

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00006 vom 20. August 2002

ZH Verwaltungsgericht, 2002-08-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2002.00006

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00006 du 20 août 2002

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00006 del 20 agosto 2002

Regeste

Baubewilligung | Eigenmächtige Umnutzung von Wohnungen zu sexgewerblichen Zwecken Nachbarn sind legitimiert, eine Unterschreitung des Mindestwohnanteils zu rügen (E. 1). Zwei Zimmer, welche nicht über eigene sanitäre Anlagen verfügen, können nicht der Wohnnutzung zugerechnet werden, wenn die übrigen - baulich nicht abgetrennten - vier Zimmer desselben Stockwerks als Massagesalon beworben werden (E. 4).

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung Eigenmächtige Umnutzung von Wohnungen zu sexgewerblichen Zwecken Nachbarn sind legitimiert, eine Unterschreitung des Mindestwohnanteils zu rügen (E. 1). Zwei Zimmer, welche nicht über eigene sanitäre Anlagen verfügen, können nicht der Wohnnutzung zugerechnet werden, wenn die übrigen - baulich nicht abgetrennten - vier Zimmer desselben Stockwerks als Massagesalon beworben werden (E. 4). Stichworte: MASSAGESALON RÄUMLICHE TRENNUNG SEXGEWERBE UMNUTZUNG WEITERE BAUVORSCHRIFTEN (NUTZUNGSDICHTE, ABSTÄNDE ETC.) WOHNANTEIL WOHNFLÄCHENANTEIL ZONENKONFORMITÄT Rechtsnormen: § 338a Abs. I PBG § 52 lit. II VRG § 58 VRG Art. 6 lit. I BZO99 Zürich Art. 24c lit. III BZO99 Zürich Publikationen: BEZ 2002 Nr. 65 Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 4 I. Anlässlich einer baupolizeilichen Kontrolle stellte das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich am 28. März 2000 fest, dass auf dem Grundstück Kat.Nr. 01 in der Liegenschaft K-strasse, Zürich, folgende eigenmächtige Umbauten und Nutzungsänderungen vorgenommen worden waren: Geschoss (EG/OG/DG) bauliche Massnahme Zeitraum Wohnen (W)/ Gewerbe (G) EG keine Änderungen; (vorbestehendes) Restaurant - 148 m

E. 2

W

E. 3

OG Einrichtung von Massagesalons anstelle von Wohnräumen 1. Februar 1994 159 m 2 G

E. 4

a) Die Beschwerdeführer bringen vor, dass sie im Rekursverfahren keinen Anlass gehabt hätten, die Berechnung des Wohnanteils durch die Bausektion in Frage zu stellen, zumal ihre Untersuchungsmöglichkeiten beschränkt seien. Nachdem die Rekurskommission die beiden Einzelzimmer im 4. OG unzutreffenderweise und im Widerspruch zur bisherigen

Rechtsprechung als Wohnfläche gewürdigt und den Wohnanteil deswegen als genügend erachtet habe, hätten sie sich veranlasst gesehen, den tatsächlich vorhandenen Wohnanteil zu prüfen. Den vorinstanzlichen Entscheiden liege die unzutreffende Annahme zugrunde, dass sich im 1. OG neben der Restaurantküche die Wirtewohnung befinde. Tatsächlich seien dort aber Büros eingerichtet, was in Erwägung lit. c der Baubewilligung vom 6. Februar 2001 erwähnt werde. Unter Berücksichtigung dieser Korrektur betrage der gemäss Art. 6 Abs. 1 BZO 1999 zu ermittelnde Wohnanteil nur rund 20 %. – Dem hält die Bausektion entgegen, dass sie die Zweckentfremdung der Wirtewohnung im 1. OG im Jahr 1988 bemerkt und dementsprechend die Grundeigentümer zur Wiederherstellung des vorherigen Zustands eingeladen habe. Im Rahmen des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens habe die Bauherrschaft zum Ausdruck gebracht, die Wohnnutzung im 1. OG wiederherzustellen und hierzu bereits erste Schritte in die Wege geleitet. In der Annahme, dass die Wirtewohnung bald ordnungsgemäss zu Wohnzwecken genutzt werde, habe die Bausektion die entsprechende Fläche von ca. 133.5 m² dem Wohnen zugerechnet. Von den fünf gleich grossen Vollgeschossen würden drei nicht zu Wohnzwecken genutzt, wobei gemäss Baugesuch die gewerbliche Nutzung im 2. OG mit der Wohnnutzung im 4. OG abgetauscht werde. Die vergleichsweise geringe Differenz zum Soll-Wohnanteil rühre daher, dass die in ihrem Bestand geschützte Restaurantküche im 1. OG mit einer Fläche von 25.5 m² nicht zur Wohnnutzung zähle; die Erteilung einer förmlichen Ausnahmegewilligung hierfür erübrige sich. In diesem Zusammenhang gelte es zu berücksichtigen, dass der Wohnanteil im Gebäude dank dem Weiterausbau des Dachgeschosses gegenüber dem letztbewilligten Zustand faktisch ansteige. b) Neue tatsächliche Behauptungen können im Beschwerdeverfahren laut § 52 Abs. 2 VRG nur soweit geltend gemacht werden, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist. Dies trifft etwa dann zu, wenn die Vorinstanz die angefochtene Verfügung zwar bestätigt, jedoch neu begründet hat (Kölz/Bosshart/Röhl, § 52 N 13). Vorliegend hat die Baurekurskommission I entgegen der Würdigung durch die Bausektion zwei innerhalb des Massagesalons gelegene Wohnräume im 4. OG mit einer Fläche von insgesamt 65 m² der Wohnnutzung zugerechnet und ist so zum Schluss gelangt, dass der Mindestwohnanteil eingehalten sei. Unter diesen Umständen haben sich die Beschwerdeführer veranlasst sehen dürfen, die - von ihnen im Rekursverfahren als richtig angenommene - Ermittlung des Wohnanteils vor Verwaltungsgericht zu hinterfragen. c) Bei der Berechnung des Wohnanteils der Liegenschaft K-strasse sind nur die Verhältnisse im 1. und 4. OG umstritten; die Nutzweise des EG, des 2. und 3. OG sowie des - freilich nicht zu berücksichtigenden - DG steht fest. Auch wenn mit dem vorliegenden Baugesuch der Wohnanteil faktisch erhöht wird, besteht kein Anlass, eine Unterschreitung des gesetzlichen Mindestmasses von 40 % hinzunehmen. Dass hierfür Ausnahmegründe vorliegen, haben weder die Beschwerdegegner dargetan noch sind solche aus den Akten ersichtlich. Hinsichtlich des 1. OG hat die Bausektion aufgrund der Erklärung im Baugesuch sowie der bisherigen Vorkehrungen der Bauherrschaft davon ausgehen dürfen, dass dem Befehl aus dem Jahr 1988 betreffend Wiederherstellung der Wohnnutzung im Zusammenhang mit dem Umbau nun Nachachtung verschafft wird. Ob diese Annahme zutreffe, wird die Baukontrolle nach Abschluss der Bauarbeiten zeigen. Sodann rechtfertigt es sich, dass die Bausektion den Grundeigentümer dazu anhält, durch Einreichung eines Mietvertrags die Wohnnutzung zu belegen (vgl. RB 1997 Nr. 93 [Leitsatz] = BEZ 1997 Nr. 2). Weil im Licht der nachfolgenden Ausführungen eine neuerliche Baubewilligung angezeigt ist, lässt sich auch zu einem späteren Zeitpunkt feststellen, ob die Wohnnutzung erhalten bleibt. Mit Bezug auf das 4. OG erscheint die

Annahme der Baurekurskommission I, dass zwei der sechs Räume tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden, unwahrscheinlich. Die beiden Zimmer sind vom Massagesalon baulich nicht getrennt und verfügen weder über einen separaten Zugang noch über eigene sanitäre Einrichtungen. Sodann ist im 4. OG offenbar schon seit ca. 30 Jahren keine Küche mehr vorhanden. Auch der Umstand, dass in den sexgewerblich genutzten Zimmer bis tief in die Nacht hinein Dienstleistungen angeboten werden, lässt eine Wohnnutzung in zwei Zimmern als kaum praktikabel erscheinen. Unter diesen Gegebenheiten ist die Wahrscheinlichkeit gross, dass die beiden Zimmer zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls (sex-)gewerblich genutzt werden. Eine ständige Kontrolle über die Einhaltung der Wohnnutzung ist den Behörden nicht zuzumuten. Entgegen der Auffassung der Baurekurskommission I können jedenfalls die zwei Zimmer nicht der Wohnnutzung zugerechnet werden. Hierfür wären bauliche Massnahmen nötig, welche die der Wohnnutzung zugeordneten Zimmer klar von den gewerblich beworbenen Räumen abtrennen. Die räumliche Abtrennung könnte etwa in einer Trennwand und einem separaten Eingang bestehen; zumindest wäre eine Tür im Korridor zu verlangen. Ebenso wären eigene sanitäre Anlagen vonnöten, um eine Wohnnutzung praktikabel zu machen. Können die zwei Zimmer im 4. OG nicht der Wohnnutzung zugeschlagen werden, so wird der Wohnanteil von 40 % nicht (mehr) eingehalten. Demzufolge ist die Baubewilligung hinsichtlich des 4. OG aufzuheben. Bemerkungsweise ist anzufügen, dass der Bauherrschaft verschiedene Möglichkeiten zur Einhaltung des Mindestwohnanteils offen stehen. Beispielsweise könnten anstelle einer baulichen Trennung im 4. OG auch das 3. OG oder Teile davon einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dies bleibt der Bauherrschaft überlassen. Unabdingbar ist jedoch die Durchführung eines erneuten Baubewilligungsverfahrens, in welchem die Einhaltung des Mindestwohnanteils zu prüfen ist. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen ist. Die angefochtene baurechtliche Bewilligung vom 6. Februar 2001 ist hinsichtlich des 4. OG aufzuheben. Dementsprechend ist der Entscheid der Vorinstanz teilweise aufzuheben.

E. 5

... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Entscheid der Baurekurskommission I vom 16. November 2001 wird teilweise aufgehoben. Die Baubewilligung vom

E. 6

Februar 2001 wird im Sinn der Erwägungen bezüglich der Nutzung des 4. Obergeschosses aufgehoben. 2. ...

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