

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00384 vom 18. Januar 1990

ZH Verwaltungsgericht, 1990-01-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2001.00384](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00384)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00384 du 18 janvier 1990

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00384 del 18 gennaio 1990

## Regeste

Feststellung der rechtmässigen Abstellplätze + Befehl | Feststellung der rechtmässigen Abstellplätze in der Winterthurer Altstadt: Legitimation (E. 1). Hinreichende Begründung (E. 2). Untergang der Bestandesgarantie infolge neubauähnlicher Umgestaltung. (E. 3). Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (E. 4). Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

der städtischen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze vom 27. Oktober 1986 (AbstellplatzV 86) die Altstadt "zum Schutz des Stadtbildes" von Abstellplätzen frei halten will, betrifft die vorliegende Streitigkeit über die Rechtmässigkeit bestehender Parkplätze spezifische kommunale Interessen, zu deren Wahrnehmung die Beschwerdeführerin legitimiert ist.

### E. 2

a) Wie die Baurekurskommission zutreffend erwogen hat, stellt der angefochtene Beschluss des Bauausschusses der Stadt Winterthur vom 3. Januar 2001, weil er sich an einen individuell bestimmten Personenkreis richtet, keine Allgemeinverfügung dar. Gemäss § 10 Abs. 1 VRG musste der Beschluss den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt und gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung begründet werden. Bezüglich der Ausführlichkeit einer Begründung lassen sich keine allgemeinen Regeln aufstellen, sondern die Anforderungen richten sich nach den Umständen des Einzelfalls und den Interessen des Betroffenen. Die Begründung einer Anordnung erscheint als angemessen, wenn sie so abgefasst ist, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und allenfalls in voller Kenntnis der Gründe ein Rechtsmittel zu ergreifen vermag; in diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt sein, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2.A., Zürich 1999, § 10 N. 39 mit Hinweisen). b) Der angefochtene Beschluss des Bauausschusses der Stadt Winterthur vom 3. Januar 2001 nennt die für die Beurteilung der Rechtmässigkeit bestehender Parkplätze massgeblichen Überlegungen. Jedenfalls im Zusammenhang mit dem vor Erlass der Verfügung durchgeführten Einwendungsverfahren waren die betroffenen Grundeigentümer ohne weiteres in der Lage zu erkennen, aus welchen Gründen ihre Abstellplätze aufgehoben werden sollten, und hat deshalb die Baurekurskommission insofern zutreffend einen Verfahrensmangel verneint. Zwar ist es anscheinend wegen eines Missverständnisses über den vereinbarten Termin nicht zu einer

Besprechung zwischen den Parteien gekommen, doch ist bereits dem Schreiben des Bauamts vom 16. Juli 1999 an die damalige Vertreterin des Beschwerdegegners zu entnehmen, dass die Rechtmässigkeit der beiden Abstellplätze nicht anerkannt werden sollte, weil im Zusammenhang mit der am 7. Januar 1985 erteilten Umbaubewilligung rechtskräftig festgestellt worden sei, dass die Liegenschaft über keine eigene Parkplätze verfüge. Dass die Beschwerdeführerin im Lauf des Verfahrens grundstücksbezogen weitere, im angefochtenen Beschluss bereits allgemein geltend gemachte Gründe nachgeschoben hat für den Fall, dass die beiden Plätze auf der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin grundsätzlich Bestandesgarantie geniessen sollten, lässt den angefochtenen Beschluss nicht als unzureichend begründet erscheinen.

### **E. 3**

a) Während die Vorinstanz davon ausgegangen ist, durch den am 7. Januar 1985 bzw. 3. Juni/31. Oktober 1987 bewilligten Umbau sei die Besitzstandsgarantie für die damals bestehenden Abstellplätze untergegangen, hält die Beschwerdegegnerin dafür, die Beschwerde sei schon deshalb abzuweisen, weil sie sich für die schon vor dem damaligen Umbau bestehenden Parkplätze weiterhin auf diese Garantie berufen könne. b) Wie die Baurekurskommission unwidersprochen festgestellt hat, wurden aufgrund der Baubewilligung vom 7. Januar 1985 bzw. den zugehörigen Änderungsbewilligungen vom 3. Juni und 31. Oktober 1987 an der Liegenschaft für insgesamt 2,3 Mio. Franken eingreifende bauliche Änderungen vorgenommen. Zudem wurden neu auch das erste und zweite Obergeschoss für gewerbliche Spielzwecke genutzt und im Dachgeschoss statt Einzelzimmern Wohnungen eingebaut. Diese umfassenden Änderungen hat die Baurekurskommission ohne Rechtsverletzung als neubauähnliche Umgestaltung würdigen können. Die Beschwerdegegnerin bringt nichts vor, was diese Würdigung in Frage stellen würde. Durch eine solche neubauähnliche Umgestaltung wird das Bestandesprivileg für den Vorschriften widersprechende, bestehende Abstellplätze beseitigt, sofern diese mit dem umgestalteten Objekt eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit bilden (Bundesgericht, 18. Januar 1990, ZBl 91/1990, S. 354, E. 3c/bb [ Baronenschür ]). Letzteres trifft für den Hofraum, welcher mit dem Ersatz des früheren Velounterstands durch einen kombinierten Velo/Container-Einstellraum ebenfalls neu gestaltet wurde, ohne weiteres zu. Zudem standen die Parkplätze bereits mit dem zur Zeit der ersten Umbaubewilligung geltenden Recht in Widerspruch, liess doch schon der damals geltende Art. 8 Abs. 1 der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze vom 24. November 1980 (AbstellplatzV 80) in der Altstadt nur Abstellplätze "für einen besonders ausgewiesenen Eigenbedarf für Wohnungen" zu. Ein solcher wurde damals nicht geltend gemacht, was auch erklärt, dass die umstrittenen zwei Parkplätze im Hinterhof weder in der Parkplatzberechnung noch auf den Baueingabeplänen erschienen. Die Baurekurskommission ist somit zutreffend davon ausgegangen, dass auf Grund der neubauähnlichen Umgestaltung der Liegenschaft für vor dem Umbau genutzte Abstellplätze keine Besitzstandsgarantie geltend gemacht werden kann. Dass, wie die Beschwerdegegnerin geltend macht, in einer Parkplatzberechnung der Bauherrschaft vom 27. Oktober 1986 ein Bedarf von 8 Parkplätzen errechnet wurde, ohne dass dies dazu führte, dass die bereits in der Baubewilligung vom 7. Januar 1985 für 6 Parkplätze auferlegte Verpflichtung zur Leistung einer Ersatzangabe angepasst wurde, lässt nicht den Schluss zu, damit sei der Fortbestand der in keinem Plan verzeichneten Abstellplätze im Hofraum anerkannt bzw. seien diese formell bewilligt worden. Vielmehr ist in der Baubewilligung vom 3. Juni 1987 ausdrücklich festgehalten worden, das Bauvorhaben erfordere keine zusätzlichen Pflichtabstellplätze, was sich ohne weiteres damit erklären lässt, dass am 1.

Mai 1987 die revidierte Abstellplatzverordnung vom 27. Oktober 1987 in Kraft gesetzt worden war, welche in der Altstadt die Zahl der Pflichtabstellplätze verringerte, indem in Art. 4 die Herabsetzung auf 25 % des Normbedarfs anders als in der bisherigen Verordnung nicht nur für Wohnungen, sondern für sämtliche Nutzungen für anwendbar erklärt wurde. Unzutreffend ist auch der Einwand der Beschwerdegegnerin, der vorliegende Fall lasse sich nicht mit demjenigen vergleichen, der dem erwähnten Bundesgerichtsfall [ Baronenschür ] zu Grunde liegt. Der einzige Unterschied liegt darin, dass in jenem Fall im Zusammenhang mit dem Umbau die bisherigen Parkplätze in den Baueingabeplänen ausgewiesen und dafür das Bestandesprivileg geltend gemacht wurde, während im vorliegenden Fall weder Baueingabepläne noch Parkplatzberechnung vorbestehende Parkplätze verzeichnen, so dass sich die Frage der Bewilligungsfähigkeit bzw. des Bestandesprivilegs damals gar nicht stellte. c) Dass die beiden Fahrzeugabstellplätze als Ausnahmen bewilligt werden könnten, wird zu Recht nicht geltend gemacht (vgl. § 220 Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 [PBG]).

#### **E. 4**

Erweisen sich die Plätze als unrechtmässig, so stellt sich die Frage nach der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (§ 341 PBG). a) Die Baurekurskommission hält den Anspruch des Gemeinwesens auf Wiederherstellung für verwirkt, weil die Parkplätze mehr als 30 Jahre unangefochten als solche genutzt worden seien. Damit übersieht die Vorinstanz, dass mit der neubauähnlichen Umgestaltung der Liegenschaft Kat.Nr. 1 das Bauvorhaben insgesamt dem neuen Recht zu entsprechen hatte; durch eine neubauähnliche Umgestaltung geht nicht nur die Bestandesgarantie sondern jeder Anspruch auf Fortführung baurechtswidriger Zustände verloren. Abgesehen davon, hätte eine Berufung auf die Verwirkung des Beseitigungsanspruchs jedenfalls zusammen mit den Baueingaben für das Umbauvorhaben geltend gemacht werden müssen. Nachdem aber die Parkplätze im Hinterhof in den seinerzeitigen Baueingaben und Parkplatzberechnungen nicht verzeichnet waren, kann sich der Beschwerdegegner auch aus diesem Grund nicht mehr auf den unangefochtenen Fortbestand dieser Nutzung berufen. b) Der Beschwerdegegner hält die Beseitigung der Abstellplätze auf Gründen des Vertrauensschutzes und der Verhältnismässigkeit für unzulässig. Was den Vertrauensschutz betrifft, so verkennt der Beschwerdegegner, dass er sich nicht auf den unangefochtenen Bestand der Parkplätze berufen kann, nachdem er diese selber in den Baueingabeplänen für sein Umbauprojekt nicht ausgewiesen hat. Wenn zwischen diesem Umbau in den Jahren 1985 – 87 und dem Beginn der Bemühungen der Beschwerdeführerin um die Räumung unrechtmässiger Parkplätze im Jahr 1998 die Nutzung der beiden Parkplätze im Hinterhof des Beschwerdegegners toleriert worden ist, so reicht diese Frist jedenfalls nicht aus, um den Anspruch der Beschwerdeführerin auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands untergehen zu lassen. Sodann erweist sich die Beseitigung auch nicht als unverhältnismässig. Der Schutz der Altstadt als Baudenkmal sowie der Schutz der Bewohner vor Immissionen sind öffentliche Interessen, welche gegenüber allfälligen privaten Interessen im Regelfall überwiegen (Bundesgericht, 18. Januar 1990, ZBl 91/1990, S. 354, E. 3d [ Baronenschür ]). Umstände, welche die Beseitigung der Parkplätze im vorliegenden Fall als besonders einschneidend erscheinen liessen, sind nicht erkennbar. Die Aufhebung der Parkplätze erfordert keinen baulichen Aufwand. Dass das Fehlen von Abstellplätzen auf der Liegenschaft selber die Vermietung erschwert, trifft wohl zu, gilt aber für die meisten Altstadtliegenschaften. Die angesetzte Anpassungsfrist von sechs Monaten reicht zudem aus, um die erforderlichen Verhandlungen über die bestehenden

Mietverhältnisse zu führen.

#### **E. 5**

Damit erweist sich die Beschwerde als begründet und ist gutzuheissen. Demgemäss wird der Rekursentscheid aufgehoben und werden auf dem Grundstück des Beschwerdegegners keine Abstellplätze als rechtmässig anerkannt sowie die bestehenden Plätze aufgehoben. ... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Demgemäss wird der Rekursentscheid aufgehoben und werden auf dem Grundstück Kat.Nr. 1 des Beschwerdegegners keine Abstellplätze als rechtmässig anerkannt sowie die beiden bestehenden Plätze aufgehoben. 2. ...

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