

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00051 vom 15. Juni 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-06-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00051

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00051 du 15 juin 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00051 del 15 giugno 2005

Regeste

Baubewilligung | Abbruch von Kernzonengebäuden und Neubau eines Hotels in einer Zone W4. Der von den Beschwerdeführern geltend gemachte Verlauf der Zonengrenze und die daraus abgeleiteten Folgen für das Bauvorhaben erweisen sich als unbegründet. Angesichts der Unklarheiten zwischen dem Zonenplan im Massstab 1:5000 und dem Kernzonenplan im Massstab 1:1250 hat die Vorinstanz zur Beurteilung der Frage zu Recht auf den Plan über die Zonengrenzdefinition im Massstab 1:1000 abgestellt (E. 4). Der Abbruch der Kernzonengebäude und die umstrittene Hofunterkellerung sind zulässig. Art. 73 Abs. 2 BZO Zürich erlaubt Neubauten ausdrücklich. Für die unterirdische Nutzung des in der Kernzone liegenden Grundstücksteils rechtfertigt sich eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG (E. 5). Der Einwand der Übergeschossigkeit ist unbegründet. Damit ein Geschoss als Untergeschoss gelten kann, genügt es, dass dieses minimal in den gewachsenen Boden hineinragt (E. 6). Die Rügen hinsichtlich Abstandsunterschreitung (E. 7), ungenügender Einordnung (E. 8) und unzulässiger Korrektur der Baubewilligung mittels Nebenbestimmungen (E. 9) gehen ebenfalls fehl. Abweisung (VB.2005.00051/56/57).

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerden VB.2005.00051, VB.2005.00056 und VB.2005.00057 betreffen dasselbe Bauprojekt und werfen weitestgehend die gleichen Rechtsfragen auf, weshalb sie zweckmässigerweise zu vereinigen sind.

E. 2.1

Die Befugnis der in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauprojekt wohnenden Beschwerdeführer, sich gegen den Hotelneubau mit den gesetzlichen Rechtsmitteln zu wehren, ist aufgrund von § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ausgewiesen.

E. 2.2

Die Rekurs- und Beschwerdelegitimation bezieht sich auf die gestellten Anträge. Der Anfechtende kann sich daher grundsätzlich auf alle Argumente und Rechtssätze berufen, die im Ergebnis zur Gutheissung dieses Antrags führen oder zumindest auf den ersten Blick als hierzu geeignet erscheinen. Wer aufgrund seines Rechtsschutzinteresses Zugang zum Verfahren findet, hat Anspruch darauf, dass die geltend gemachten Rechtsverletzungen überprüft werden (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14, auch zum Folgenden; RB 1980 Nr. 7). Die Grenze für die Zulassung ist die Eignung des Verfahrens, dem Anfechtenden die gewünschte Entlastung zu verschaffen. Das Rechtsschutzinteresse fehlt etwa dort, wo von vornherein feststeht, dass die Gutheissung der Beschwerde die behauptete Beeinträchtigung

vom Rechtsmittelkläger nicht abzuwenden vermag, dass also die Anerkennung der Rechtswidrigkeit und die entsprechende Änderung oder Aufhebung des Verwaltungsakts diese Einwirkungen auf den Rekurrenten unberührt lassen. Das Rechtsschutzinteresse mangelt, wo der Entscheid dem Anfechtenden nicht verschaffen kann, was er anstrebt, das heisst, wo die Durchsetzung des materiellen Rechts den verfolgten Prozesszweck unzweifelhaft nicht zu erreichen vermag. Ein fehlendes Rechtsschutzinteresse des Nachbarn nimmt die Praxis insbesondere dann an, wenn ein Projektmangel durch eine für diesen bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (RB 1987 Nr. 3, 1980 Nr. 7).

E. 3

Während die Baurekurskommission die angefochtene Baubewilligung kraft § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) mit freier Kognition überprüft, steht dem Verwaltungsgericht aufgrund von § 50 VRG nur Rechtskontrolle zu.

E. 4.1

Zur Rüge der Beschwerdeführer, dass das Projekt die Grenze zur Kernzone überstelle und dort zonenwidrig sei, erwog die Baurekurskommission Folgendes: Art. 2 BZO erkläre den Zonenplan im Massstab 1:5'000 für die Abgrenzung der Zonen und, soweit die Ergänzungspläne keine abweichende Regelung enthielten, für die Anordnung innerhalb der Zonen massgebend. Für die Kernzone Blüemliquartier liege der Ergänzungsplan vom 24. November 1999 vor. Beide Pläne seien wegen der Dicke des die Zonengrenze markierenden Strichs im strittigen Bereich nicht ganz klar. Daher habe die Bausektion einen Plan des Amtes für Städtebau der Stadt Zürich über die Zonengrenzdefinition im Massstab 1:1'000 eingereicht. Danach verlaufe die Zonengrenze in nordöstlicher Richtung nicht auf der Flucht der Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. 02, sondern dazu leicht nach Norden angewinkelt. Der Grund für diese Grenzziehung liege darin, dass die Grenze parallel zur gestaffelten Nordwestfassade des rückwärtigen südostseitigen Gebäudeflügels des bestehenden Gewerbegebäudes verlaufen solle. Alsdann folge die Zonengrenze in nordwestlicher Richtung der bestehenden südwestlichen Gebäudeflucht des Gewerbegebäudes und schneide den nordöstlichen Abschluss des Gebäudes Cyklamenweg 1 an, sodass dieser in der Wohnzone liege. Es sei zulässig gewesen, die Zonengrenze an die erst nach Erlass der BZO 1992 geschaffene Gebäudeflucht anzupassen, auch wenn dadurch der nordöstliche Flügel des Gebäudes Cyklamenweg 1 nicht mehr zur Kernzone, sondern zur Wohnzone geschlagen werde. Da weder der Zonenplan noch der Kernzonenplan klaren Aufschluss über den Grenzverlauf gäben, sei der vom Amt für Städtebau der Stadt Zürich eingereichte genaue Plan über die Zonengrenzdefinition massgebend. Mit diesem stimme das Projekt überein. Die Beschwerdeführer halten dem entgegen, dass auf den Kernzonen-Ergänzungsplan 1:1'250 abzustellen sei. Nach diesem verlaufe die Zonengrenze in nordöstlicher Richtung parallel und in der Fortsetzung der Parzellengrenze zwischen Kat.-Nrn. 01 und 02 sowie in nordwestlicher Richtung parallel zur Fassade des Gebäudes Cyklamenweg 1. Somit falle die heutige Verladerampe des Gewerbehauses in die Kernzone und die Kernzonengrenze liege auf der Flucht des Hauses Cyklamenweg 1. Der im Internet veröffentlichte, digitalisierte Plan "Zonenplan/Zonengrenzdefinition 1:1'000" sei daher unrichtig; massgebend seien die genehmigten Originalunterlagen. Die korrekte Anwendung der Zonengrenze bewirke, dass Teile des Neubaus in die Kernzone zu liegen kämen und dort zonenwidrig seien; ferner müsse unter diesen Umständen die Bruttogeschossfläche vermindert werden.

E. 4.2

Die Parteien sind sich einig, dass der Zonenplan 1:5'000 wegen des groben Massstabs bezüglich des umstrittenen Verlaufs der Zonengrenze beim Gebäude Cyklamenweg 1 nicht schlüssig Auskunft gibt. Der unter diesen Umständen massgebende detaillierte Kernzonenplan 1:1'250 scheint eher den Standpunkt der Beschwerdeführer zu stützen, wonach die Grenze mit der Nordostfassade des Wohnhauses Cyklamenweg 1 zusammenfällt. Allerdings ist der Baurekurskommission beizupflichten, dass die Dicke der im Plan eingezeichneten Zonengrenze auch den von den Beschwerdegegnerinnen vertretenen Grenzverlauf zulässt. Dass eine Zonengrenze ein Grundstück und gar ein Gebäude durchquert, ist zwar nicht sinnvoll, lässt sich aber infolge gewachsener Strukturen namentlich in städtischen Verhältnissen oft nicht vermeiden. Angesichts dieser Unklarheit hat die Vorinstanz auf den digitalisierten Plan "Zonenplan/Zonengrenzdefinition 1:1'000" abstellen dürfen. Zumindest lag dieses Vorgehen im Ermessen der Vorinstanz und stellt keine vom Verwaltungsgericht zu korrigierende Rechtsverletzung im Sinn von § 50 VRG dar. Eine Zonenplanänderung fällt im Baubewilligungsverfahren bzw. im anschliessenden Rechtsmittelverfahren schon deswegen ausser Betracht, weil hierfür nach § 88 PBG die Legislative zuständig wäre.

E. 5.1

Sodann wies die Baurekurskommission den Einwand zurück, dass das Projekt die Kernzone unzulässigerweise unterirdisch nutze. Zwar könne von Art. 73 Abs. 8 BZO, wonach unterirdische Gebäude und Gebäudeteile nur im Bereich von Hauptgebäuden zulässig seien, nicht aufgrund der Sondervorschrift von Art. 73 Abs. 10 BZO dispensiert werden. Weil die umstrittene Hofunterkellerung im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Kernzone geplant sei, rechtfertige sich aber ein Dispens gestützt auf § 220 PBG. Entgegen der Auffassung der Anstösser werde damit weder der Schutz des Blüemliquartiers ausgehöhlt noch die Rechtsgleichheit verletzt. Die Beschwerdeführer halten den Vorwurf aufrecht, dass der Abbruch der Gebäude Cyklamenweg 1 und 3 sowie die unterirdische Überbauung der zur Kernzone Blüemliquartier gehörenden Fläche sowohl den Kernzonenvorschriften als auch Art. 73 BZO zuwiderlaufe. Die Verminderung der Bausubstanz in der Kernzone widerspreche deren Sinn. Ein allfälliger "Anstandsabstand" zwischen den beiden Zonen könne auch in der Wohnzone geschaffen werden und müsse nicht zulasten der Kernzone gehen. Die für den Abbruch erteilte Ausnahmegewilligung der Häuser Cyklamenweg 1 und 3 benachteilige die Nachbarn erheblich und verstosse somit gegen § 220 Abs. 3 PBG. Insbesondere würden der Liegenschaft des Beschwerdeführers Nr. 2 Licht und Sonne entzogen. Der Beschwerdeführer Nr. 1 rügt sodann, dass die Anlieferung über einen Wendepplatz ebenfalls in der Kernzone abgewickelt werde.

E. 5.2

§ 50 PBG statuiert für Gebäude in der Kernzone kein Abbruchverbot; für die Erhaltung der Bausubstanz bedürfte es einer Schutzanordnung im Sinne von § 203 ff. PBG. Auch Art. 25 ff. BZO betreffend Kernzonen, insbesondere Art. 72 f. BZO betreffend das Blüemliquartier, enthalten keine derartige Verpflichtung. Im Gegenteil erklärt Art. 73 Abs. 2 BZO Neubauten ausdrücklich als zulässig. Die von den Beschwerdeführern gegen den Abbruch der Wohnhäuser Cyklamenweg 1 und 3 erhobenen Einwände erweisen sich daher als unbegründet. Ob die am Cyklamenweg wohnenden Nachbarn legitimiert sind, sich gegen die unterirdische Nutzung der Kernzone zu wehren, erscheint als fraglich. Einerseits haben sie nicht näher dargetan, inwiefern sie dadurch beeinträchtigt werden;

andererseits würde eine Verkleinerung der Tiefgarage und somit des Parkraums wegen der in § 242 ff. PBG erwähnten Möglichkeiten, die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen anderweitig zu erfüllen (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14), nicht zum Scheitern des Bauvorhabens, sondern zu einer die Anstösser nicht interessierenden Auflage führen. Die Beschwerdeführer widersprechen den Vorinstanzen nicht, dass die am Cyklamenweg in Richtung Badenerstrasse vorspringende Kernzone als besondere Verhältnisse zu würdigen sind, die eine unterirdische Überbauung der Kernzone rechtfertigen. Eine Verletzung öffentlicher Interessen, die der Erteilung einer Ausnahmegewilligung laut § 220 Abs. 2 PBG entgegenständen, ist nicht ersichtlich. Dass Parkraum unterirdisch geschaffen wird, erscheint unter dem Aspekt der haushälterischen Nutzung des Bodens wie auch der baulichen Ästhetik als sinnvoll. Ebenso wenig kann der – nicht näher substantiierten – Rüge gefolgt werden, der in der Kernzone liegende Bereich der Tiefgarage benachteilige die Anwohner am Cyklamenweg im Sinne von § 220 Abs. 3 PBG unzumutbar. Die im Rekursverfahren erhobene und von der Vorinstanz zurückgewiesene Rüge, dass der Hotelneubau übermässige Lärmimmissionen verursache, wird vor Verwaltungsgericht nicht erneuert. Zumal die Zufahrt zur Tiefgarage über den Campanellaweg erfolgt, lassen sich auch keine anderweitigen Nachteile für die Beschwerdeführer erblicken.

E. 5.3

Die Zonenkonformität von Erschliessungsflächen richtet sich nach dem Zweck der Bauten und Anlagen, denen sie dienen (vgl. RB 1985 Nr. 84 = BEZ 1985 Nr. 21). Inwiefern die nach E. 8.3.2 des Rekursentscheids am Cyklamenweg zu schaffende Wendemöglichkeit für den Anlieferverkehr dem Zweck der Kernzone zuwiderlaufe, ist nicht ersichtlich. Denn die damit verbundene Erhöhung der Verkehrssicherheit dient nicht allein dem Hotelbetrieb, sondern auch den Anwohnern am Cyklamenweg.

E. 6.1

Hinsichtlich des Einwands der Übergeschossigkeit erwog die Baurekurskommission, dass das Eingangsgeschoss – wenn auch nur minimal – in den gewachsenen Boden hineinrage und deswegen nach § 275 Abs. 3 PBG als Untergeschoss zu würdigen sei. Weil in dieser Konstruktion keine Gesetzesumgehung zu erblicken sei, werde die nach Art. 13 Abs. 1 BZO zulässige Anzahl von vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss eingehalten. Die Beschwerdeführer halten am Einwand fest, dass das Projekt mit einem "überirdischen Untergeschoss" die zulässige Geschosshöhe überschreite. Die Auffassung der Baurekurskommission, wonach das "Zugangsgeschoss" ein anrechenbares Untergeschoss darstelle, das jedoch nicht zur Ausnützung zähle, sei unrichtig.

E. 6.2

Die von den Vorinstanzen vertretene Definition des Untergeschosses stützt sich auf den klaren Gesetzeswortlaut und die ständige Praxis (VGr, 10. März 2004, VB.2003.00370, E. 2.1, www.vgrzh.ch; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 11-27 und 13-10). Solange er die maximale Gebäudehöhe und die übrigen Vorschriften über die Ausdehnung und Nutzung eines Gebäudes einhält, darf ein Bauherr diese Möglichkeit ausschöpfen. Die Beschwerde erweist sich daher auch in diesem Punkt als unbegründet.

E. 7.1

Im Zusammenhang mit den Abstandsvorschriften hat die Baurekurskommission erwogen, dass die Anstösser nur teilweise legitimiert seien, deren Unterschreitung durch die

oberirdischen Teile der Tiefgaragenrampe und des Gartenrestaurants zu rügen. Soweit sie über den Campanellaweg oder den Cyklamenweg erschlossen seien, würden sie nicht beeinträchtigt; ferner würde die Rüge nicht zur Aufhebung der Baubewilligung, sondern höchstens zur Statuierung einer Nebenbestimmung führen. Die Rampe der geplanten Tiefgarage samt dem darüber vorgesehenen Rankengerüst stelle kein Gebäude dar und brauche daher keine Abstandsvorschriften einzuhalten. Der Lagerraum sowie der überdachte Aussengrill müssten zwar als so genannte Besondere Gebäude einen Grenzabstand von 3,50 m einhalten. Weil das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 02 der gleichen Eigentümerin gehöre, dürfe die Erteilung eines Näherbaurechts jedoch vorausgesetzt werden. Die Beschwerdeführer erneuern die Rüge, dass die oberirdischen Teile der Tiefgaragenrampe (Rankengerüst, Grill-Unterstand, Lagerschuppen) das gewachsene Terrain um mehr als 1 m überragten und den Grenzabstand unterschritten. Wenn die Baurekurskommission diesen Bauteil nur als "Rampe der Tiefgarage mit darüber liegendem Rankengerüst" betrachte, allerdings verlange, dass die Abluft des Aussengrills über das zugehörige Flachdach geführt werde, nehme sie "einseitig zu Gunsten des Projekts" Stellung. Richtigerweise müsse dieser Bauteil entweder auf eine rankenbedeckte Garageneinfahrt beschränkt oder ganz verweigert werden.

E. 7.2

Die Grundstücke der drei Beschwerdeführer werden allesamt über den Cyklamenweg erschlossen. Eine allfällige Änderung der auf den Campanellaweg führenden Ein-/Ausfahrt der Tiefgaragenrampe bringt ihnen keinen Nutzen. Auch mit Bezug auf die dem Beschwerdeführer Nr. 1 gehörende Liegenschaft, welche durch das Wohnhaus Kat.-Nr. 02 von der Rampe getrennt ist, lässt sich kein Interesse erkennen. Wie die Vorinstanz daher zutreffend festgestellt hat, fehlt ihnen nach dem zuvor Gesagten (E. 2.2) ein schutzwürdiges Interesse, eine Korrektur dieses Projektteils zu verlangen. Dasselbe gilt bezüglich der Frage, was für ein Grenzabstand gegenüber dem südwestlich angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 02 am Campanellaweg einzuhalten sei. Die Beschwerdeführer sagen nicht, inwiefern ihnen trotzdem die Anfechtungsbefugnis zu den genannten Rügen zustehe. Im Übrigen vermögen sie mit dem Hinweis auf die "einseitige" Sichtweise der Vorinstanz keine Rechtsverletzung darzutun, weshalb sich die Beschwerde insoweit als mangelhaft begründet erweist (§ 54 Satz 1 VRG).

E. 8.1

Mit Bezug auf die Einordnung hat die Baurekurskommission erkannt, dass die Bauherrschaft im vorliegenden Fall nicht verpflichtet werden könne, auf die Ausschöpfung des erlaubten Bauvolumens zu verzichten. Wenn zwischen der kleinmassstäblichen Struktur des Blüemliquartiers und dem projektierten grossen Hotelkubus ein starker Gegensatz entstehe, sei dies auf die mit der Festsetzung der BZO 1992/1999 gewollte Planung zurückzuführen. Soweit es nicht um das städtebauliche Thema des Grenzbereichs zweier Zonen von unterschiedlicher Zweckbestimmung und Dichte, sondern um die Gestaltung des geplanten Gebäudes gehe, übten die Nachbarn kaum substanziierte Kritik am Projekt. Die auf Kernzonen bezogenen Art. 25 und 43 BZO kämen ausserhalb dieser Zone nicht zur Anwendung. Mit den Einwänden, dass der geplante Bau mit einer effektiven Höhe von 6,30 m über der ausgesteckten Traufhöhe klobig wirke und den Nachbarn Licht entziehe, dass ferner die "architektonischen Kniffe" dem Quartierschutz zuwiderliefen, spricht der Beschwerdeführer Nr. 1 dem Hotelneubau die rechtsgenügende Einordnung ab.

E. 8.2

Die Baurekurskommission hat die örtlichen Verhältnisse nach Vornahme eines Augenscheins ausführlich gewürdigt. Insbesondere hat sie auf die gestalterische Problematik hingewiesen, die sich im Übergangsbereich verschiedener Zonen ergeben kann. Mit seinen summarischen und allgemein gehaltenen Einwänden vermag der Beschwerdeführer Nr. 1 den Rekursentscheid nicht als rechtsverletzend darzutun.

E. 9.1

Schliesslich halten die Beschwerdeführer Zezza und Iten dafür, dass die Baurekurskommission die mit zahlreichen Nebenbestimmungen korrigierte Baubewilligung nicht hätte bestätigen dürfen, sondern vielmehr zur grundlegenden Überarbeitung an die Bausektion zurückweisen müssen.

E. 9.2

Diesen Einwand haben die Beschwerdeführer erst vor Verwaltungsgericht erhoben, weshalb er laut § 52 Abs. 2 VRG als unzulässige neue Behauptung im Beschwerdeverfahren nicht zu hören ist. Im Übrigen wäre die Rüge unbegründet. Mängel eines Baugesuchs können laut § 321 Abs. 1 PBG durch Nebenbestimmungen geheilt werden, solange dies ohne besondere Schwierigkeiten geschehen kann. Dies trifft gewöhnlich dann zu, wenn damit keine wesentliche Projektänderung verbunden ist (RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5). Die angefochtene Baubewilligung vom 25. November 2003 enthält zwar zahlreiche Nebenbestimmungen, indessen lässt sich nicht sagen, dass diese eine grundlegende Überarbeitung des Projekts erfordern würden. Diese Erwägungen führen im Ergebnis zur Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann.

E. 10

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung muss ihnen von vornherein versagt bleiben. Mangels eines besonderen Aufwands sind die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG für die Zusprechung einer solchen Vergütung auch mit Bezug auf die private Beschwerdegegnerin nicht erfüllt.

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