

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00247 vom 13. September 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-09-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2006.00247](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00247)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00247 du 13 septembre 2006

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00247 del 13 settembre 2006

## Regeste

Baubewilligung | Nutzung des Flachdachs als Parkdeck und Neubau von Lagerhallen. Der Beschwerde kommt gemäss § 55 Abs. 1 VRG aufschiebende Wirkung zu, wenn nicht aus besonderen Gründen etwas anderes bestimmt wird, weshalb der nicht weiter begründete Antrag, der Bauherrschaft sei die Ausführung der streitbetroffenen Baute unter Strafdrohung zu untersagen, ins Leere stösst (E. 1.2). Die Auslegung von kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Bauvorschriften durch die Gemeindebehörde ist von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung zu überprüfen. Die von der örtlichen Baubehörde vorgenommene Auslegung von Art. 7 BZO, wonach trotz der ausdrücklich auf 12 m begrenzten Gebäudehöhe, Bauten in der Gewerbezone lediglich die mit der Revision neu eingeführte Gesamthöhe von 16 m zu beachten haben, ist ohne weiteres nachvollziehbar und kann sich auf vertretbare Gründe stützen. Die Beschwerdeführenden übersehen, dass § 58 Abs. 2 PBG den Gemeinden ausdrücklich ermöglicht, in den Industrie- und Gewerbebezonen eine "Gesamthöhe" ohne Festlegung einer Geschosshöhe zu bestimmen (E. 2.2). Art. 23 BZO enthält besondere Bauvorschriften für Terrassenhäuser, wobei Art. 23 Abs. 1 BZO festhält, dass es sich dabei um Bauten handelt, die geschossweise zurückgestaffelt werden. Eine solche Staffelung liegt nicht bereits vor, wenn wie hier mit den beiden Trakten des Neubaus einzelne Baukörper höhenversetzt aneinander gereiht werden, sondern nur dann, wenn ein terrassiertes Haus über durchgehende Geschosse verfügt, die teilweise übereinander liegen. Im Übrigen ist fraglich, ob Art. 23 BZO in der Gewerbezone überhaupt Anwendung finden soll (E. 3). Eine Verletzung von Art. 3 AltIV liegt nicht vor (E. 4.2). Abweisung und Kostenfolge (E. 5).

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht  
Betreff: Baubewilligung Nutzung des Flachdachs als Parkdeck und Neubau von Lagerhallen. Der Beschwerde kommt gemäss § 55 Abs. 1 VRG aufschiebende Wirkung zu, wenn nicht aus besonderen Gründen etwas anderes bestimmt wird, weshalb der nicht weiter begründete Antrag, der Bauherrschaft sei die Ausführung der streitbetroffenen Baute unter Strafdrohung zu untersagen, ins Leere stösst (E. 1.2). Die Auslegung von kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Bauvorschriften durch die Gemeindebehörde ist von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung zu überprüfen. Die von der örtlichen Baubehörde vorgenommene Auslegung von Art. 7 BZO, wonach trotz der ausdrücklich auf 12 m begrenzten Gebäudehöhe, Bauten in der Gewerbezone lediglich die mit der Revision neu eingeführte Gesamthöhe von 16 m zu beachten haben, ist ohne weiteres nachvollziehbar und kann sich auf vertretbare Gründe

stützen. Die Beschwerdeführenden übersehen, dass § 58 Abs. 2 PBG den Gemeinden ausdrücklich ermöglicht, in den Industrie- und Gewerbezonon eine "Gesamthöhe" ohne Festlegung einer Geschosshöhe zu bestimmen (E. 2.2). Art. 23 BZO enthält besondere Bauvorschriften für Terrassenhäuser, wobei Art. 23 Abs. 1 BZO festhält, dass es sich dabei um Bauten handelt, die geschosshöhe zurückgestaffelt werden. Eine solche Staffelung liegt nicht bereits vor, wenn wie hier mit den beiden Trakten des Neubaus einzelne Baukörper höhenversetzt aneinander gereiht werden, sondern nur dann, wenn ein terrassiertes Haus über durchgehende Geschosse verfügt, die teilweise übereinander liegen. Im Übrigen ist fraglich, ob Art. 23 BZO in der Gewerbezone überhaupt Anwendung finden soll (E. 3). Eine Verletzung von Art. 3 AltIV liegt nicht vor (E. 4.2). Abweisung und Kostenfolge (E. 5). Stichworte: ALTLAST BAUBEWILLIGUNG UND

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN GEBÄUDEHÖHE LAGERHALLE PARKHAUS SANIERUNGSBEDÜRFTIGKEIT TERRASSENHAUS Rechtsnormen: § 2 Abs. I AltIV § 3 AltIV § 10 AltIV § 58 Abs. II PBG § 77 PBG Art. 7 BZO Thalwil Art. 23 BZO Thalwil § 52 Abs. II VRG § 55 Abs. I VRG Publikationen: RB 2006 Nr. 65 Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 2 I. Mit Beschluss vom 2. Juni 2005 erteilte die Baukommission Thalwil E die baurechtliche Bewilligung für die Nutzung des Flachdachs des bestehenden viergeschossigen Parkhauses (Ausstellungsgebäude) auf der Garagen-Liegenschaft L-Strasse als weiteres Parkdeck und die Verkleidung der Obergeschosse mit Glaswänden. Mit Beschluss vom 23. Juni 2005 bewilligte sie ausserdem die Aufstockung von Autolift und Treppenhaus zur Erschliessung des neuen Parkdecks. Am 14. Juli 2005 bewilligte die Baukommission Thalwil E zudem den Abbruch des bestehenden "Reglergebäudes" sowie den Neubau von "Lagerhallen für Autos mit Autolift" auf dem nämlichen Grundstück. Diese im Baugesuch so genannten Lagerhallen umfassen einen östlichen viergeschossigen Trakt, der nördlich an das bestehende Parkhaus und östlich (seeseitig) an die bestehende Werkstatt angebaut werden soll, sowie einen höhenverschobenen westlichen (bergseitigen) Trakt mit zwei weiteren Geschossen. Die beiden neuen Trakte sind durch einen Autolift miteinander verbunden und sollen neben einem Pneu-Lager im untersten Geschoss dem Einstellen von Motorfahrzeugen dienen. Zusammen mit der Baubewilligung eröffnete die Baukommission Thalwil im koordinierten Verfahren die Verfügung der Baudirektion vom 29. Juli 2005, welche dem Bauvorhaben im Bereich des sanierungsbedürftigen ehemaligen M-Areals in altlasten- und abfallrechtlicher Hinsicht zustimmte. II. Gegen alle diese Anordnungen liessen die Nachbarn A und B sowie C Rekurs an die Baurekurskommission II erheben, welche die Rekurse vereinigte und sie am 2. Mai 2006 abwies. III. Mit Beschwerde vom 6. Juni 2006 liessen A und B sowie C dem Verwaltungsgericht in der Sache beantragen, den Rekursentscheid und die angefochtenen Bewilligungen aufzuheben; sodann sei der Bauherrschaft unter Strafanandrohung jegliche Bautätigkeit im Zusammenhang mit den angefochtenen Bewilligungen zu untersagen. Falls die Bewilligung vom 2. Juni 2005 nicht aufgehoben werde, sei die Sache insofern zur Einholung der fehlenden altlastenrechtlichen Bewilligung an die Baudirektion zurückzuweisen; subeventuell sei die Lagekarte des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) über den belasteten Standort zu edieren und den Beschwerdeführern Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen, ebenso zu allfälligen Amtsberichten von Behörden und den Vernehmlassungen der Gegenparteien. Schliesslich sei ein Augenschein durchzuführen, wobei das Baugrundstück auch vom See her besichtigt werden müsse. Kosten- und Entschädigungsfolgen hätten unabhängig vom Ausgang des Verfahrens die Beschwerdegegner zu treffen. Die Bauherrschaft am 21. Juni 2006 und die

Baukommission Thalwil am 3. Juli 2006 liessen, soweit darauf einzutreten sei, Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen. Für die Baudirektion liess sich das AWEL am 5. Juli 2006 vernehmen und reichte einen beim Augenschein der Baurekurskommission II vorgelegten Übersichtsplan mit den auf dem Baugrundstück bereits realisierten sowie geplanten Bauten und dem landseitigen Schadstoffherd des früheren Ms ein. Die Vorinstanz reichte am 20. Juli 2006 die Akten ein und schloss auf Abweisung der Beschwerde. Mit Präsidialverfügung vom 7. August 2006 wurde den Beschwerdeführenden Gelegenheit gegeben, um zur Vernehmlassung der Vorinstanz und den Beschwerdeantworten der Gegenparteien sowie dem vom AWEL eingereichten Lageplan Stellung zu nehmen. Mit ihrer Stellungnahme vom 11. September 2006 beantragten die Beschwerdeführenden zugleich die Sistierung des Beschwerdeverfahrens bis zum Entscheid der Baurekurskommission II über ein hängiges Rekursverfahren, welches die Bewilligungsverweigerungen der Baudirektion bzw. der Planungs- und Baukommission Thalwil für von der Bauherrschaft eigenmächtig vorgenommene Änderungen an der bewilligten Fassadenverglasung betrifft. Die Kammer zieht in Erwägung:

#### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der gegen einen Entscheid der Baurekurskommission II erhobenen Beschwerden zuständig. Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde der vom Bauvorhaben betroffenen Nachbarn ist einzutreten.

#### **E. 1.2**

Der Beschwerde kommt gemäss § 55 Abs. 1 VRG aufschiebende Wirkung zu, wenn mit der angefochtenen Anordnung nicht aus besonderen Gründen etwas anderes bestimmt wurde. Das trifft hier nicht zu, weshalb der nicht weiter begründete Antrag, der Bauherrschaft sei die Ausführung der streitbetroffenen Bauteile unter Strafdrohung zu untersagen, ins Leere stösst.

#### **E. 1.3**

Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung von Art. 7 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil vom 7./28. Juni 1984 (BZO, in der ab 18. März 2005 geltenden Fassung vom 10. Dezember 2003) betreffend die Gebäudehöhe in den Gewerbebezonen, die fehlerhafte Nichtanwendung von Art. 23 BZO betreffend Bauvorschriften für Terrassenhäuser sowie die unrichtige Anwendung von Art. 3 der Verordnung (des Bundesrats) vom 26. August 1998 über die Sanierung von Altlasten (Altlasten-Verordnung, AltIV). Diese Einwände können ohne weiteres aufgrund der vorliegenden Akten geprüft werden; ein Augenschein ist dazu nicht erforderlich.

#### **E. 1.4**

Der Lageplan über den belasteten Standort ist vom AWEL eingereicht und den Beschwerdeführenden ebenso wie die Vernehmlassung der Vorinstanz und die Beschwerdeantworten der Gegenparteien mit Präsidialverfügung vom 7. August 2006 zur Stellungnahme zugestellt worden. Der entsprechende Beschwerdeantrag ist damit gegenstandslos.

#### **E. 1.5**

Die mit Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 11. September 2006 beantragte Sistierung des Verfahrens rechtfertigt sich nicht; die vorliegend zu beantwortenden Sach- und Rechtsfragen stellen sich unabhängig von den in jenem Rekursverfahren zu beurteilenden Bewilligungsverweigerungen.

## **E. 2**

Die Beschwerdeführenden rügen in erster Linie eine Überschreitung der in Art. 7 Abs. 1 BZO auf 12 m begrenzten Gebäudehöhe.

### **E. 2.1**

Die Vorinstanz hat diesen Einwand mit folgenden Erwägungen verworfen: Bei dieser Bestimmung handle es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, bei dessen Anwendung und Auslegung den Gemeindebehörden ein von der Rekursinstanz zu beachtender Beurteilungsspielraum zustehe. Art. 7 BZO regle die in der Gewerbezone zulässigen Grundmasse von Bauten und Anlagen. Vor der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom 10. Dezember 2003, die am 18. März 2005 in Kraft getreten sei, hätten Gebäude gemäss Art. 7 BZO eine Gebäudehöhe von 12 m und eine Firsthöhe von 4 m einzuhalten gehabt; Flachdachbauten seien bei Verzicht auf ein Dachgeschoss sogar bis zu einer Gebäudehöhe von 16 m erlaubt gewesen. Mit der Revision sei die Begrenzung der Firsthöhe und die besondere Regelung für Flachdachbauten aufgehoben worden; dafür begrenze nun Art. 7 BZO die Gesamthöhe auf 16 m und als Anmerkung werde festgehalten, dass anstelle der Firsthöhe die Gesamthöhe eingeführt werde. Die Begrenzung der Gebäudehöhe sei aber beibehalten worden, was nach dem Wortlaut bedeuten würde, dass eine Gesamthöhe von 16 m und eine Gebäudehöhe von 12 m einzuhalten sei. Indessen gehe die örtliche Baubehörde davon aus, dass der kommunale Gesetzgeber mit der Revision in der Gewerbezone Gebäude habe ermöglichen wollen, die unabhängig von Art und Anzahl der Geschosse höchstens 16 m hoch sein dürfen und dass die Beibehaltung der Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12 m ein redaktionelles Versehen darstelle. Diese Erklärung erscheine als nachvollziehbar und plausibel, was sich auch darin zeige, dass in der Gewerbezone N die dort auf 12 m begrenzte Gesamthöhe der Gebäudehöhe von 12 m entspreche und letztere deshalb keinen Sinn mehr mache. Die Auffassung der Nachbarn, dass in den Gewerbebezonen nun ausnahmslos eine Gebäudehöhe von 12 m einzuhalten sei, leuchte nicht ein. Dafür hätte der Gesetzgeber weder die Firsthöhe aufzuheben noch den Begriff der Gesamthöhe einzuführen brauchen, sondern es hätte genügt, wenn er die Ausnahmeregel für Flachdachbauten aufgehoben hätte. Es gebe nicht den geringsten Hinweis dafür, dass der kommunale Gesetzgeber die Zonenordnung habe verschärfen und nur noch Flachdachgebäude mit einer um 4 m reduzierten Höhe habe zulassen wollen. Insgesamt erscheine deshalb die Auslegung der kommunalen Behörde als vertretbar. Die deshalb allein massgebliche Gesamthöhe von 16 m werde auch mit der geplanten Aufstockung ohne weiteres eingehalten.

### **E. 2.2**

Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, ist die Auslegung von kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Bauvorschriften durch die Gemeindebehörde von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung zu überprüfen. Stellen sich bei der Anwendung von kommunalem Recht Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die örtliche Baubehörde zu schützen, sofern sie sich auf rechtlich vertretbare Gründe stützen kann. Die Rechtsmittelinstanzen dürfen dann ihre allenfalls abweichende

Sinngebung nicht an die Stelle derjenigen der kommunalen Behörden setzen (BGr, 6. Juni 2005, 1P.487/2004, E. 3.1, [www.bger.ch](http://www.bger.ch), mit Hinweisen; VGr, 28. Juni 2006, VB.2006.00155, E. 2, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch); RB 1981 Nr. 20, 1984 Nr. 111; VGr, 2. März 1988, BEZ 1988 Nr. 36 E. 1; VGr 19. Mai 1988, BEZ 1988 Nr. 14 E. 1h). Die von der örtlichen Baubehörde vorgenommene Auslegung von Art. 7 BZO, wonach trotz der ausdrücklich auf 12 m begrenzten Gebäudehöhe, Bauten in der Gewerbezone lediglich die mit der Revision neu eingeführte Gesamthöhe von 16 m zu beachten haben, ist, wie die Vorinstanz zutreffend erkannt hat, ohne weiteres nachvollziehbar und kann sich auf vertretbare Gründe stützen. Auf die Erwägungen der Vorinstanz ist gemäss § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG zu verweisen. Soweit die Beschwerdeführenden diesen Ausführungen lediglich ihre eigene Auslegung von Art. 7 BZO entgegenhalten, sind ihre Vorbringen von vornherein nicht geeignet, die Auslegung der kommunalen Behörde als nicht mehr vertretbar und damit den Rekursentscheid als rechtsverletzend erscheinen zu lassen. Sodann übersehen die Beschwerdeführenden, dass § 58 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) es den Gemeinden ausdrücklich ermöglicht, in den Industrie- und Gewerbezone eine "Gesamthöhe" ohne Festlegung einer Geschoszahl zu bestimmen. Die Einwände der Beschwerdeführenden, der Begriff der "Gesamthöhe" sei im kantonalen Recht nicht vorgesehen und deshalb die Gemeinde zu einer entsprechenden Regelung nicht befugt, sind damit offenkundig unbegründet.

### **E. 3**

Die Beschwerdeführenden werfen den Vorinstanzen vor, sie hätten das Bauvorhaben mit seinen höhenverschobenen Baukörpern zu Unrecht nicht nach Art. 23 BZO betreffend Bauvorschriften für Terrassenhäuser beurteilt. Dieser Einwand ist unbegründet. Art. 23 BZO enthält besondere Bauvorschriften für Terrassenhäuser, wobei Art. 23 Abs. 1 BZO festhält, dass es sich dabei um Bauten handelt, die geschossweise zurückgestaffelt werden. Eine solche Staffelung liegt nicht bereits vor, wenn wie hier mit den beiden Trakten des Neubaus einzelne Baukörper höhenversetzt aneinander gereiht werden, sondern nur dann, wenn ein terrassiertes Haus über durchgehende Geschosse verfügt, die teilweise übereinander liegen (vgl. zum Begriff des Terrassenhauses VGr, 30. Juni 1995, BEZ 1995 Nr. 21 E. 4c; Carmen Walker Späh, Definition der Terrassenbauweise, PBG-aktuell, 2/1996, S. 23). Nur dann treten die für solche Bauten typischen Probleme hinsichtlich der Geschoszahl auf, welche der Grund dafür sind, dass § 77 PBG die Gemeinden ermächtigt, für Terrassen- und ähnliche Überbauungen Bestimmungen aufzustellen, die von den normalen Zonenvorschriften abweichen (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 13-6 ff.). Dass die Dachfläche des seeseitigen Trakts zu Parkzwecken genutzt wird und von dieser Dachfläche her der Zugang zum unteren Geschoss des bergseitigen Trakts führt, ändert nichts daran, dass die beiden Trakte vertikal klar getrennt sind und deshalb die Geschosse für jeden Teil gesondert zu zählen sind. Im Übrigen ist fraglich, ob Art. 23 BZO in der Gewerbezone überhaupt Anwendung finden soll. Wenn hier gestützt auf § 58 Abs. 2 PBG nur die Gesamthöhe von 16 m bestimmt sowie auf die Festlegung einer Geschoszahl verzichtet wurde und zudem keine Bestimmungen bezüglich der Gebäudelänge gelten, so können einerseits die besonderen Probleme von Terrassenhäusern bezüglich Geschoszahl und Gebäudelänge gar nicht auftreten und lassen sich andererseits die für Terrassenhäuser gemäss Art. 23 Abs. 1 BZO geltenden Einschränkungen kaum rechtfertigen.

### **E. 4.1**

Das Baugrundstück gehört zum Areal des ehemaligen Ms, welches als sanierungsbedürftiger Standort im Sinn von Art. 10 AltIV klassiert ist. Laut den Feststellungen der Vorinstanz führte der Betrieb des Ms zu zwei räumlich voneinander getrennten Verschmutzungsherden, nämlich im Bereich der nördlichen Gebäudeecke des bestehenden Parkhauses sowie als Teerteppich auf dem Boden des Zürichsees. Dort, wo der Neubau errichtet werden sollte, seien demnach gemäss der angefochtenen Verfügung der Baudirektion vom 29. Juli 2005, die sich auf mehrere Untersuchungen stütze, keine sanierungsbedürftigen Belastungen zu erwarten. Gleichwohl habe die Baudirektion in Dispositiv Ziffer I.1 der angefochtenen Verfügung eine ergänzende Abklärung der Altlasten-Situation im Bereich des Neubaus verlangt, was durch die H AG bereits erfolgt sei. Laut deren Bericht vom 7. Oktober 2005 zeigten die Untersuchungen bis auf Spuren von wenig Ammonium in einzelnen Messungen (0.17 bzw. 0.03 mg/l) keine M-kspezifischen Schadstoffe im Hangwasser und liege das geplante Bauvorhaben klar bergseits der bekannten Teerverschmutzung und tangiere diese nicht. Anlässlich des Augenscheins hätten die Vertreter des AWEL einen auf den neuesten Untersuchungen basierenden Plan betreffend die Ausdehnung der beiden bekanntermassen sanierungsbedürftigen Standorte präsentiert. Auch dieser Plan, der als internes Dokument des AWEL lediglich bekannte Befunde bestätige und deshalb nicht zu den Akten beizuziehen sei, bestätige die angefochtene Verfügung. Die Rüge der Nachbarn, welche die Feststellungen bezüglich des Umfangs der Belastungen nicht in Frage stellten, sondern lediglich geltend machten, die vorhandene Belastung führe zur Sanierungsbedürftigkeit des ganzen Baugrundstücks, sei unbegründet. Art. 2 Abs. 1 AltIV halte ausdrücklich fest, dass belastete Standorte eine beschränkte Ausdehnung aufweisen würden. Allein die Nähe zum sanierungsbedürftigen Schadstoffherd in der nördlichen Ecke des bestehenden Parkhauses (Ausstellungsgebäudes) sowie zum Teerteppich auf dem Seeboden führe nicht dazu, dass auch der für den Neubau vorgesehene Teil des Grundstücks saniert werden müsse; die Klassierung des gesamten ehemaligen M-Areals als sanierungsbedürftiger Standort im Sinn von Art. 10 AltIV rechtfertige keine andere Betrachtung. Der weitere Einwand, mit dem Neubau würde die Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen ausser Reichweite rücken, werde bereits dadurch widerlegt, dass die Sanierung bereits im Gange sei. Schliesslich sei schon aus topographischen Gründen die Befürchtung der Nachbarn unbegründet, dass die bestehenden Kontaminationen mit dem Hangwasser unter das Projektareal gespült werden könnten, da dieses höher läge als die beiden Verschmutzungsherde. Sodann sei die Veränderung von belasteten Standorten nicht vollständig ausgeschlossen; so dürfe gemäss Art. 3 lit. a AltIV ein belasteter Standort dann durch eine bauliche Massnahme verändert werden, wenn der Standort nicht sanierungsbedürftig sei und es durch das Bauvorhaben auch nicht werde, wie das beim Baugrundstück zutrefte. Sodann handle es sich beim Bauareal nicht um einen sanierungsbedürftigen, sondern um einen höchstens leicht belasteten Standort und sei die Bauherrschaft verpflichtet worden, ein Vorgehens- und Entsorgungskonzept einzureichen, welches vom AWEL vor Baubeginn genehmigt werden müsse. Darin sei ein Sanierungsziel festzulegen und aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen sichergestellt werde, dass unter dem Neubau keine umweltgefährdenden Belastungen zurückblieben. Damit sei hinreichend sichergestellt, dass das Bauvorhaben nicht zu einer Sanierungsbedürftigkeit des Bauareals führe. Die von der H AG nachträglich festgestellte Belastung des Reglergebäudes mit Cyaniden ändere daran nichts, da diese Belastung in der Bausubstanz des abzubrechenden Gebäudes gebunden sei und die Genehmigung des Entsorgungskonzepts vorbehalten worden sei.

#### **E. 4.2**

Auf diese zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz ist gemäss § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG in zustimmendem Sinn zu verweisen. Eine Verletzung von Art. 3 AltIV liegt nicht vor. Art. 2 Abs. 1 AltIV definiert belastete Standorte ausdrücklich als "Orte", deren Belastung von Abfällen stammt und die eine beschränkte Ausdehnung aufweisen. Die Auffassung der Beschwerdeführenden, der belastete Standort umfasse nicht bloss die beiden bekannten Verschmutzungsherde sondern das ganze Grundstück, steht im klaren Widerspruch zu dieser Legaldefinition und ist auch unter dem Gesichtswinkel des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes unhaltbar. Sodann bietet Art. 3 lit. b AltIV keine Grundlage für eine Bewilligungsverweigerung, weil der Bauherr nach Errichtung der Baute das wirtschaftliche Interesse an einer auf dem Baugrundstück andernorts vorhandenen Altlast verlieren könnte. Der weitere Einwand, dass auch für die am 2. Juni 2005 bewilligte Nutzung des Flachdachs des bestehenden Parkhauses als weiteres Parkdeck und die neue Fassadenverkleidung dieses Gebäudes eine altlasten- und abfallrechtliche Bewilligung der Baudirektion erforderlich gewesen wäre, ist neu und deshalb gemäss § 52 Abs. 2 VRG im Beschwerdeverfahren nicht mehr zu hören. Abgesehen davon ist offenkundig, dass diese untergeordneten Vorkehren in den Obergeschossen des bestehenden Gebäudes keine Überprüfung hinsichtlich der sich im Boden befindlichen Altlasten erfordern. Eine solche wurde im Zusammenhang mit der Bewilligung der Aufstockung vom 26. Februar 2004 vorgenommen; die entsprechende Verfügung der Baudirektion vom 19. Februar 2004 ist unangefochten geblieben. Dem formalen Einwand der Beschwerdeführenden, der beim Augenschein der Vorinstanz gezeigte Plan des AWEL sei zu Unrecht nicht zu den Akten genommen und ihnen damit das rechtliche Gehör verweigert worden, ist durch die Einreichung dieses Plans im Beschwerdeverfahren und mit der ihnen eingeräumten Möglichkeit zur Stellungnahme Rechnung getragen worden.

#### **E. 5**

Die Beschwerde erweist sich damit in allen Punkten als unbegründet und ist abzuweisen. Diesem Ausgang entsprechend sind die Gerichtskosten gemäss § 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 zu je einem Viertel und der Beschwerdeführerin 2 zur Hälfte aufzuerlegen; die Auslegungsbedürftigkeit von Art. 7 BZO rechtfertigt keine von der gesetzlichen Regel abweichende Kostenaufgabe. Sodann sind die Beschwerdeführenden gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG nach dem nämlichen Verteiler zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'600.- an den privaten Beschwerdegegner zu verpflichten. Den Beschwerdegegnern 2 und 3 steht eine solche nach der Regel von § 17 Abs. 3 VRG nicht zu (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 17 N. 46). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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