

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00281 vom 5. November 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-11-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00281

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00281 du 5 novembre 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00281 del 5 novembre 2003

Regeste

Baubewilligung | Parkplätze auf der unbebauten Nachbarparzelle eines Bürohochhauses; Bestandesgarantie; nachträgliche Baubewilligung Unzulässige Ausweitung des Streitgegenstands (E. 1). Wenn ein Baugesuchsteller aus wirtschaftlichen Gründen von der Anfechtung einzelner ihn belastender Auflagen in einer Baubewilligung absieht, so berechtigt ihn dies nicht zu einer späteren Anfechtung der zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Auflagen (E. 3a). Keine Bestandesgarantie für die Parkplätze (E. 3b). Kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren, weil über die Anzahl der bewilligungsfähigen Parkplätze und die materielle Rechtswidrigkeit der zu viel ausgewiesenen Parkplätze bereits rechtskräftig entschieden worden ist (E. 3c). Abweisung (E. 4).

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Parkplätze auf der unbebauten Nachbarparzelle eines Bürohochhauses; Bestandesgarantie; nachträgliche Baubewilligung Unzulässige Ausweitung des Streitgegenstands (E. 1). Wenn ein Baugesuchsteller aus wirtschaftlichen Gründen von der Anfechtung einzelner ihn belastender Auflagen in einer Baubewilligung absieht, so berechtigt ihn dies nicht zu einer späteren Anfechtung der zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Auflagen (E. 3a). Keine Bestandesgarantie für die Parkplätze (E. 3b). Kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren, weil über die Anzahl der bewilligungsfähigen Parkplätze und die materielle Rechtswidrigkeit der zu viel ausgewiesenen Parkplätze bereits rechtskräftig entschieden worden ist (E. 3c). Abweisung (E. 4).
Stichworte: ABSTELLPLATZ AUFLAGE BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN BESTANDESGARANTIE GESTALTUNGSPLAN NACHTRÄGLICHE BAUBEWILLIGUNG PARKPLATZ STREITGEGENSTAND UMGEBUNGSPLAN VELOSTÄNDER VOLLSTRECKUNGSVERFAHREN VOLLSTRECKUNGSVERFÜGUNG VOLLZUGSANORDNUNG
Rechtsnormen: § 339 Abs. I PBG
Publikationen: - keine -
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)
Gewichtung: 3 I. Die Bausektion der Stadt Zürich erteilte am 26. Oktober 1999 der A AG unter verschiedenen Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für die Aufstockung und den Umbau des bestehenden Hochhauses auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 und 2 an der L-Strasse in Zürich. Zu den im heutigen Beschwerdeverfahren noch streitigen Fahrzeugabstellplätzen führte der Beschluss in den Erwägungen (G lit. b und c) aus, solange im Gestaltungsplangebiet insgesamt mehr Parkplätze als die Limite von 1'500 bestünden, dürfe im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben nur gerade die der

Nutzfläche entsprechende Mindestzahl an Parkplätzen gemäss Parkplatzverordnung erstellt werden, das heisst vorliegend 17 Parkplätze, wovon

E. 4

Besucherparkplätze. Das Bauvorhaben weise 35 Parkplätze zu viel aus; die überzähligen Parkplätze seien wegzulassen. Entsprechend diesen Erwägungen waren gemäss Dispositiv-Ziff. II.21 für das aufgestockte Hochhaus 17 Autoabstellplätze erforderlich und durften oberirdisch keine freiwillige Parkplätze erstellt werden, solange auf dem Gestaltungsplanareal mehr Parkplätze vorhanden seien, als gemäss Parkplatzverordnung der derzeitigen Nutzung auf dem Areal entspreche. Laut Dispositiv-Ziff. II/22 und 23 durften im Zusammenhang mit dem Hochhaus vier Parkplätze als Besucherparkplätze im Freien betrieben werden; bei den (restlichen) 13 bewilligten oberirdischen Parkplätzen auf dem Bauareal handle es sich um ein Provisorium und sei die Grundeigentümerschaft verpflichtet, diese entschädigungslos und ohne weitere Aufforderung aufzuheben, sobald Parkplätze in unterirdischen Einstellhallen oder Parkhäusern auf dem Gestaltungsplanareal erstellt sind, spätestens aber drei Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens. Mit Dispositiv-Ziff. II.1 lit. e schliesslich wurde die Bauherrschaft sodann eingeladen, vor Baubeginn und unter Berücksichtigung der Erwägungen unter G lit. b bzw. Ziff. II.21 und 23 einen detaillierten Umgebungsplan einzureichen und bewilligen zu lassen. Die Baubewilligung vom 26. Oktober 1999 blieb unangefochten und erwuchs in Rechtskraft. Das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich bewilligte am 17. Januar 2000 den geänderten Umgebungsplan im Anzeigeverfahren. Dieser sah unter anderem quer zur westlichen Gebäudefassade die Anlegung von fünf Besucherabstellplätzen sowie im Bereich des nördlichen Treppenhauses die Erstellung von Velo- und Motorradplätzen vor; auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 waren sodann die Erstellung von 12 weiteren oberirdischen Abstellplätzen sowie einer rund 605 m² umfassenden Freifläche mit 15 Bäumen geplant. Auch diese Bewilligung erwuchs unangefochten in Rechtskraft. II. Mit Beschluss vom 6. November 2001 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der A AG die baurechtliche Bewilligung für verschiedene im Zusammenhang mit der Aufstockung des Hochhauses bereits vorgenommene Projektänderungen. Gemäss Dispositiv-Ziff. III dieses Beschlusses wurde die A AG aufgefordert, bis 30. April 2002 das Grundstück Kat.-Nr. 1 gemäss dem am 17. Januar 2000 bewilligten Umgebungsplan bzw. nach einem den Veloständer integrierenden vorgängig zu bewilligenden Abänderungsplan herzurichten. III. Gegen den Beschluss vom 6. November 2001 erhob die A AG am 13. Dezember 2001 Rekurs an die Baurekurskommission I. Hinsichtlich der heute noch streitigen Parkplätze auf Kat.-Nr. 1 beantragte die Rekurrentin, Dispositiv-Ziff. III der angefochtenen Verfügung sei in dem Sinn abzuändern, dass die bestehenden Parkplätze auf diesem Grundstück erst innert einer Frist von drei Jahren bis April 2005 beseitigt werden müssten. Die Baurekurskommission I wies am

E. 6

November 2001 wurde die heutige Beschwerdeführerin unter anderem dazu verpflichtet, die Umgebung auf Kat.-Nr. 1 entsprechend dem am 17. Januar 2000 bewilligten Umgebungsplan herzurichten. Hinsichtlich der im Beschwerdeverfahren noch streitigen Parkplätze bedeutet dies eine Reduktion derselben auf die im Umgebungsplan eingezeichneten 17 Parkplätze. Mit ihrem Rekurs vom 13. Dezember 2001 hat die Beschwerdeführerin beantragt, dass die bestehenden Parkplätze erst innert einer Frist von drei Jahren bis April 2005 zu beseitigen seien. Soweit sie dem Verwaltungsgericht

beantragt, es sei anzuordnen, dass diese Parkplätze – unbefristet – bestehen bleiben könnten, hat sie den Streitgegenstand unzulässigerweise ausgeweitet. Insoweit ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten. In gleicher Weise trifft dies auf das Begehren zu, es sei die Sache an die Vorinstanz zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens für die Parkplatznutzung zurückzuweisen. Diese Frage war im Rekursverfahren nicht Streitgegenstand, und auf das entsprechende Begehren ist nicht einzutreten.

2. a) Materielle Grundlage der vorliegenden Rechtsstreitigkeit sind die baurechtliche Bewilligung (Stammaubewilligung) der Beschwerdegegnerin vom 26. Oktober 1999 und die Bewilligung des Amtes für Baubewilligungen der Stadt Zürich vom 17. Januar 2000. In der Stammaubewilligung wurde festgehalten (Erwägungen G lit. b und c), dass auf dem Industrieareal M insgesamt mehr Parkplätze bestünden als im Hinblick auf die Limite von total 1'500 Parkplätze für das Gestaltungsplangebiet der bestehenden Nutzung angemessen sei (Art. 14 der Vorschriften zum Gestaltungsplan). Solange dies so sei, dürfe im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben nur gerade die der Nutzfläche entsprechende Mindestzahl an Parkplätzen gemäss Parkplatzverordnung erstellt werden, das heisst für das Hochhaus samt Aufstockung insgesamt 17 Parkplätze, wovon 4 Besucherparkplätze. Für das Bauvorhaben würden demgemäss 35 Plätze zu viel ausgewiesen. Weiter seien Parkplätze – abgesehen von den Besucherparkplätzen – im Gestaltungsplangebiet grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Für 13 Parkplätze könne der Bau einer Parkgarage nicht verlangt werden. Da Aussicht bestehe, dass in absehbarer Zeit Parkgaragen geschaffen würden, würden die oberirdischen Parkplätze ohne Besucherparkplätze nur als provisorische anerkannt; sie seien innert angemessener Frist, spätestens innert drei Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens, aufzuheben. Entsprechend diesen Erwägungen hielten die Dispositiv-Ziff. II.21 und 22 der Hauptaubewilligung fest, dass für das Hochhaus 17 Autoabstellplätze erforderlich seien und keine freiwilligen Parkplätze oberirdisch erstellt werden dürften, solange auf dem Gestaltungsplanareal mehr Parkplätze vorhanden seien, als es die Parkplatzverordnung der derzeitigen Nutzung auf dem Areal entsprechend vorsehe. Zudem verlangte die Baubewilligung vom 26. Oktober 1999 die Einreichung eines detaillierten Umgebungsplans, welcher unter anderem die Erwägung G lit. b berücksichtige (Dispositiv-Ziff. II.1 lit. e). Entsprechend diesen Auflagen beinhaltet der vom Amt für Baubewilligungen am 17. Januar 2000 bewilligte Umgebungsplan die Anlegung eines Behindertenparkplatzes, von vier Besucherparkplätzen und von 12 weiteren Abstellplätzen; auf der Restfläche von Kat.-Nr. AU6763 sieht der Umgebungsplan eine mit Bäumen bepflanzte "Freifläche Mergel/Gras" vor. Die Beschlüsse vom 26. Oktober 1999 und 17. Januar 2000 erwachsen unangefochten in Rechtskraft.

b) Mit der angefochtenen Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 6. November 2001 wird die Beschwerdeführerin angehalten, das Grundstück Kat.-Nr. 1 gemäss dem am 17. Januar 2000 bewilligten Umgebungsplan bzw. nach einem den Veloständer integrierenden vorgängig zu bewilligenden Abänderungsplan herzurichten. Es handelt sich mithin um eine Vollzugsanordnung bzw. Vollstreckungsverfügung. Generell gilt, dass im Vollzugs- und Vollstreckungsverfahren auf die materiellrechtlichen Fragen nicht zurückgekommen werden kann. Entspricht eine solche Anordnung der rechtskräftigen Sachverfügung und werden damit dem Befehlsadressaten keine neuen Pflichten überbunden, so ist die Vollzugsanordnung nicht anfechtbar. Eine erneute Überprüfung dieser Frage liefe auf eine doppelte Beurteilung der Sachverfügung hinaus (RB 1981 Nr. 24; RB 1983 Nr. 113 = BEZ 1983 Nr. 37; RB 1985 Nr. 13; Kölz/Bosshart/Röhl, § 30 N. 57 ff.; Christian Mäder, das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 607 mit Hinweisen). Auf materielle Einwände ist daher im

Vollstreckungsverfahren nicht mehr einzutreten. Gegen vollstreckungsrechtliche Anordnungen können nur noch Mängel geltend gemacht werden, die in der Vollstreckungsbegründung selber begründet sind, wie z.B. die Unverhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands oder die Unangemessenheit der gesetzten Frist (vgl. RB 1990 Nr. 16 = BEZ 1991 Nr. 13; Kölz/Bosshart/Röhl, § 30 N. 57 ff. mit Hinweisen). 3. a) Die Beschwerdeführerin wendet sich sinngemäss gegen diese Grundsätze, wenn sie geltend macht, es sei ihr seinerzeit nicht möglich gewesen, die Baubewilligung vom 26. Oktober 1999 anzufechten. Denn die "Bereinigung" eines Rekurses verzögere ein Bauvorhaben um Monate, bei Parkplatzfragen gegen die Stadt Zürich um Jahre. Keine Privatperson könne es sich leisten, eine "ertragslose Bauruine" über Jahre stehen zu lassen. Wenn ein Baugesuchsteller aus wirtschaftlichen Gründen von der Anfechtung einzelner ihn belastender Auflagen in einer Baubewilligung absieht, so berechtigt ihn dies indessen nicht zu einer späteren Anfechtung der zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Auflagen. Es kommt hinzu, dass gemäss § 339 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) Rechtsmittel gegen eine baurechtliche Bewilligung den Baubeginn und Baufortschritt nur soweit hindern, als der Ausgang des Verfahrens die Bauausführung beeinflussen kann. Vorliegend hätte daher die Streitfrage, ob nur 17 oder alle 52 Parkplätze auf Kat.-Nr. 1 bewilligungsfähig sind, den Baubeginn keineswegs verzögert. b) Wie schon im Rekursverfahren bringt die Beschwerdeführerin weiter vor, die streitigen Parkplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 verfügten über eine Bestandesgarantie. Entgegen den Ausführungen der Rekurskommission bestehe kein funktioneller Zusammenhang zwischen den beiden Parzellen Kat.-Nrn. 2 und 1. Es gebe keine grundbuchliche "Verquickung", keinen Ausnützungstransfer und keinen "tatsächlichen, baulich-physikalischen Zusammenhang" zwischen den beiden Grundstücken. Beide seien vollkommen selbständig in ihrem rechtlichen Schicksal geblieben und jede Parzelle könne einzeln und autonom überbaut werden. Das Hochhaus sei auch nicht über die Parkplatzparzelle, sondern direkt von der L-Strasse her erschlossen. Schliesslich könnte die "erforderliche Freifläche" irgendwo in der Umgebung des Hochhauses realisiert werden und betreffe nicht die Parkplatzparzelle. Das am 26. Oktober 1999 bewilligte Baugesuch der Beschwerdeführerin umfasste ausdrücklich auch die Parzelle Kat.-Nr. 1. Im Situationsplan 1:500 vom 14. Juli 1999 waren auf diesem Grundstück 52 Parkplätze rot koloriert, mithin gemäss § 4 Abs. 1 Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 als "Neu-/Umbaute" eingezeichnet. Die Stammbaubewilligung führt als Bauareal folgerichtig ausdrücklich die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1 und 2 auf. In den Erwägungen hierzu wird ausgeführt, vorliegend könne auf die gemäss Art. 9 der Vorschriften zum Gestaltungsplan an sich erforderlichen ergänzenden Gestaltungspläne verzichtet werden, weil sich Erschliessung, Parkierung und Freiflächen für das Bauvorhaben auf dem Bauareal (Kat.-Nrn. 1 und 2) lösen liessen (Erwägung B. lit. a). Die Erwägungen der Beschwerdegegnerin, für das Bauvorhaben seien 35 Parkplätze zu viel ausgewiesen und die überzähligen Parkplätze seien wegzulassen, betreffen die Parkplätze auf diesen beiden Grundstücken. Auch aus dem Wortlaut von Dispositiv-Ziff. II.22 ergibt sich unmissverständlich, dass sich die entsprechende Auflage im Zusammenhang mit der Parkplatzzahl auf Kat.-Nrn. 1 und 2 bezieht. Schliesslich ist auch die Beschwerdeführerin davon ausgegangen, indem sie den am 13. Dezember 1999 genehmigten Umgebungsplan über die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1 und 2 einreichte, welcher einschliesslich der Besucherparkplätze 17 Parkplätze auswies und im Übrigen eine mit Bäumen bestückte Freifläche vorsah. Die rechtskräftige Feststellung, dass (nur) 17 Parkplätze bewilligungsfähig und die übrigen Parkplätze "wegzulassen" sind, bezieht sich

klarerweise auch auf das Grundstück Kat.-Nr. 1. Wenn die Beschwerdeführerin der Meinung war, diese Verfügung widerspreche der Bestandesgarantie, hätte sie diesen materiellen Einwand gegen die seinerzeitige Verfügung vom 26. Oktober 1999 erheben müssen. Im heutigen Vollstreckungsverfahren ist sie damit nicht mehr zu hören. Gleiches gilt für die als "materiell rechtswidrig" bezeichnete Berechnung der bewilligungsfähigen Zahl an Parkplätzen. c) Die Beschwerdeführerin wendet schliesslich ein, es komme bei komplexen Bauvorhaben oft vor, dass der realisierte Bau nicht genau den bewilligten Plänen entspreche. Deshalb werde nach ständiger Rechtsprechung jeweils nach Bauvollendung eine Kontrolle durchgeführt und bei Vorliegen von Differenzen zwischen den bewilligten Plänen und der Bauausführung ein Revisionsverfahren durchgeführt. Sie habe daher Anspruch auf ein faires nachträgliches Baubewilligungsverfahren. Die Beschwerdeführerin übersieht dabei, dass bei Abweichen von den bewilligten Plänen bei Erstellung eines Bauprojekts dann ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren eingreift, wenn über die Bewilligungsfähigkeit der eigenmächtig erstellten Bauteile noch nicht entschieden wurde. Hier aber hat die Beschwerdegegnerin mit der Baubewilligung vom 26. Oktober 1999 ausdrücklich festgehalten, dass von den nachgesuchten 52 Parkplätzen 17 bewilligt werden könnten, im Übrigen aber 35 Parkplätze zu viel ausgewiesen und wegzulassen seien. Über die Anzahl der bewilligungsfähigen Parkplätze und die materielle Rechtswidrigkeit der 35 zu viel ausgewiesenen Parkplätze wurde damit rechtskräftig entschieden, weshalb hierüber kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist. Da eine – materielle – Sachverfügung vorliegt, darf vielmehr direkt der Vollzug angeordnet werden (vgl. hierzu François Ruckstuhl, Öffentlichrechtliche Baumängel, in: Peter Münch/Peter Karlen/Thomas Geiser, Beraten und Prozessieren in Bausachen, Basel/Genf/München 1998, Rz. 14.45). 4. Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Eine Parteientschädigung steht ihr nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.-- ; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.-- Zustellungskosten, Fr. 2'060.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden der Beschwerdeführerin auferlegt. 4. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen. 5. ...

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