

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00228 vom 11. Juli 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-07-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2024.00228](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00228)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00228 du 11 juillet 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00228 del 11 luglio 2024

## Regeste

Baubewilligung | Modulgebäude als Flüchtlingsunterkunft; Einordnung; Wärmepumpe. Die massgebende Umgebung mit grösserer Strasse, Wiese, mit viel Vegetation umgebener Friedhof, Gewerbegebiet, Kiesparkplatz, altem Garagengebäude sowie Mehrfamilienhäusern ist heterogen ausgestaltet. Dazu tritt die geplante Containerunterkunft nicht in störenden Widerspruch. Die Containerunterkunft ordnet sich rechtsgenügend ein (E. 3.4). Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden (E. 4.2.2). Die Umwandlung von einem Schlafzimmer in einen Nebenraum ist ohne besondere Schwierigkeiten möglich (E. 4.3). Der Schutz Dritter vor schädlichem und lästigem Lärm einer Wärmepumpe ist im Rahmen der Standortwahl der neuen Anlage zu berücksichtigen (E. 5.3). Es ist nicht erschlich, inwiefern ein anderer Standort in lärmässiger Hinsicht für die Beschwerdeführenden vorteilhafter sein soll (E. 5.4 f.). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Baukommission Fällanden,

### E. 2

Das derzeit nicht überbaute Grundstück Kat.-Nr. 01 liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Fällanden (BZO) zum grössten Teil in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3D. Ein verhältnismässig kleiner Grundstücksbereich im Nordosten befindet sich sodann in der dreigeschossigen Wohnzone W3D. Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Modulgebäudes als Flüchtlingsunterkunft für eine befristete Dauer von fünf Jahren auf dem nordwestlichen Teil des Grundstücks. Die geplante Flüchtlingsunterkunft soll vier Wohnungen beinhalten.

### E. 3.1

Die Beschwerdeführenden rügen die fehlende Einordnung der geplanten Flüchtlingsunterkunft. Die geplante Baute trete mit ihrer völlig ortsuntypischen Materialisierung und dem Schraubenfundament in störenden Widerspruch zur Umgebung. Auch die Dachgestaltung mit den Wärmepumpen erweise sich als untypisch. Die umliegende bauliche Umgebung mit einheitlichen Wohngebäuden werde nicht beachtet. Es lägen homogene Wohnbauten vor, welche aufeinander abgestimmt seien und zu welchen die geplante Baute einen grossen Kontrast bilde. Die massgebende Umgebung für die Einordnung sei lediglich das Wohnquartier, da die Strasse eine Zäsur bilde und das Gewerbegebiet kaum erkennbar sei. Das Feuerwehrgebäude und der Friedhof seien vom

geplanten Gebäude aus nicht zu sehen.

### **E. 3.2**

Nach § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (Abs. 1). Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Frage, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu beurteilen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (vgl. zum Ganzen VGr, 2. Februar 2023, VB.2022.00359, E. 4.2.1 mit Hinweisen). Die genügende Einordnung fehlt dabei nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung. Eine Bauverweigerung setzt das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 19. Mai 2022, VB.2021.00732/VB.2021.00733, E. 5.2.2 mit Hinweisen).

### **E. 3.3**

Bei der Anwendung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 2. Februar 2023, VB.2022.00359, E. 4.2.1; 22. Oktober 2020, VB.2019.00133, E. 5.2 mit Hinweis; BGE 145 I 52 E. 3.6). Das Baurekursgericht darf den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies ist etwa dann der Fall, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Das Verwaltungsgericht seinerseits darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; vgl. zum Ganzen VGr, 19. Mai 2022, VB.2021.00732/ VB.2021.00733, E. 5.2.3 mit Hinweis).

### **E. 3.4**

Das Baugrundstück grenzt südwestlich an die I-Strasse, dahinter liegt eine Zone für öffentliche Bauten, in welcher sich der Friedhof sowie die Feuerwehr befinden. Westlich vom Baugrundstück hinter der I-Strasse liegt die Gewerbezone G1. Nordwestlich grenzt das Baugrundstück an eine Reservezone. Nordöstlich liegt die dreigeschossige Wohnzone W3D und südöstlich die Wohn- und Gewerbezone WG3D. Das Bauprojekt ist auf dem westlichen Grundstücksteil geplant und befindet sich am Siedlungsrand, bzw. am Rand der Wohnzonen. Vom Baugrundstück sowie mehreren Standorten neben dem Baugrundstück sind das geplante Bauvorhaben sowie die ersten Gewerbegebäude der Gewerbezone G1 gut

sichtbar. Die Gewerbebauten sind damit auch Teil der massgebenden Umgebung für die Frage der Einordnung. Die I-Strasse bildet keine derartige Zäsur, dass die Gewerbegebäude gänzlich ausser Acht gelassen werden könnten. Das Feuerwehrgebäude wird durch die Gebäude der Wohnzone WG3D verdrängt und befindet sich nicht in unmittelbarer Umgebung zur geplanten Baute (vgl. geo.zh.ch, Karte Orthofoto SWISSIMAGE 2022). Östlich und südöstlich des Baugrundstücks befinden sich mehrere Gruppen von kubusförmigen Mehrfamilienhäusern, welche eine gewisse Einheitlichkeit aufweisen, jedoch ohne besondere architektonische Qualität sind. Auf dem Baugrundstück befinden sich sodann ein Kiesparkplatz sowie ein altes Garagengebäude, welches ein flaches Giebeldach aus Welleternit und eine Fassade mit unterschiedlich grossen Eternitplatten aufweist. Die massgebende Umgebung mit grösserer Strasse, Wiese, mit viel Vegetation umgebener Friedhof, Gewerbegebiet, Kiesparkplatz, altem Garagengebäude sowie Mehrfamilienhäusern ist daher heterogen ausgestaltet. Dazu tritt die geplante Containerunterkunft nicht in störenden Widerspruch. Vielmehr lassen sich einzelne Elemente der Containerbaute, wie die quadratischen Formen bei den Mehrfamilienhäusern oder die Materialien beim Garagengebäude bzw. bei den Gewerbegebäuden wiederfinden. Auch wenn die Wärmepumpen als Dachaufbauten untypisch sind, stellen auch sie keinen störenden Widerspruch dar in der vorliegend heterogenen und nicht besonders empfindlichen Umgebung. Auch bei einem gewissen, nicht von der Hand zu weisenden Kontrast zur umliegenden Umgebung, darf die Gemeinde bei einer wie hier nicht besondere ästhetisch-architektonisch Qualitäten aufweisenden baulichen Umgebung von einer befriedigenden Einordnung ausgehen (vgl. auch VGr, 11. Juli 2013, VB2013.00293, E. 4.6). Da sich die geplante Baute am Rand der Mehrfamilienhäuser und nicht innerhalb dieser Gruppe befindet, wird die Einheitlichkeit der Mehrfamilienhäuser auch nicht durchbrochen. Wenn die Beschwerdegegnerin 1 dem Bauprojekt daher eine rechtsgenügende Einordnung attestiert und die Vorinstanz dies geschützt hat, erweist sich dies als rechtskonform.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden rügen, das Bauprojekt weise nicht genügend Nebenräume gemäss § 297 PBG sowie Art. 39 BZO auf. Es sei nicht ersichtlich, wie der Mangel ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden könne. Die Umwandlung eines der Schlafzimmer in einen Nebenraum sei nicht möglich, da in der Baueingabe die Bewilligung einer Flüchtlingsunterkunft für 64 Personen beantragt wurde. Würde ein Zimmer pro Wohnung als Nebenraum umfunktioniert werden, würde die Kapazität der Unterkunft geringer und die angeblich dringend benötigten Kapazitäten müssten andernorts beschafft werden. Damit wäre der beantragte Kredit nicht ausreichend. Dies sei den Stimmbürgern jedoch versprochen worden.

#### **E. 4.2.1**

Die Beschwerdegegnerin 1 erliess bezüglich der Nebenräume die Nebenbestimmung, dass geänderte Pläne über genügend Abstellfläche einzureichen und bewilligen zu lassen sind.

#### **E. 4.2.2**

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).

#### **E. 4.3**

Aus baurechtlicher Sicht ist die Umwandlung von einem Schlafzimmer in einen Nebenraum ohne besondere Schwierigkeiten durch eine einfache Umnutzung möglich. Aus baulicher Sicht sind die geplanten Wohnungen auch nicht auf vier Schlafzimmer angewiesen. Gemäss § 320 PBG ist eine Bewilligung zu erteilen (vgl. auch § 321 PBG), wenn das Bauvorhaben den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und den ausführenden Verfügungen entspricht (vgl. hierzu Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 436). Ob für die Finanzierung des Projekts 64 Unterbringungsplätze versprochen wurden, spielt für die Erteilung der Baubewilligung keine Rolle. Der vorinstanzliche Schluss, dass die Nebenbestimmung betreffend Nebenräume zulässig ist, erweist sich daher als zulässig.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführenden rügen, Alternativstandorte für die Wärmepumpen/Klimageräte seien nicht geprüft worden, dadurch werde das Vorsorgeprinzip verletzt. Der Standort auf dem Dach sei der denkbar ungünstigste und ein Standort südwestlich der geplanten Bauten viel vorteilhafter.

#### **E. 5.2**

Bei den umstrittenen Wärmepumpen/Klimageräten handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG) und Art. 2 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV). Ihr Betrieb verursacht Lärmemissionen, weshalb die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz Anwendung finden. Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (vgl. BGE 141 II 476 E. 3.2; 138 II 331 E. 2.1). Die Vollzugsbehörde beurteilt die ermittelten Aussenlärmmissionen ortsfester Anlagen anhand der Belastungsgrenzwerte nach den Anhängen 3 ff. LSV (Art. 40 Abs. 1 LSV). Gemäss Anhang 6 LSV mit dem Titel "Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm", der unter anderem den Lärm von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage regelt (Ziff. 1 Abs. 1 lit. e), gilt für das betroffene Grundstück mit Empfindlichkeitsstufe III ein Planungswert von 60 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht (Ziff. 2).

#### **E. 5.3**

Gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV müssen die Lärmmissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, als dies technisch und

betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (lit. a; vgl. auch Art. 11 Abs. 2 USG) und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (lit. b). Im Bereich des Lärmschutzes gelten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ. Auch wenn ein Projekt die Planungswerte einhält, bedeutet dies nicht ohne Weiteres, dass alle erforderlichen vorsorglichen Emissionsbegrenzungen getroffen worden sind. Vielmehr ist anhand der in Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV genannten Kriterien zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Beschränkungen erfordert. Daraus folgt, dass sich die Baubewilligungsbehörde nicht darauf beschränken darf, dem Baugesuchsteller die Auswahl zwischen verschiedenen, die Planungswerte einhaltenden Projektvarianten für Wärmepumpen zu gewähren. Vielmehr hat sie sich für jene Massnahme zu entscheiden, welche im Rahmen des Vorsorgeprinzips und des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 Abs. 2 BV) den besten Lärmschutz gewährleistet. Der Schutz Dritter vor schädlichem und lästigem Lärm einer Wärmepumpe ist dabei auch im Rahmen der Standortwahl der neuen Anlage zu berücksichtigen. Bei Anlagen, welche die lärmschutzrechtlichen Planungswerte einhalten, kommen jedoch zusätzliche Massnahmen zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge nur in Betracht, wenn sich dadurch mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt (vgl. BGr, 27. Januar 2021, 1C\_389/2019, E. 2.2).

#### **E. 5.4**

Aus der Baubewilligung vom 27. Juli 2023 geht nicht hervor, dass Alternativstandorte für die Wärmepumpen/Klimageräte geprüft worden sind. Es wurde einzig verfügt, dass der Baubehörde ein Lärmgutachten einzureichen und nachzuweisen sei, dass die Wärmepumpen/Klimageräte die massgeblichen Planungswerte gemäss LSV einhalten. Die Vorinstanz hielt dazu fest, der Standort der Wärmepumpen/Klimageräte sei bereits mit dem vorliegend angefochtenen Entscheid bewilligt worden, während die Prüfung der Einhaltung der Planungswerte vorbehalten wurde. Damit genüge die vorliegende Prüfung des Lärmschutzes betreffend Wärmepumpen/Klimageräte im Licht von Art. 7 Abs. 1 LSV nicht. Eine Rückweisung zur Vornahme der gebotenen gesamthaften Beurteilung im Sinne der Rechtsprechung erübrige sich jedoch. Wie den Plänen entnommen werden könne, sei kein anderer als der gewählte Standort ersichtlich, welcher in lärmässiger Hinsicht für die Rekurrierenden vorteilhafter, technisch und betrieblich möglich sowie für die Bauherrschaft wirtschaftlich tragbar wäre. Der Standort der Anlagen auf dem Dach der geplanten Containerbaute befände sich bereits auf dem südwestlichen Teil der Bauparzelle Kat.-Nr. 01 und damit in grösstmöglicher Entfernung zu den Liegenschaften der Rekurrierenden. Dabei sei insbesondere zu beachten, dass eine Platzierung der diversen geplanten Wärmepumpen und Klimageräte – welche je eine Länge von rund einem Meter sowie eine Breite von fast einem halben Meter aufweisen – südwestlich der Containerbaute aufgrund der sich dort befindlichen Böschung nicht in Frage komme. Vor diesem Hintergrund sei vorliegend nicht ersichtlich, inwiefern ein anderer Standort in lärmässiger Hinsicht für die Rekurrierenden vorteilhafter sein solle. Selbst wenn aber ein anderer – für die Rekurrierenden in lärmässiger Hinsicht vorteilhafterer Standort vorhanden sein sollte, sei zu beachten, dass gerade auch wegen der vorliegend prägenden Modulbauweise der Flüchtlingsunterkunft kein anderer als der gewählte Standort in Betracht komme. So wäre ein anderer Standort als derjenige auf dem Dach jeweils in der Nähe der zu versorgenden Räume mit dem Verlegen von weiteren Leitungen und damit der Installation von weiteren technischen Einrichtungen verbunden, was angesichts der Bauweise nicht mehr tragbar

wäre. Es ergäbe sich daher, dass der Standort unter dem Aspekt der Lärmimmissionen aus Sicht der Liegenschaften der Rekurrierenden nicht zu beanstanden sei. Eine Rückweisung würde zu keiner anderen Erkenntnis führen und käme einem formalistischen Leerlauf gleich.

#### **E. 5.5**

Die Erwägungen der Vorinstanz vermögen zu überzeugen und es kann auf sie verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Nordöstliche, südöstliche sowie nordwestliche Standorte können für die Beschwerdeführenden bzw. einzelne Beschwerdeführende lärmschutzmässig keine Vorteile bringen. Südwestlich ist zu beachten, dass die geplanten Wärmepumpen und Klimageräte nicht zwischen dem geplanten Bau und der Böschung Platz finden, weshalb entweder die Böschung abgegraben werden müsste oder der Bau weiter in Richtung Nordosten verschoben werden müsste. Demgemäss erweist sich der gewählte Standort als zulässig, es kann auf eine Rückweisung zur Prüfung von Alternativstandorten durch die Gemeinde verzichtet werden. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

#### **E. 6**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden 1–5 je zu einem Fünftel aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis tätigen Beschwerdegegnerin 2 steht ebenfalls keine Parteientschädigung zu (Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 17 N. 51 ). Sodann blieb der Aufwand vor der zweiten Rechtsmittelinstanz für die Beschwerdegegnerin 2 im Übrigen – obgleich sie eine anwaltliche Vertretung beizog – relativ bescheiden.

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