

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00384 vom 14. Januar 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-01-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00384

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00384 du 14 janvier 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00384 del 14 gennaio 2004

Regeste

Baubewilligung | Damit eine Sache als öffentliche Sache im Gemeingebrauch angesehen werden kann, muss sie allen Privaten zur Benutzung offen stehen (E. 4.2). Kein offener Benutzerkreis im zu beurteilenden Fall: Der Innenhof steht zwar im Eigentum der Gemeinde, umfasst jedoch hauptsächlich private Parkplätze und ist nachts nur den Parkplatzmietern zugänglich; am Eingang steht ein amtliches Fahrverbot (E. 4.2.1). Ob der Hof früher öffentlich zugänglich war, spielt keine Rolle; eine öffentliche Sache kann auch formlos entwidmet werden. Das Erfordernis der förmlichen Entwidmung (§ 38 Abs. 1 StrassG) gilt erst seit 1983 (E. 4.2.2). Ein Mangel des Bauvorhabens kann grundsätzlich auch dann mit einer Nebenbestimmung behoben werden, wenn die Zustimmung des Berechtigten aus einer Grunddienbarkeit notwendig ist (E. 5.1). Abweisung (vereinigt mit VB.2003.00385)

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeverfahren VB.2003.00384 und VB.2003.00385 wenden sich gegen den nämlichen Rekursentscheid der Baurekurskommission I vom 12. September 2003 und betreffen das gleiche Bauvorhaben. Da zudem die beiden Beschwerden teilweise die gleichen Rechtsfragen aufwerfen, sind die Verfahren aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

E. 2

Die Beschwerdeführerin Nr. 6 beantragt in prozessualer Hinsicht die Durchführung eines Augenscheines. Da der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich indessen ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichtes (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). Die auf einem Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz über die örtlichen Verhältnisse, insbesondere die Fotografien und das Protokoll des Augenscheines, können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden und dokumentieren die örtlichen Verhältnisse in rechtsgenügender Weise.

E. 3

Die Beschwerdeführer Nr. 3 und 4 wenden sich vorab gegen den Nichteintretensentscheid der Vorinstanz. Als formell unterlegene Rekurrenten sind sie befugt, den Nichteintretensentscheid mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht anzufechten und geltend zu machen, die Vorinstanz sei zu Unrecht auf ihr Rechtsmittel nicht eingetreten (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Auflage, Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 98).

E. 3.1

Damit ein Nachbar zum Rechtsmittel gegen eine baurechtliche Bewilligung befugt ist, muss er einerseits eine hinreichende enge räumliche Beziehung zum Baugrundstück besitzen und andererseits durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit in eigenen Interessen berührt sein (§ 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, PBG; § 21 lit. a des Verwaltungsrechtspflegesetzes vom 24. Mai 1959, VRG). Der Anfechtende hat die Sachumstände darzulegen, welche seine Legitimation begründen (RB 1989 Nr. 10). Dies muss bereits vor der ersten Rechtsmittelinstanz erfolgen (RB 1965 Nr. 4 = ZBl 66/1965, S. 506 = ZR 64 Nr. 187; vgl. RB 1980 Nr. 7 und 8) und kann in einem oberen Rechtsmittelverfahren nicht nachgeholt werden. Die Beschwerdeführer Nr. 3 und 4 haben in ihrer Rekurschrift vom 10. Januar 2003 hinsichtlich ihrer Legitimation lediglich ausgeführt, sie seien Eigentümer und Mieter der Liegenschaft O-Strasse 02. Diese Liegenschaft gehört nicht zu jenen, welche den Gebäudekomplex Q umschliessen, sondern liegt weiter nördlich an der O-Strasse. Inwiefern eine legitimationsbegründende räumliche Beziehung bestehen soll und weshalb die Beschwerdeführer Nr. 3 und 4 durch das angefochtene Bauvorhaben mehr als irgendjemand berührt sein sollen, haben sie in der Rekurschrift nicht dargetan. Diese Sachumstände können auch nicht an einem Augenschein, welcher der unmittelbaren Feststellung der örtlichen Verhältnisse dient, nachgeschoben werden. Zu Recht ist die Vorinstanz auf die Rekurse der Beschwerdeführer Nr. 3 und 4 nicht eingetreten.

E. 3.2

Selbst wenn der Einwand berechtigt wäre und die Rekurskommission auf die beiden Rekurse hätte eintreten müssen, würde dies nicht zu einer Aufhebung und Rückweisung an die Vorinstanz führen. Denn es steht dem Verwaltungsgericht gemäss § 63 Abs. 1 VRG frei, in solchen Fällen selbst zu entscheiden. Da die Baurekurskommission I auf den Rekurs der Beschwerdeführer Nr. 1, 2.1, 2.2 und 5 eingetreten und deren Vorbringen materiell behandelt hat, wäre auf jeden Fall reformatorisch zu entscheiden.

E. 4

Die Beschwerdeführer wenden materiell gegen den Entscheid der Baurekurskommission I zur Hauptsache ein, das Hofgrundstück stelle öffentlichen Grund dar, was die Erteilung einer Konzession an den privaten Bauherrn bzw. eine Entwidmung des Areals vor Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens erfordere. Diesen Einwand hat die Beschwerdeführerin Nr. 6 bereits im Rekursverfahren erhoben. Demgegenüber haben die Beschwerdeführer Nr. 1–5 in ihrer Rekurschrift vom 10. Januar 2003 geltend gemacht, Kat. Nr. 14 werde durch das Abluftrohr unrechtmässig beansprucht, das Recht zur hofseitigen Zufahrt zu diesem Grundstück könne nicht ohne Zustimmung des Beschwerdeführers Nr. 1 als Grundeigentümer entzogen werden und die Baubewilligung habe unzulässigerweise als Auflage die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers von Kat.Nr. 15 vorbehalten. Die Behauptung, der Gebäudekomplex Q stelle aufgrund verschiedener Umstände öffentlichen Grund dar, erheben diese Beschwerdeführer erstmals vor Verwaltungsgericht. Da das Verwaltungsgericht als zweite gerichtliche Instanz entscheidet, können laut § 52 Abs. 2 VRG neue Tatsachen nur soweit geltend gemacht werden, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist. Die neuen tatsächlichen Vorbringen, mit welchen die Beschwerdeführer im Verfahren VB.2003.00385 ihre Behauptung begründen, beim Gebäudekomplex Q und der Hofeinfahrt handle es sich um öffentlichen Grund, sind mithin im Beschwerdeverfahren nicht zu hören.

E. 4.1

Die Rekurskommission kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, das Hofgrundstück stelle keinen öffentlichen Grund dar. Zur Begründung führte sie aus, aufgrund eines Aktenstückes aus dem Jahre 1934 sei wohl davon auszugehen, dass der Hof früher einmal als öffentlicher Grund der Allgemeinheit zugänglich gewesen sei. Heute diene der Innenhof indessen vorwiegend als private Abstellfläche für Motorfahrzeuge. Die entsprechenden Parkfelder seien gelb markiert. Für deren Benützung seien der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich keine – wie bei Sondernutzung öffentlichen Grundes üblich – Konzessionsgebühren, sondern Mieten zu bezahlen. Auch sei die Hofparzelle mit im Grundbuch eingetragenen (privatrechtlichen) Dienstbarkeiten belastet, so etwa ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Parzelle Kat.Nr. 15 oder eine Berechtigung zur Erstellung einer Treppe zu Gunsten der Parzelle Kat.Nr. 16. Weiter werde das Grundstück gemäss Grundbuch heute als Hofraum beschrieben, während beispielsweise die ausserhalb des Hofes gelegene Zufahrtsparzelle Kat.Nr. 13 als öffentliche Strasse bezeichnet sei. Überdies sei in den sechziger Jahren der Zugang zum Hof durch ein Eisentor versperrt worden, welches nur durch Berechtigte mit einem Schlüssel geöffnet werden könnten. Ferner sei ein Fahrverbot für Unberechtigte erlassen worden, welches im Bereich des Hofeinganges angebracht sei. Der Innenhof sei daher heute nicht mehr als öffentlicher Grund zugänglich, sondern dem Gemeingebrauch vollständig entzogen, d.h. entwidmet und zähle damit nicht mehr zu den öffentlichen Sachen im Gemeingebrauch. Eine formelle Entwidmung sei nicht erforderlich gewesen. Das Erfordernis einer Entwidmung durch förmlichen Rechtsakt gelte nur für die Aufhebung von öffentlichen Strassen und zudem erst mit dem In-Kraft-Treten am 1. Januar 1983 des Strassengesetzes vom 27. September 1981 (StrassG). Diesen Ausführungen hält die Beschwerdeführerin Nr. 6 in ihrer Beschwerdeschrift entgegen, die Hofeinfahrt (Teil von Kat.Nr. 13) zähle seit jeher zum Gebäudekomplex Q (Kat.Nr. 12). Bei Kat.Nr. 13 handle es sich indessen eindeutig um eine öffentliche Zufahrt. Dies belege der Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 13. September 1934, in welchem der Gebäudekomplex Q als öffentliches Hofgebiet bezeichnet und dem Gesuchsteller eine Konzession zur Durchleitung einer Fernheizung erteilt werde. Auch aus dem Beleg betreffend Errichtung eines Fuss- und Fahrwegrechtes zu Gunsten der Parzelle Kat.Nr. 15 und zulasten von 12 gehe hervor, dass auch die Stadt Zürich als Eigentümerin des belasteten Grundstückes von einer öffentlichen Hofeinfahrt Kat. Nr. 13 ausging. Sodann ruhten auf dem Grundstück Kat.Nr. 13 verschiedene öffentlichrechtliche Konzessionen und keine Dienstbarkeiten. Kat.Nr. 13 sei wie jede öffentliche Zufahrt im Verwaltungs- und nicht im Finanzvermögen der Stadt Zürich. Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung würden durch das Tiefbauamt besorgt. Die Hofeinfahrt diene als Zugang zum Gebäude N-Strasse 01 und erschliesse zusammen mit dem eigentlichen Hofgrundstück die dahinter liegenden Parzellen, auf denen seit jeher auch Fahrzeuge abgestellt würden. Die Hofeinfahrt und der Hof würden von Anwohnern regelmässig begangen, woran auch die Montage eines Gittertors in den sechziger Jahren nichts geändert habe. Anfangs der sechziger Jahre sei die Hofeinfahrt im Zusammenhang mit dem Neubau des Hauses N-Strasse 01 verschoben worden. Da sich an der Nutzung des Hofparzelle Kat.Nr. 12 seit mindestens 1930 nichts geändert habe, stelle auch dieses Grundstück nach wie vor öffentlicher Grund dar. Der Zugang zum Hintereingang des Gebäudes O-Strasse 03 sei von der Stadt mit gelben Kreuzen markiert worden. Die in den Hofrandgebäuden untergebrachten Geschäfte und Restaurants würden seit jeher über den Hof beliefert. Im Keller der Liegenschaft O-Strasse 03 befinde sich ein Öltankstutzen, der nur über den Hof zugänglich sei. Es treffe

zwar zu, dass für die Abstellplätze Mieten bezahlt würden. Dies entspreche jedoch dem pragmatischen Vorgehen der Stadt, weil die Einrichtung einer Parkzone im Gebäudekomplex Q praktisch nicht möglich sei. Das Fahrverbot für Unberechtigte ändere am öffentlichen Charakter des Gebäudekomplexes Q nichts, sei es doch durchaus üblich, öffentliche Strassen mit Fahrverbotstafeln zu versehen. Eine Entwidmung müsse für die Betroffenen erkennbar sein. Vorliegend habe jedoch an der gemeingebräuchlichen Nutzung des Gebäudekomplexes Q seit 1930 nichts geändert, weshalb auch keine formlose Entwidmung stattgefunden habe. Ohne Zufahrtsmöglichkeit über den Gebäudekomplex Q seien die Liegenschaften um diesen nicht genügend erschlossen. Dazu gehöre auch, dass die einwandfreie Behandlung von Abfallstoffen gewährleistet sei. Die heute im Gebäudekomplex Q platzierten Abfallcontainer könnten nicht auf der O-Strasse abgestellt werden.

E. 4.2

Das streitige Bauvorhaben umfasst Kat.Nr. 12 (Gebäudekomplex Q) sowie die Hofdurchfahrt, welche eine Teilfläche der Parzelle Kat.Nr. 13 (N-Strasse) bildet. Beide Liegenschaften stehen im Eigentum der Stadt Zürich. Die Beschwerdeführer gehen davon aus, dass der Gebäudekomplex Q und die Hofdurchfahrt als öffentlicher Grund zu den öffentlichen Sachen im Gemeingebrauch zu zählen sei. Öffentliche Sachen im Gemeingebrauch zählen neben dem Verwaltungs- und Finanzvermögen zu den öffentlichen Sachen im weiteren Sinn und stehen jedermann im Rahmen ihrer Zweckbestimmung zur Nutzung offen. Durch diesen offenen Benutzerkreis unterscheiden sie sich vom Verwaltungsvermögen, das nur einem beschränkten Kreis von Benutzern, aber wie die öffentliche Sachen im Gemeingebrauch unmittelbar öffentlichen Zwecken dient. Im Gegensatz dazu steht das Finanzvermögen, das nur mittelbar durch seinen Ertrag oder Vermögenswert zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben beiträgt (vgl. hierzu: Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Zürich 2002, Rz. 2326 ff.; Tobias Jaag, Gemeingebrauch und Sondernutzung öffentlicher Sachen, ZBl 93/1992, S. 146 f.). Öffentliche Sachen im Gemeingebrauch stehen allen Privaten zur Benutzung offen. Der Gemeingebrauch kann sich aus der Natur der öffentlichen Sache (Seen, Flüsse) ergeben oder durch Widmung begründet werden. Wenn die Benutzung seitens der Allgemeinheit beendet werden soll, bedarf es einer Entwidmung. Widmung und Entwidmung können grundsätzlich auch formlos erfolgen (Häfelin/Müller, Rz. 2346 ff., 2349; René Rhinow/ Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/ Frankfurt a.M. 1990, Nr. 116 B II). Das Zürcher Verwaltungsrecht sah bis 1982 für die Widmung und Entwidmung öffentlicher Strassen keine förmliche Anordnung vor (ZR 60/1961 Nr. 126 S. 312 E. 5; RB 1964 Nr. 15; vgl. RB 1988 Nr. 64 = BEZ 1989 Nr. 2 E. 1a). Seit dem In-Kraft-Treten von § 38 Abs. 1 StrassG am 1. Januar 1983 setzt die Entwidmung öffentlicher Strassen einen förmlichen zu publizierenden Beschluss des Strasseneigentümers voraus.

E. 4.2.1

Nach den Feststellungen der Vorinstanz anlässlich ihres Augenscheines vom 22. Juli 2003 dient der Gebäudekomplex Q heute vorwiegend als private Abstellfläche für Motorfahrzeuge. Die Parkfelder sind gelb markiert und werden vermietet. Für deren Benutzung sind der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich Mietzinse zu bezahlen. Bei der Hofeinfahrt ist Fahrverbot signalisiert mit dem Zusatz "Zufahrt nur zum Güterumschlag gestattet" sowie ein amtliches Verbot im Sinn von § 225 der Zivilprozessordnung vom 13. Juni 1976 (ZPO) mit Androhung von Busse bei Zuwiderhandeln. Zudem wird der Zugang

zum Hof durch ein Eisentor versperrt, welches ab 22 Uhr geschlossen wird und für welches jeder Parkplatzmieter einen eigenen Torschlüssel besitzt (vgl. Protokoll Baurekurskommission, S. 6, act. 9/1, VB.2003.00384). Der Gebäudekomplex Q steht damit gerade nicht grundsätzlich jedermann zur Benutzung offen. Die Parkplätze stehen ausschliesslich den Mietern zur Verfügung, was die Benutzung durch die Allgemeinheit ausschliesst. Die Reservation öffentlichen Grundes für Anstösser wäre mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Benutzer nicht vereinbar (vgl. Bundesrat, 23. Dezember 1968, in: ZBl 70/1969 S. 473 ff.; BGE 98 IV 260, 262 f.). Auch das amtliche Verbot von 1965 bei der Hofeinfahrt schliesst die Allgemeinheit von der Benutzung des Gebäudekomplexes Q aus (§ 225 ZPO). Die Absperrung des Hofes während der Nachtstunden wäre an sich mit dem Charakter als öffentlicher Grund nicht unvereinbar, weist doch die Stadt Zürich auch andere öffentliche Plätze und Anlagen auf, welche nachts abgesperrt werden. Die Tatsache, dass die Parkplatzmieter für diese Absperrung einen Schlüssel besitzen, zeigt jedoch, dass der Hof lediglich einzelnen Personen offen stehen soll. Schliesslich ist auch aus den Kat.Nr. 12 (Gebäudekomplex Q) belastenden Dienstbarkeiten, d.h. aus dem Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Liegenschaft Kat.Nr. 15, um zur Doppelgarage auf diesem Grundstück zu gelangen, sowie aus dem Baurecht für die Erstellung einer Treppe zu Gunsten Kat.Nr. 16, zu schliessen, dass der Gebäudekomplex Q keine öffentliche Sache im Gemeingebrauch ist und nicht jedermann zur Verfügung steht, sondern das Benutzungsrecht einzelnen Personen durch die Stadt Zürich als Grundeigentümerin obligatorisch oder dinglich eingeräumt wird. Der Ausschluss der Allgemeinheit von der Benutzung betrifft auch die Hofdurchfahrt. Diese dient allein als Zugang zum Gebäudekomplex Q, hat also keine eigenständige Nutzungsfunktion. Die erwähnte Signalisation wie auch das Eisentor stehen am Eingang des Durchganges. Von der Zweckbestimmung her stellen damit Hofdurchfahrt und Gebäudekomplex Q eine Einheit dar. Dass die Hofdurchfahrt parzellarisch Teil des Grundstückes Kat.Nr. 13 (N-Strasse) darstellt, steht dem nicht entgegen, denn ein einzelnes Grundstück kann durchaus verschiedene Zweckbestimmungen haben. Auch aus dem Beschluss der Bausektion I des Stadtrates Zürich vom 13. September 1934 (siehe nachstehend E. 4.2.4) kann nichts anderes abgeleitet werden, erfolgte doch damals die Zufahrt zum Hof offen zwischen zwei Gebäuden nordöstlich der heutigen Durchfahrt.

E. 4.2.2

Auch die übrigen Einwände der Beschwerdeführer gegen die Rechtsauffassung der Baubewilligungsbehörde und Vorinstanz sind nicht begründet. Ob das Hofgrundstück früher als öffentlicher Grund der Allgemeinheit zugänglich war, als die Bausektion I des Stadtrates Zürich am 13. September 1934 einem Privaten eine Konzession zur Einlegung einer Fernheizung erteilte, ist nicht entscheidrelevant. Zum einen erfolgte damals die Zufahrt – wie bereits erwähnt – offen nordöstlich des heutigen Durchganges. Zudem kann eine öffentliche Sache im Gemeingebrauch auch formlos entwidmet werden. Die Allgemeinheit wird von der Benutzung des Hofes ausgeschlossen, indem dieser vorwiegend als private Abstellfläche für Motorfahrzeuge dient und ihr der Durchgang rechtlich durch ein audienzrichterliches Verbot im Sinn von § 225 ZPO und baulich durch ein Tor verwehrt wird. Eine allfällige frühere Allgemeinnutzung wurde auf jeden Fall durch diese in den sechziger Jahren getroffenen Massnahmen für jedermann ersichtlich aufgehoben (entwidmet). Das Erfordernis einer förmlichen Entwidmung im Sinn von § 38 Abs. 1 StrassG greift schon deshalb nicht ein, weil diese Bestimmung erst seit 1. Januar 1983 in Kraft steht. Unter diesen Umständen kann offen bleiben, ob vorliegend auch das Erfordernis

der öffentlichen Strasse fehlen würde. Am aufgezeigten Ausschluss der Allgemeinheit von der Benutzung des Gebäudekomplexes Q samt Hofdurchgang ändert schliesslich auch nichts, dass die Parkplätze im Hof gelb und einzelne Zugänge mit Kreuzen markiert sind, dass die Liegenschaft O-Strasse 03 hofseits einen Öltankstutzen aufweist und dass einzelne Anwohner ihren Umschlag hofseitig vornehmen und dort Container aufstellen.

E. 4.2.3

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass der Gebäudekomplex Q (Kat.Nr. 12) und die Hofdurchfahrt (Teil von Kat.Nr. 13) keine öffentlichen Sachen im Gemeingebrauch darstellen. Zurecht hat die Vorinstanz den Einwand abgelehnt, vor Erteilung der Baubewilligung müsse verfügt werden, dass die Allgemeinheit künftig von der Benutzung des Gebäudekomplexes Q samt Hofdurchgang ausgeschlossen sei (Entwidmung).

E. 5.1

Der Gebäudekomplex Q Kat.Nr. 12 ist mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Liegenschaft Kat.Nr. 15 (Liegenschaft P-Strasse) im Eigentum der Firma L belastet. Diese 1995 begründete Grunddienstbarkeit räumt dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks das Recht ein, "um von der öffentlichen N-Strasse aus über die öffentliche Hofeinfahrt Kat.Nr. 17 und das belastete Grundstück" in die Doppelgarage auf dem berechtigten Grundstück gelangen zu können. Die Bezeichnung der "Hofeinfahrt" im (zivilrechtlichen) Dienstbarkeitsvertrag als "öffentlich" ist untechnisch und ändert nichts daran, dass die Hofeinfahrt im verwaltungsrechtlichen Sinn keine öffentliche Sache im Gemeingebrauch ist. Laut Disp. Ziff. II./1e i. V. mit lit. i der Erwägungen der streitigen Baubewilligung hat der Eigentümer des Grundstückes Kat.Nr. 15 (P-Strasse 04) vor Baubeginn der Aufhebung der zwei Garagen zuzustimmen; zudem sind als Realersatz für diese Pflichtparkplätze der Liegenschaft Kat. Nr. 15 in der Unterniveaugarage mindestens zwei Parkplätze zuzuteilen. Gemäss § 321 Abs. 1 PBG muss ein baurechtlicher Mangel mit einer Nebenbestimmung ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können. In RB 1989 Nr. 84 wurde dazu festgehalten, dass der Bauherr zur Behebung des Mangels tatsächlich und rechtlich in der Lage sein muss. Nach dieser Entscheidung kann Eigentum eines Dritten einer Nebenbestimmung grundsätzlich entgegenstehen (so etwa, wenn für die hinreichende Erschliessung eines Grundstücks die Zufahrt verbreitert werden muss, das hierfür erforderliche Land aber einem Dritten gehört; vgl. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 463 m.H. in Anm. 22). An der erwähnten Rechtsprechung kann jedenfalls in dieser absoluten Form nicht festgehalten werden. Die vorliegend zu beurteilende Nebenbestimmung ist somit nicht deshalb unzulässig, weil die Firma L als Eigentümerin der Parzelle Kat.Nr. 15 das in einem ersten Schreiben vom 12. Juli 2002 erklärte Interesse "weitere Parkplätze käuflich zu erwerben" im Laufe des Rekursverfahrens widerrufen hat. Es ist vielmehr Sache der Baugesuchstellerin, mit der Firma L die entsprechenden Verhandlungen durchzuführen; sollte eine Einigung ausbleiben, müsste das Bauprojekt allenfalls abgeändert werden.

E. 5.2

Unbegründet ist weiter der Einwand, ohne Zufahrt über den Gebäudekomplex Q seien die an diesen anstossenden Liegenschaften ungenügend erschlossen. Alle rückwärtig an den Gebäudekomplex Q angrenzenden Liegenschaften grenzen an öffentliche Strassen und sind rechtsgenügend erschlossen. Wie die Stadt Zürich in ihrer Rekursantwort vom 18. März 2003 (S. 3 E. 3) ausführt, ist die Warenanlieferung der Liegenschaft O-Strasse 03 von der

öffentlichen Strasse her gewährleistet. Die in § 236 Abs. 1 PBG verlangte "einwandfreie Behandlung von ... Abfallstoffen" bedingt baupolizeirechtlich kein Aufstellen von Containern im Hof. Zudem sieht das Bauprojekt im Hof Containerabstellplätze vor. Deren Benutzung ist privatrechtlich zwischen den Liegenschaftenanstössern und dem Hofeigentümern zu regeln.

E. 5.3

Dem Bauprojekt steht schliesslich auch nicht eine ungenügende anrechenbare Geschossfläche entgegen. Die anrechenbare Geschossfläche der an die Hofparzelle angrenzenden Grundstücke würde nach der städtischen Parkplatzverordnung die Erstellung von insgesamt 67 Parkplätzen erlauben. Geplant sind in der Unterniveaugarage 34 Abstellplätze. Gemäss Dispositiv Ziff. II./1 f in Verbindung mit Ziff. II./2 der angefochtenen Baubewilligung sind die Autoabstellplätze auf die angrenzenden Grundstücke aufzuteilen sowie grundbuchlich sicherzustellen und dürfen die Benutzungsrechte weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden. Damit ist hinreichend sichergestellt, dass die erstellten Parkplätze rechtskonform genutzt werden. Die Bauherrschaft trägt das Risiko, dass allenfalls einzelne Parkplätze nicht zugeteilt werden können und daher leer stehen. Angesichts des notorischen akuten Parkplatzmangels in Zürich ist aber eher anzunehmen, dass Nachfrage das Angebot übersteigen wird.

E. 6

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerden abzuweisen sind. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind gemäss § 13 Abs. 1 VRG die Gerichtskosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen, wobei die Beschwerdeführer Nr. 1–5 gemäss § 14 VRG solidarisch haften (RB 1996 Nr. 9). Aufgrund von § 17 Abs. 2 lit. a VRG haben die Beschwerdeführer dem privaten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu entrichten. Angemessen für das Beschwerdeverfahren ist eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.-.

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