

# **ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0169-0170/2014 vom 21. November 2014**

ZH Baurekursgericht, 2014-11-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_baurekursgericht\\_BRGE I Nrn. 0169-0170\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_I_Nrn.0169-0170_2014)

FR: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0169-0170/2014 du 21 novembre 2014

IT: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0169-0170/2014 del 21 novembre 2014

## **Regeste**

Solange kein klares Überangebot geschaffen wird, darf ohne vorherige Bedarfsabklärung vom Quartiersversorgungscharakter eines Betriebes i.S.v. Art. 6 Abs. 4 BZO ZH ausgegangen werden (E. 5.2.). Nachbarn haben auch in einer ruhigen Wohnzone den Lärm von maximal 20 im Freien spielenden Kindern zu dulden (E. 9.2.).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

R. E., [...]

### **E. 2**

T. C., [...]

### **E. 3**

V. M., [...]

### **E. 4**

C. K., [...]

### **E. 5**

A. A., [...]

### **E. 5.1**

Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Dieser Nutzweise werden auch Arbeitsräume zugerechnet, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen (§ 52 Abs. 1 PBG). Die kommunale Bau- und Zonenordnung kann in Wohnzonen mässig störende Betriebe zulassen; stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind hingegen nicht zulässig (§ 52 Abs. 3 PBG). Ferner kann die Bau- und Zonenordnung für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zulassen, vorschreiben oder beschränken (§ 49a Abs. 3 PBG). Unter Gewerbe bzw. Betrieb im Sinne dieser Regelungen versteht das Gesetz in umfassender Weise jede Art von Arbeitsplatznutzung, also Produktion, Verkauf, Dienstleistungen, freie Berufe etc. (Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, VLP-Schriftenfolge Nr. 58, Bern 1992, Rz. 154 und 160). Mit dem Inkrafttreten der Umweltschutzgesetzgebung haben die Begriffe "nicht störend" und "mässig störend" ihre immissionsrechtliche Bedeutung grundsätzlich verloren (BGE 114 Ib 214 ff., E. 4a). Es kommt ihnen jedoch weiterhin ein raumplanerischer Gehalt zu,

welcher die Zulässigkeit betrieblicher Nutzungen in (auch) dem Wohnen dienenden Zonen mitbestimmt. Zu den nicht vom Bundesumweltrecht erfassten Auswirkungen von Betrieben, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen können, zählen in der Praxis neben den Gefahren eines ungewöhnlich intensiven Fahrzeugverkehrs (RB 1994 Nr. 73) oder ideellen Immissionen (BRKE III Nr. 0104/2009 in BEZ 2010 Nr. 46; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)) auch ästhetische Beeinträchtigungen, so etwa durch eine in der Wohnzone situierte Verkaufsfläche für Occasionsfahrzeuge (BGE 117 Ib 147). Erlaubt eine Gemeinde in einer Wohnzone nur nicht störende Betriebe, sind an deren Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung höhere Anforderungen zu stellen, als wenn auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Diese Anforderungen lassen sich etwa dahingehend umschreiben, dass Betriebe ihrem Wesen nach einwandfrei in eine Wohnzone passen müssen (BRKE III Nr. 0064/2010 in BEZ 2010 Nr. 45; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). Demgegenüber ist mit der Zulassung mässig störender Betriebe ein deutlich höheres Konfliktpotential hinzunehmen (VB.2010.00470 in BEZ 2011 Nr. 2). R1S.2014.05044 Seite 5

Führen Vorschriften über die Zulassung nur nicht störender Betriebe in Wohnzonen indirekt dazu, lärmige Betriebe fernzuhalten, so ist dies mit der bundesrechtlichen Ordnung durchaus vereinbar, dient doch die Raumplanung unter anderem auch der vorausschauenden Vermeidung von Immissionspotentialen und ist insofern dem Umweltrecht mit seinen Instrumenten zur Immissionsbegrenzung vorgelagert (VB.2010.00652 vom 30. August 2011 und dort zitierte Lehre). Die Gemeinde verfügt zwar bei der Auslegung ihres eigenen Rechts über einen Beurteilungsspielraum, wenn dieses, wie hier der Fall, unbestimmte Rechtsbegriffe enthält. Auf der andern Seite ist der Beurteilungsspielraum der Gemeinde nicht unbeschränkt. Vielmehr steht das Recht auf wirksame Überprüfung auf derselben Stufe wie die Gemeindeautonomie. Diese beiden gleichrangigen Verfassungsnormen sind im Rahmen praktischer Konkordanz auszulegen (VB.2013.00788 vom 28. August 2014, E. 4.5). Die Frage, ob der Beurteilungsspielraum einer Gemeinde bei der Auslegung ihres eigenen Rechts weiter reicht als bei der Auslegung kantonalen Rechts, hat das Verwaltungsgericht in zitierten Entscheid offen gelassen. Auch vorliegend kann diese Frage offen bleiben, ergibt sich doch nachstehend, dass der Entscheid der Vorinstanz auch dann zu schützen ist, wenn ihr kein erweiterter Beurteilungsspielraum zuzubilligen ist (vgl. zum Ganzen Marco Donatsch, in: Kommentar VRG 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014 § 20 Rz. 54 ff.). Das Baugrundstück ist der zweigeschossigen Wohnzone W2bI mit einem Wohnanteil von 90 % zugeteilt. Gemäss Art. 16 BZO sind in Gebieten mit einem Wohnanteil von 90 % nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Die Nutzung einer Liegenschaft als Kindertagesstätte ist mit der Wohnnutzung eng verwandt. Anstelle der Eltern erfolgt die Betreuung der Kinder durch die Kindertagesstätte. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Lärm von Kindern, die in Nachbargärten, Innenhöfen oder auf dem Trottoir spielen, für ein Wohnquartier geradezu typisch ist und von der Mehrheit der Bevölkerung, auch in einer ruhigen Wohnzone, als ortsüblich und weniger als störend empfunden wird (BGr 1A.282/2000 vom 15. Mai 2001, E. 5b, VB.2009.00324 vom 18.11.2009). Selbst wenn alle maximal 29 Kinder mit dem Auto gebracht und geholt würden (womit jedoch, wie nachstehend aufgezeigt wird, nicht zu rechnen ist), würde dies nicht zu ungewöhnlich in-

intensivem Fahrzeugverkehr führen. Wenn die Vorinstanz eine Kinderkrippe als mit der Wohnnutzung eng verwandt qualifiziert und demnach als in einer Wohnzone mit nicht

störendem Gewerbe zonenkonform errichtet, handelt sie in Übereinstimmung mit der gerichtlichen Praxis.

## **E. 5.2**

Gemäss Art. 6 Abs. 4 BZO darf in Gebieten mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 % der Wohnanteil zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, welche vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, in zweigeschossigen Zonen auf 50 % herabgesetzt werden. Die Vorinstanz geht davon aus, dass die betreuten Kinder im Vorschulalter mehrheitlich aus dem Quartier stammen. Sie hat deshalb die Kinderkrippe ihrer Praxis entsprechend als Quartiersversorgungsbetrieb im Sinne von Art. 6 Abs. 4 BZO behandelt. Dieser Qualifikation ist zuzustimmen. Aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung besteht eine nach wie vor hohe Nachfrage nach Kindertagesstätten mit professioneller Ganztagesbetreuung, welche der organisatorischen Entlastung von Familien dienen und damit Eltern die Berufstätigkeit ermöglichen. Auch wenn die Kinderkrippe nicht ausschliesslich von Kindern, die in einem näheren Umkreis wohnen, besucht werden wird, so ist sie doch primär für die Befriedung eines alltäglichen Bedürfnisses der Quartierbewohner gedacht. Wenn die Vorinstanz vernehmlassungsweise ausführt, der Wortlaut von Art. 6 Abs. 4 BZO sei insofern zu eng, als dort von der "wohnenden Bevölkerung" die Rede sei, jedoch auch die im Quartier arbeitende Bevölkerung gemeint sei, so ist daran nichts auszusetzen, soll doch durch Wohnanteilsvorschriften die Verödung der Innenstadt bekämpft sowie die Durchmischung von Arbeits- und Wohnplätzen und die Erhaltung von günstigem Wohnraum gefördert werden. Diesen öffentlichen Interessen läuft die Errichtung einer Kindertagesstätte in einer Wohnzone mit einem Wohnanteil von 90 % offenkundig nicht zuwider, sondern unterstützt im Gegenteil deren Verwirklichung. Die Rekurrierenden schliessen aus den Preisen, welche die private Rekursgegnerin für die Betreuung der Kinder verlangt, es handle sich um eine Luxuskrippe, welche auf die in den "Goldküstengemeinden" wohnhaften Eltern ausgerichtet sei. Diesem Argument ist nicht zu folgen. Die private Re- R1S.2014.05044 Seite 7

Rekursgegnerin verlangt in ihren anderen Krippen in der Stadt Zürich für die Betreuung von Kindern unter 18 Monaten Fr. 119.-- am Tag, für die älteren Kinder Fr. 109.--. Dies soll auch in der streitbetroffenen Krippe so sein. Damit bewegt sich die private Rekursgegnerin im unteren Bereich des in der Stadt Zürich von privaten Kinderbetreuungsstätten verlangten Preises. Weit verbreitet sind Preise zwischen Fr. 130.-- und Fr. 150.-- für Säuglinge sowie rund Fr. 125.-- für Kleinkinder über 18 Monate. Selbst wenn die von der privaten Rekursgegnerin angegebenen Preise so zu verstehen wären wie dies die Rekurrierenden nahelegen, nämlich dass darin bereits der gemäss Homepage der privaten Rekursgegnerin gewährte Eröffnungsrabatt von 20 % für die ersten sechs Monate enthalten ist, läge sie mit tatsächlichen Preisen von Fr. 149.-- (Kinder unter 18 Monate) bzw. Fr. 136.-- (Kinder über 18 Monate) zwar im oberen Preissegment, aber immer noch durchaus im Rahmen des Üblichen. Von einer exklusiven, die Anwohner des vorliegenden Quartiers nicht ansprechenden Tarifgestaltung kann somit nicht die Rede sein. Im Übrigen ist mit der Vorinstanz darauf hinzuweisen, dass die meisten Eltern ihre Kleinkinder schon aus praktischen Gründen in der Nähe des Wohnorts oder allenfalls des Arbeitsplatzes betreuen lassen. Gerade berufstätige Eltern mit Kleinkindern können und wollen in der Regel keine unnötigen Umwege bewältigen. Sodann ist auch dem Vorbringen des fehlenden Bedarfs entgegenzutreten. Mit der Vorinstanz ist darauf hinzuweisen, dass die Nachfrage nach

Betreuungsplätzen für Kinder unter 18 Monate nach wie vor hoch ist und das entsprechend Angebot nicht ausreicht. Die private Rekursgegnerin füllt mit ihren geplanten maximal 9 Betreuungsplätzen für Babys zwischen 3 und 18 Monaten eine bestehende Lücke. Aber auch für die grösseren Kinder ab 18 Monaten besteht Bedarf an Betreuungsplätzen. Der von den Rekurrierenden zitierte "Report Kinderbetreuung" des Sozialdepartements der Stadt Zürich weist für 682 vorschulpflichtige Kinder in diesem Schulkreis 450 Betreuungsplätze aus. Damit dürfte der Bedarf für Kinder über 18 Monate wohl gerade gedeckt sein. Die Konkurrenzsituation unter den einzelnen Betreuungseinrichtungen ist kein Indiz gegen die Annahme eines Quartiersversorgungsbetriebs. Sie deutet vielmehr darauf hin, dass zumindest für ältere Kinder in gewissen Stadtkreisen langsam eine Normalisierung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage stattfindet. Im Übrigen ist das bestehende Angebot für die Einstufung eines weiteren Konkurrenten R1S.2014.05044 Seite 8

als Quartiersversorgungsbetrieb nicht ausschlaggebend. Jedenfalls solange mit Bezug auf die Quartiersversorgung kein klares Überangebot geschaffen wird – das alsdann gehäuft auch Kunden ausserhalb des Quartiers anziehen könnte –, ist es nicht Aufgabe des Baupolizeirechts, mit Bedarfskontrollen in den Markt einzugreifen. Von einem Überangebot kann vorliegend keine Rede sein. Zu Recht hat die Vorinstanz bislang keine Bedarfsabklärungen durchgeführt. Insgesamt erweist sich die rekurrentische Argumentation gegen die Herabsetzung des Wohnanteils für einen Quartiersversorgungsbetrieb als nicht stichhaltig. Auch die Tatsache, dass das streitbetreffende Gebäude an sich durchaus vollständig der Wohnnutzung zugeführt werden könnte, ändert daran nichts, handelt es sich doch auch bei Art. 6 Abs. 4 BZO um eine baupolizeiliche Vorschrift, auf deren Inanspruchnahme jeder Bauherr Anspruch hat, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind. Die Rekurse sind daher diesbezüglich abzuweisen. 6. - 8. [...] 9.1. Schliesslich stören sich die Rekurrierenden an den zu erwartenden Immisionen des Krippenbetriebes. Als neue Anlage habe diese die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten. Indem die Vorinstanz keine vorsorglichen Massnahmen zur Begrenzung des Lärms verfügt habe, habe sie das Vorsorgeprinzip verletzt. Es sei nicht klar, wie viele Kinder gleichzeitig in der Krippe betreut würden und wie oft sich wie viele Kinder im Garten aufhalten würden. Die Kinderkrippe sei vergleichsweise lang geöffnet. Im Quartier gebe es keine Lärmvorbelastung. Der Zubring- und Abholdienst werde zu einer erheblichen Mehrbelastung führen. Der primäre und sekundäre Lärm würde von den Rekurrierenden als übermässig und störend empfunden. Da viele von ihnen ihrer täglichen Arbeit zu Hause nachgingen, seien sie auf ein ruhiges Umfeld angewiesen. Die Vorinstanz kam gestützt auf eine Stellungnahme des Fachbereichs Lärmschutz von Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, welche sich auf ein von der privaten Rekursgegnerin in Auftrag gegebenes Lärmgutachten der BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH vom 11.2.2014 (vgl. act. 12.12) abstützt, zum Schluss, dass der Krippenbetrieb höchstens geringfügige R1S.2014.05044 Seite 9

Störungen verursacht, und hat daher die Bewilligung ohne weitere Auflagen erteilt. 9.2. Zunächst ist festzuhalten, dass aufgrund der besonderen Situation am Y-Weg und dem vertraglichen Verbot, diesen zu befahren, gerade nicht mit einer wesentlichen Zunahme des motorisierten Verkehrs durch die Eltern der betreuten Kinder zu rechnen ist. Es ist unbestritten geblieben, dass für "Kinderlärm" keine Belastungsgrenzwerte bestehen.

Gemäss Art. 40 Abs. 3 LSV sind die Lärmimmissionen somit nach Art. 15 des Umweltschutzgesetzes (USG) zu beurteilen. Diese Bestimmung besagt, dass die Immissionsgrenzwerte für Lärm und Erschütterungen so festzulegen sind, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören. Der Planungswert, welcher hier einzuhalten ist, liegt – in der Regel 5 dB – unter dem Immissionsgrenzwert (vgl. Art. 23 USG). Steht wie im vorliegenden Fall die Anwendung der Planungswerte in Frage, muss die Anlage ein Immissionsniveau einhalten, bei welchem nach richterlicher Beurteilung höchstens geringfügige Störungen auftreten. Dabei sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit des Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. die Lärmvorbelastung der Zone zu berücksichtigen. Es ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern eine objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit vorzunehmen (vgl. VB.2009.00324 vom 18. November 2009, E. 4.5, mit weiteren Hinweisen). Zur Lärmvorbelastung ist festzuhalten, dass das streitbetroffene Wohnhaus in einem ruhigen Wohnquartier an einer sehr schwach frequentierten Privatstrasse liegt. Die Lärmimmissionen vom nahe verlaufenden Bahntrasse und der S.-strasse sind wahrnehmbar. Insgesamt ist von einer in einem nicht an einer Durchgangsstrasse liegenden Wohnquartier üblichen und damit geringen Lärmvorbelastung auszugehen. Bezüglich des Lärmcharakters ist zu berücksichtigen, dass es Lärmimmissionen gibt, die zur Wohnnutzung gehören und von einer Mehrheit der Bevölkerung – auch in einer ruhigen Wohnzone – als ortsüblich und weniger als störend empfunden werden. Dazu gehört insbesondere der Lärm spielender Kinder. Gemäss dem Betriebskonzept ist die Kinderkrippe von Mon- R1S.2014.05044 Seite 10

tag bis Freitag von 07.00 Uhr bis 18.30 Uhr geöffnet, wobei von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr Mittagsruhe gilt, und sich die Kinder während dieser Zeit nicht im Freien aufhalten. Nach dem Morgenkreis und einem Znüni um 09.00 Uhr geht ein Teil der Kinder nach draussen, während der Rest im Haus beschäftigt wird. Spätestens um 11.30 Uhr sind alle wieder im Haus zum Mittagessen. Von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr finden drinnen und draussen nochmals geführte Aktivitäten statt. Nach dem Zvieri können die Kinder wiederum draussen spielen, bis sie abgeholt werden. Es werden maximal 29 Kinder die Krippe besuchen, die private Rekursgegnerin geht von einer durchschnittlichen Belegung mit 22 Kindern aus. Da auch 6-9 Plätze für Babys reserviert sind, und diese sich nicht aktiv draussen aufhalten und eventuell Spiellärm erzeugen, ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass sich in aller Regel nicht mehr als 20 Kinder gleichzeitig im Garten des Baugrundstücks aufhalten werden. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist es den Nachbarn in einer eher ruhigen Wohnzone zuzumuten, von Montag bis Freitag zwischen 06.30 Uhr und 12.00 Uhr sowie 13.00 und 19.00 Uhr den Lärm von in der Regel maximal 20 gleichzeitig im Freien spielenden Kindern zu dulden (BGr 1C\_148/2010, E. 2.2.3. vom 6. September 2010). Daraus ergibt sich, dass der Krippenbetrieb auf dem Baugrundstück – solange sich nicht mehr als 20 Kinder gleichzeitig im Freien aufhalten – für die benachbarten Anwohner nicht mehr als geringfügige Störungen verursacht und die Planungswerte damit eingehalten sind. Es bleibt zu prüfen, ob die Emissionen durch zusätzliche vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 11 Abs. 2 USG begrenzt werden können. Gemäss den Erwägungen des angefochtenen Beschlusses werden sich die Kinder nur in Begleitung einer Betreuungsperson im Freien aufhalten, was ein gewisses Mass an Kontrolle über das Lärmaufkommen garantieren dürfte. Sollte die Häufigkeit der Nutzung des Aussenraums zu

Beschwer- den Anlass geben, könnte eine zeitliche Beschränkung verfügt werden. Dies scheint im jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht erforderlich. Weitere Mass- nahmen, mit welchen sich mit relativ geringem Aufwand eine zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt, sind nicht ersichtlich. Somit ist der Rekurs auch bezüglich der Lärmimmissionen abzuweisen. [...] R1S.2014.05044 Seite 11

**E. 6**

G. S., [...]

**E. 7**

R. I., [...]

**E. 8**

E. S., [...] gegen Rekursgegnerinnen 1. Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, 8021 Zürich 2. Kinderkrippe X, betreffend Bauentscheid Nr. BE 582/14 vom 15. April 2014; Baubewilligung für Um- nutzung Wohnhaus in Kinderkrippe

---

hat sich ergeben: A. Mit Beschluss vom 15. April 2014 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der Kinderkrippe X die baurechtliche Bewilligung für die Nutzungsänderung des Erd- und des Dachgeschosses des Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 00 am Y-Weg in Zürich. B. R. E., T. C., V. M. und N. L. wandten sich mit gemeinsamer Rekurseingabe vom 23. Mai 2014 an das Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung des oben genannten Beschlusses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der privaten Rekursgegnerin. Dieselben Anträge stellten E. B., G. M., N. F., C. K., A. A., G. S., R. I. und E. S. mit gemeinsamer Rekurseingabe vom 26. Mai 2014. C. Mit Präsidialverfügungen vom 26. bzw. 30. Mai 2014 nahm das Baurekurs- gericht unter den Geschäftsnummern R1S.2014.05044 und R1S.2014.05048 von den Rekurseingängen Vormerk und eröffnete die Vernehmlassungsverfahren. D. In ihren Eingaben vom 7. bzw. 14. Juli 2014 schlossen sowohl die Vorins- tanz als auch die private Rekursgegnerin auf Abweisung der Rekurse. Letz- tere beantragte zudem die Zuspreehung einer Umtriebsentschädigung. E. In den weiteren Schriftenwechseln, welche am 26. September 2014 ende- ten, hielten die Parteien an ihren Anträgen fest, soweit sie sich nochmals äusserten. R1S.2014.05044 Seite 2

F. Am 29. Oktober 2014 führte eine Delegation des Baurekursgericht im Bei- sein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. G. Auf die Vorbringen der Parteien und die Erkenntnisse des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Es kommt in Betracht: 1. Die Rekursverfahren G.-Nrn. R1S.2014.05044 und R1S.2014.05048 betref- fen dasselbe Bauvorhaben und werfen die gleichen Rechtsfragen auf. Sie sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen. 2. Das Baugrundstück ist der zweigeschossigen Wohnzone W2bI gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich zugeteilt und mit einem Mindestwohnanteil von 90 % belegt. Es grenzt im Nordwesten an den Y- Weg, eine mit einem Fahrverbot für Unberechtigte versehene Privatstrasse, und im Übrigen an mit Wohnbauten überbaute Grundstücke. Die private Rekursgegnerin plant, das bisher ausschliesslich dem Wohnen dienende Gebäude im Erd- und Obergeschoss der Nutzung als Kinderkrippe zuzu- führen. Das mehrheitlich über dem gestalteten Terrain liegende Unterge- schoss soll weiterhin dem Wohnen dienen. Zudem soll auch der parkähnli- che Garten den Krippenkindern zur Verfügung stehen. Mit dem angefoch- tenen Beschluss hat die Vorinstanz den Wohnanteil

gestützt auf Art. 6 Abs. 4 BZO auf 50% herabgesetzt und zudem einer Übertragung der Wohnfläche in das Untergeschoss des streitbetroffenen Gebäudes zugestimmt. Im Übrigen hat sie für die verbleibende Unterschreitung der vorgeschriebenen Wohnfläche um 4,85 m<sup>2</sup> eine Ausnahmegewilligung erteilt. R1S.2014.05044 Seite 3

3. Die Rekurrierenden sind Eigentümer bzw. Mieter von südwestlich an das Baugrundstück grenzenden bzw. einzig durch den Y-Weg von diesem getrennten Liegenschaften. Aufgrund dieser räumlichen Nähe und den vorgebrachten Rügen – insbesondere Lärmimmissionen, Verkehrssicherheit und zonenwidrige Nutzung – sind sie ohne weiteres im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekurerhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Rekurse einzutreten. 4. Die Rekurrierenden bringen zur Begründung zunächst vor, die Nutzungsänderung sei zonenwidrig und verletze den Mindestwohnanteil. Auf dem Baugrundstück seien lediglich nichtstörende gewerbliche Nutzungen zugelassen. Aufgrund des zu erwartenden Kinderlärms und des durch den Krippenbetrieb ausgelösten Mehrverkehrs könne nicht von einer nichtstörenden Nutzung die Rede sein. Die Herabsetzung des Mindestwohnanteils gestützt auf Art. 6 Abs. 4 BZO sei sodann unzulässig, da die Krippe nicht die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorge. Zum einen bestehe in diesem Quartier kein Bedarf an zusätzlichen Krippenplätzen; dies ergebe sich aus dem "Report Kinderbetreuung" des Sozialdepartements der Stadt Zürich. Zum anderen sei aufgrund des mutmasslich sehr hohen Mietzinses von überdurchschnittlichen Betreuungskosten auszugehen, weshalb naheliegenderweise Eltern mit grossem Budget aus den "Goldküstengemeinden" angesprochen würden. Dem halten die Vorinstanz und die private Rekursgegnerin entgegen, dass Kindertagesstätten in Wohnzonen zonenkonform seien. Die private Rekursgegnerin habe zudem Anspruch auf die Herabsetzung des Wohnanteils, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt seien. Gerade für Kinder unter 18 Monaten bestehe auch in diesem Quartier nach wie vor grosser Bedarf an Betreuungsplätzen. Zudem gebe es in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof XY kein entsprechendes Angebot. Dass die Kinderkrippe auch von Kindern, die nicht im Quartier wohnten, besucht werden könne, ändere daran nichts. R1S.2014.05044 Seite 4

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