs. 3 LSV in Verbindung mit Art. 15, 13 Abs. 2 und 25 USG; vgl. BGE 123 II 325 E. 4d/bb S. 335 a.E.). b) Dabei sind alle der Anlage zurechenbaren Lärmimmissionen miteinzubeziehen, das heisst im Fall des Islamischen Kulturzentrums die nach aussen dringenden Geräusche aus dem Haus, die Immissionen allfälliger Aktivitäten im Freien sowie der Lärm der ankommenden und sich besammelnden bzw. der sich zerstreuen, weggehenden oder wegfahrens Besucher. aa) Die Baurekurskommission hat bei ihrem zweiten, unangekündigten Augenschein am 14. April 2000 bezüglich der aus dem Gebäude nach aussen dringenden Geräusche festgestellt, dass bei geöffneten Fenstern und offener Eingangstüre während des Gebets die Lautsprecherstimme auch noch auf der gegenüberliegenden Strassenseite gut, wenn auch nicht laut hörbar gewesen sei. Bezüglich der durch das Kommen und Gehen der über 220 Teilnehmenden verursachten Immissionen hat sie lediglich während weniger Minuten unmittelbar nach Schluss des Gebets einen höheren Stimmenlärm wahrgenommen. Den Akten lässt sich jedoch entnehmen, dass es bei verschiedenen Gelegenheiten zu Anlässen mit über 400 Teilnehmenden gekommen ist; so ergab eine amtliche Kontrolle vom 4. Mai 2001 eine Teilnehmerzahl am Freitagsgebet von 470 Personen; sämtliche Räume des Hauses inklusive Korridore und Treppenhaus bis hin zur offenen Haustüre waren lückenlos mit Gläubigen gefüllt und die Ansprache des Imam drang über mehrere geöffnete Fenster ins Freie (Brief des Amtes für Baubewilligungen an die Bauherrschaft vom 11. Mai 2001; VB.2001.00277). Die bei den Akten liegenden Aufzeichnungen der beschwerdeführenden Nachbarn über die Belegung des Kulturzentrums, welche über regelmässige Anlässe mit weit mehr als 200 Besuchern und die damit einhergehenden Immissionen berichten,

erscheinen als glaubwürdig. Dass die durch Grossanlässe veranlassten Störungen der Vergangenheit angehören sollen, wie die SIGZ im Rekursverfahren geltend machte, ist durch die amtliche Kontrolle vom 4. Mai 2001 widerlegt. Bezüglich der von der Baurekurskommission festgestellten Immissionen hat bereits die Baubewilligungsbehörde verschiedene technische und betriebliche Massnahmen angeordnet, indem sie in Dispositiv Ziffer I.B.19 festgehalten hat, dass die in den Baueingabep länen bezeichnete Belegung der Räume nicht überschritten werden darf, dass die für die Gebetsräume im Erdgeschoss und im Obergeschoss vorgesehenen Schalldämmlüfter zwingend einzubauen seien und dass Gebete und andere Veranstaltungen nur in diesen Räumen und bei geschlossenen Fenstern stattfinden dürften; sodann dürften der Aufenthalt von grösseren Personengruppen vor und nach Gebeten sowie Veranstaltungen und Unterricht nicht im Aussenbereich der Liegenschaft erfolgen. Diese von der Bauherrschaft nicht in Frage gestellten Massnahmen sind grundsätzlich geeignet, die vom Kulturzentrum ausgehenden Immissionen zu begrenzen. Wie die Baurekurskommission indessen zutreffend erwogen hat, ist damit der Immissionsproblematik, wie sie mit der erwiesenermassen anhaltenden Überbelegung des Zentrums einhergeht, nicht ausreichend beizukommen. Das ursprünglich als Doppeleinfamilienhaus konzipierte Gebäude ist auch dann, wenn es in der vorgesehenen Weise umgebaut ist, für eine Belegung mit insgesamt mehreren hundert Personen ungeeignet. Halten sich im Gebäude mehr als 200 Personen auf, kann angesichts der zahlreichen Räume sowie Tür- und Fensteröffnungen selbst bei Einsatz eines Ordnungsdienstes nicht damit gerechnet werden, dass sich Auflagen wie die von der Bausektion verfügten tatsächlich durchsetzen lassen, sondern wird regelmässig mit lärmintensiven Aktivitäten bei geöffneten Türen und Fenstern oder im Freien zu rechnen sein. Mit ihrer teilweisen Rückweisung der Sache an die Baubewilligungsbehörde hat deshalb die Baurekurskommission verlangt, dass mit geeigneten Auflagen dafür gesorgt wird, dass im Regelfall nur Veranstaltungen mit klar weniger als 200 Teilnehmern stattfinden, welche Zahl nur bei ganz gelegentlichen Einzelanlässen, die mit Vorteil bezeichnet werden sollten, gegebenenfalls massvoll überschritten werden könnte. Mit dieser Einschränkung, welche sich als vorsorgliche Emissionsbegrenzung ohne weiteres auf Art. 11 Abs. 2 USG bzw. Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV stützen lässt, kann erwartet werden, dass sich die von der Überbelegung herrührenden Immissionen auf ein zulässiges Mass reduzieren lassen. Allerdings ist, um die offenkundig erforderliche Klarheit zu schaffen, die Maximalbelegung für die ganze Liegenschaft für den Regelfall auf 150 Personen zu begrenzen und die Maximalzahl der Ausnahmen mit einer Belegung von über 150 aber höchstens 250 Personen auf zehn im Voraus zu benennende Anlässe jährlich festzusetzen. Die SIGZ wird nötigenfalls durch den Einsatz eines Ordnungsdienstes für die Einhaltung der bereits von der Baubewilligungsbehörde verfügten Auflagen sowie dieser Belegungsmaxima zu sorgen haben. Auch unter diesen verschärften Auflagen, wird das Islamische Kulturzentrum seine Funktion als religiöses, kulturelles und gesellschaftliches Zentrum der Islamischen Gemeinschaft erfüllen können. Wie die SIGZ bereits im Rekursverfahren hat ausführen lassen, werden Veranstaltungen wie das Freitagsgebet mittlerweile auch anderswo angeboten und ist deshalb ohnehin mit einem geringeren Andrang zu rechnen. Weitergehende Massnahmen zur vorsorglichen Emissionsbeschränkung sind hingegen zur Zeit nicht gerechtfertigt. Insbesondere kann davon ausgegangen werden, dass die deutliche Beschränkung der Belegungszahl auch die durch den Besucherverkehr verursachten Immissionen deutlich reduziert. Sodann gilt es die Wirksamkeit des geplanten Umbaus und der vorgeschriebenen Schalldämmlüfter

abzuwarten. Falls die angeordneten und verschärften Massnahmen gleichwohl nicht ausreichen, können gestützt auf Art. 11 Abs. 2, 15 und 25 Abs. 1 USG bzw. Art. 7 Abs. 1 LSV weitere einschränkende Massnahmen auch später noch angeordnet werden, wie dies in Ziffer I.B.19 der Baubewilligung vom 24. August 1999 ausdrücklich vorbehalten worden ist. Wenn weiterhin – insbesondere während des Fastenmonats – die Nacht- und Sonntagsruhe gestört würde, wären in erster Linie Einschränkungen der Öffnungszeiten anzuordnen. Sollte sich hingegen zeigen, dass die SIGZ nicht in der Lage ist, die zur Begrenzung der Lärmemissionen nunmehr angeordneten Massnahmen durchzusetzen, wird die örtliche Baubehörde die Schliessung des Kulturzentrums anzuordnen haben. Im Sinne dieser Erwägungen sind die von den Nachbarn erhobenen Beschwerden teilweise gutzuheissen und ist der mit der Rückweisung verbundene Auftrag entsprechend zu ergänzen.

#### **E. 7**

Die SIGZ wendet sich in ihrer Beschwerde einerseits gegen die von der Baurekurskommission angeordnete Verschärfung der vorsorglichen Emissionsbeschränkungen in der Stammbewilligung vom 24. August 1999 und andererseits gegen die Aufhebung der Bewilligung vom 21. November 2000 zur Durchführung des grossen Freitagsgebets im Hauptgebetsraum Männer des Kulturzentrums. Die Unbegründetheit der Beschwerde bezüglich der Verschärfung der vorsorglichen Emissionsbeschränkungen ergibt sich ohne weiteres aus den vorstehenden Erwägungen. Es trifft zwar zu, dass die Baurekurskommission die von ihr angeordneten Belegungsbeschränkungen nicht explizit auf Art. 11 Abs. 2 USG bzw. Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV gestützt hat. Das ändert aber nichts daran, dass sich diese Anordnungen als vorsorgliche Emissionsbeschränkungen auf diese Bestimmungen stützen lassen und aufgrund der tatsächlichen Feststellungen der Baurekurskommission auch geboten sind. Was die von der Baurekurskommission aufgehobene Bewilligung vom 21. November 2000 zur Durchführung des grossen Freitagsgebets im Hauptgebetsraum Männer des Kulturzentrums betrifft, so lässt sich auch diese Massnahme als vorsorgliche Emissionsbegrenzung verstehen. Wenn, wie vorstehend dargelegt wurde, gestützt auf Art. 11 Abs. 2 USG bzw. Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV die Belegungszahl des Zentrums im Regelfall auf maximal 150 Besucher zu beschränken ist, so ist die Bewilligung des Gesuchs zur regelmässigen Durchführung des grossen Freitagsgebets mit bis zu 200 Teilnehmenden von vornherein ausgeschlossen. Die Beschwerde ist deshalb auch insofern abzuweisen. Immerhin ist zu präzisieren, dass auch das grosse Freitagsgebet – wie jede Veranstaltung dieser Art – keiner besonderen Bewilligung bedarf, soweit die Auflagen, wie sie mit der Baubewilligung vom 24. August 1999 sowie den zusätzlichen Beschränkungen bezüglich Teilnehmerzahl gemäss Rekursentscheid und vorliegendem Urteil festgesetzt wurden, beachtet werden. Anzuführen bleibt, dass die Bauherrschaft die immissionsrechtliche Verantwortung auf für diejenigen Besucher trägt, die aufgrund der Beschränkung auf 150 Personen, keinen Einlass finden. Mit anderen Worten ist sie nicht nur für die Immissionen der zulässigen Anzahl Besucher verantwortlich, sondern auch für diejenigen, der überzähligen Besucher. Zusammenfassend sind somit die Nachbarbeschwerden im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen. Die Beschwerde der SIGZ ist vollständig abzuweisen. ...