

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00221 vom 22. Oktober 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-10-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00221

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00221 du 22 octobre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00221 del 22 ottobre 2020

Regeste

Verzicht auf nachträgliches Baubewilligungsverfahren | Funktionale Zonenkonformität und Sekundärimmissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb eines 24-Stunden-Shops. Die Bewilligungspflicht einer baulichen Massnahme ist im baurechtlichen Verfahren zu klären. Bei der Frage, ob ein solches Verfahren überhaupt einzuleiten ist, steht der Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Bestehen Anhaltspunkte, dass ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt im Sinn von Art. 22 RPG bzw. § 309 Abs. 1 PBG vorliegen könnte, hat die Baubehörde im Zweifelsfall ein nachträgliches Bewilligungsverfahren einzuleiten (E. 5). Zur funktionalen Zonenkonformität: Anders als bei den genannten Handwerks- und Gewerbebetrieben – oder etwa bei Hundepensionen –, von denen erfahrungsgemäss unmittelbar Immissionen ausgehen, ist bei nichtlärmigen Betrieben wie Lebensmittelgeschäften die Einhaltung der üblichen Arbeitszeiten keine generelle Voraussetzung dafür, nicht als störend qualifiziert zu werden (E. 6.5). Zu den Sekundärimmissionen zählt der Lärm, der von den Benützern ausserhalb der Anlage verursacht wird. Das betrifft zunächst Fälle, in denen die Lärmverursachung in unmittelbarer Nähe der Anlage und in direktem Zusammenhang mit deren Benutzung erfolgt, wie beim Betreten und Verlassen eines Restaurants oder beim Zu- und Wegfahren der parkierten Fahrzeuge (...). Lärm, welcher nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der beurteilten Anlage erzeugt wird wie zum Beispiel die von den Besuchern eines Sportanlasses verursachte Ruhestörung auf dem Weg nach Hause, lässt sich dagegen nicht so eindeutig zuordnen. Entsprechend führt das Bundesamt für Umwelt in seiner einschlägigen Vollzugshilfe aus, dass Sekundärlärm einer Anlage nur zuzurechnen ist, sofern die Lärmverursachung in direktem Zusammenhang mit deren Benutzung erfolgt, was beispielsweise beim Betreten und Verlassen eines Gewerbebetriebes oder beim Zu- und Wegfahren der parkierten Fahrzeuge der Fall sei (E. 7.2). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

C,

E. 2

D,

E. 3

Streitbetroffen ist der seit 1994 als Geschäftsladen betriebene A-Shop an der G-Strasse 01 in Zürich. Das betreffende Ladenlokal wurde letztmals am 22. April 1991 baurechtlich beurteilt. Seit 2005 – und damit kurz nach Inkrafttreten des Ruhetags- und Ladenöffnungsgesetzes vom 26. Juni 2000 (RLG) bzw. der Verordnung zum Ruhetags- und

Ladenöffnungsgesetz vom 26. November 2003 (VRLG) am 1. Mai 2004 – hat es nach eigenen Angaben durchgehende Öffnungszeiten und wird heute an sieben Tagen in der Woche betrieben. Das Grundstück auf dem sich der A-Shop (Kat.-Nr. 03) befindet, liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Quartiererhaltungszone QIII/5b und ist mit einer Wohnanteilsverpflichtung von 60 % belegt. Ihm ist gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. d BZO die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet, womit auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig sind (vgl. Art. 24c Abs. 2 BZO). Streitgegenstand ist die Frage, ob das kommunale Amt für Baubewilligungen mit Blick auf die durchgehenden Öffnungszeiten verpflichtet ist, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

E. 4

Der Beschwerdeführer ist der Meinung, dass keine Anhaltspunkte für bewilligungspflichtige Sachverhalte vorliegen und der vorinstanzliche Entscheid ein unzulässiger Eingriff ins kommunale Ermessen darstellt, der die Gemeindeautonomie verletzt. Das kommunale Amt für Baubewilligungen hatte das Bestehen einer Baubewilligungspflicht mit seinem Schreiben an die Beschwerdegegnerschaft vom 18. Juni 2018 verneint und dabei ausgeführt, dass nach § 4 RLG Läden der Detailhandelsbetriebe von Montag bis Samstag ohne zeitliche Beschränkung geöffnet sein könnten. An öffentlichen Ruhetagen seien solche Einrichtungen geschlossen zu halten, sofern nicht eine abweichende Regelung bestehe (§ 5 Abs. 1 und 2 RLG). Gestützt auf § 5 Abs. 2 RLG halte § 3 lit. e VRLG fest, dass Kleinläden mit einer Verkaufsfläche von höchstens 200 m² vom Verbot der Ladenöffnung an öffentlichen Ruhetagen ausgenommen seien. Die Verkaufsfläche des A-Shops sei deutlich geringer als 200 m². Daher bestehe keine Veranlassung, die Ladenöffnungszeiten baurechtlich zu beurteilen.

E. 5

Die Bewilligungspflicht einer baulichen Massnahme ist im baurechtlichen Verfahren zu klären. Bei der Frage, ob ein solches Verfahren überhaupt einzuleiten ist, steht der Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Bestehen Anhaltspunkte, dass ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt im Sinn von Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. § 309 Abs. 1 Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) vorliegen könnte, hat die Baubehörde im Zweifelsfall ein nachträgliches Bewilligungsverfahren einzuleiten (VGr, 22. Februar 2012, VB.2011.00606, E. 4.2; 10. Juni 2004, VB.2004.00074, E. 3.3 = BEZ 2004 Nr. 47; vgl. Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 617). Es wird von der Beschwerdegegnerschaft nicht behauptet, dass seit der letzten baurechtlichen Beurteilung bewilligungspflichtige bauliche Veränderungen stattgefunden hätten oder die Erschliessung zusätzlich belastet worden wäre. Die Beschwerdegegnerschaft begründet die angebliche Pflicht der Baubewilligungsbehörde, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einzuleiten ausschliesslich damit, dass durch die durchgehenden Ladenöffnungszeiten die funktionale Zonenkonformität verletzt würde und – sinngemäss –, dass dadurch übermässige Sekundärimmissionen vorliegen würden.

E. 6

Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, die Vorinstanz wende das Recht falsch an, wenn sie von einer Baubewilligungspflicht bezüglich der funktionalen Zonenkonformität des streitbetroffenen Ladengeschäfts ausgehe.

E. 6.1

Art. 24c Abs. 2 BZO sieht vor, dass in Quartiererhaltungszonen, in denen ein Wohnanteil von weniger als 90 % vorgeschrieben ist, auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig sind. Das Grundstück, auf dem sich der A-Shop befindet, liegt in der Quartiererhaltungszone QIII/5b und ist mit einer Wohnanteilsverpflichtung von 60 % belegt (vgl. E. 3).

E. 6.2

Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Quartiererhaltungszonen erfassen nach § 50a PBG in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen (Abs. 1). Die Bau- und Zonenordnung kann die nämlichen Regelungen treffen wie für die Kernzonen (Abs. 2). Nach Art. 24c BZO sind in Gebieten mit einem Wohnanteil von 90 % nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig (Abs. 1). Ist ein Wohnanteil von weniger als 90 % vorgeschrieben, sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig (Abs. 2). Enthält die Bau- und Zonenordnung keine nähere Umschreibung der zulässigen Nutzungen, verlangt das Verwaltungsgericht in ständiger Praxis, dass Bauvorhaben nicht nur hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Immissionen, sondern auch von der raumplanerischen Zweckbestimmung her in eine bestimmte Zone passen (funktionale Betrachtungsweise; VGr, 30. August 2018, VB.2018.00277, E. 3.2; 9. Juli 2015, VB.2015.00019, E. 4.3; 2. Dezember 2009, VB.2009.00417, E. 3.2 = BEZ 2010 Nr. 2). Selbst Betriebe, die nicht gegen das Umweltschutzgesetz und seine Ausführungsbestimmungen verstossen, können deshalb zonenwidrig sein, wenn sie ihrem Charakter nach nicht in eine Zone passen (30. August 2018, VB.2018.00277, E. 3.2; 9. Juli 2015, VB.2015.00019, E. 4.3; 21. Dezember 2011, VB.2011.00503, E. 3.5).

E. 6.3

Die Frage, ob ein Betrieb funktional in eine Quartiererhaltungszone passt oder nicht und welches Störungspotenzial von diesem ausgeht, ist mittels der im Planungs- und Baugesetz verwendeten Begriffe "nicht störend" "mässig störend" und "stark störend" (§§ 51 Abs. 1, 52 Abs. 3 und 57 PBG) zu beantworten (vgl. VGr, 30. August 2018, VB.2018.00277, E. 3.7; 9. Juli 2015, VB.2015.00019, E. 6.2). Die Auslegung dieser Begriffe muss kantonal einheitlich beantwortet werden (VGr, 30. August 2018, VB.2018.00277, E. 3.7; vgl. BGr, 29. August 2019, 1C_555/2018, E. 5.1 f.). Jedoch legen sich Rechtsmittelinstanzen in baurechtlichen Angelegenheiten eine gewisse Zurückhaltung auf, soweit örtliche Verhältnisse zu berücksichtigen sind (vgl. VGr, 30. August 2018, VB.2018.00277, E. 3.7; 9. Juli 2015, VB.2015.00019, E. 6.2; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 80; vgl. auch BGE 136 I 395 E. 3.2.3; BGr, 29. August 2019, 1C_555/2018, E. 5.2).

E. 6.4

Art. 24c Abs. 2 BZO ist eine raumplanerisch motivierte Nutzungsvorschrift, die nicht lediglich der Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe dient, sondern die Zonenkonformität von Betrieben in der Quartiererhaltungszone definiert. Indem sie mässig störende Betriebe zulässt, schliesst sie nur Betriebe aus, die gegenüber der Wohnnutzung

ein so erhebliches Konfliktpotenzial aufweisen, dass sie nach allgemeiner Erfahrung ein erträgliches Wohnen weitgehend verunmöglichen und deshalb in der Regel nur in reinen Gewerbe- oder Industriezonen zugelassen sind. Es ist damit in entsprechend bezeichneten Bereichen ein deutlich höheres Konfliktpotenzial hinzunehmen als in den übrigen Teilen der Quartiererhaltungs- bzw. Wohnzonen, wo gemäss Art. 24c Abs. 1 bzw. Art. 16 Abs. 1 BZO (nur) nicht störende Gewerbe zulässig sind, das heisst solche Betriebe, die höchstens ein geringes Konfliktpotenzial aufweisen und ein gesundes und ruhiges Wohnen im Allgemeinen nicht beeinträchtigen (vgl. VGr, 23. November 2011, VB.2011.00432, E. 3.5; vgl. dazu auch VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00470, E. 2.2). Als mässig störend gelten beispielsweise übliche Handwerks- und Gewerbebetriebe, aber auch schon kleinere industrielle Betriebe, Schreinereien, Schlossereien, das ganze Autogewerbe, Landwirtschaftsbetriebe usw. Diese Betriebskategorie weist in aller Regel recht lebhaften Motorfahrzeugverkehr auf. Auch aus den Betrieben selber sind sehr oft Immissionen hör- oder riechbar. Es handelt sich aber um Betriebe, die sich in aller Regel an die üblichen Arbeitszeiten halten (Fritzsche et al., S. 980 f.).

E. 6.5

Anders als bei den genannten Handwerks- und Gewerbebetrieben – oder etwa bei Hundepensionen (VGr, 30. August 2018, VB.2018.00277, E. 3) –, von denen erfahrungsgemäss unmittelbar Immissionen ausgehen, ist bei nichtlärmigen Betrieben wie Lebensmittelgeschäften die Einhaltung der üblichen Arbeitszeiten keine generelle Voraussetzung dafür, nicht als störend qualifiziert zu werden. Entsprechend gelten Betriebe, die Schulungsräume mit längeren Öffnungszeiten enthalten, im Grundsatz sogar als nicht störend (VGr, 24. November 1999, VB.1999.00286, E. 2b/aa f. = BEZ 2000 Nr. 1; vgl. Fritzsche et. al., S. 978). Etwas anderes wäre der Fall, wenn solche Betriebe ein übermässiges Verkehrsaufkommen mit sich bringen würden (vgl. VGr, 7. November 2019, VB.2019.00286, E. 3.4 mit Hinweisen; 29. Mai 2013, VB.2012.00860, E. 4.8.2).

E. 6.6

Hinzu kommt, dass für Läden der Detailhandelsbetriebe bis zu einer Grösse von 200 m² gemäss dem Ruhetags- und Ladenöffnungsgesetz sowie der Verordnung zum Ruhetags- und Ladenöffnungsgesetz keine Ladenöffnungszeiten gelten (vgl. E. 4). Damit nimmt der kantonale Gesetzgeber – gerade für ein Geviert wie das G-Quartier mit einem aktiven Nachtleben – die damit verbundenen üblichen Immissionen in Kauf (vgl. BGr, 18. November 2019, 1C_230/2019, E. 4.3). Dass eine Nachfrage nach Ladengeschäften mit durchgehenden Öffnungszeiten primär in (Wohn-)Zonen besteht, die tags- und nachts belebt sind, und nicht etwa in reinen Gewerbe- oder Industriezonen, liegt auf der Hand.

E. 6.7

Der von der Beschwerdegegnerschaft im Rekursverfahren behauptete Zusammenhang zwischen den durchgehenden Öffnungszeiten des streitbetroffenen Ladengeschäfts – das gemäss der unbestrittenen Behauptung des Beschwerdeführers Esswaren, Tierfutter, Hygieneartikel und alkoholhaltige Getränke verkauft – und den behaupteten "ganznächtlichen Gelagen in der Umgebung" ist nicht ausreichend eng. Alkohol kann mitgebracht oder aus unterschiedlichsten Quellen im Quartier oder ausserhalb des Quartiers beschafft werden. Angesichts dessen, dass ein genügend enger Zusammenhang bereits dann zu verneinen ist, wenn man mit der Beschwerdegegnerschaft davon ausgeht, dass die von ihnen beanstandeten Missstände (Lärm und Verschmutzung im Quartier) tatsächlich

Nebenwirkungen von übermässigem Alkoholkonsum sind, ist die vom Beschwerdeführer aufgeworfene Frage, inwiefern sie stattdessen auf illegalen Drogenkonsum zurückzuführen sein könnten, nicht weiter relevant. Es ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass konkreten Nachtruhestörungen und Beeinträchtigungen von öffentlichem und privatem Eigentum polizeilich begegnet werden kann bzw. muss (vgl. Art. 5 der Vorschriften über das gemeinderechtliche Ordnungsbussenverfahren der Stadt Zürich vom 16. November 2011 in Verbindung mit Art. 20 bzw. Art. 10 der Allgemeinen Polizeiverordnung der Stadt Zürich vom 6. April 2011).

E. 6.8

Nach dem Gesagten ist es offensichtlich, dass es sich beim streitbetroffenen Ladengeschäft, das über keinen eigenen Parkplatz verfügt, selbst in Anbetracht seiner Öffnungszeiten um einen – allerhöchstens – mässig störenden Gewerbebetrieb handelt. Besondere Ruhebedürfnisse fallen nur schon aufgrund der Lage und der Nutzung des von der Beschwerdegegnerschaft bewohnten Quartiers nicht stark ins Gewicht (vgl. BGr, 18. November 2019, 1C_230/2019, E. 4.3).

E. 6.9

Soweit das kommunale Amt für Baubewilligungen im vorliegenden Fall unter Verweis auf die Öffnungszeiten gemäss dem Ruhetags- und Ladenöffnungsgesetz sowie der zugehörigen Verordnung eine Verletzung der funktionalen Zonenkonformität implizit ausschliesst, nicht von einem Zweifelsfall ausgeht und deshalb diesbezüglich kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einleitet, so liegt dies entgegen der Vorinstanz in ihrem Ermessen und ist – gerade auch mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse – nicht zu beanstanden.

E. 7

Sodann wendet sich der Beschwerdeführer gegen die vorinstanzliche Feststellung, dass Sekundärimmissionen angesichts der Öffnungszeiten und des behaupteten Verkaufsangebots (alkoholische Getränke) des streitbetroffenen Ladengeschäfts zumindest nicht von vornherein "nicht denkbar" seien. Der Beschwerdeführer hält dafür, dass keine konkreten und objektiven Anhaltspunkte gegeben seien, die für eine Verletzung des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) sprächen.

E. 7.1

Beim streitbetroffenen Ladengeschäft handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 USG und Art. 2 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV). Es stellt eine neue Anlage im Sinn des Umweltschutzgesetzes dar (vgl. Art. 47 Abs. 1 LSV; vgl. auch E. 2). Daher müssen die Lärmemissionen nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und dass die Planungswerte – durch die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen – eingehalten sind (Art. 11 Abs. 2 und Art. 25 Abs. 1 USG sowie Art. 7 Abs. 1 lit. a und b LSV). Die Vollzugsbehörde gewährt Erleichterungen, soweit die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für die Anlage führen würde und ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse an der Anlage besteht. Die Immissionsgrenzwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden (Art. 25 Abs. 2 USG sowie Art. 7 Abs. 2 LSV).

E. 7.2

Der Beurteilung sind alle Lärmemissionen zugrunde zu legen, die dem Betrieb zuzurechnen sind: unmittelbar mit dem Betrieb zusammenhängende Lärmemissionen sowie sogenannte Sekundäremissionen (vgl. zu Gastronomiebetrieben: BGr, 27. Februar 2014, 1C_161/2013, E. 3.3; VGr, 31. August 2017, VB.2017.00246, E. 4.2.2; 20. April 2005, VB.2005.00014, E. 3.3 mit Hinweisen). Zu den Sekundäremissionen zählt der Lärm, der von den Benützern ausserhalb der Anlage verursacht wird. Das betrifft zunächst Fälle, in denen die Lärmverursachung in unmittelbarer Nähe der Anlage und in direktem Zusammenhang mit deren Benutzung erfolgt, wie beim Betreten und Verlassen eines Restaurants oder beim Zu- und Wegfahren der parkierten Fahrzeuge. Entsprechendes gilt sodann für den von einer Anlage verursachten Zusatzverkehr auf Zufahrtsstrassen und den von einem Flugplatz ausgehenden Flugverkehr. Lärm, welcher nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der beurteilten Anlage erzeugt wird wie zum Beispiel die von den Besuchern eines Sportanlasses verursachte Ruhestörung auf dem Weg nach Hause, lässt sich dagegen nicht so eindeutig zuordnen (Robert Wolf, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2000, Art. 25 Rz. 26). Entsprechend führt das Bundesamt für Umwelt (BAFU) in seiner einschlägigen Vollzugshilfe aus, dass Sekundärlärm einer Anlage nur zuzurechnen ist, sofern die Lärmverursachung in direktem Zusammenhang mit deren Benutzung erfolgt, was beispielweise der Fall beim Betreten und Verlassen eines Gewerbebetriebes oder beim Zu- und Wegfahren der parkierten Fahrzeuge der Fall sei (BAFU, Ermittlung und Beurteilung von Industrie- und Gewerbelärm, Vollzugshilfe für Industrie- und Gewerbeanlagen, Bern 2016, S. 10).

E. 7.3

Bei den von der Beschwerdegegnerschaft geltend gemachten Einwirkungen handelt es sich nicht um Sekundäremissionen des streitbetroffenen Ladengeschäfts im Sinn des in Erwägung 7.2 Ausgeführten. Im ursprünglichen Schreiben an das Amt für Baubewilligungen führte der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft aus, dass in der "unmittelbaren Umgebung" der Liegenschaften seiner Klienten (und nicht etwa des streitbetroffenen Ladengeschäfts[!]) an sieben Tagen pro Woche rund um die Uhr Botellón-artige Zustände herrschen würden mit übermässigem Lärm zur Nachtzeit und oftmals verschmutzten Innenhöfen. Die Liegenschaften der Beschwerdegegnerschaft befinden sich indes – wie das Verwaltungsgericht bereits im letzten Rechtsgang feststellte – in einer Entfernung von ca. 100 Metern (deutlich mehr als 30 Meter von der G-Strasse zurückversetzt; Fusswegdistanz ca. 170 Meter; dazwischen befinden sich mehrere Häuserreihen) bzw. in einer Entfernung von ca. 90 Metern (beinahe 70 Meter von der G-Strasse zurückversetzt; Fusswegdistanz ca. 135 Meter; durch mindestens zwei Häuserreihen von der streitbetroffenen Liegenschaft getrennt) vom streitbetroffenen Ladenlokal entfernt (VGr, 13. Juni 2019, VB.2019.00069, E. 3.4.2). In der Rekurseingabe der Beschwerdegegnerschaft war generell die Rede von "Partyleuten", die sich im streitbetroffenen Ladenlokal auch unter der Woche bis in die frühen Morgenstunden mit alkoholischen Getränken versorgen und diese laut "feiernd" in den umliegenden Strassen konsumieren würden. Die Feiernenden würden vor allem in der Nachtzeit die Wohnqualität der Anwohnenden in der unmittelbaren und weiteren Umgebung durch Lärm und dadurch, dass sie die privaten Innenhöfe betreten würden und dort häufig Abfall, Exkrememente und Erbrochenes zurücklassen würden, erheblich beeinträchtigen. Leute, die sich auf den Strassen und Plätzen der G-Strasse treffen und dort Alkohol konsumieren, können indes nicht den einzelnen Ladengeschäften zugeordnet werden; der für Sekundäremissionen geforderte unmittelbare Zusammenhang mit der Benutzung einer konkreten Anlage ist nicht

gegeben. Alkohol kann mitgebracht oder aus unterschiedlichsten – durchaus auch quartierfremden – Quellen beschafft werden (vgl. E. 6.7). Im Geviert selbst befinden sich etliche andere Lebensmittelgeschäfte sowie auch Bars und Restaurants, die Alkohol über die Gasse verkaufen. Unklar ist auch, inwieweit die behaupteten Immissionen überhaupt durch Alkohol bedingt sind bzw. in welchem Mass sie durch andere Drogen ausgelöst werden. Es ist im Übrigen plausibel, dass die beanstandeten Missstände zu einem gewissen Grad auch auf Personen zurückgehen, die eine oder mehrere der vielen Club- und Barlokale frequentiert haben (vgl. a. a. O.). Die von der Beschwerdegegnerschaft geltend gemachten Einwirkungen hatte das Verwaltungsgericht im ersten Rechtsgang mit Blick auf ihre Rekurslegitimation berücksichtigt und war zum Schluss gekommen, dass Letztere betreffend die materiell zu beurteilende Frage, ob die Voraussetzungen für eine Pflicht zur nachträglichen Baubewilligungsbeurteilung gegeben sind, zu bejahen ist (VGr, 13. Juni 2019, VB.2019.00069, E. 3). In diesem Zusammenhang hatte das Verwaltungsgericht allerdings bereits festgehalten, dass der Aussage der Vorinstanz grundsätzlich zuzustimmen sei, dass sich die von den Beschwerdeführenden (der heutigen Beschwerdegegnerschaft) geltend gemachten Lärmimmissionen und Missstände nicht "explizit" dem streitbetroffenen Ladenlokal zuordnen liessen. Es sei nicht einsichtig, dass die behaupteten Beeinträchtigungen "eindeutig und ausschliesslich" den Kunden des A-Shops – der bloss eines von vielen derartigen Geschäften im Quartier sei – zuzuschreiben wären. Die geltend gemachten Störungen könnten im Einzelfall von irgendwelchen Personen stammen, die sich im G-Quartier aufhalten: Etwa von solchen, die den Alkohol aus einer anderen Quelle mitgebracht oder in Gaststätten konsumiert hätten (a. a. O., E. 3.5.2).

E. 7.4

Es ist zwar denkbar, dass es sich in Bezug auf Sekundärmissionen anders verhielte, würde sich die Kundschaft des Ladengeschäfts direkt vor dem Geschäftslokal ansammeln und dabei übermässige Immissionen verursachen. In diesem Kontext führte die Beschwerdegegnerschaft in ihrer Rekurschrift jedoch bloss allgemein aus, dass der streitbetroffene Betrieb darauf ausgerichtet sei, dass die gekauften alkoholischen Getränke ausserhalb des Ladens konsumiert würden. Die Leute kämen zu Fuss, um die Getränke unmittelbar neben dem Shop, im öffentlichen Raum, im Freien zu konsumieren. Dass direkt vor dem streitbetroffenen Ladengeschäft – seiner Kundschaft klar zuordenbare – übermässige Immissionen anfallen würden, wurde von der Beschwerdegegnerschaft indes nicht ausdrücklich behauptet, geschweige denn genügend substantiiert. Zumal derartige Immissionen – aufgrund der beträchtlichen Entfernung (vgl. E. 7.3) – von den Liegenschaften der Beschwerdegegnerschaft aus nicht wahrnehmbar wären, mangelte es der Beschwerdegegnerschaft für eine derartige Rüge ohnehin an einem praktischen Nutzen. Im Rahmen einer Nachbarbeschwerde können von einem Nachbarn nur Rügen vorgebracht werden, die ihm bei einer Gutheissung einen praktischen Nutzen bringen; soweit der praktische Nutzen infrage steht, ist an einer rügespezifischen Betrachtung nichts auszusetzen (Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 59 f.; vgl. VGr, 18. Dezember 2019, VB.2019.00268, E. 9.2).

E. 7.5

Das kommunale Amt für Baubewilligungen musste auch mit Blick auf die von der Beschwerdegegnerschaft beanstandeten Missstände kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einleiten, zumal es sich bei diesen offenkundig nicht um Sekundärmissionen im Rechtssinn handelt.

E. 8

Zusammenfassend sind betreffend die durchgehenden Öffnungszeiten des Ladengeschäfts keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt vorliegen könnte. Dementsprechend ist die Beschwerde gutzuheissen, der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben und die Anordnung des Amts für Baubewilligungen vom 18. Juni 2018 zu bestätigen.

E. 9

Die Angelegenheit ist zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für die Rekursverfahren an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

E. 10.1

Demgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG).

E. 10.2

Die Beschwerdegegnerschaft ist überdies zur Ausrichtung einer Parteientschädigung an den Beschwerdeführer zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine Parteientschädigung von total Fr. 2 ' 500.-.

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