

# BGer 1C\_579/2025 vom 2. April 2026

Bundesgericht, 2026-04-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_579\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_579_2025)

FR: TF 1C\_579/2025 du 2 avril 2026

IT: TF 1C\_579/2025 del 2 aprile 2026

## Erwägungen

### E. 1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Endurteil in einer Angelegenheit des Bau- und Raumplanungsrechts, wogegen die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offensteht (Art. 82 lit. a, Art. 83 e contrario, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführenden sind als Bauherrschaft, deren Gesuch abgewiesen wurde, zur Beschwerdeführung berechtigt (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### E. 2

betragen würde. Diese Unterniveaugarage solle über einen unterirdischen Tunnel mit dem südöstlich gelegenen Wohnhaus verbunden werden.

In rechtlicher Hinsicht erwägt die Vorinstanz, innerhalb von Baulinien dürften gemäss § 99 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen. Gewisse Ausnahmen seien allerdings zulässig: So dürften etwa gemäss § 100 Abs. 1 PBG /ZH einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen. Weiter gehende oder andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs könnten mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, nach § 100 Abs. 3 PBG /ZH (in der hier anwendbaren Fassung) gestattet werden. Bei dieser Bestimmung handle es sich um eine Kann-Vorschrift, welche die Bewilligung in das Ermessen der zuständigen Baubehörde stelle. Diese habe im Einzelfall abzuwägen zwischen dem mit der Baulinienfestsetzung verfolgten öffentlichen Interesse auf der einen und den privaten Interessen der Grundeigentümerschaft an einer zweckmässigen Nutzung ihres Grundstücks auf der anderen Seite sowie den Interessen allfälliger Drittbetroffener. Entscheidend für die Bewilligungsfähigkeit von Beanspruchungen des Baulinienbereichs gemäss § 100 Abs. 3 PBG /ZH sei ausserdem, dass diese bei allfälliger Realisierung der Baulinie ohne Weiteres beseitigt werden könnten. Darüber hinaus diene die Bestimmung dazu, Bauten und Anlagen zu ermöglichen, die aufgrund ihrer Funktion notwendigerweise auf einen Standort im Baulinienbereich angewiesen seien oder anderswo nur unzulässig erstellt werden könnten. Als zulässige Bauten und Anlagen in diesem Sinne nennt die Vorinstanz etwa Stützmauern, Garagenvorplätze, Garageneinfahrten, Abfahrtsrampen, Besucherparkplätze, Pergolen, Gartensitzplätze, Gartenhäuser und Schöpfe. Während diese relativ einfach abgebrochen und zurückgebaut werden können, dürfte sich der Rückbau einer Unterniveaugarage als komplexer erweisen, ungeachtet dessen, dass die Beschwerdeführenden für die Kosten aufzukommen hätten. Das Interesse der Stadt Zürich, den von der Vorinstanz als realistisch eingestuften Ausbau der Hofstrasse ohne tatsächliche Schwierigkeiten ausführen zu

können, überwiege deshalb das Interesse der Beschwerdeführenden an der Erstellung von vier Einstellplätzen. Nicht relevant für die Beurteilung der Frage, ob der Baulinienbereich für den Bau der Unterniveaugarage beansprucht werden dürfe, sei der von den Beschwerdeführenden vorgebrachte Einwand, für die Einfahrt und den Bau der Unterniveaugarage gebe es auf dem Baugrundstück keinen alternativen Standort. Damit hätten die Bausektion und das Baurekursgericht das ihnen zustehende Ermessen rechtskonform wahrgenommen.

Weiter äussert sich die Vorinstanz zur erweiterten Besitzstandsgarantie gemäss § 101 Abs. 2 PBG /ZH und führt aus, bauliche Massnahmen, die so intensiv seien, dass sie einer Neubaute gleichkämen bzw. das Ausmass einer neubauähnlichen Umgestaltung erreichten, fielen nicht unter den Begriff der weiter gehenden Vorkehren im Sinne dieser Bestimmung. Solche baulichen Änderungen seien nach den für baulinienwidrige Neubauten geltenden Bestimmungen zu beurteilen. Die Vorinstanz schliesst sich der Einschätzung des Baurekursgerichts an, wonach die bestehende Garage lediglich noch als Zufahrt zur neuen Tiefgarage dienen und ihre bisherige Funktion als geschützter Abstellplatz aufgegeben werden solle. Die neue Tiefgarage umfasse ein Mehrfaches an Fläche im Vergleich zur bestehenden oberirdischen Garage. Insgesamt sei nicht von einer zulässigen Weiterentwicklung des Bestandes auszugehen, die im Rahmen von § 101 Abs. 2 PBG /ZH bewilligt werden könne.

### **E. 3**

Die Beschwerdeführenden wenden sich zunächst gegen die Verweigerung der Bewilligung gestützt auf § 100 Abs. 3 PBG /ZH.

#### **E. 3.1**

§ 100 Abs. 3 PBG /ZH in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung (vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015) sieht als Ausnahme vom Bauverbot im Baulinienbereich ( § 99 PBG /ZH) vor, dass weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden können (vgl. Urteil 1C\_216/2024 vom 26. Juni 2025 E. 3).

#### **E. 3.2**

Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen auf Willkür und bloss insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird ( Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG ). Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht ( BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; 145 II 32 E. 5.1 ; 144 I 170 E. 7.3; je mit Hinweisen).

#### **E. 3.3**

Anders als die Beschwerdeführenden kritisieren, ist der angefochtene Entscheid sehr wohl nachvollziehbar begründet (zu den Anforderungen an eine hinreichende Begründung im

Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV siehe BGE 149 V 156 E. 6.1; 146 II 335 E. 5.1; je mit Hinweisen). In ihren allgemeinen Ausführungen verweist die Vorinstanz auf die herrschende Lehre und Rechtsprechung, wonach für die Bewilligungsfähigkeit von Beanspruchungen des Baulinienbereichs gemäss § 100 Abs. 3 PBG /ZH entscheidend sei, ob diese bei allfälliger Realisierung der Baulinie ohne Weiteres beseitigt werden könnten. Gemeint sein können damit sowohl rechtliche als auch technische (d.h. tatsächliche) Schwierigkeiten. Dass solche bei einer Leichtbaute wie einer Pergola oder einer Flächennutzung wie einem Parkplatz, nicht aber bei der hier geplanten Tiefgarage mit vier Einstellplätzen ausbleiben dürften, bedarf unter Willkürgesichtspunkten keiner ausführlicheren Erklärung. Folglich verletzte die Vorinstanz weder den Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführenden noch ist ersichtlich, dass sie den rechtserheblichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt hätte (vgl. Art. 97 Abs. 1 BGG).

### **E. 3.4**

Demnach ist der vorinstanzliche Schluss, wonach es sich bei der hier strittigen Tiefgarage um keine bauliche Beanspruchung des Baulinienbereichs handelt, die im Sinne der kantonalen Praxis zu § 100 Abs. 3 PBG /ZH bewilligt werden kann, nicht geradezu unhaltbar. Somit kommt den Ausführungen der Beschwerdeführenden zur "Standortgebundenheit" des Bauvorhabens und zur Frage der Wahrscheinlichkeit einer (baldigen) Realisierung der Baulinie kein entscheidendes Gewicht mehr zu.

### **E. 4**

Die Beschwerdeführenden werfen der Vorinstanz weiter vor, bei der Anwendung von § 101 Abs. 2 PBG /ZH Bundesrecht verletzt zu haben.

#### **E. 4.1**

Gemäss § 101 PBG /ZH dürfen baulinienwidrige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden (Abs. 1). Weiter gehende Vorkehren sind nur zu bewilligen, wenn die Baulinie in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden soll und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen bei Durchführung der Baulinie den entstandenen Mehrwert zu entschädigen hat (Abs. 2).

#### **E. 4.2**

Auch in dieser Hinsicht überzeugt die beschwerdeführerische Kritik nicht. Ungeachtet dessen, ob die Frage der neubauähnlichen Umgestaltung nun anhand quantitativer oder qualitativer Merkmale beurteilt wird, ist es bei gesamtheitlicher Betrachtung haltbar, die vorliegend geplante Erweiterung der bestehenden baulinienwidrigen Garagenbaute um eine Tiefgarage im Rahmen der (erweiterten) Besitzstandsgarantie von § 101 Abs. 2 PBG /ZH für unzulässig zu erklären (vgl. zu dieser Bestimmung auch Urteil 1C\_216/2024 vom 26. Juni 2025 E. 3). Dem angefochtenen Urteil haftet kein Begründungsmangel an. Inwiefern die Vorinstanz unberücksichtigt gelassen haben soll, dass die geplante Unterniveaugarage mit der oberirdischen Garage eine bauliche Einheit bilde, ist nicht ersichtlich. Vielmehr wird dieser Umstand von den Beschwerdeführenden ausgeblendet, wenn sie geltend machen, die geplante Unterniveaugarage komme vollständig unterirdisch zu liegen und sei deshalb bewilligungsfähig, während die oberirdisch feststellbare bauliche Erweiterung im Wesentlichen einzig eine Autodrehscheibe umfasse, bei der es sich um keine

neubauähnliche Umgestaltung handle.

**E. 4.3**

Durfte die Vorinstanz willkürfrei davon ausgehen, die geplante Erweiterung sei von der Besitzstandsgarantie nicht gedeckt, erübrigen sich Äusserungen zu den weiteren Voraussetzungen von § 101 Abs. 2 PBG /ZH.

**E. 5**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

Bei diesem Ausgang sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG ).  
Parteientschädigungen sind nicht geschuldet ( Art. 68 Abs. 1 BGG ).

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