

2. Das Baugrundstück liegt, soweit vom Bauvorhaben betroffen, in der dreigeschossigen Wohnzone W3 (Wohnanteil 66 %, ES II), und im Übrigen in der Kernzone gemäss Bau- und Zonenordnung X (BZO). Geplant sind zwei zweigeschossige und zwei dreigeschossige Wohnbauten in Modulbauweise mit insgesamt 18 Wohnungen für Asylbewerbende. (...)

3.5.7 Das Bauvorhaben wird als «temporäre» Wohnsiedlung bezeichnet. Der Projektbeschreibung ist zu entnehmen, dass aufgrund auslaufender Zwischennutzungen und dem damit verbundenen Bedarf an neuem längerfristigem Wohnraum sowie zur Abfederung von zukünftig erneut steigenden Asylgesuchszahlen der Termin- und Kostendruck des öffentlichen Auftrags, genügend und günstigen Wohnraum bereitzustellen, auch bei derzeit tiefen Asylgesuchszahlen im Vordergrund stehe. Als Modulbau könne die Siedlung in ihre Module zerlegt und an einem anderen Standort wiederaufgebaut werden. Dies werde dann der Fall sein, wenn das Areal einer definitiven Nutzung zugeführt werden soll.

Dazu ist festzuhalten, dass die Baubewilligung zeitlich unbefristet erteilt wurde. Das Vorhaben muss daher sämtlichen baurechtlichen Anforderungen genügen und es können nicht aus Gründen der Verhältnismässigkeit allfällige Mängel aufgrund einer befristeten Bewilligung vorübergehend toleriert werden. Die Projektbeschreibung lässt zudem völlig offen, über welchen Zeitraum die Wohnsiedlung betrieben werden soll. Insofern ist das Vorhaben nicht anders zu beurteilen als andere Bauten, die auf unbestimmte Zeit bestehen bleiben sollen.

3.5.8 Das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung wird geprägt durch die Modulbauweise und die Materialisierung der Aussenhaut mit Wellblech (vertikales Aluminium-Sinusprofil). Dergestalt ist das Bauvorhaben als das erkennbar, was es ist: Ein Provisorium. Seine Gestaltung ergibt sich aus seiner Funktionalität; die Bauten sollen vor Ort rasch und ohne grossen Aufwand aus vorgefertigten Modulen zusammengesetzt und später wieder demontiert werden können. Die Wohnsiedlung ist vergleichbar mit anderen vofabrizierten oder «provisorischen» Baracken (etwa für Schulzwecke), die in einer nicht besondere ästhetisch-architektonische Qualitäten aufweisenden baulichen Umgebung auch unbefristet bewilligt werden (vgl. VGr, 11. Juli 2013, VB.2013.00289, E. 5.8., betreffend die temporäre Wohnsiedlung Z.). Es verhält sich somit nicht so, dass derartige Bauwerke in gestalterischer Hinsicht grundsätzlich nicht bewilligungsfähig wären. Der Umstand, dass der Zweck einer nicht auf Dauer bestimmten Baute an deren Äusserem ablesbar ist, stellt in der Regel keinen Einordnungsmangel dar (VGr, 21. August 1992, VB 92/0044 + 0045). Ausschlaggebend ist die jeweilige bauliche und landschaftliche Umgebung.

Die Rechtsmittelinstanzen hatten sich in der Vergangenheit verschiedentlich mit containerartigen Unterkünften auseinanderzusetzen. Als nicht bewilligungsfähig erwiesen sich je ein eingeschossiger Wohn- und

Schlafcontainer für insgesamt 20 Asylsuchende in einer Umgebung von hoher ästhetischer Qualität mit Parkanlage, Hafen und Seeufer und einem unmittelbar anstossenden Villengrundstück (VGr, 7. Juni 2000, VB.2000.00035, E. 2). Auf drei Seiten des Baugrundstücks und einer überbauten Nachbarparzelle war eine Erholungszone ausgeschieden, die einen in sich geschlossenen Bereich darstellte, in dem die beiden Baugrundstücke insel- bzw. halbinselartig lagen.

Verweigert wurde die Baubewilligung für Container-Unterkünfte für 120 Personen auf einem Baugrundstück in einer Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung, das weitgehend von Wohnbauten (u.a. eine Arealüberbauung) umgeben war. Das Verwaltungsgericht erwog, es handle sich um einen reinen Zweckbau, der keine besondere Gestaltungsleistung erkennen lasse. Kritisiert wurden namentlich die in gleicher Grösse geometrisch angeordneten Fensterfronten, die die zweigeschossige Baute als kasernenhaft und monoton erscheinen liessen. Zu beachten sei zudem, dass das Baugrundstück wegen seiner Ecklage sowie wegen der im Vergleich mit der Überbauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück sehr geringen Ausnützung im Siedlungszusammenhang auffallen würde (VGr, 23. April 2009, VB.2008.00470, E. 3.2.).

Bewilligt wurde das Aufstellen von mehreren eingeschossigen Wohncontainern als provisorische Notschlafstelle für 24 Obdachlose in Zürich. Auf den Nachbargrundstücken befanden sich die Zweckbauten eines grösseren Garagenbetriebs, eine sechsgeschossige Hotel- und Wohnüberbauung, ein Lagerplatz für Baumaterialien, daran anschliessend das Sportstadion L., und auf der gegenüberliegenden Strassenseite ein 150 m langes fabrikhallenartiges Gebäude. Insgesamt wurde von einer «eher unqualifizierten», baulich uneinheitlichen und keine speziellen ästhetisch-architektonischen Qualitäten aufweisenden baulichen Umgebung ausgegangen. Das Verwaltungsgericht erwog, das kleinmassstäbliche Bauvorhaben gehe in den benachbarten Grossbauten völlig unter. Die Container seien wohl als Provisorien erkennbar, was indessen nicht zu beanstanden sei. Denn sie seien ja auch als solche gedacht und ihre Zweckbestimmung dürfe nach dem in der Architektursprache geforderten Gebot der «Ehrlichkeit» durchaus ersichtlich sein (VGr, 21. August 1992, VB 92/0044 + 0045).

Der bereits erwähnten Wohnsiedlung Z. wurde eine befriedigende Einordnung attestiert. Sie besteht aus zwei parallel verlaufenden, dreigeschossigen geraden Reihen von zusammengestellten Stahlcontainern. Die beiden Containerreihen sind rund 37 m lang und 10 m breit. Im Süden und Südosten der Bauparzelle am Rande des Siedlungsgebiets befinden sich Mehrfamilienhäuser, im Westen eine Parkanlage sowie mehrere Fussball- und Tennisplätze. Im Norden verläuft die Autobahn. Das Verwaltungsgericht erwog, das Vorhaben weise, ohne seinen Zweck als Übergangslösung zu verhehlen, durchaus ansprechende gestalterische Elemente auf. Damit erreiche die Siedlung ein befriedigendes ästhetisches Niveau. Die bauliche Umgebung und insbesondere die angrenzenden Wohnliegenschaften würden keine besonderen Qualitäten erkennen lassen. Ein gewisser, nicht von der Hand zu weisender Kontrast zur umliegenden Überbauung gebe keinen Anlass, dem Bauvorhaben

eine befriedigende Gestaltung abzusprechen (s. VB.2013.00289, E. 5.5. ff., sowie VGr, 11. Juli 2013, VB.2013.00293, E. 4.6).

3.5.9 Das gegen Süden spitz zulaufende Baugrundstück wird auf allen drei Seiten von Strassen begrenzt. Östlich, jenseits der T.-Strasse, befindet sich die Alterssiedlung K. (erstellt 2014) mit grossvolumigen, sorgfältig gestalteten Wohngebäuden. Das Grundstück gehört, wie das Bauareal, zur Zone W3, ebenso das südwestlich, jenseits der K.-Strasse gelegene Grundstück. Jenes ist überbaut mit vor wenigen Jahren neu erstellten, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, die ebenfalls eine ansprechende architektonische Gestaltung aufweisen. Auf derselben Parzelle befinden sich die inventarisierten EKZ-Wärterhäuser. Dieses Grundstück bildet den Abschluss des Siedlungsgebietes, das Gebiet westlich davon ist der Freihaltezone zugeordnet (...).

Das Gebiet nördlich und nordwestlich des Bauareals gehört zur Kernzone mit dem schützenswerten, stark durchgrüntem Ortsbild des ehemaligen Weilers K. Auf dem Baugrundstück selbst befindet sich das inventarisierte Bauernhaus mit Schopf Y-Strasse 45. Ca. 20 m nordwestlich des Bauareals befindet sich der unter Schutz gestellte Abteihof K.

Die Umgebung des Bauareals zeichnet sich zusammengefasst aus durch moderne, hochwertig gestaltete Wohnüberbauungen, durch die im Süden und Westen anschliessenden Grünräume und durch das im Norden angrenzende, schützenswerte Ortsbild des Weilers K. mit seinem ländlichen Gepräge und namentlich durch die beiden genannten, unmittelbar benachbarten Schutzobjekte. Es handelt sich somit um eine gepflegte, qualifizierte Umgebung von hoher ästhetischer Qualität. Zu beachten ist ferner, dass das Bauareal aufgrund der rundum offenen Sichtachsen innerhalb der Siedlung eine prominente Stellung innehat.

In diesem Kontext bildet ein kostengünstig erstellter Zweckbau wie die geplante Wohnsiedlung einen stossenden Gegensatz. Störend ist ganz allgemein der geringe gestalterische Anspruch der (naturgemäss) an das Bauvorhaben gestellt wird, namentlich was die kubische Ausgestaltung und die Fassadengestaltung anbelangt, und der provisorische Charakter. Die quaderförmige Volumetrie ergibt sich einzig aus der Modulbauweise, ohne Bezug zu den baulichen Gegebenheiten oder zur Grundstücksform. Die Setzung der beiden nördlichen Baukörper (Häuser 1 und 2) wirkt zufällig und keinem nachvollziehbaren Konzept folgend. Angesichts der grosszügigen Platzverhältnisse ist unverständlich, weshalb das Haus 2 derart nahe an den Baumgarten des Schutzobjekts Y-Strasse 45 herangerückt wird, sodass sogar eine der Baumkronen tangiert wird. Auch die monotone Befensterung ist der Konstruktionsweise geschuldet. Die Klappläden, mit denen ein Element aus der historischen Bebauung in der angrenzenden Kernzone aufgenommen werden soll, wirken etwas hilflos und aufgesetzt. Störend an der Fassadengestaltung ist aber in erster Linie die Materialisierung mit Aluminium-Wellblech. Damit wird der Provisoriums-Charakter zusätzlich betont, denn Wellblech als Fassadenmaterial von Wohnhäusern ist hierorts vollkommen fremd.

Der Massstab, der an die Gestaltung von Bauten und Anlagen anzulegen ist, richtet sich nach der jeweiligen baulichen und landschaftlichen Umgebung einerseits und den gestalterischen Möglichkeiten andererseits. Letztere können bei Bauten oder Anlagen, deren Erscheinungsbild sich aus deren Funktion ergibt, beschränkt sein, beispielsweise bei Mobilfunkantennen. Bei der vorliegend streitbetroffenen, auf unbestimmte Zeit errichteten Wohnsiedlung für Asylsuchende, sind es nicht funktionale, sondern rein ökonomische Gründe, die die Bauweise und damit das Erscheinungsbild bestimmen. Darin liegt kein Grund für geringere gestalterische Anforderungen.

Das Erscheinungsbild der streitbetroffenen Wohnsiedlung hebt sich in markanter Weise von demjenigen gewöhnlicher Wohnbauten ab und steht in einem störenden Gegensatz zur vorliegend betroffenen, qualitätsvollen und teils schützenswerten Umgebung. Dergestalt führt das Bauvorhaben zu einer gestalterischen Abwertung des Quartiers und vermag die Anforderungen von Art. 238 Abs. 1 bzw. Abs. 2 PBG nicht zu erfüllen.