

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00648 vom 21. September 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-09-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00648

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00648 du 21 septembre 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00648 del 21 settembre 2023

Regeste

Bewilligung für Zwischennutzung | Wissenschaftlich begleitete Zwischennutzung mit Kleinwohnformen in der Industriezone; Bewilligungsfähigkeit. Für die unüberbauten Bauparzellen – auf denen kein Betrieb besteht – ist mit dem Bauvorhaben von vornherein weder ein (offensichtlicher) Widerspruch zum kantonalen noch ein Widerspruch zum regionalen Richtplan ersichtlich (E. 3.3). Es ist unbestritten, dass die Zonenkonformität des Bauvorhabens nicht gegeben ist. § 56 PBG und Art. 25 BZO erlauben keine Bewilligung der geplanten Wohnbauten in der Industriezone (E. 5.2). Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Praxis kommt die Erteilung von befristeten Baubewilligungen dann infrage, wenn eine definitive Bewilligung eines Bauvorhabens aus rechtlichen Gründen nicht zulässig ist und die typischen Merkmale eines Provisoriums – wie etwa Fahrnisbaute oder Ladenprovisorium – vorliegen. Befristete Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass eine vorschriftsgemässe Ausführung oder ein rechtskonformer Standort nicht möglich ist. An den genannten Nachweis sind keine strengen Anforderungen zu stellen; insgesamt ist aufgrund einer Güterabwägung zu entscheiden. Die Befristung einer Baubewilligung zur Mängelbehebung bzw. letztlich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch Zeitablauf ist in § 321 Abs. 1 PBG ausdrücklich vorgesehen. Grundlage für diese Bestimmung und die verwaltungsgerichtliche Praxis bildet der Verhältnismässigkeitsgrundsatz nach Art. 36 Abs. 3 BV in Verbindung mit der in Art. 26 BV statuierten Eigentumsgarantie sowie (gegebenenfalls) weiteren Grundrechten wie der in Art. 27 BV statuierten Wirtschaftsfreiheit und (hier) der in Art. 20 BV gewährleisteten Wissenschaftsfreiheit mit dem Teilgehalt der Forschungsfreiheit (E. 5.3). Ein rechtskonformer Standort erweist sich als unmöglich (E. 5.5). Die grossen öffentlichen und privaten Interessen am Forschungsprojekt überwiegen die entgegenstehenden Interessen deutlich (E. 5.6). Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung sind vorliegend gegeben (E. 5.7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2022.00648 Urteil der 1. Kammer vom 21. September 2023 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber Jonas Alig. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. C AG, vertreten durch RA D, 2. Stadtrat Kloten, vertreten durch RA E, 3. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Bewilligung für Zwischennutzung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 15. Februar 2022 erteilte der Stadtrat Kloten der C AG die Bewilligung für die Zwischennutzung F mit Wohnen in Kleinwohnformen, Gemeinschaftsgarten,

Gemeinschaftszentrum, Energielabor und Kulturplatz auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 an der G-Strasse in Kloten. Zugleich wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich BVV 21-3568 vom 26. Januar 2022 eröffnet, mit welcher die wasserbau- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erteilt und dem Bauvorhaben in abfall- und altlastenrechtlicher Hinsicht zugestimmt wurde. II. Dagegen erhob mit Eingabe vom 23. März 2022 die A AG Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 22. September 2022 wurde der Rekurs teilweise gutgeheissen. Demgemäss wurde der Beschluss des Stadtrates Kloten vom 15. Februar 2022 mit folgender Auflage ergänzt: "Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft dem Stadtrat Kloten im Sinne der Erwägung 6.3.3 dieses Entscheids abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen." Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen. III. Gegen diesen Entscheid erhob die A AG mit Eingabe vom 26. Oktober 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte, der vorinstanzliche Entscheid sei – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich MWST auf der Prozessentschädigung, zu Lasten der Beschwerdegegnerschaft – vollumfänglich aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz, subeventualiter an die Erstinstanz zurückzuweisen. Am 3. November 2022 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Am 28. November 2022 beantragte die Baudirektion des Kantons Zürich unter Verweis auf den Mitbericht des Amtes für Wasser, Energie und Luft (AWEL) vom 23. November 2022 die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 29. November 2022 beantragte die C AG, die Beschwerde sei – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin – abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zudem sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu entziehen. Der Stadtrat Kloten liess sich nicht vernehmen. Mit Replik vom 11. Januar 2023 hielt die A AG an ihren Anträgen vorbehaltlos fest. Die C AG, die Baudirektion des Kantons Zürich sowie der Stadtrat Kloten liessen sich in der Folge nicht mehr vernehmen. Mit Präsidialverfügung vom 17. Februar 2023 wies der Abteilungspräsident das Gesuch um Entzug der aufschiebenden Wirkung ab. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 1.2

Das Vorliegen einer hinreichend engen nachbarlichen Raumbeziehung zwischen der Anlage zur Produktion von ... der Beschwerdeführerin und den Baugrundstücken ist vorliegend unbestritten (vgl. auch E. 2). Die Beschwerdeführerin befürchtet die Intensivierung von (unter anderem rechtlich-formellen) Beanstandungen der von ihrer Anlage ausgehenden Emissionen. Mit Blick auf die geplante Wohnnutzung besteht diese Möglichkeit tatsächlich. Darin ist ein legitimationsbegründender Umstand zu sehen: Die Frage, ob die Beanstandungen berechtigt wären, ist nicht entscheidend (VGr, 31. Oktober 2013, VB.2013.00457, E. 4.2 = BEZ 2014 Nr. 5). Die Vorinstanz erblickte ausserdem im Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Zwischennutzung führe zu einer schleichenden Veränderung des Zonenzwecks, die sich hinsichtlich der von ihr abgelehnten Änderung der Nutzungsplanung präjudizierend auswirke, ein Interesse, das auf der Ebene der Eintretensvoraussetzung als ausreichend erscheine. Wie es sich damit verhält, kann

offengelassen werden.

E. 1.3

Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt. Auf die Beschwerde ist deshalb einzutreten.

E. 2

soll im Sinne einer bis zum 31. Dezember 2025 bewilligten Zwischennutzung ein Begegnungsort mit verschiedenen Nutzungen geschaffen werden. Dabei sind drei verschiedene Zonen vorgesehen: In der Zone "... " ist im westlichen und südöstlichen Bereich die Erstellung von 27 Stellplätzen für Tinyhouses zur Wohnnutzung sowie die Errichtung von 7 Gebäuden mit Kleinwohnformen, die als Ausstellerbauten zur Wohnnutzung angeboten werden, geplant. Im östlichen Parzelleteil ist die Zone "... " (Gemeinschaftsbereich) geplant, in der ein Gemeinschaftsgarten, ein Gemeinschaftsraum ("..."), eine Mietküche, ein Zentrumsplatz, ein gedeckter Essplatz, eine Werkhalle, ein Werkraum, eine KITA mit Spielplatz sowie – in einem separaten Grundstücksteil – ein Betonskatepark sowie ein Pumptrack realisiert werden sollen. Im Nordosten ist die Zone "... " geplant, die eine Veranstaltungsfläche für unterschiedliche Events wie Märkte, Konzerte oder Zirkusse umfasst. Die geplante Wohnnutzung soll im Rahmen eines interdisziplinären Forschungsprojekts ("H"), an dem die ETH Zürich, die Fachhochschule St. Gallen FHSG sowie die Hochschule Luzern als Forschungspartner beteiligt sind, mittels einer Fallstudienanalyse wissenschaftlich untersucht werden. Dabei soll – aus der Perspektive der Planungswissenschaft, der Soziologie und sozialen Wohnraumforschung sowie der Umwelttechnik – die folgende übergeordnete Frage beantwortet werden: "Wie tragen Zwischennutzungen zu einer nachhaltigen Umsetzung städtischer Transformationsprozesse bei?" (a. a. O. S. 12). Als planungswissenschaftliche Teilforschungsfrage soll unter anderem beantwortet werden, welche sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen, Chancen und Massnahmen sich durch die Umsetzung von Zwischennutzungen in städtischen Transformationsgebieten für die involvierten Akteure ergeben (a. a. O. S. 24). Es geht um "einen innovativen Beitrag zur systematischen Erforschung der Herausforderungen, Chancen und Massnahmen der an der ZN [Zwischennutzung] beteiligten Akteure" (a. a. O. S. 21). Südwestlich der Bauparzellen liegt das Grundstück Kat.-Nr. 03 der Beschwerdeführerin, auf dem sich ein Industriebetrieb zur Produktion von ... befindet. Im Norden schliessen an die Grundstücke ein Bahngleis und danach die G-Strasse an. Im Süden grenzen die Baugrundstücke an einen als Hauptverbindung klassifizierten Veloweg, jenseits desselben der Bach I bzw. zunächst dessen Uferbereich liegen. Auf einem grossen Teil der Bauparzellen – nicht aber in deren südlichem Bereich – befindet sich gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) ein als belastet und überwachungsbedürftig eingestuftes Ablagerungsstandort. Gemäss den Plänen der Stadt Kloten soll das ca. 50 Hektaren grosse Industrie- und Gewerbegebiet G, zu dem auch die Bauparzellen gehören, eine Transformation in einen gemischt genutzten Stadtteil erfahren, in dem grosse Teile des Gebiets (unter Einschluss der Bauparzellen, aber unter Ausschluss des Grundstücks der Beschwerdeführerin) in eine Zentrumszone Z6 überführt werden. Mit Beschluss vom 15. Februar 2022 hat der Stadtrat die entsprechende Teilrevision zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

E. 3

Zunächst macht die Beschwerdeführerin einen Verstoß gegen Art. 9 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) geltend, der besagt, dass Richtpläne für die Behörden verbindlich sind.

E. 3.1

Ein nutzungskonformes Bauvorhaben kann nicht mit der Begründung verweigert werden, es widerspreche einem behördenverbindlichen Richtplan. Immerhin entfalten Richtpläne im Baubewilligungsverfahren ihre Bindungskraft dort, wo das anwendbare Recht Ermessen einräumt oder mithilfe unbestimmter Gesetzesbegriffe Handlungsspielräume gewährt (BGr, 7. August 2012, 1C_98/2012, E. 5.1 mit Hinweis auf BGr, 22. Januar 2003, 1A.154/2002, E. 4.1 f.).

E. 3.2

Der kantonale Richtplan sieht für die "vier Stadtlandschaften Zürich, Limmattal, Glattal und Winterthur" einerseits vor, dass Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktiviert werden. Andererseits sollen Gewerbe- und Industriegebiete erhalten werden, insbesondere für weniger wertschöpfungsintensive Betriebe wie die produzierende Industrie und das Handwerk (Kanton Zürich, Richtplan, Ziff. 1.3.1). In der betreffenden Richtplankarte sind die Bauparzellen dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Im regionalen Richtplan Glattal ist das "Gebiet G-Strasse, Kloten", in dem sich auch die Bauparzellen befinden, als Transformationsgebiet aufgeführt. Demgemäss ist eine Mischnutzung zu prüfen (Regionaler Richtplan Glattal, Richtplantext, Ziff. 2.5.2 lit. b Nr. 26). In der betreffenden Richtplankarte sind die Bauparzellen einem Mischgebiet zugewiesen und es ist eine hohe bauliche Dichte markiert.

E. 3.3

Für die unüberbauten Bauparzellen – auf denen kein Betrieb besteht – ist mit dem Bauvorhaben von vornherein weder ein (offensichtlicher) Widerspruch zum kantonalen noch ein Widerspruch zum regionalen Richtplan ersichtlich.

E. 4.1

Wie die Vorinstanz bereits ausführlich darlegte, ist mit der geplanten Zwischennutzung auch keine schleichende und widerrechtliche Zonenplanänderung zu erwarten. Es handelt sich vorliegend allein um eine Zwischennutzung, welche den Entscheid über eine künftige Zonenplanänderung, die dem Gemeinderat der Stadt Kloten zusteht (§ 88 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG] i. V. m. Art. 15 lit. b der Gemeindeordnung der Stadt Kloten vom 1. Januar 2022 [GO]), rechtlich nicht zu präjudizieren vermag. Mit dem vorliegenden Bauentscheid ist kein – unzulässiger (BGr, 22. Januar 2003, 1A.154/2002, E. 4.1) – selbständiger Planentscheid verbunden. Die Frage, ob die Zonenplanrevision damit faktisch wahrscheinlicher wird, ist an sich nicht entscheidend. Es ist nicht ersichtlich, dass bzw. inwiefern damit eine Rechtsverletzung verbunden wäre. Hinzu kommt aber ohnehin, dass nicht feststeht, dass die bereits aufgegleiste Zonenplanänderung durch das streitbetroffene Bauvorhaben bzw. die Zwischennutzung tatsächlich wahrscheinlicher wird. Das damit verbundene Forschungsprojekt bezweckt unter anderem ja gerade, die Zwischennutzung auf Herausforderungen und Chancen zu untersuchen (vgl. E. 2). Es ist gar denkbar, dass die Forschungsergebnisse dazu beitragen, den Transformationsprozess hinsichtlich des Baugrundstücks zu behindern.

E. 4.2

Die Art der geplanten Wohnungen in vertraglicher und tatsächlicher Hinsicht ändert daran nichts. Geplant sind einerseits Ausstellerbauten als Holzkonstruktionen in Element- oder Modulbauweise, welche die aktuellen Entwicklungen im Bereich der Kleinwohnformen aufzeigen sollen. Es handelt sich um 7 Gebäude, die "als Ausstellerbauten zur Wohnnutzung (Miete oder zum Kauf) angeboten werden". Andererseits sollen auf den Stellplätzen Tinyhouses mit Tandem oder zweiachsigem Fahrwerk erstellt werden (a. a. O.). Bewilligt wurden 27 Stellplätze unterschiedlicher Grösse. All dies liegt im Rahmen einer Zwischennutzung. Dass gewisse Bauten vermietet oder verkauft werden sollen, ändert daran nichts. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, dass die Infrastruktur wie etwa Gemeinschaftsgarten, Zentrumsplatz, KITA, Werkraum, Spielplatz, Skatepark und Mietküche das Ausmass für eine nur zwischenzeitlich geplante Wohnnutzung bei Weitem übersteige, ist sodann unbegründet. Ebenso wenig ist auf ihre unsubstanzierte Behauptung, dass der Rückbau der Denkfabrik mit mehreren Küchen oder des Skateparks mit einer Fläche von 120 m² nicht ohne besondere Schwierigkeiten möglich sei, abzustellen. Die Denkfabrik ist als Holzkonstruktion auf Basis von fünf gedämmten Baucontainern geplant. Für die geplanten Bauten sind keine Betonfundamente vorgesehen, sondern primär Schraubfundamente, ansonsten mobile Streifen oder Punktfundamente. Ausgehobenes und unverschmutztes Material soll dem Skatepark als Formgebung dienen. Die gemäss dem Situationsplan 118 m² grosse Halfpipe soll aus zwei Halbröhren bestehen und über einen Halb-Bowl-Abschluss verfügen. Das Entfernen der wie beschrieben gestalteten Denkfabrik und Halfpipe sollte keine Schwierigkeiten bereiten. Dass aus der Baubewilligung hervorgeht, dass das Bauprojekt wesentlich dazu beitragen soll, dass sich das Areal als lebendiger Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsort entwickeln kann, spricht entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht zwingend für die Langfristigkeit bzw. die Dauerhaftigkeit der Nutzung. Diese Entwicklung wird vielmehr für die Zeit der Zwischennutzung angestrebt.

E. 4.3

Die vorinstanzliche Auffassung, dass selbst bei einer Verlängerung bis ins Jahr 2027 der Charakter einer Zwischennutzung erhalten bleibe, ist nicht zu beanstanden. Ein Ausschluss der Verlängerungsmöglichkeit ist nicht erforderlich. Nach Ablauf der Befristung geht die Baubewilligung unter. Ein Rechtsanspruch auf Verlängerung besteht nicht. Mithin müssen die Bewilligungsvoraussetzungen wie bei der erstmaligen Erteilung umfassend und frei geprüft werden; dabei ist die Bewilligungsbehörde nicht an ihren alten Entscheid gebunden und hat ihr Ermessen pflichtgemäss auszuüben (VGr, 21. Mai 2014, VB.2013.00691, E. 3.3.7 mit Hinweisen; 28. März 2007, VB.2006.00490, E. 3.1). Nach dem Gesagten erscheint ein Ausschluss der Verlängerungsmöglichkeit von vornherein zwecklos. Dieser könnte nach dem Ablauf der Befristung bzw. nach dem Untergang der befristeten Baubewilligung im Rahmen eines neuen Baubewilligungsverfahrens wieder infrage gestellt werden. Jedoch ist zu bemerken, dass – unter den geltenden nutzungsplanerischen Voraussetzungen – die Zulässigkeit einer erheblichen Verlängerung der Zwischennutzung (über das Jahr 2027 hinaus) wenig wahrscheinlich erscheint (vgl. dazu E. 5).

E. 4.4

Auch aus der fehlenden Befristung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung lässt sich keine unzulässige schleichende Zonenänderung ableiten, da die Baubewilligung in der Hauptsache nur befristet erteilt wurde.

E. 4.5

Ein vom Bauvorhaben betroffener Bereich ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) unter der Nr. 0062/D.002-005 eingetragen. Er wurde vom AWEL gemäss Art. 8 Abs. 2 lit. a der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 (AltIV) als belastet und überwachungsbedürftig beurteilt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin wurde von der Baudirektion gerade keine (Teil-)Sanierung angeordnet. Stattdessen erwog sie hinsichtlich der Anforderungen gemäss Art. 3 lit. b AltIV, durch das Vorhaben würden zukünftige altlastenrechtliche Massnahmen weder verhindert noch wesentlich erschwert. Sodann ordnete sie – neben der Pflicht, mit verschmutztem Aushub entsprechend den Vorgaben des Abfallrechts umzugehen (Art. 17 und Art. 19 Abs. 3 der Verordnung vom 4. Dezember 2015 über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen [VVEA]) – vorsorgliche Massnahmen zur Verhinderung des Sanierungsfalls an. Damit ist keine Teilsanierung verbunden. Es handelt sich um eine durch die Bauarbeiten veranlasste vorzeitige Entfernung der (an sich nicht sanierungsbedürftigen) Belastung (vgl. BGr, 16. Januar 2014, 1C_44/2013, E. 8 mit Hinweis; vgl. auch Corina Caluori, Das altlastenrechtliche Sanierungsverfahren, Zürich/Basel 2022, S. 316 f.). Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin muss verschmutzter Aushub – unabhängig davon, ob er für eine befristete oder langfristige Nutzung anfällt – entsorgt werden. Eine Präjudizierung des Transformationsprozesses ist damit nicht verbunden.

E. 5

Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Bauvorhaben sei nicht bewilligungsfähig.

E. 5.1

Die Baubewilligungsbehörde hat im Rahmen der Bewilligungserteilung auf wesentliche Aspekte der verwaltungsgerichtlichen Praxis hinsichtlich der befristeten Bewilligung von baurechtswidrigen Bauten bei überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen (dazu E. 5.2) hingewiesen, ohne die Praxis selbst ausdrücklich zu erwähnen (Zwischennutzung und interdisziplinäres Forschungsprojekt als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Wohnnutzung). Dass die rechtliche Begründung ausdrücklich erst im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht wurde, ist – wie die Vorinstanz bereits festhielt – nicht untypisch. Praxisgemäss kann die Begründung von der Gemeinde im Rekursverfahren, spätestens mit der Rekursvernehmlassung, "nachgeschoben" werden (VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00436, E. 4.3). Da es sich vorliegend indes um eine Ausnahmegewilligung handelte, hätte die Baubewilligung ausführlicher begründet werden müssen – namentlich hätte auch ein Hinweis auf die entsprechende Praxis ergehen müssen (vgl. § 320 2. Teilsatz PBG; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 204). Insofern wurde den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV), Art. 18 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV) und §10 Abs. 1 VRG nicht entsprochen. Da die Vorinstanz die genügende Begründung mit der Rekursvernehmlassung nachgeholt hat, die Beschwerdeführerin sich dazu im vorinstanzlichen Verfahren äussern konnte und das Baurekursgericht diesbezüglich ohne Kognitionsbeschränkung urteilte, wurde der Begründungsmangel im vorinstanzlichen Verfahren jedoch geheilt (vgl. VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00436, E. 4.3).

E. 5.2

Es ist unbestritten, dass die Zonenkonformität des Bauvorhabens nicht gegeben ist. § 56 PBG und Art. 25 BZO erlauben keine Bewilligung der geplanten Wohnbauten in der Industriezone. Damit wurde zwar die Erteilung von Baubewilligungen für die Wohnnutzung insoweit ausgeschlossen, als sich dies im Rahmen der anerkannten Auslegungselemente nicht umdeuten lässt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist damit jedoch nichts über die Zulässigkeit von Ausnahmbewilligungen ausgesagt.

E. 5.3

Für eine gewöhnliche Zwischennutzung wäre nach geltendem Recht grundsätzlich die Ausnahmbewilligung nach § 220 PBG das einschlägige Instrument – wobei diese regelmässig an dessen strengen Voraussetzungen scheitern dürfte (vgl. denn auch den Vorentwurf mit erläuterndem Bericht "PBG-Revision 'Justierungen PBG' " der Baudirektion vom 5. März 2021). Nur in seltenen Ausnahmefällen kommt das folgende Instrument infrage, das von der Ausnahmbewilligung strikt zu trennen ist: Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Insofern sieht das PBG die Behebung eines Mangels in zeitlicher Hinsicht ausdrücklich in dem Sinne vor, dass ein baurechtswidriges Vorhaben lediglich während einer bestimmten Zeitdauer besteht und durch Zeitablauf der rechtmässige Zustand wiederhergestellt wird (vgl. Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 4. A., Zürich/St. Gallen 2021, S. 246 f.; Mäder, S. 259 f.; VGr, 28. März 2007, VB.2006.00490, E. 3.1). Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Praxis kommt die Erteilung von befristeten Baubewilligungen dann infrage, wenn eine definitive Bewilligung eines Bauvorhabens aus rechtlichen Gründen nicht zulässig ist und die typischen Merkmale eines Provisoriums – wie etwa Fahrnisbaute oder Ladenprovisorium – vorliegen (BEZ 1992 Nr. 8; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 440 f.). Der befristeten Zulassung rechtswidriger Bauten sind jedoch enge Grenzen gesetzt. So dürfen befristete Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass eine vorschriftsgemässe Ausführung oder ein rechtskonformer Standort nicht möglich ist. An den genannten Nachweis sind keine strenge Anforderungen zu stellen; insgesamt ist aufgrund einer Güterabwägung zu entscheiden (VGr, 23. November 2011, VB.2011.00432, E. 4.1; 7. Juni 2000, VB.2000.00035, E. 3): Unbedingte Voraussetzung für die befristete Bewilligung einer baurechtswidrigen Baute ist, dass eine baurechtskonforme Lösung nicht sofort gefunden werden kann, die Normverletzung aber angesichts des gewichtigen öffentlichen oder privaten Interesses für eine beschränkte Zeit hingenommen werden kann (VGr, 7. Juni 2000, VB.2000.00035, E. 3a [nicht publiziert] mit Hinweis auf VGr, 22. August 1996, VB.96.00097). Die Befristung einer Baubewilligung zur Mängelbehebung bzw. letztlich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch Zeitablauf ist in § 321 Abs. 1 PBG ausdrücklich vorgesehen. Grundlage für diese Bestimmung und die verwaltungsgerichtliche Praxis bildet der Verhältnismässigkeitsgrundsatz nach Art. 36 Abs. 3 BV in Verbindung mit der in Art. 26 BV statuierten Eigentumsgarantie sowie (gegebenenfalls) weiteren Grundrechten wie der in Art. 27 BV statuierten Wirtschaftsfreiheit und (hier) der in Art. 20 BV gewährleisteten Wissenschaftsfreiheit mit dem Teilgehalt der Forschungsfreiheit. Bei gewichtigen öffentlichen und privaten Interessen, welche die Planungsinteressen

überwiegen, muss eine Möglichkeit bestehen, provisorische Bauten zu erstellen.

E. 5.4

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin können nicht bloss eigentliche Fahrnisbauten bewilligt werden, sondern kommen gar fest mit dem Boden verbundene Bauten infrage, wenn diese Merkmale eines Provisoriums aufweisen. Voraussetzung ist immerhin, dass die Bauten ohne besondere Schwierigkeiten und unverhältnismässigen finanziellen Aufwand wieder entfernt werden können. Bei Stellplätzen für Tinyhouses – selbst deren 27 – ist dies der Fall. Zu den 7 Gebäuden mit Kleinwohnformen ist zu bemerken, dass sie (wie auch die Tinyhouses) ohne Betonfundament in Element- oder Modulbauweise erstellt werden (vgl. E. 4.2). Darauf, ob einzelne Bauten vermietet oder verkauft werden sollen, kommt es nicht an (vgl. bereits E. 4.2).

E. 5.5

Sodann erweist sich ein rechtskonformer Standort im Kanton Zürich – mangels einer besonderen gesetzlichen Grundlage für Zwischennutzungen – tatsächlich unmöglich. Im Rahmen des vorliegenden Forschungsprojekts soll ja gerade die Wohn-Zwischennutzung in einem städtischen Transformationsgebiet untersucht werden (vgl. E. 2). Es muss sich mithin um ein brachliegendes Gebiet in einer städtischen Industriezone handeln, die bereits Teil eines planerischen Transformationsprozesses ist – was heisst, dass eine Änderung der Zonierung zu einer Mischnutzung bereits aufgegleist zu sein hat. Es liegt auf der Hand, dass derartige Baugrundstücke (sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Kantons Zürich) äusserst schwierig zu finden sind. Die Argumentation der Beschwerdeführerin, dass auf Grundstücke in Industriezonen von Kantonen, in denen eine gesetzliche Grundlage für eine Zwischennutzung bestehe, zurückgegriffen werden könne, lässt das entscheidende Erfordernis – nämlich jenes, dass es sich um ein Transformationsgebiet handeln muss – ausser Acht. Zudem respektiert sie die Wissenschaftsfreiheit bzw. deren Teilgehalt der Forschungsfreiheit (Art. 20 BV) zu wenig. Es muss den Forschenden möglich sei, Untersuchungen im Kanton Zürich, der sich im Übrigen hinsichtlich etlicher Faktoren wie etwa der wirtschaftlichen Bedeutung, Bevölkerungsdichte usw. von anderen Kantonen unterscheidet, durchzuführen.

E. 5.6.1

Die öffentlichen und privaten Interessen am vorliegenden Bauvorhaben bzw. dem damit verbundenen interdisziplinären Forschungsprojekt zur Zwischennutzung in Transformationsgebieten (vgl. E. 2) sind gewichtig. Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festhielt, ist mit relevanten, teilweise (gerade aufgrund des interdisziplinären Ansatzes) neuartigen Erkenntnissen zu rechnen. Aus diesem Grund konnte das Forschungsprojekt, das von renommierten Institutionen ausgeht, denn auch Projektpartner wie das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich gewinnen. Über letzteres können die Erkenntnisse allenfalls gar noch in die bereits angedachte Revision des PBG betreffend Zwischennutzungen (oder zumindest in die kommunale Praxis zu einer allfälligen Gesetzesrevision) einfließen. Die Behauptungen der Beschwerdeführerin, die Auswirkungen von Zwischennutzungen seien bereits genügend erforscht und es bestünden an der Wissenschaftlichkeit des Forschungsprojekts Zweifel, sind völlig unsubstanziert und angesichts des ausführlichen und nachvollziehbaren Beschriebs des Forschungsprojekts, für das die Schweizerische Agentur für Innovationsförderung Innosuisse grundsätzlich bereits Fördergelder zugesagt hat, haltlos. Haltlos ist sodann auch die Behauptung der

Beschwerdeführerin, das Argument, mit einer Zwischennutzung eine künftige Nutzung im Hinblick auf einen Transformationsprozess anzutesten, könne in nahezu jedem Fall angebracht werden. Abgesehen davon, dass überhaupt ein laufender Transformationsprozess vorliegen muss (vgl. dazu E. 5.5), wird vorliegend entscheidend auf das aufwändige, interdisziplinäre Forschungsprojekt abgestellt (vgl. auch E. 2).

E. 5.6.2

Das Interesse an der Rechtssicherheit kommt dagegen, da es sich nur um eine befristete Bewilligung handelt, nicht an. Zudem ist nicht etwa die Zwischennutzung verantwortlich dafür, dass die unbebauten Baugrundstücke der (potenziellen) zonenkonformen industriellen Nutzung entzogen werden. Dem steht betreffend die streitbetroffenen Grundstücke die planungsrechtliche Baureife im Sinne von § 234 PBG entgegen. Denn es ist für diese Grundstücke eine Umzonung in eine Zentrumszone Z6 geplant (vgl. auch E. 2). In der Zentrumszone sollen gemäss E-Art. 16 Abs. 2 BZO Wohnungen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, sonstige mässig störende Gewerbebetriebe sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen zulässig sein.

E. 5.6.3

Auch wohnhygienischen Gründe sprechen nicht gegen die Bewilligungsfähigkeit. Gemäss dem Gutachten der J AG vom 22. April 2022 sind hinsichtlich der Lärmimmissionen nicht nur die in der Industriezone geltenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) IV (Art. 1 BZO), sondern auch jene der ES III – die gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) "namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen" gelten – umfassend eingehalten. Die Beschwerdeführerin kann aus ihren allgemeinen und unsubstanzierten geäusserten Zweifeln an der Korrektheit des Gutachtens nichts ableiten. Der blosser Verweis auf eine potenzielle Messunsicherheit genügt nicht. Würde die Beschwerdeführerin mit der Argumentation, dass keine gesetzliche Grundlage für die Berücksichtigung der ES III bestehen würde (a. a. O.), durchdringen, kämen die weniger strengen Grenzwerte ES IV zum Tragen, weswegen die Grenzwerte nur noch deutlicher eingehalten wären. Hinsichtlich der Geruchsmissionen gelangte eine ausführliche Untersuchung der Hochschule K vom 16. März 2021 zum Schluss, dass im G-Quartier übermässige Geruchsmissionen vom Asphaltmischwerk an der L-Strasse 04 (Parzelle Kat.-Nr. 03) am Boden auf einer Höhe von 0–3 m aufgrund des 30 m hohen Abluftkamins, der hohen Austrittsgeschwindigkeit der Abgase sowie der Abgastemperatur von rund 90 °C, die dazu führen würden, dass die Abgase weit in die Atmosphäre aufsteigen und nur in stark verdünnter Form das unterste Höhenlevel erreichen würden, unwahrscheinlich seien. Demgegenüber zeigt die Untersuchung auf einer Höhe von 25–40 m bis zu einer Distanz von 300 m vom Asphaltmischwerk eine Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 5 % auf, was zu übermässigen Geruchsmissionen führen könne. Insgesamt kommt die Studie zum Schluss, dass eine übermässige Geruchsbelastung für Gebiete östlich des Asphaltmischwerks möglich sei, wenn die Bauwerke über 20 m hoch seien. Die Untersuchungen basieren auf sechs Stichproben während verschiedenen Betriebszuständen. Die im Rahmen der Zwischennutzung geplanten Bauten weisen deutlich geringere Höhen als 20 m auf. Die Tatsache, dass im Modell der Untersuchung der Hochschule K diffuse Quellen wie Emissionen im Zusammenhang mit Beladevorgängen und Transportfahrzeugen nicht berücksichtigt wurden und "besonders im Bereich rund um das Betriebsgelände der A AG und entlang der Zufahrtswege" Asphaltgerüche wahrnehmbar seien, fällt gegen das

vorliegende Bauvorhaben nicht entscheidend ins Gewicht. Anlässlich Begehungen durch Probandinnen und Probanden wurden 740 Meldungen erfasst. Nur 3 % davon waren auf Asphaltgerüche zurückzuführen. Die (wenigen) Meldungen über Asphaltgeruch entstammen primär der unmittelbaren Umgebung sowie der westlichen Nachbarschaft des Betriebsgeländes. Nur eine einzige Meldung scheint unmittelbar in der Nähe des südwestlichen Rands der Bauparzelle Kat.-Nr. 01 ergangen zu sein.

E. 5.6.4

Hinsichtlich des Konfliktpotenzials ist Folgendes zu berücksichtigen: Die Aussicht der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, sich auf dem Rechtsweg erfolgreich gegen die Immissionen der Beschwerdeführerin zur Wehr setzen zu können, sind aus faktischen Gründen – unabhängig davon, ob sie über eine Rechtsschutzversicherung verfügen – sehr gering. Bis ein allfälliges letztinstanzliches Urteil vorliegen würde, wäre die Zwischennutzung mit höchster Wahrscheinlichkeit bereits wieder beendet. Hinzu kommt, wie die Vorinstanz bereits zutreffend bemerkte, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner bereits vor dem Zuzug über die örtlichen Verhältnisse informieren werden und ein Wegzug jederzeit möglich ist. Es ist nach dem Gesagten – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin – nicht von einem erheblichen Konfliktpotenzial auszugehen.

E. 5.6.5

Die grossen öffentlichen und privaten Interessen am Forschungsprojekt überwiegen nach dem Gesagten die entgegenstehenden Interessen deutlich.

E. 5.7

Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung sind vorliegend gegeben. Sie wurde zu Recht erteilt.

E. 6

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass in der Baubewilligung und im vorinstanzlichen Entscheid die genügende Einordnung nicht begründet worden sei, womit das rechtliche Gehör verletzt worden sei. Im Rahmen der kommunalen Baubewilligung wurde unter dem Titel der Einordnung und Gestaltung erwogen, dass die vorgängig beschriebenen drei Nutzungszonen mit ihren verschiedenen Bauten, Anlagen und Ausstattungen ein äusserst vielfältiges und interessantes Gesamtbild generieren würden, welches zweifellos gut in die sonst eher unattraktive bauliche und landschaftliche Umgebung der Industriezone passe. Die Baubewilligungsbehörde hat die Begründungspflicht damit nicht verletzt. Bei als unproblematisch erachteten Bewilligungsvoraussetzungen genügt diese Begründungsdichte; selbst eine Begründung in der Rekursantwort wäre gemäss verwaltungsrechtlicher Praxis noch genügend gewesen (vgl. E. 5.1). Anders als die Beschwerdeführerin behauptet, führt die Zonenwidrigkeit im vorliegenden Fall einer gemischten Nutzung innerhalb einer bestehenden Industriezone nicht zu einer ausführlicheren Begründungspflicht hinsichtlich der Einordnung. Eine Anfechtung wäre in Auseinandersetzung mit dieser Argumentation ohne Probleme möglich gewesen. Indes hat die Beschwerdeführerin vor der Vorinstanz materiell gar keine validen Argumente gegen die Einordnung vorgebracht; mithin hat sie die genügende Einordnung nicht substantiiert beanstandet. Deshalb ist auch der vorinstanzliche Entscheid zur Einordnung nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin dringt mit ihrer Rüge nicht durch.

E. 7

Die Beschwerdeführerin moniert, das Bauvorhaben würde in Verletzung der Gewässerabstandslinie des südlich der Baugrundstücke (und des daran anschliessenden bestehenden Velowegs [vgl. E. 2]) verlaufenden Bachs I erstellt werden.

E. 7.1

Nach Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (Gewässerraum) fest, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung erforderlich ist (Abs. 1 lit. a–c). Der Bundesrat regelt die Einzelheiten (Abs. 2), und die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Abs. 3 Satz 1). Art. 41a Abs. 1 und 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) bezeichnen die minimale Breite des Gewässerraums für Fliessgewässer. In Art. 41c GSchV wird die im Gewässerraum zulässige Nutzung geregelt. Nach Abs. 1 der Bestimmung dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV). Nach Abs. 1 Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 legen die Kantone den Gewässerraum bis zum 31. Dezember 2018 gemäss Art. 41a und 41b GSchV fest. Solange sie den Gewässerraum nicht festgelegt haben, gelten die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen mit einer Breite von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite (Abs. 2 lit. a Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011). Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde unter anderem die Erstellung zonenkonformer Anlagen in dicht überbauten Gebieten bewilligen (Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV). Bei Anlagen mit einer dienenden Funktion ist die Frage der Zonenkonformität mit Blick auf jene der Hauptbaute zu beurteilen (vgl. zu Parkierungsanlagen: VGr, 23. November 2011, VB.2011.00432, E. 3.2). Die definitive Gewässerraumfestlegung ist bis dato noch nicht erfolgt.

E. 7.2

Zudem hält § 67 PBG fest, dass die Bau- und Zonenordnung gegenüber im Zonenplan eingetragenen Gewässern Linien festlegen kann, die den kantonrechtlichen Mindestabstand erhöhen und vom Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken abweichen. Die Gewässerabstandslinie bot die Möglichkeit, den (vormaligen) kantonrechtlichen Mindestgewässerabstand (§ 21 des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 2. Juni 1991 [WWG]; zuvor a§ 263 PBG), der vorab einen wasserbaupolizeilichen Zweck hat, zu erhöhen. Sie selbst erfüllt eine raumplanerische Funktion (vgl. Weisung des Regierungsrates vom 5. Dezember 1973 zum Gesetz über die Neuordnung des Planungs- und Baurechtes, ABl 1973, S. 1823), beispielsweise zur Sicherung von Erholungsräumen, geschützten Landschaften oder Vegetationen entlang von Fluss- und Bachufern (BEZ 1995 Nr. 7; vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1024; VGr, 20. Januar 2000, VB.1999.00101, E. 6.b.bb; BEZ 1997 Nr. 13). Soweit die Gewässerabstandslinie hinsichtlich ihrer Ziele über den Gewässerraum hinausgeht, kommt ihr weiterhin eine selbständige Bedeutung zu

(vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1024). Hinsichtlich Ausnahmen für die Überstellung von Gewässerabstandslinien ausserhalb des Bereichs des Gewässerraums oder Uferstreifens gelangt ausschliesslich § 220 PBG zur Anwendung (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1025; vgl. dazu VGr, 14. März 2007, VB.2006.00520, E. 2.3 = BEZ 2007 Nr. 19). Von Bauvorschriften ist gemäss § 220 PBG im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1). Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert (Abs. 2). Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden (Abs. 3). Vorliegend ist die Gewässerabstandslinie (15 m) länger als der übergangsrechtliche Uferstreifen gemäss GSchV (11 m; die Gerinnesohle ist 3 m breit).

E. 7.3.1

Im übergangsrechtlichen Uferstreifen sollen der vom bestehenden Veloweg wegführende südliche Hauptzugang zum Areal und eine Infosteile errichtet werden. Die Vorinstanzen haben demgegenüber bereits entschieden, dass die mit der Baueingabe vorgesehenen Holzstege sowie die Fläche für 100 Velo-Abstellplätze im Uferstreifen nicht zulässig sind, ohne dass dies angefochten worden wäre. Somit sind die Voraussetzungen von Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV nur noch hinsichtlich der übrigen geplanten Anlagen im Bereich des übergangsrechtlichen Uferstreifens zu prüfen: - Die Baugrundstücke liegen unbestrittenermassen in dicht überbautem Gebiet. - Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass dem geplanten Hauptzugang und der Infosteile keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Mit der befristeten Erstellung dieser Anlagen werden die mit dem Uferstreifen verbundenen Ziele, namentlich jenes der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers und des Hochwasserschutzes (vgl. Art. 36a Abs. 1 GSchG), nicht beeinträchtigt. Ohnehin liegt der bestehende Veloweg näher am Gewässer. - Zur Zonenkonformität des Hauptzugangs und der Infosteile ist festzuhalten, dass die Haupteinschliessung und die Infosteile wesentlich dem Eventplatz und damit einer zonenkonformen Nutzung dienen. Insofern können sie – wie die Vorinstanz bereits zutreffend festhielt – als zonenkonform gelten. Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, überzeugt nicht. Die Infosteile und der Hauptzugang dienen einer zulässigen Hauptnutzung. Damit sind sie zonenkonform (vgl. E. 7.1). Darauf, ob sie daneben auch einer zonenwidrigen Nutzung dienen, kommt es nicht an. Ebenso wenig ist es relevant, ob die zonenkonforme Nutzung intensiver ist – oder eine grössere Fläche beansprucht – als die zonenwidrige Nutzung. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin werden die Voraussetzungen von Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV eingehalten.

E. 7.3.2

Bezüglich der Gewässerabstandslinie liegen – wie die Vorinstanz bereits zutreffend erwog – hinsichtlich des (nur innerhalb der Gewässerabstandslinie liegenden Teils des) Hauptzugangs besondere Verhältnisse vor und es wird gegen den (zulässigen) Sinn und Zweck der Vorschrift, von der befreit wird, nicht verstossen (§ 220 PBG): Es handelt sich beim Interesse an der Verbindung mit der bestehenden Veloroute innerhalb der Gewässerabstandslinie in der Tat um eine für den Gesetzgeber nicht voraussehbare

besondere Situation. Eine befristet bewilligte Zufahrt zum Baugrundstück vom bereits bestehenden Veloweg stellt keine massgebende zusätzliche Beeinträchtigung des Abstandsbereichs dar. Damit ist keinerlei Beeinträchtigung von Erholungsräumen, geschützten Landschaften oder Vegetationen verbunden (vgl. E. 7.2).

E. 7.4.1

Zur Gewässerabstandslinie hatte die Vorinstanz indes erwogen, gemäss der Karte "Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum, Wasserrechte und Hochwasserrückhaltebecken" im GIS-ZH entspreche ihre Lage nicht der in den bewilligten Plänen ausgewiesenen. Die Gewässerabstandslinie gemäss GIS-ZH verlaufe ca. 3,4 m weiter innerhalb der Baugrundstücke. Die Gewässerabstandslinie gemäss GIS-ZH stimmt mit den Plänen der BZO-Revision vom 3. September 1985, mit der diese Gewässerabstandslinie festgesetzt wurde, überein. Dies hat – wie die Vorinstanz zutreffend feststellte – zur Folge, dass der gesamte parallel verlaufende Steg (der insbesondere die Erschliessung der zu den Stellplätzen führenden Stege gewährleistet) sowie auch Teile der am weitesten südlich gelegenen Bauten und Stellplätze innerhalb der Abstandslinie zu liegen kämen, was grundsätzlich unzulässig ist. In Erwägung 6.3.3 ihres Entscheids führte die Vorinstanz aus, dass im Rahmen der Auflagenerfüllung die Lage der Gewässerabstandslinie in den bewilligten Plänen zu verifizieren sei und – sofern sich die aufgezeigte Abweichung auch unter Zugrundelegung der entsprechenden kommunalen Planunterlagen bestätigen sollte – vor Baubeginn die Vorlage entsprechend angepasster Pläne, in denen der Abstandsbereich von den geplanten Bauten und Anlagen freigehalten werde, einzufordern sei. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Gemeinde im Zusammenhang mit der Überprüfung der Lage der Gewässerabstandslinie auch dem Zweck ihres Erlasses nachzugehen hat. Sollte dieser allein im Schutz vor Überschwemmung gelegen haben, würde dieser Zweck nun abschliessend vom gemäss GSchG auszuscheidenden Gewässerraum wahrgenommen, weshalb kein Raum mehr für die Anwendung der kommunalrechtlichen Gewässerabstandslinie bliebe.

E. 7.4.2

Entsprechend der vorinstanzlichen Nebenbestimmung – wonach im Sinne der vorinstanzlichen Erwägung 6.3.3 abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen sind – wäre vorliegend eine nebenbestimmungsweise Heilung des Mangels indes möglich. Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV). Das Interesse der Bauherrschaft am Fortbestand der Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel aber wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1, 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5). Bei der Beantwortung der Frage, ob Mängel eines Bauvorhabens mit einer Nebenbestimmung geheilt werden können oder ob eine

Bauverweigerung auszusprechen ist, kommt der Vorinstanz als Fachgericht ein gewisser Beurteilungsspielraum zu (VGr, 13. April 2023, VB.2022.00060, E. 2.5; 11. Februar 2021, VB.2020.00759, E. 3.4.2). Durch eine Verschiebung in Richtung Norden kann eine gewisse Anpassung der exakten räumlichen Anordnung aller oder zumindest der meisten Stellplätze und Bauten erfolgen. Angesichts der Art der geplanten Bauten und Stellplätze, der Dimensionen der Bauparzellen und des Ausmasses, wie diese durch die Zwischennutzung beansprucht werden, handelt es sich um untergeordnete Mängel, deren Behebung problemlos möglich ist. Aufgrund der Zuordnung der Bauparzellen zur Industriezone und zur bestehenden industriellen Umgebung sind durch die Verschiebung auf dem grossen Areal auch keine relevanten Probleme hinsichtlich der Einordnung zu erwarten.

E. 7.5

Die Beschwerdeführerin dringt auch mit ihren Rügen hinsichtlich des Gewässerabstands nicht durch.

E. 8.1

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 8.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Die Beschwerdeführerin ist überdies zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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