

Die unbebaute Parzelle lag in der Gewerbezone GZ. Der Rekurrent plante auf dieser die Realisierung eines Lagerhaltungs- und Transportbetriebs. In diesem Zusammenhang ersuchte er die örtliche Baubehörde, vorentscheidweise über die Frage der Bewilligungsfähigkeit einer Wohnung für standortgebundene Betriebsangehörige im Sinne von § 56 Abs. 4 PBG auf dieser Parzelle zu befinden. Die Vorinstanz beantwortete die Frage des Rekurrenten abschlägig.

Aus den Erwägungen:

1. Der Rekurrent bringt in seinem Rekurs vor, dass sich das beabsichtigte Lagerhaltungs- und Transportunternehmen vor allem durch einen ununterbrochenen Pikettdienst auszeichne, d.h. die Dienstleistungen (Lagern, Bereitstellen, Verpacken und Transportieren) stünden der Kundschaft während 24 Stunden und an sieben Tagen der Woche zur Verfügung. Zielgruppe des Lager- und Transportbetriebs seien vorwiegend Unternehmen, die darauf angewiesen seien, gewisse Gegenstände wie z.B. Maschinen und Ersatzteile extern zu lagern und diese bei Bedarf jederzeit abholen zu können oder geliefert zu bekommen. Dieses Angebot richte sich dabei nicht primär an Private, sondern an Unternehmen, die selber in Schicht- und Nachtarbeit tätig seien. Dabei sei etwa an einen Bäckereimaschinenhändler zu denken, welcher seine Ersatzgeräte in den Lagerräumlichkeiten des Rekurrenten aufbewahren lasse. Falle in einer Abnehmerbäckerei des Händlers eine Maschine aus, könne das Unternehmen des Rekurrenten unverzüglich ein Ersatzgerät zur Verfügung stellen, welches abgeholt oder bei Bedarf direkt an den gewünschten Ort transportiert werden könne. Zu denken sei auch an einen Hersteller von Feinmechanikteilen, welches als Schichtbetrieb organisiert und somit durchgehend auf das Funktionieren seines CNC-Maschinenparks angewiesen sei. Um bei Maschinendefekten oder -störungen massive Verzögerungen in der Produktion zu vermeiden, könnten solche Unternehmen Ersatzmaschinen und -maschinenteile in den Lagerräumlichkeit des Rekurrenten aufbewahren und bei Bedarf jederzeit beziehen. Der Bedarf an Schichtarbeit nehme stetig zu, weshalb auch die Nachfrage nach Lager- und Transportdienstleistungen ausserhalb der üblichen Arbeitszeiten steige. Da die Unversehrtheit der eingelagerten Sachen durch den Rekurrenten zugesichert würden und zudem aus Sicherheits- und Haftungsgründen sowie aufgrund der Verschwiegenheitspflicht betreffend die eingelagerten Sachen habe sich der Rekurrent gegen ein «Selfstorage-Konzept» ausgesprochen. Da die Kundschaft jederzeit die Möglichkeit habe, sich die eingelagerten Sachen liefern zu lassen, müsse ohnehin ständig eine Person in den Lagerräumlichkeiten anwesend sein, welche die eingelagerten Güter auslagere und in einen transportfähigen Zustand versetze, während sich ein Pikettchauffeur zum Betriebsstandort begeben, um das vorbereitete Transportfahrzeug zum gewünschten Zielort zu bringen. Diejenige Person, welche die Lieferung vorbereitet habe, bleibe in den Lagerräumlichkeiten, damit das Betriebskonzept resp. die Pikett-Leistung stets gewährleistet werden könne.

2.1 Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a des Raumplanungsgesetzes (RPG) müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Gemäss

Art. 21 BZO sind in der Gewerbezone GZ nur mässig störende Betriebe und Anlagen zulässig.

Industrie- und Gewerbebezonen sind gemäss § 56 Abs. 1 PBG in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt. Die Bau- und Zonenordnung kann auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulassen (§ 56 Abs. 3 PBG). Die Erstellung von Wohnungen in solchen Zonen stellt eine grundsätzlich zonenfremde, insbesondere aus wohnhygienischen Gründen möglichst fernzuhaltende Nutzung dar. Der Zweck der Industrie- und Gewerbezone liegt darin, einerseits Wohnzonen vor Immissionen (Lärm, Gerüche, Erschütterungen) zu schützen, andererseits Industrie- und Gewerbebetrieben eine möglichst ungehinderte Entfaltung bei intensiver baulicher Ausnutzung zu gewährleisten. Aufgrund dieser Zweckbestimmung besteht ein öffentliches Interesse, die Anzahl Wohnungen zu beschränken. Gemäss § 56 Abs. 4 PBG sind daher Wohnungen in Industrie- und Gewerbebezonen lediglich für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet; ferner können die Bau- und Zonenordnungen dort für vorübergehend angestellte Personen provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulassen.

Da es sich bei diesen Vorschriften um Ausnahmebestimmungen handelt, sind sie einschränkend auszulegen (vgl. VGr, 29. April 1975, VB 54/1974, E. 2). Es ist ein strenger Massstab anzulegen. Welche Personen im Interesse eines Betriebes in dessen unmittelbaren Nähe wohnen müssen, hängt im Einzelfall von der Art des Unternehmens ab.

Zulässig sind lediglich Wohnungen für Betriebspersonal, dessen Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen unbedingt erforderlich ist. Blosser Bequemlichkeit oder Zweckmässigkeit der Einrichtung einer Wohnung auf einem Betriebsgelände reicht nicht aus. Vielmehr muss die Anwesenheit von Personen am Betriebsort über die normalen Arbeitszeiten hinaus aus betriebstechnischen Gründen unabdingbar sein. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn Maschinen oder Anlagen, deren Betrieb keine Unterbrechung duldet, zu bedienen oder zu beaufsichtigen sind, oder wenn die Wahrung der betrieblichen Sicherheit die mehr oder weniger dauernde Überwachung des Betriebes erheischt. Ob solche Voraussetzungen gegeben sind, hängt wesentlich von der Art des jeweiligen Unternehmens ab und lässt sich deshalb nicht allgemein festlegen, sondern ist unter Berücksichtigung aller konkreten Umstände des Einzelfalles zu entscheiden. Dabei ist den Behörden bei der Auslegung des Begriffes der Standortgebundenheit ein gewisser Entscheidungsspielraum zu belassen (vgl. VGr, 23. August 1991, VB 91/0013, E. 4.b).

4.2 Der Rekurrent beabsichtigt, ein Lagerhaltungs- und Transportbetrieb auf der betroffenen Parzelle in der Gewerbezone zu realisieren. (...) Dabei sollen die Abnehmer zur Hauptsache aus Unternehmen bestehen, die in Schicht- und Nachtarbeit tätig seien. Bei Störungen oder Defekten an Maschinen von weiteren Dritten, sollen diese unverzüglich mit den entsprechenden Ersatzteilen bzw. -geräten beliefert werden können bzw. die Teile oder Geräte sollen umgehend zur Abholung bereitgestellt werden können.

Damit sollen – wie auch der Rekurrent vorbringt – Tätigkeiten, welche die Drittunternehmen grundsätzlich selbst vornehmen müssten, wie das Lagern von Ersatzgeräten oder -teilen, die bei Bedarf unverzüglich zur Verfügung stehen müssen, an das Unternehmen des Rekurrenten ausgelagert werden. Auslöser für das Tätigwerden des rekurrentischen Unternehmens können damit durchaus Ereignisse sein, welche eine «betriebstechnisch bedingte» Anwesenheit von Personen am Betriebsort über die normalen Arbeitszeiten hinaus rechtfertigen würden. Diese Ereignisse entstehen indes bei den Dritten und sind nicht ohne weiteres dem rekurrentischen Unternehmen zurechenbar, zumal es von der Art des jeweiligen konkreten Drittbetriebs abhängt, ob die Voraussetzung der aus betriebstechnischen Gründen zwingend erforderlichen Anwesenheit von Personen am Betriebsort erfüllt ist. Ob dies in sämtlichen – insb. auch künftigen – Fällen zutrifft, kann nicht sichergestellt werden. Solches würde eine laufende Neubeurteilung der Sachlage voraussetzen, was angesichts des grossen Kontrollbedarfs nicht umsetzbar wäre. Für die Zulassung von Wohnungen für Betriebsangehörige in Industrie- und Gewerbezone ist im Lichte des prinzipiellen Ausschlusses der Wohnnutzung in solchen Zonen sowie der restriktiven Gewährung von entsprechenden Ausnahmen ein enger Konnex zwischen der Ursache, welche die Anwesenheit von Personen am Betriebsort über die normalen Arbeitszeiten hinaus als «betriebstechnisch bedingt» erscheinen lässt, und dem fraglichen Standort der Wohnung in der Industrie- oder Gewerbezone vorauszusetzen. Dieser Konnex ist nicht gegeben, wenn – wie vorliegend vom Rekurrenten angedacht – allfällige betriebstechnische Gründe Dritter zur Begründung der Standortgebundenheit einer Betriebswohnung auf seinem Grundstück in der Gewerbezone herangezogen würden. Es mangelt diesfalls an der in § 56 Abs. 4 PBG verlangten *direkten* Betriebsnotwendigkeit (vgl. hierzu BRGE II Nr. 0004/2022, E. 2.4, = BEZ 2022 Nr. 4).

Dass das beabsichtigte rekurrentische Unternehmen seine Dienstleistung rund um die Uhr und mit kurzer Reaktionszeit anbieten möchte, ändert daran nichts, auch wenn es aufgrund der Unvorhersehbarkeit der Einsätze ökonomisch und betrieblich sinnvoller erscheinen mag, wenn Mitarbeiter unmittelbar am Betriebsort eine Wohnung beziehen würden. Dabei handelt es sich jedoch nicht um betriebstechnische, sondern um konzeptionelle, d.h. der Zweckmässigkeit des rekurrentischen Unternehmens dienende Gründe, welchen mit einer entsprechenden Organisation des Betriebs (etwa mittels Schichtbetrieb) zu begegnen wäre.

Im Übrigen wird vom Rekurrenten auch nicht dargetan, dass sich das angedachte Betriebskonzept nicht auch mit einer Wohnung in den umliegenden Wohngebieten (...) umsetzen lässt.