

BRGE II Nrn. 0184 und 0185/2013 vom 17. Dezember 2013 in BEZ 2014 Nr. 35

(Diese Erwägungen wurden mit VGr, 10. Juli 2014, VB.2014.00067 [inbes. E. 2.6.] vollumfänglich bestätigt. Der Entscheid wurde indes aus anderen, im Zusammenhang mit den hier publizierten Erwägungen keine Rolle spielenden Gründen aufgehoben.)

Die Gemeinde erteilte im Jahre 2010 die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch von zwei asbestbelasteten Industriegebäuden. Gleichzeitig wurde die altlasten- und abfallrechtliche sowie die strassenpolizeiliche Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich eröffnet. Im Jahre 2013 wurde die Baubewilligung für die Erstellung eines Bau- und Gartenmarktes auf dem nämlichen Grundstück erteilt. Mit dem vorweggenommenen Abbruchgesuch sollte ein rechtzeitig von Altlasten befreites Grundstück erzielt werden. Da die Abbruchbewilligung im Anzeigeverfahren ergangen war, blieb sie lange Zeit «unbemerkt».

Aus den Erwägungen:

3. Die Rekurrentin (Stockwerkeigentümergeinschaft) ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 1 an der O.-Strasse 39 und 41. Der Rekurrent ist Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft und zudem Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 2. Die beiden Parzellen stossen mit ihrer südwestlichen Grenze unmittelbar an die Bauparzelle an. Die Rekurrierenden machen eine Gefährdung durch die Freisetzung von Asbestfasern beim Rückbau asbesthaltiger Bauteile in den streitbetroffenen Industriegebäuden geltend.

Asbest ist ein Sammelbegriff für eine Gruppe von krebserzeugenden mineralischen Fasern. Asbestfasern sind dann gefährlich, wenn sie eingeatmet werden, wobei die Gefährdung von der Gesamtmenge der eingeatmeten Asbestfasern abhängt. Durch das Einatmen von Asbestfasern können sowohl gutartige als auch bösartige Erkrankungen verursacht werden. Bei Renovations- oder Unterhaltsarbeiten können gewisse Berufsleute direkt oder indirekt Asbestfasern gegenüber ausgesetzt sein, die in Materialien wie Wellplatten, Leitungs- und Kanalisationsrohren, Platten oder Bodenbelägen aus Kunststoff, Zwischendecken, Klebstoffen, Anstrichstoffen oder Kittungen enthalten sind. (s. Factsheet der Schweizerischen Unfallversicherung [SUVA], «Asbestbedingte Berufskrankheiten», Version März 2013, www.suva.ch).

Die streitbetroffenen Industriegebäude enthalten unbestritten grosse Mengen asbesthaltiger Bauteile, namentlich das mit Asbestzementplatten gedeckte und innen mit Spritzasbest versehene Sheddach auf dem Gebäude O-Strasse Nr. 35, welches der rekurrentischen Liegenschaft unmittelbar

gegenüber liegt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einem unsachgemässen Rückbau solcher Bauteile Asbestfasern freigesetzt werden und es auf dem Grundstück der Rekurrierenden zu einer schädlichen Konzentration dieses Stoffes kommen könnte. Zu dieser möglichen materiellen Beeinträchtigung kommt ein ideeller Faktor, indem die Gefahr, dem unsichtbaren und bekanntermassen sehr gefährlichen Stoff ausgesetzt zu sein, das psychische Wohlbefinden beeinträchtigen kann. Eine solche ideelle Immission ist zwar materiellrechtlich unbeachtlich, führt aber zu einer faktischen Betroffenheit. Damit sind die Rekurrierenden zur Rekurerhebung legitimiert, soweit sie sich gegen den Abbruch der Gebäude wenden (§ 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). (...)

6.5.1 Für den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen ist eine baurechtliche Bewilligung nötig (§ 309 Abs. 1 lit. c PBG). Dies bedeutet, dass der Abbruch als solcher verweigert werden kann, und zwar aus Gründen des Ortsbildschutzes (Vermeidung von Baulücken, Sicherstellung des Nachfolgeprojekts). Ausserhalb von Kernzonen kennt das Gesetz demgegenüber keine Bewilligungspflicht für Abbrüche. Steht der Abbruch im Zusammenhang mit einem Neubau, gilt er als Baubeginn (§ 322 Abs. 1 PBG), womit er zwar eine rechtskräftige Baubewilligung voraussetzt, selber aber nicht bewilligungspflichtig ist. Hieran ändert auch nichts, dass die Baubewilligung den Abbruch betreffende Anordnungen enthalten kann, und dass der Baubeginn der Baufreigabe bedarf (§ 326 PBG).

Auch für vorgezogene, also ausserhalb eines Neubaubewilligungsverfahrens erfolgende Abbrüche sieht das Gesetz keine Bewilligungspflicht vor. Es ist aber offensichtlich, dass solche Vorhaben von den Behörden grundsätzlich geprüft werden müssen. Abgesehen davon, dass die Behörde gegebenenfalls gegen den Abbruch heimatschutzrechtlich inventarisierter Gebäude (§ 203 Abs. 2 PBG) einschreiten können muss, gilt es, wenn kein solcher dem Abbruch entgegenstehender Grund gegeben ist, unter Umständen zahlreiche Punkte in Bezug auf die Ausführung der Abbrucharbeiten zu regeln. Deswegen verlangt § 327 Abs. 1 letzter Halbsatz PBG denn auch, dass der Abbruch einer bestehenden Baute auch ohne nachfolgenden Neubau der örtlichen Baubehörde anzuzeigen ist, und zwar so rechtzeitig, dass «eine Überprüfung» möglich ist. Das Abbruchvorhaben ist vor allem im Lichte von § 239 Abs. 1 und 2 PBG zu prüfen und es sind insbesondere die zum Schutz der polizeilichen Güter nötigen Massnahmen zu treffen (vgl. RB 1988 Nr. 84). Hinzu können weitere Belange wie etwa die Einhaltung der Abfallgesetzgebung bei der Entsorgung der Bauabfälle kommen. Hierbei muss die vom Gesetz verlangte Überprüfung in eine Verfügung münden, aus der sich ergibt, ob die für den Abbruch geltenden Bestimmungen eingehalten sind oder nicht. Gegebenenfalls sind Auflagen und Bedingungen (§ 321 PBG) anzubringen, oder aber der Abbruch ist (einstweilen) zu verweigern, wenn das Abbruchkonzept grundlegend überarbeitet oder ergänzt werden muss. Abgesehen vom Sonderfall der Inventarisierung kann ausserhalb der Kernzonen allerdings der Abbruch nicht schon als solcher verweigert werden. Bewilligungsbedürftig sind mit andern Worten nur – aber immerhin – die Modalitäten des Abbruchs. Die Bewilligung des Abbruchs setzt deren Gesetzeskonformität voraus. Soweit durch die Abbruchbewilligung die Rechte

Dritter tangiert werden, ist diesem Umstand mit der entsprechenden Ausgestaltung des Verfahrens Rechnung zu tragen. Namentlich entfällt diesfalls die Wahl des Anzeigeverfahrens (§ 325 Abs. 1 PBG).