Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.33/2007
1P.85/2007 /fun

Urteil vom 22. Oktober 2007
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger und Reeb,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Parteien
X._____ AG, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Felix Huber,

gegen

Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Beschwerdegegner, handelnd durch VCS Sektion Zürich, und dieser vertreten durch Rechtsanwalt Martin Pestalozzi,
Stadt Dietikon, vertreten durch den Stadtrat, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon,
Baudirektion des Kantons Zürich, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich,
Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Neumühlequai 10, Postfach, 8090 Zürich,
Regierungsrat des Kantons Zürich, Neumühlequai 10, Postfach, 8090 Zürich,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich.

Gegenstand
Baubewilligung und UVP-Pflicht,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde (1A.33/2007) und staatsrechtliche Beschwerde (1P.85/2007) gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, vom 20. Dezember 2006.

Sachverhalt:
A.
Am 25. Juni 2001 erteilte der Stadtrat Dietikon der Y._____ AG (heute: X._____ AG; im Folgenden: X._____ bzw. Beschwerdeführerin) die baurechtliche Bewilligung für den Ausbau der bestehenden Lagerhalle auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9954, Riedstrasse 3, und deren Umnutzung zu Verkaufs-, Ausstellungs-, Gewerbe- und Büroflächen sowie für insgesamt 241 Fahrzeugabstellplätze. Als Verkaufsfläche wurden 4'983 m^2 ausgewiesen. Die Baubewilligung wurde nicht angefochten. Am 16. Oktober bzw. 19. November 2002 erfolgte die Schlussabnahme.
B.
Nachdem der Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) im Zusammenhang mit der Bauausschreibung für die Umnutzung der benachbarten Liegenschaft Riedstrasse 1 in ein Möbelhaus auf die Umnutzung der Liegenschaft Riedstrasse 3 zu Verkaufszwecken und die Errichtung von 241 Parkplätzen aufmerksam geworden war, verlangte er am 27. August 2004 die Zustellung der Baubewilligung und erhob dagegen Rekurs an den Regierungsrat des Kantons Zürich. Der VCS verlangte die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unter Einbezug der seiner Auffassung nach funktional mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Anlagen auf den Nachbargrundstücken Riedstrasse 1 und 5-9.

Am 22. Juni 2005 hiess der Regierungsrat den Rekurs gut, hob die Baubewilligung auf und lud die Baubehörde zur Durchführung einer UVP unter Einbezug der Liegenschaften Riedstrase 5-9 ein.

C.
Dagegen erhob die X._____ Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Am 31. August 2006 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein mit anschliessender Schlussverhandlung durch. Am 20. Dezember 2006 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde im Sinne der Erwägungen ab. Es verneinte zwar einen funktionalen Zusammenhang zwischen der Anlage Riedstrasse 3 und den benachbarten Liegenschaften Riedstrasse 5-9; dagegen bejahte es die UVP-Pflicht für die Umnutzung der Liegenschaft Riedstrasse 3, weil bereits die Verkaufsfläche auf dieser Parzelle 5'000 m^2 deutlich übersteige.
D.
Gegen den verwaltungsgerichtlichen Entscheid hat die X._____ am 8. Februar 2007 Verwaltungsgerichtsbeschwerde und staatsrechtliche Beschwerde ans Bundesgericht erhoben. Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids nach Durchführung eines Augenscheins.
E.
Der VCS beantragt, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen und auf die staatsrechtliche Beschwerde sei nicht einzutreten; eventualiter sei sie abzuweisen. Das Verwaltungsgericht und der Regierungsrat schliessen auf Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei. Die Baudirektion und die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich haben auf eine Vernehmlassung verzichtet.
F.
Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) vertritt in seiner Vernehmlassung die Auffassung, die Vorinstanz habe das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) korrekt angewendet.

Den Beteiligten wurde Gelegenheit gegeben, dazu Stellung zu nehmen. Davon machte nur die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 31. August 2007 Gebrauch.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Das angefochtene Urteil ist vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) ergangen. Auf das bundesgerichtliche Beschwerdeverfahren bleiben daher die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG) weiterhin anwendbar (Art. 132 Abs. 1 BGG)
2.
Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid, der sich im Wesentlichen auf Art. 9 und 55 USG in der damals geltenden Fassung (aUSG; seit dem 1. Juli 2007 ersetzt durch die Art. 10a ff. und Art. 55 ff. i.d.F. des Bundesgesetzes vom 20. Dezember 2006, AS 2007 2702, 2709) sowie die Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) stützt, d.h. auf Bundesverwaltungsrecht. Der angefochtene Entscheid ist prozessual als Teil- und damit als Endentscheid zu qualifizieren, weil er für die Vorinstanzen verbindlich über die UVP-Pflicht des Bauvorhabens entscheidet (vgl. BGE 115 Ib 342 E. 1 S. 344 mit Hinweisen). Dagegen steht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht grundsätzlich offen (Art. 97 ff. OG i.V.m. Art. 5 VwVG).

Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der Liegenschaft Riedstrasse 3 in Dietikon zur Beschwerde legitimiert (Art. 103 lit. a OG). Auf die rechtzeitig erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist daher einzutreten.
2.1 In diesem Verfahren können auch die Verfassungsrügen der Beschwerdeführerin beurteilt werden, die alle einen engen Zusammenhang mit den im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu prüfenden bundesverwaltungsrechtlichen Fragen aufweisen. Für die subsidiäre staatsrechtliche Beschwerde (Art. 84 Abs. 2 OG) bleibt daher kein Raum, weshalb auf diese nicht einzutreten ist.
2.2 Die örtlichen Verhältnisse ergeben sich aus den in den Unterlagen liegenden Plänen, weshalb auf einen Augenschein verzichtet werden kann. Ohnehin ist das Bundesgericht an den vom Verwaltungsgericht festgestellten Sachverhalt gebunden, es sei denn, dieser sei offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt worden (Art. 105 Abs. 2 OG).
3.
Streitig ist zunächst der Umfang der Verkaufsfläche im Erdgeschoss der in den Jahren 2001/2002 umgebauten ehemaligen Lagerhalle.
3.1 Im Anschluss an den Augenschein hatte die Beschwerdeführerin einen Plan der Liegenschaft Riedstrasse 3

mit Angaben zu deren aktuellen Nutzung eingereicht. Danach werden insgesamt 4'292 m^2 als Verkaufsfläche genutzt; für das Erdgeschoss der ehemaligen Lagerhalle berechnete die Beschwerdeführerin eine Verkaufsfläche von 4'204 m^2 (4'292 m^2 abzüglich 88 m^2 Verkaufsfläche "Navyboot" in einer Nebenbaute). Nicht als Verkaufsfläche berücksichtigt wurden bei dieser Berechnung die den Ladenlokalen der jeweiligen Anbieter angegliederten Lagerflächen, eine mit "Info/Büro" bezeichnete Fläche sowie die Velowerkstatt des Sportartikelanbieters Athleticum, die Eingangshalle ("Mall") sowie Verkehrsflächen und feuerpolizeilich vorgeschriebene Fluchtwege.

Das Verwaltungsgericht hielt diese Berechnung für unhaltbar. Es vertrat die Auffassung, an die Verkaufsfläche seien alle gemäss Baugesuch für eine Verkaufsnutzung vorgesehenen und erforderlichen Räume anzurechnen, insbesondere Erschliessungsflächen (Windfang, "Mall", Fluchtwege) sowie mit den Verkaufsräumen zusammenhängende Lager- und Nebenräume. Dazu zählten die von den Ladengeschäften abgetrennten Lagerbereiche der einzelnen Anbieter, die Toiletten samt Zugängen und die Velowerkstatt. Auf dieser Grundlage ergebe sich bereits für die ehemalige Lagerhalle eine Verkaufsfläche im Bereich von 5'000 m^2. Hinzu kämen ca. 110 m^2 Verkaufsfläche im Gebäude Vers.-Nr. 1508 und 600 m^2 Ausstellungsfläche der Firma Artida.
3.2 Die in diesem Zusammenhang von der Beschwerdeführerin erhobene Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist unbegründet: Das Verwaltungsgericht hat die Eingabe der Beschwerdeführerin zur aktuellen Verkaufsfläche zur Kenntnis genommen und im angefochtenen Entscheid (E. 3.2.2.2 S. 13) begründet, weshalb es dieser Berechnung nicht gefolgt ist.
3.3 Materiell rügt die Beschwerdeführerin, nach dem klaren Wortlaut von Ziff. 80.5 Anh. UVPV dürften für die Berechnung des Schwellenwerts von 5'000 m2 nur Verkaufsflächen und nicht auch Lagerflächen, Velowerkstätten usw. berücksichtigt werden.

Für die Definition der Verkaufsflächen sei auf § 3 Abs. 3 der Zürcher Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen vom 26. August 1981 (Besondere Bauverordnung II) abzustellen. Danach gelten als Verkaufsflächen die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht anzurechnen seien ausdrücklich Räume, die für die Lagerung verwendet werden. Die Beschwerdeführerin verweist hierfür auf ein von ihr eingeholtes Rechtsgutachten von Prof. Jaag und Dr. Rüssli (Kurzgutachten zur UVP-Pflicht für Einkaufszentren; Berechnung des Schwellenwertes vom 5. Februar 2007).

Die Auslegung des Verwaltungsgerichts widerspreche auch Art. 80.6 Anh. UVPV, wonach Lagerflächen nur im Zusammenhang mit Güterumschlagsplätze und Verteilzentren und erst ab einer Grösse von 20'000 m^2 UVP-pflichtig seien.
3.4 Die Beschwerdeführerin übersieht jedoch, dass 4'983 m^2 im Erdgeschoss der Liegenschaft Riedstrasse 3 im Baugesuch als Verkaufsfläche ausgewiesen und in der Baubewilligung vom 25. Juni 2001 ausdrücklich als solche bewilligt worden sind. Als Lagerraum wurde nur der mit einer Mauer abgetrennte Lagerraum im nördlichen Gebäudeteil bezeichnet (vgl. Plan Nr. 201, Erdgeschoss, Mst. 1:200), der vom Verwaltungsgericht auch nicht angerechnet worden ist. Wenn einzelne Mieter die ihnen zur Verfügung stehende Verkaufsfläche nicht vollständig als Ausstellungs- und Verkaufsraum nutzen, sondern es vorziehen, Teile davon als Kleinlager abzutrennen, kann dies für die Berechnung des Schwellenwerts keine Rolle spielen, da diese Umnutzung nie bewilligt wurde und jederzeit wieder rückgängig gemacht werden kann. Wie der VCS und das Verwaltungsgericht in ihren Vernehmlassungen zu Recht geltend machen, wäre es völlig unpraktikabel, wenn je nach den Bedürfnissen der jeweiligen Mieter sich bei jedem Wechsel die für den Schwellenwert massgebende Fläche ändern würde.

Hierfür spricht auch folgende Überlegung: Hätte der VCS schon im Jahre 2001, vor dem Umbau der Lagerhalle, gegen die Baubewilligung rekurriert, hätte für die UVP-Pflicht ebenfalls auf die bewilligte Verkaufsfläche abgestellt werden müssen (so schon BGE 117 Ib 135 E. 4 S. 146), ohne dass die Beschwerdeführerin hätte einwenden können, es stehe den künftigen Mietern frei, die Verkaufsfläche zu Lagerzwecken zu verwenden. Gleiches gilt für die von Athleticum auf ihrer Verkaufsfläche eingerichtete Velowerkstatt und den mit "Info/Büro" bezeichneten Bereich.

Insofern kann offen bleiben, ob diese Flächen auch dann als Verkaufsfläche zu qualifizieren wären, wenn sie bereits im Baugesuch als "Kleinlager", "Werkstatt", etc. bezeichnet und mit baulichen Massnahmen von den Verkaufsräumen abgetrennt worden wären.
3.5 Ebenfalls nicht zu beanstanden ist der Einbezug der "Mall" in die Verkaufsfläche gemäss Baubewilligung: Diese dient als Zugang zu den Verkaufsräumen und wird, wie sich aus dem Augenscheinprotokoll ergibt, auch als Ausstellungsfläche und als Bistro für Kunden des Einkaufszentrums genutzt.
3.6 Ob noch weitere Erschliessungsflächen der umgebauten Halle zur Verkaufsfläche hätten gezählt werden müssen kann offen bleiben, wenn neben der bewilligten Verkaufsfläche von 4'983 m^2 weitere Verkaufsflächen auf der Liegenschaft Riedstrasse 3 vorhanden sind, die dazu führen, dass der Schwellenwert von 5'000 m^2 überschritten wird. Dies ist im Folgenden zu prüfen.
4.
Das Verwaltungsgericht ging davon aus, ebenfalls anrechenbar seien ca. 110 m^2 Verkaufsfläche im Gebäude Vers.- Nr. 1508.
4.1 Diese Aussage ist insofern missverständlich, als sämtliche Bauten der Liegenschaft Riedstrasse 3 dieselbe Assekuranz-Nr. tragen. Aus dem Kontext (insbesondere E. 3.2.2 S. 12 des angefochtenen Entscheids) geht jedoch hervor, dass es sich um einen anstelle eines Büros errichteten Verkaufsraum in der dem Haupteingang unmittelbar gegenüberliegenden Baute handelt. Diese Fläche war bereits im Verkaufsflächenplan der Beschwerdeführerin enthalten ("Navyboot"). Allerdings bezifferte die Beschwerdeführerin die Verkaufsfläche damals auf 88 m^2, weil sie zwei kleinere Lagerräume nicht mitberücksichtigte. Auf die Differenz von 22 m^2 kommt es jedoch nicht an, weil der Schwellenwert von 5'000 m^2 Verkaufsfläche auch bei einer Verkaufsfläche von nur 88 m^2 bereits überschritten wäre.
4.2 Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Z._____ AG habe ihren Mietvertrag ab 30. September 2007 gekündigt, handelt es sich um ein echtes Novum, das im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gemäss Art. 105 Abs. 2 OG nicht berücksichtigt werden kann (BGE 128 II 145 E. 1.2.1 S. 150 mit Hinweisen).
5.
Das Verwaltungsgericht rechnete auch ca. 600 m^2 Ausstellungsfläche der Firma Artida als Verkaufsfläche an.

Es berief sich auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach die Ausstellungsflächen von Möbelhäusern als anrechenbare Verkaufsflächen i.S.v. Art. 80.5 Anh. UVPV gelten (Entscheid 1A.136/2004 vom 5. November 2004 E. 2.2, publ. in URP 2005 S. 1 und ZBl 107/2006 S. 56). Es gebe keinen Grund für eine abweichende Behandlung von Ausstellungsräumen für Badezimmer- und Kücheneinrichtungen: Im einen wie im andern Fall würden nicht die in den Verkaufsräumen ausgestellten Produkte verkauft, sondern werde die Ware direkt beim Kunden ausgeliefert. Dass bei Baumusterzentralen von der Art der Artida der Vertragsabschluss über den Erwerb der Ware - anders als bei Möbelhäusern - in der Regel nicht im Ausstellungslokal, sondern anderswo erfolge, sei nicht von entscheidender Bedeutung. Ebenfalls könne es nicht darauf ankommen, dass diese Ausstellungsflächen anders erschlossen seien als die Verkaufsgeschäfte in der ehemaligen Lagerhalle; es genüge für die Anrechenbarkeit, dass sie sich im nämlichen Gebäudekomplex auf demselben Grundstück befinden.
5.1 Die Beschwerdeführerin macht dagegen geltend, es handle sich um eine Baufachausstellung, an der sich Architekten, Bauherren und Handwerker dokumentieren könnten; dagegen bestehe kein Detailverkauf und es sei auch keine Registrierkasse vorhanden, weshalb es sich nicht um Verkaufsräume i.S.v. Ziff. 80.5 Anh. UVPV handle.

Wie das Bundesgericht im Entscheid 1A.136/2004 vom 5. November 2004 (E. 2.2.2) festgehalten hat, fallen grosse Einkaufszentren wegen ihrer bedeutenden Besucherfrequenzen in die Kategorie der UVP-pflichtigen Anlagen, da sie erheblichen Verkehr verursachen können, der die Umwelt durch Lärm und Luftimmissionen belastet. Die Tatsache, dass die ausgestellten Möbel vom Kunden nicht mitgenommen, sondern ihm später angeliefert werden, verursache eher mehr als weniger Verkehr, und könne jedenfalls keine Ausklammerung von Möbelmärkten aus dem Kreis der UVP-pflichtigen Einkaufszentren rechtfertigen.

Gleiches gilt auch für die vorliegend streitigen Ausstellungsräume: Diese stehen nicht nur Architekten und Installateuren, sondern dem allgemeinen Publikum offen; in den Räumen werden Produkte (Badezimmer- und

Kücheneinrichtungen, Kacheln) zu Verkaufszwecken ausgestellt. Dies rechtfertigt ihre Qualifikation als Verkaufsfläche, unabhängig davon, ob die Ware vom Bauherr selbst gekauft oder nur ausgesucht und dann vom Installateur oder Architekten bestellt wird. Keine Rolle spielt auch, ob die Ware gleich bezahlt oder in Rechnung gestellt wird.
5.2 Die Ausstellungsräume der Artida befinden sich in einem Altbau, der nicht Gegenstand des Umbauvorhabens von 2001/2002 war. Die Beschwerdeführerin macht geltend, es fehle ein funktionaler Zusammenhang zwischen Alt- und Neubau; Eingang und Zufahrt zu beiden Objekten seien völlig getrennt.

Ziff. 80.5 Anh. UVPV bezeichnet als UVP-pflichtige Anlage "Einkaufszentren mit mehr als 5000 m^2 Verkaufsfläche". Einziges Kriterium ist die Verkaufsfläche; dagegen spielen das Warensortiment keine Rolle; nicht massgeblich ist auch, ob die Verkaufsfläche nur von einem oder von mehreren Anbietern genutzt wird.

Die Rechtsprechung hat sich mehrfach mit der Frage befasst, wann ein UVP-relevanter Zusammenhang zwischen verschiedenen Vorhaben besteht, der es rechtfertigt, diese als Einheit zu betrachten, mit der Folge, dass eine UVP durchzuführen ist, wenn beide Anlagen gemeinsam den Schwellenwert überschreiten (vgl. zuletzt Entscheid 1A.110/2006 vom 19. April 2007 E. 2 mit Hinweisen). Abgestellt wurde vor allem auf den funktionellen Zusammenhang der Anlagen, namentlich auf eine gemeinsame Zielsetzung und Organisation der Bauherrschaften.

Dabei handelte es sich jedoch um Vorhaben verschiedener Bauherrschaften auf unterschiedlichen Parzellen. Im vorliegenden Fall sind dagegen Verkaufsflächen zu beurteilen, die sich auf derselben Parzelle befinden, von einem einzigen Bauherren (der Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin) erstellt wurden und alle von der Beschwerdeführerin verwaltet werden, die sie an verschiedene Unternehmen vermietet. Insofern besteht ein enger rechtlicher Zusammenhang, der es nahelegt, sämtliche Verkaufsflächen als rechtliche Einheit zusammenzufassen.

Hinzukommt, dass die umgebaute, frühere Lagerhalle unmittelbar an den bestehenden Altbau angebaut ist: Zwar besteht auf Höhe des Erdgeschosses eine schmale Durchfahrt zwischen beiden Bauten; im Obergeschoss stossen sie jedoch auf einer Länge von ca. 68 m aneinander und bilden deshalb einen einzigen Gebäudekomplex.

Bei diesem engen rechtlichen und räumlichen Konnex sind geringe Anforderungen an den funktionalen Zusammenhang zu stellen. Immerhin enthalten Alt- und Neubau Verkaufs- und Ausstellungsräume und werden beide über die Riedstrasse erschlossen, auch wenn sie getrennte Parkplätze und Zufahrten haben.

Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, die Verkaufsflächen des Alt- und des Neubaus zusammen als eine Anlage i.S.d. UVPV zu beurteilen.
5.3 Keine Rolle spielt in diesem Stadium des Verfahrens die angeblich niedrige Besucherfrequenz der Artida. Die UVP-Pflicht bestimmt sich aufgrund der im Anhang zur UVPV festgelegten Anlagentypen bzw. Schwellenwerte. Eine individuell-konkrete Prüfung der zu erwartenden Umweltbelastung erfolgt erst in der Voruntersuchung zum Umweltverträglichkeitsbericht (Entscheid 1A.136/2004 vom 5. November 2004 E. 2.2.3, publ. in URP 2005 S. 1 und ZBl 107/2006 S. 56). In diesem Rahmen werden die Besucherfrequenzen, u.a. auch für die Ausstellungsräume der Artida, zu berücksichtigen sein. Ergibt sich aus der Voruntersuchung, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, so kann auf einen detaillierten UVP-Bericht verzichtet werden (Art. 8 Abs. 2 UVPV; vgl. neu auch Art. 10b Abs. 3 USG).
5.4 Ob die Ausstellungsfläche der Artida 600 m^2 beträgt, oder, wie die Beschwerdeführerin geltend macht, nur 422 m^2, kann offen bleiben, weil der Schwellenwert von 5000 m^2 - zusammen mit der bewilligten Verkaufsfläche von 4'983 m^2 in der ehemaligen Lagerhalle und der Verkaufsfläche "Navyboot" in der Grösse von mindestens 88 m^2 - so oder so überschritten wird.
6.
Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht die Publikation des Baugesuchs im Amtsblatt für mangelhaft erachtet. Diese habe den Anforderungen an die Publikation von UVP-pflichtigen Vorhaben genügt; jedenfalls sei die UVP-Relevanz des Vorhabens für den VCS erkennbar gewesen, der mit den örtlichen Verhältnissen im Industriegebiet Silberen in Dietikon bestens vertraut sei.

6.1 Diese Rügen sind im Folgenden zu prüfen, und zwar mit freier Kognition, soweit es um die Beschwerdeberechtigung der Umweltschutzverbände gemäss Art. 55 aUSG (heute: Art. 55 ff. USG) und den daraus folgenden Minimalvorgaben für das kantonale Verfahren geht. Die Auslegung und Anwendung von selbständigem kantonalem Verfahrensrecht kann das Bundesgericht dagegen nur unter dem Blickwinkel des Willkürverbots überprüfen; an den vom Verwaltungsgericht festgestellten Sachverhalt ist es gemäss Art. 105 Abs. 2 OG grundsätzlich gebunden.
6.2 Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. 39 vom 29. September 2000 wie folgt ausgeschrieben:
- Y._____ AG, vertreten durch A._____ AG, Generalunternehmung; Neubau unter Belassung der Stahlkonstruktion und des Daches, Unterniveaugarage für 117 Autos, Kat.-Nr. 9954, Riedstrasse 3, Dietikon (Industriestrasse)."
Das Verwaltungsgericht nahm an, diese Ausschreibung habe schon den allgemeinen Anforderungen von § 314 Abs. 2 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht genügt: Würden anstelle einer bisher weitgehend offenen Lagerhalle durch Einbau einer Zwischendecke und allseitiger Schliessung der Halle neu 4'983 m^2 Ausstellungs- und Verkaufsflächen, 5'499 m^2 Lagerfläche und 2'331 m^2 Bürofläche sowie durch teilweise Unterkellerung eine Unterniveaugarage mit 117 Fahrzeugeinstellplätzen und 124 Parkplätzen im Freien geschaffen, so handle es sich um ein Bauvorhaben, das einem Neubau gleichkomme und dessen wesentlichste Merkmale aus der Sicht von allfälligen Betroffenen die massive Erhöhung der Nutzflächen unter gleichzeitiger Änderung der Zweckbestimmung darstelle. Indem die seinerzeitige Ausschreibung diese massgeblichen Merkmale des Bauvorhabens verschweige, habe sie eher der Verschleierung gedient und sei klar ungenügend. Zudem hätte die Gesamtzahl der Parkplätze selbst dann angegeben werden müssen, wenn die Parkplätze im Freien schon bisher bestanden hätten.

Aufgrund der zusätzlichen Anforderungen, die nach Rechtsprechung und Lehre an die Publikation UVP-pflichtiger Projekte gestellt werden, hätte auch das Ausmass der Verkaufsfläche von 4'983 m^2 genannt werden müssen, das den Schwellenwert gemäss Ziff. 80.5 Anh. UVPV nahezu erreiche. Die Ausschreibung habe in keiner Weise erkennen lassen, dass das Bauvorhaben bereits für sich allein den UVP-pflichtigen Bereich erreichen könnte. Damit sei der VCS an der Geltendmachung seiner Rechtsmittelbefugnis gehindert worden.
6.3 Diese Ausführungen lassen keine Verletzung von Bundesrecht erkennen.

Da die nach Art. 55 aUSG (heute: Art. 55 ff. USG) beschwerdeberechtigten Organisationen im Kanton Zürich bereits nach Veröffentlichung des Baugesuchs tätig werden und die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangen müssen, um ihr Beschwerderecht zu wahren (vgl. §§ 315 f. PBG), muss bereits aus dieser Veröffentlichung hervorgehen, ob die Verbandsbeschwerde gegen das Bauvorhaben offensteht (vgl. BGE 121 II 224 E. 5b und c S 232 f.; Entscheid 1A.136/2004 vom 5. November 2004, E. 3.2.2, publ. in URP 2005 S. 1 und ZBl 107/2006 S. 56).

Im vorliegenden Fall ging aus der Veröffentlichung allein nicht hervor, dass der Ausbau UVP-pflichtig sei oder sein könnte und damit der Verbandsbeschwerde unterliege. Die Publikation enthielt insbesondere keinen Hinweis auf das Ausmass der Verkaufsflächen, die mit 4'983 m^2 den Schwellenwert gemäss Nr. 80.5 Anh. UVPV nur knapp unterschritten. Es ist nicht ersichtlich, wie der VCS die mögliche UVP-Relevanz des Bauvorhabens allein aus den in der Ausschreibung genannten 117 Abstellplätzen hätte ableiten können, die für sich allein den Schwellenwert gemäss Nr. 11.4 Anh. UVPV (300 Parkplätze) bei Weitem nicht erreichen.
6.4 Das Verwaltungsgericht hielt die Ausführungen des VCS, er habe erst anlässlich einer Besichtigung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück Riedstrasse 1 am 8. August 2004 Kenntnis vom Umbau und von der Zweckänderung der früheren Lagerhalle erhalten, für glaubhaft; auch die Beschwerdeführerin habe keine Anhaltspunkte für eine frühere Kenntnisnahme nennen können.

Dagegen macht die Beschwerdeführerin geltend, der VCS verfolge seit Jahren die Entwicklung im Limmattal aufmerksam und habe bereits in der Vergangenheit gegen andere Bauvorhaben in der Nähe Rechtsmittel ergriffen. Dies genügt jedoch für sich alleine nicht, um die Feststellung des Verwaltungsgerichts als offensichtlich unrichtig bzw. willkürlich erscheinen zu lassen. Es gibt insbesondere keine Hinweise dafür, dass der VCS im Zusammenhang mit früheren Rechtsmittelverfahren die umgebaute Lagerhalle und deren Parkplätze gesehen oder von den Umbauplänen erfahren hätte.

6.5 Auf die Frage, ob die ungenügende Beschreibung der Baubehörde oder der Baugesuchstellerin anzulasten war, kommt es grundsätzlich nicht an, wie das Verwaltungsgericht zutreffend dargelegt hat (E. 2.4 S. 7 des angefochtenen Entscheids). Im Übrigen ist mit dem Verwaltungsgericht anzunehmen, dass die unzureichende Beschreibung bereits im Baugesuch angelegt war, wo das Bauprojekt als "Umbau bestehender Betriebshalle und Unterkellerung für unterirdische Einstellplätze" bezeichnet wurde. Hinzuzufügen ist, dass die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin die Möglichkeit gehabt hätte, die Publikation ihres Baugesuchs zu kontrollieren und wegen der ungenügenden Aussagekraft der Beschreibung eine Neupublikation zu verlangen.
6.6 Nachdem die Verwirkungsfolge gemäss § 316 PBG gegenüber dem VCS nicht eingetreten ist und diesem die Baubewilligung auch nicht durch schriftliche Mitteilung oder durch Veröffentlichung im Bundesblatt oder im kantonalen Publikationsorgan eröffnet worden war (vgl. Art. 55 Abs. 4 aUSG; heute Art. Art. 55a Abs. 1 USG), ist die Baubewilligung dem VCS gegenüber nicht rechtskräftig geworden und konnte von diesem noch angefochten werden. In dieser Situation finden die Grundsätze über den Widerruf rechtskräftiger Verfügungen keine Anwendung. Das Verwaltungsgericht war deshalb, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin, nicht verpflichtet, eine Abwägung zwischen dem Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts einerseits und dem Interesse an der Rechtssicherheit bzw. dem Vertrauensschutz andererseits vorzunehmen, bevor es die vom Regierungsrat beschlossene Aufhebung der Baubewilligung bestätigte.
Die Verpflichtung zur Nachholung einer UVP verstösst für sich allein weder gegen den Grundsatz des Vertrauensschutzes noch gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip (Urteil 1A.136/2004 vom 5. November 2004 E. 2.6, publ. in URP 2005 S. 1 und ZBl 107/2006 S. 56). Diese Grundsätze werden jedoch zu beachten sein, wenn es darum geht, der Beschwerdeführerin Änderungen der bereits bestehenden Baute oder andere belastende Massnahmen zum Schutz der Umwelt aufzuerlegen.
7.
Nach dem Gesagten ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen und auf die staatsrechtliche Beschwerde nicht einzutreten. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 und 158 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.
2.
Auf die staatsrechtliche Beschwerde wird nicht eingetreten.
3.
Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.– werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4.
Die Beschwerdeführerin hat den VCS für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.– zu entschädigen.
5.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Stadt Dietikon, der Baudirektion, der Volkswirtschaftsdirektion, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, sowie dem Bundesamt für Umwelt schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 22. Oktober 2007
Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: