

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00278 vom 23. Mai 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-05-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2006.00278](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00278)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00278 du 23 mai 2007

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00278 del 23 maggio 2007

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage. Zonenkonformität. Einordnung. Verletzung des Grenzabstands. Grenzbaute. Die Vereinbarkeit eines Betriebes mit dem Zonenzweck muss zusätzlich aufgrund einer funktionalen Betrachtungsweise geprüft werden. Ein Betrieb muss daher auch von seiner raumplanerischen Zweckbestimmung her in eine bestimmte Zone passen (E. 4.3). Was das Volumen der geplanten Baute sowie die Ausnützung des Baugrundstücks anbelangt, kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens nur in Ausnahmefällen verlangt werden, nämlich wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist (E. 5.3). Die baulichen Erleichterungen für Besondere Gebäude sind primär nur anwendbar, wenn ein selbständiges, freistehendes Gebäude in Frage steht. Ist ein solches Gebäude an ein Hauptgebäude angebaut, muss es optisch und funktionell als selbständig wahrnehmbar sein (E. 9.2). Teilweise Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

J, vertreten durch RA K,

#### E. 1.1

A,

#### E. 1.2

B, 2.1 C, 2.2 D, 3.1 E, 3.2 F, 4.1 G, 4.2 H, alle vertreten durch RA I, Beschwerdeführende , gegen

### E. 2

Das in der Wohnzone W2/40 gemäss Art. 31 der Bauordnung der Stadt Uster vom 9. März 1998 (BZO) liegende Baugrundstück Kat.-Nr. 5358 soll mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Unterniveaugarage für 6 Personenwagen überbaut werden. Die geplante Neubaute soll neben der Tiefgarage im Untergeschoss ein Ladenlokal im Erdgeschoss (mit dazugehörigen Lagerräumen) sowie zwei Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss beinhalten. Im Baugesuch ist die Nutzung des Ladenlokals noch nicht konkretisiert. Wie den Erwägungen der Baubewilligung zu entnehmen ist, sind die kommunale Baubehörde sowie auch die Vorinstanz und die Parteien davon ausgegangen, dass im Erdgeschoss ein Blumenladen realisiert werden soll. Die Beschwerdeführenden bemängeln neben der Zonenkonformität des geplanten Blumenladens die Einordnung des Gebäudes in die bauliche Umgebung. Ihre Einwände richten sich im Weiteren gegen die Ausfahrt aus der Unterniveaugarage in die N-Strasse (Verletzung der Verkehrssicherheitsverordnung), das

Gefälle der Zufahrtsrampe, die Qualifikation des als "Anlieferung/Lager" bezeichneten Raums als Besonderes Gebäude sowie schliesslich gegen den als Grenzbaute bewilligten Gebäudeteil an der südöstlichen Grenze des Baugrundstücks.

### **E. 3.1**

In formeller Hinsicht machen die Beschwerdeführenden vorab geltend, die Vorinstanz habe unzulässigerweise auf einen Augenschein verzichtet und damit den massgeblichen Sachverhalt, insbesondere hinsichtlich der Frage der befriedigenden Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung sowie der Verkehrssicherheit, unzureichend geklärt. Sie beantragen aus diesem Grunde die Durchführung eines Augenscheins durch das Gericht. Die Vorinstanz hat den Antrag auf Durchführung eines Augenscheins mit der Begründung abgewiesen, die massgeblichen örtlichen Verhältnisse seien ihr aus dem in den vorhergegangenen, dasselbe Bauvorhaben betreffenden Rekursverfahren durchgeführten Augenschein der Kommission bestens bekannt.

### **E. 3.2**

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts können die bei einem ordnungsgemäss durchgeführten Augenschein gewonnenen Kenntnisse der Örtlichkeiten auch bei einem späteren Rechtsgang verwendet werden; ein zweiter Augenschein vor dem Neuentscheid ist nicht notwendig (RB 1981 Nr. 2). Dies setzt allerdings voraus, dass sich alle wesentlichen, anlässlich des Augenscheins gewonnenen Eindrücke und gemachten Feststellungen aus den Akten ergeben (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2.A., Zürich 1999, § 7 N. 45).

### **E. 3.3**

Die Baurekurskommission III hat im Rahmen der Rekursverfahren R3.2004.00040, R3.2004.00042, R3.2004.00045, R3.2004.00049, R3.2004.00050, R3.2004.00051, R3.2004.00053 und R3.2004.00054, welche die im vorliegenden Verfahren Beschwerdeführenden sowie ein praktisch identisches Bauvorhaben auf dem streitbetroffenen Grundstück betrafen, am 11. November 2004 einen Augenschein durchgeführt. Dass sich die bauliche Umgebung seither entscheidend geändert habe, wird nicht geltend gemacht, und die Gestaltung der Neubaute ergibt sich ohnehin nur aus den bei den Akten liegenden Plänen. Die Baurekurskommission hat deshalb im Grundsatz zulässigerweise auf einen erneuten Augenschein verzichtet, der nur eine formelle Wiederholung bedeutet und nichts Neues zur Feststellung des massgeblichen Sachverhalts hätte beitragen können. Allerdings hätte der Verzicht auf einen Augenschein im neuen Rekursverfahren den Beizug mindestens des Protokolls des früheren Verfahrens erfordert, was unterblieben ist. Das Verwaltungsgericht hat den Mangel durch den Beizug dieses Protokolls behoben und den Parteien Gelegenheit gegeben, zu dieser Aktenergänzung Stellung zu nehmen. Eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz aufgrund dieses Verfahrensfehlers ist daher nicht erforderlich.

### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden bemängeln zunächst die Zonenkonformität des geplanten Ladenlokals (Blumenladen). Wie bereits im Rekursverfahren machen sie im Wesentlichen geltend, bei der Wohnzone W2 handle es sich um eine Wohnzone ohne Gewerbebeerleichterung. Gemäss Art. 31 BZO seien daher nur nicht störende Nutzungen für Arbeitszwecke zulässig. Im Umkreis von 200 m befänden sich ausschliesslich zweigeschossige Wohnliegenschaften. Es handle sich um ein absolut ruhiges Quartier ohne

Gewerbebetriebe. § 52 Abs. 1 PBG verlange, dass Arbeitsräume in Wohnzonen in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche auf dem Baugrundstück stünden. Dieses – parzellenbezogen zu betrachtende – Verhältnis sei vorliegend nicht gewahrt. (Die Beschwerdeführenden errechnen ein Verhältnis von 165 m<sup>2</sup> gewerblich genutzter Fläche gegenüber 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche.) Ausserdem handle es sich beim projektierten Blumenladen um einen störenden Betrieb, welcher dem Quartierzweck widerspreche. Es bestehe kein Bedürfnis der Quartierbewohner, an der N-Strasse Blumen einkaufen zu können, zumal in einer Entfernung von rund 200 m bereits seit Jahren ein Blumenladen bestehe. Es handle sich ausserdem nicht um ein stilles Gewerbe. Es sei einerseits mit Kundenverkehr zu rechnen. Ausserdem sei die geplante Zufahrt zu "Anlieferung/Lager" so dimensioniert, dass An- und Auslieferungen mit Lastwagen möglich seien. Betrachte man die gewerbliche Fläche unter Berücksichtigung des Anlieferungsraumes, so müsse davon ausgegangen werden, dass nicht ein kleiner Blumenladen, sondern ein überregionaler Grosshandel betrieben werden solle, welcher entsprechende Immissionen hervorrufen werde.

#### **E. 4.2**

Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen (§ 52 Abs. 1 PBG). Andere Nutzungsweisen können durch die Bau- und Zonenordnung beschränkt oder ganz untersagt werden. Gemäss Art. 31 BZO sind in Wohnzonen nicht störende Nutzungen für Arbeitszwecke zulässig. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, will der kommunale Gesetzgeber den Begriff "Nutzungen für Arbeitszwecke" umfassend verstanden haben; jede Art von Arbeitsplatznutzung (Produktion, Verkauf, Dienstleistungen, freie Berufe, etc.) soll grundsätzlich zulässig sein (vgl. Bemerkung zu Art. 31 resp. Art. 33 BZO). Der Vorinstanz ist ferner darin beizupflichten, dass sich die Auffassung der Beschwerdeführenden, wonach in den einzelnen Gebäuden die Wohnfläche gegenüber der gewerblich genutzten Fläche in einem angemessenen Verhältnis stehen, d.h. die Wohnfläche deutlich überwiegen müsse, weder aus dem Planungs- und Baugesetz noch aus der kommunalen Bauordnung ergibt oder ableiten lässt. In § 52 Abs. 1 PBG wird festgelegt, welche Nutzungsarten als Wohnnutzung gelten. Lediglich in diesem Zusammenhang wird auf das Verhältnis Wohn- zu Arbeitsfläche abgestellt. Dass das Ladenlokal und die damit verbundenen Räumlichkeiten keine Wohnnutzung darstellen und auch nicht als solche gelten können, ist unbestritten. Art. 31 BZO lässt nicht störende Nutzungen für Arbeitszwecke in Wohnzonen ausdrücklich zu. Dass für die Zulässigkeit ein bestimmtes Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsfläche bestehen müsse, dafür enthält die Bauordnungsbestimmung keinerlei Anhaltspunkte. Damit ist der Baurekurskommission darin beizupflichten, dass dem Ladenlokal und insbesondere dem Blumenladen die Zonenkonformität nicht zum vornherein abgesprochen werden kann.

#### **E. 4.3**

Die Vereinbarkeit eines Betriebes mit dem Zonenzweck muss zusätzlich aufgrund einer funktionalen Betrachtungsweise geprüft werden. Ein Betrieb muss daher auch von seiner raumplanerischen Zweckbestimmung her in eine bestimmte Zone passen (BEZ 1997 Nr. 1, Erw. 4; RB 1994 Nr. 73 mit weiteren Hinweisen). Auch diesbezüglich ist den zutreffenden Erwägungen der Baurekurskommission III beizupflichten. Es kann nicht gesagt werden, dass ein Blumenladen dem Zweck einer Wohnzone widerspreche. Ein Blumenladen erscheint geradezu als klassischer Anwendungsfall eines mit der Wohnnutzung vereinbaren

Detailhandelsbetriebes, selbst wenn einzuräumen ist, dass bei einer Fläche des Ladenlokals von 82 m<sup>2</sup> bereits ein etwas grösserer Laden betrieben werden kann. Die Angst vor einem "industriellen" Blumengrosshandel, einer Nutzung, die klarerweise über die Deckung der Bedürfnisse der ansässigen Wohnbevölkerung hinausgehen würde, erscheint jedoch in der Tat als übertrieben. Ebenso die Befürchtung, mit einem Blumenladen sei ein übermässiger Kunden- sowie Zu- und Auslieferverkehr verbunden. Zwar löst ein Blumenladen sicherlich einen gewissen Kundenverkehr aus. Dieser ist jedoch noch vergleichbar mit dem heute mit Wohnnutzung untrennbar verbundenen Privatverkehr. Dass die Blumen mit Lastwagen angeliefert werden, erscheint nicht wahrscheinlich. Mit der Vorinstanz ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Anlieferungen mit jedem Detailhandelsbetrieb verbunden sind und den Zweck einer Wohnzone nicht gefährden, soweit es sich nicht um mehr als vereinzelt Lastwagenfahrten handelt. Wie der Vertreter der örtlichen Baubehörde anlässlich des von der Vorinstanz durchgeführten Augenscheins ausführte, wird ein Verkaufsladen entsprechend dem vorliegenden strittigen Blumenladen gemäss langjähriger Praxis der Baubewilligungsbehörde des Beschwerdegegners 2 in einer Wohnzone als zonenkonform beurteilt. Nach dem Gesagten erscheint diese Praxis als zulässig.

### **E. 5.1**

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Nach Absatz 2 derselben Bestimmung ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Die Baurekurskommission hat die zu § 238 PBG entwickelte Praxis grundsätzlich zutreffend dargestellt, sodass auf diese Ausführungen verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Bei der Anwendung dieser Bestimmung steht der kommunalen Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Trotz umfassender Kognition (§ 20 VRG) hat sich deshalb die Baurekurskommission bei der Überprüfung eines Einordnungsentscheids der kommunalen Baubehörde Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht dieser auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so hat die Rechtsmittelinstanz ihn zu respektieren und darf nicht ihr eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen der kommunalen Behörde setzen. Die Rekursinstanz darf erst dann eingreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweist (RB 1981 Nr. 20; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, § 20 N. 19). Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können Rechtsverletzungen im Sinn von § 50 Abs. 2 VRG sowie eine für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (§ 51 VRG). Hat die Baurekurskommission einen Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde bestätigt, so kann vor Verwaltungsgericht nur geltend gemacht werden, die Rekursinstanz sei zu Unrecht zum Ergebnis gelangt, der erstinstanzliche Entscheid bewege sich im Rahmen des der örtlichen Baubehörde zustehenden Ermessensspielraums. Das Verwaltungsgericht überprüft dann lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar hat beurteilen dürfen; nimmt es statt dessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschreitet es seine eigene Kognition und verletzt damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, Erw. 4, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)).

### **E. 5.2**

Wie bereits im Rekursverfahren bezeichnen die Beschwerdeführenden den geplanten Baukörper als dominant und voluminös sowie als Fremdkörper in dem als homogen zu beurteilenden baulichen Umfeld. Bemängelt werden insbesondere die Dachgestaltung, welche eine stark störende Unruhe aufweise, die in Glas gehaltene Nordwestfassade sowie die Erkeranbaute, welche das harmonische Erscheinungsbild störe. Das geplante Gebäude stehe in einem krassen Missklang zu den Einfamilienhäusern in der Umgebung. Das Baugrundstück wirke überlastet.

### **E. 5.3**

Was das Volumen der geplanten Baute sowie die Ausnützung des Baugrundstücks anbelangt, so hat die Baurekurskommission zutreffend erwogen, dass ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens nur in Ausnahmefällen verlangt werden kann, nämlich wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Erforderlich ist in diesem Fall das Vorliegen wichtiger Gründe, wie eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit (vgl. VGr, 19. April 2002, VB.2001.00268, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch) und VB.2001.00273 in BEZ 2002 Nr. 18). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die bestehende Überbauung erweckt zwar auf den ersten Blick den Eindruck einer gewissen Einheitlichkeit. Deren Ursache ist allerdings einzig darin zu sehen, dass die Häuser in derselben Zeitepoche errichtet wurden. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass sehr wohl verschiedene Baustile vorhanden sind. Dass die bestehende Bausubstanz von besonderer architektonischer Qualität sei, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Ebenso wenig kann von landschaftlicher Empfindlichkeit gesprochen werden. Zutreffend ist lediglich, dass einige Grundstücke in der Umgebung baulich unternutzt sind. Dies ist allerdings nicht bei allen Parzellen der Fall. Einige Grundstücke sind deutlich kleiner als das Baugrundstück, sodass auch die Bauten kleineren Volumens sind. Die Gestaltung der geplanten Neubaute im Einzelnen mag von der Architektur der baulichen Umgebung abweichen. Wie die Augenscheinfotos der Vorinstanz deutlich machen, finden sich bei den umliegenden Häusern jedoch ebenfalls verschiedene Dachformen sowie teilweise Dachaufbauten, so insbesondere auch bei den Gebäuden O-Strasse 02 und 03. Der Umstand, dass die älteren Wohnhäuser der Umgebung entsprechend dem damaligen Baustil keine grösseren Verglasungen aufweisen, rechtfertigt es nicht, von der Bauherrschaft den Verzicht auf eine grosszügige Glasfläche zu verlangen. Teilweise oder ganz verglaste Fassaden sind heute ein gängiges Gestaltungsmittel. Mit der Vorinstanz ist ausserdem zu berücksichtigen, dass sich der verglaste Teil der Nordwestfassade im Bereich des Ladenlokals befindet und damit – zumindest teilweise – durch die geplante Nutzung bedingt ist. Ausserdem ist die Nordwestfassade auf die O-Strasse ausgerichtet und vom dahinter liegenden Quartier abgewandt.

### **E. 5.4**

Zusammenfassend ist einzuräumen, dass das geplante Gebäude von seinem Volumen und seiner architektonischen Gestaltung her auffallen wird. Letzteres ist bei der Neuüberbauung einzelner Parzellen in einem gewachsenen Quartier jedoch häufig der Fall. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die geplante Neubaute nicht mitten in das gewachsene Quartier rund um die N-Strasse, sondern an dessen Rand platziert werden soll. Angesichts dieser Umstände hat die Vorinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde auf jeden Fall als vertretbar beurteilen dürfen und damit nicht rechtsverletzend entschieden.

### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführenden machen im Weiteren geltend, die geplante Ausfahrt aus der Unterniveaugarage in die N-Strasse sei nicht bewilligungsfähig, da ein Einlenkerradius von 4 m verbunden mit einer ausreichenden Sichtweite nicht realisierbar sei. Der Baurekurskommission ist darin beizupflichten, dass sich ein entsprechender Mangel mit einer Auflage (Rechtsabbiegeverbot) beheben liesse und die Baubewilligung als solches nicht in Frage zu stellen vermöchte. Dass eine entsprechende Auflage allerdings bedeutungslos für die Beschwerdeführenden wäre, kann nicht gesagt werden. Vielmehr ist durchaus ein Interesse zumindest derjenigen Beschwerdeführenden, deren Grundstücke an der N-Strasse liegen, daran auszumachen, dass das geplante Wohn- und Geschäftshaus keinen zusätzlichen Verkehr auf der N-Strasse in das Wohnquartier hinein generiert. Die Baurekurskommission hätte diesen Einwand daher beurteilen müssen und ist zu Unrecht in diesem Punkt auf den Rekurs nicht eingetreten. Ein schützenswertes Interesse der Beschwerdeführenden an der Beurteilung dieses Einwandes ist zu bejahen. Im Sinne eines Eventualantrages fordern sie denn im Beschwerdeverfahren auch ausdrücklich die Statuierung einer Auflage, wonach aus der Unterniveaugarage ausfahrende Fahrzeuge nicht nach Südosten in die N-Strasse einbiegen dürfen.

### **E. 6.2**

In materieller Hinsicht ist der Einwand jedoch unbegründet. Es ist nicht ersichtlich, warum es dem aus der geplanten Unterniveaugarage ausfahrenden Fahrzeuglenker nicht möglich sein sollte, auf dem Vorplatz zwischen der Nordostfassade und der Grundstücksgrenze, welcher eine Breite von 10,50 m sowie eine Tiefe von 7,50 m aufweist, zur Strasse auszuholen, um entsprechend in die N-Strasse einzulenken. Dies wäre selbst dann noch möglich, wenn vor dem Raum "Anlieferung/Lager" ein Liefer- oder gar Lastwagen abgestellt sein sollte. Die Beschwerdeführenden legen ausserdem nicht genauer dar, weshalb bzw. wodurch die Sicht in Richtung Fahrstreifenmitte der N-Strasse bei der Ausfahrt in die Quartierstrasse beeinträchtigt sein sollte. Die N-Strasse verläuft zumindest in diesem Bereich geradlinig. Sollte die Sicht durch Bepflanzungen oder Einzäunungseinrichtungen auf dem Nachbargrundstück behindert sein, so ist auf die Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen vom 19. April 1978 (Strassenabstandsverordnung) und insbesondere auf deren § 16 hinzuweisen. Danach sind bei Ausfahrten sog. Sichtbereiche freizuhalten, innerhalb derer Pflanzen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen. Bei Ausfahrten im Grenzbereich eines Grundstücks muss zwar der gesamte Einlenkbereich auf dem Baugrundstück liegen, der Sichtbereich jedoch kann in ein Nachbargrundstück hineinragen. In diesem Fall sind auch Pflanzen auf einem Nachbargrundstück von der Vorschrift von § 16 der Strassenabstandsverordnung betroffen und müssen ständig auf eine Höhe von 0,8 m zurück geschnitten werden. Mauern und geschlossene Einfriedungen dürfen ohnehin nur bis zu einer Höhe von 0,8 m an die Strassengrenze gestellt werden (vgl. § 7 der Strassenabstandsverordnung). Angesichts dieser Rechtslage kann die erforderliche Sichtweite im vorliegenden Fall erreicht werden. Die Statuierung eines Rechtsabbiegeverbots ist daher nicht zwingend erforderlich.

### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführenden beanstanden im Weiteren die Neigung der Tiefgaragenrampe. Die Rampe dürfe ein Gefälle von höchstens 10 % aufweisen, da vom Typus I der anwendbaren VSS-Norm auszugehen sei. Es sei nämlich davon auszugehen, dass die

Abstellplätze in der Unterniveaugarage von Kunden des Blumenladens benützt werden würden. Es lägen keine Umstände vor, welche ein Abweichen vom Regelfall rechtfertigen würden.

#### **E. 7.2**

Geplant war ursprünglich offenbar eine Rampe mit einem Gefälle von rund 24 %. Die Baubewilligungsbehörde hatte im Rahmen der ersten Baubewilligung auflageweise ein maximales Gefälle von 10 % verlangt. Sie war dabei von den Anforderungen des Typus I der VSS-Norm 640 291 (öffentlich zugängliche oder Wohnbauten dienende Abstellplätze) ausgegangen. Die Baurekurskommission III hatte im Rahmen des vom Bauherrn erhobenen Rekurses die Auffassung vertreten, es rechtfertige sich, vom Typus III der VSS-Norm und damit von einer maximal zulässigen Neigung von 15 % im nicht überdeckten Teil der Rampe auszugehen. Zur Begründung hatte die Baurekurskommission angeführt, dass die Abstellplätze in der Unterniveaugarage nur von den Bewohnern des Gebäudes und den Beschäftigten des Ladenlokals benutzt würden und somit nicht öffentlich zugänglich seien. Ausserdem müsse die Rampe das Gefälle zwischen dem Baugrundstück und der N-Strasse von rund 1,5 m ausgleichen. Die kommunale Baubehörde passte die diesbezügliche Auflage in der Baubewilligung im Anschluss an das erste Rekursverfahren entsprechend an. Im angefochtenen Entscheid verweist die Rekursinstanz auf ihre Ausführungen im ersten Rekursentscheid und macht geltend, dass sich an den tatsächlichen Verhältnissen nichts geändert habe.

#### **E. 7.3**

Unbestritten ist grundsätzlich die Anwendung der VSS-Norm 640 291 über die Anordnung und Geometrie von Parkieranlagen. Gemäss dieser Richtlinie müssen Unterniveaugaragen, die öffentlich zugänglich sind oder Wohnbauten dienen, die Anforderungen des Typ I erfüllen, d.h. deren Zufahrtsrampen dürfen im Freien eine Neigung von maximal 10 % aufweisen. Unterniveaugaragen des Typs II müssen generell grosszügigere Abmessungen aufweisen, weil entweder hohe Umschlagsziffern zu erwarten sind oder überwiegend Fahrzeuge mit grösseren Abmessungen abgestellt werden. Schliesslich sieht die Richtlinie den Typ III vor. Dort sind aufgrund der kleinen Umschlagsziffer schwierige Manöver und enge Verhältnisse tolerierbar. Dementsprechend darf eine Zufahrtsrampe im Freien eine Neigung von 15 % aufweisen. (Gemäss der auf 1. Februar 2006 in Kraft gesetzten neuen Nachfolgerichtlinie 640 291a haben Abstellplätze in nicht öffentlich zugänglichen Bereichen die Anforderungen der Komfortstufe A einzuhalten. Die maximale Neigung für ungedeckte Rampen beträgt bei dieser Stufe 15 % und für gedeckte Rampen 18 %.)

#### **E. 7.4**

Es handelt sich bei diesen VSS-Normen nicht um Rechtssätze, sondern um Empfehlungen von Fachleuten, welche als Hilfsmittel zur Beurteilung herangezogen werden können. Dementsprechend verfügen die rechtsanwendenden Behörden über ein gewisses Ermessen; insbesondere besteht Raum für die Berücksichtigung besonderer Verhältnisse im Einzelfall. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine kleine Unterniveaugarage mit lediglich 6 Abstellplätzen. Es ist unbestritten, dass diese Abstellplätze mehrheitlich von den Mietern der Wohnungen im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss benutzt werden sollen. Ebenfalls nicht strittig ist, dass ein Abstellplatz den im Ladenlokal im Erdgeschoss Beschäftigten zur Verfügung stehen soll. Es handelt sich damit um eine Unterniveaugarage mit kleiner

Umschlagsziffer. Dies gilt selbst dann, wenn davon ausgegangen würde, dass in der Unterniveaugarage ein Abstellplatz für Kunden des Ladenlokals bereitgestellt werden sollte, was jedoch eher unwahrscheinlich ist, da immerhin drei oberirdische Abstellplätze geplant sind. Auch in diesem Fall dürfte noch von einer grundsätzlich nicht öffentlich zugänglichen Unterniveaugarage gesprochen werden. Es kann wohl davon ausgegangen werden, dass Kunden des Blumenladens lieber die oberirdischen Abstellplätze belegen, sodass der Abstellplatz in der Unterniveaugarage ohnehin nur in Einzelfällen benutzt würde. Angesichts dieser Verhältnisse erscheint es als nachvollziehbar und damit vertretbar, dass die Baurekurskommission die Anforderungen des Typs III als ausreichend betrachtet hat. Auf jeden Fall liegt keine Rechtsverletzung vor.

### **E. 8.1**

Die Beschwerdeführenden wenden sich im Weiteren gegen die Qualifikation des mit "Anlieferung/Lager" bezeichneten Raumes im Erdgeschoss als Besonderes Gebäude im Sinne von § 49 PBG. Sie machen geltend, die von der Bewilligungsbehörde verlangte Nutzungsbeschränkung könne die Nutzung des Raumes als Arbeitsraum nicht wirkungsvoll verhindern. Der Raum sei aufgrund seiner Ausmasse und der direkten Verbindung zum Ladenlokal geradezu prädestiniert, als Arbeitsraum genutzt zu werden. Dies gerade deshalb, weil der Blumenladen keinen separaten Rüstraum aufweise. Ausserdem sei aufgrund der Fenster sowie des Tores zu befürchten, dass Gerüche auf die Nachbarschaft einwirken würden. Schliesslich passe ein Lagerraum im Erdgeschoss auch aus ästhetischen Gründen nicht in ein Wohnquartier. Ein Lager gehöre ins Untergeschoss. Erfülle der streitbetroffene Gebäudeteil die Anforderungen an ein Besonderes Gebäude nicht, so verletze er den Grenzabstand von 5 m. Ausserdem sei er an die Ausnützung anzurechnen. Da das Hauptgebäude die maximal zulässige Ausnützung bereits ausschöpfe, resultiere eine Ausnützungsüberschreitung. Die Auflage hinsichtlich der Nutzungsbeschränkung sei ausserdem nicht präzise genug, da lediglich von "Lagerräumen im Erdgeschoss" die Rede sei. Der Bauherr könne sich so auf den Standpunkt stellen, beim streitbetroffenen Raum handle es sich nur um einen Raum für Anlieferung, weshalb er nicht unter die Nutzungsbeschränkung falle.

### **E. 8.2**

Für Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, kann von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden (§ 49 Abs. 3 PBG). Gemäss § 273 PBG dürfen solche Besonderen Gebäude dort, wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, in einem Abstand von 3,5 m von anderen Gebäuden errichtet werden. Feststeht, dass der streitbetroffene Raum die äusseren Beschränkungen von § 49 Abs. 3 PBG einhält. Strittig ist hingegen, ob er für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sei. Die Bauherrschaft ersucht um Bewilligung des streitbetroffenen Raumes als Anlieferung und Lager. Dass ein Ladenlokal eine Anlieferung benötigt, ist unbestritten. Deren missbräuchliche Nutzung als Arbeitsraum liegt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht auf der Hand. Einerseits ist das Ladenlokal selber grosszügig bemessen. Zusätzlicher Arbeitsraum erscheint daher nicht erforderlich. Andererseits deutet die gewählte Befensterung, welche eher einer Garage entspricht, nicht auf eine Nutzung als Arbeitsraum hin. Einzuräumen ist, dass der streitbetroffene Raum von seiner Grösse her grundsätzlich als Arbeitsraum geeignet wäre.

### **E. 8.3**

Zur Verhinderung einer missbräuchlichen Nutzung kann gestützt auf § 321 PBG mit der Baubewilligung eine entsprechende Nebenbestimmung verknüpft werden. Dabei steht der kommunalen Baubehörde ein gewisses Ermessen zu, ob sie eine unerlaubte Nutzung des Raumes als Arbeitsraum durch einen Nutzungsbeschränkungsrevers oder durch bauliche Massnahmen verhindern will (vgl. VB 89/0185 in RB 1990 Nr. 84). Angesichts des Umstandes, dass eine missbräuchliche Nutzung vorliegend zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, aber immerhin nicht als besonders nahe liegend erscheint, ist die Statuierung einer Nutzungsbeschränkung vertretbar. Hinzu kommt, dass keine bauliche Massnahme ersichtlich ist, welche die Nutzung des als Anlieferung und Lager geplanten Raumes als Arbeitsraum wirksamer verhindern könnte. Die Formulierung der Nebenbestimmung ist in Übereinstimmung mit der Baurekurskommission nicht unklar. Vielmehr umfasst die Bezeichnung "Waschküchen und Lagerräume im Erdgeschoss" klarerweise auch den als "Anlieferung/Lager" bezeichneten Raum. Die diesbezüglichen Einwände der Beschwerdeführenden erscheinen daher als unbegründet.

### **E. 8.4**

Nicht ersichtlich ist, weshalb der streitbetroffene Raum unter ästhetischen Gesichtspunkten nicht bewilligungsfähig sein sollte. Die Nutzung als "Lageraum" tritt optisch nach aussen gar nicht in Erscheinung. Sichtbar ist lediglich das Tor für die Anlieferung, welches sich ohne weiteres in das Erscheinungsbild der Fassade einfügt. Nicht nachvollziehbar ist schliesslich der Einwand, die Nutzung des Raumes könnte Geruchsimmissionen verursachen. Insbesondere ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht, welche Gerüche zu befürchten wären.

### **E. 9.1**

Die entlang der Südostgrenze des Baugrundstücks geplante Grenzbaute bezeichnen die Beschwerdeführenden als eigentlichen "Neidbau", welcher in schikanöser Weise unmittelbar vor den Wohn- und Schlafzimmerfenstern der Beschwerdeführenden 1 errichtet werden solle und keinerlei funktionelle Bedeutung für das Bauvorhaben habe. Es bestehe kein nachvollziehbarer Grund, weshalb in diesem Bereich eine Grenzbaute errichtet werden müsse. Ausserdem verletze das Bauvorhaben in diesem Bereich die Bestimmung von § 287 Abs. 1 lit. b PBG, wonach eine Grenzbaute nur bis zu einer Bautiefe von 14 m zulässig sei. Diese Vorschrift komme nämlich nur dann nicht zur Anwendung, wenn die kommunale Bauordnung die zulässige Bautiefe bestimmt habe. Dies sei vorliegend nicht der Fall; Art. 50 BZO enthalte keine Bautiefenbeschränkung. Schliesslich stelle die Überdeckung der Tiefgaragenrampe eine eigentliche Hofunterkellerung dar und bilde damit einen Bestandteil des Untergeschosses. Diese dürfe daher lediglich 0,5 m über das gewachsene Terrain herausragen, andernfalls der ordentliche Grenzabstand einzuhalten sei. Die Hofunterkellerung erreiche indessen eine Höhe von 3 bis 3,45 m. Da dieser Gebäudeteil die Voraussetzungen für eine Grenzbaute im Sinne von Art. 50 BZO nicht erfülle, könne er weder als Grenzbaute noch als abstandsfreies Gebäude im Sinne von § 269 PBG bewilligt werden.

### **E. 9.2**

Was Besondere Gebäude betrifft, so räumt § 49 Abs. 3 PBG den Gemeinden hinsichtlich Abstandsvorschriften und insbesondere der Grenzbauweise eine umfassende Regelungskompetenz ein. Dies im Gegensatz zum Grenzbau eines Hauptgebäudes, welcher

die Voraussetzungen von § 287 PBG erfüllen muss. Gemäss Art. 50 Abs. 2 BZO dürfen Besondere Gebäude, deren gesamte Grundfläche 36 m<sup>2</sup> und grösste Höhe 3,0 m nicht übersteigen, an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen (a) und überdies den Mindestgebäudeabstand wahren (b). Dass diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt sind, ergibt sich aus den Plänen. Die oben umschriebenen Erleichterungen für Besondere Gebäude sind allerdings primär nur anwendbar, wenn ein selbständiges, freistehendes Gebäude in Frage steht. Ist ein solches Gebäude an ein Hauptgebäude angebaut, muss es optisch und funktionell selbständig sein. Unter dieser Voraussetzung darf das Dach übergreifend sein (Christoph Fritsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 12<sup>■</sup>59). Vorliegend ist die Grenzbaute an das Hauptgebäude angebaut. Neben einem Lagerraum enthält es die Heizung für das Hauptgebäude. Die Heizung ist Bestandteil des Hauptgebäudes. Die Grenzbaute ist somit funktionell nicht selbständig, sondern gehört zum Hauptgebäude. Als Bestandteil des Hauptgebäudes hat der Grenzbau die Voraussetzungen von § 287 PBG zu erfüllen, wonach ohne nachbarliche Zustimmung auch die nach der jeweiligen kommunalen Bauordnung zulässige Bautiefe nicht überschritten werden darf (vgl. Maja Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, S. 141). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt, weshalb die projektierte Grenzbaute nicht bewilligungsfähig ist. Zudem ist aus den Bauplänen ersichtlich, dass die zum Hauptgebäude gehörende Einhausung der Rampe zur Tiefgarage – auch ohne die darüber projektierte "Grenzbaute" – den gewachsenen Boden um mehr als einen halben Meter überragt, weshalb gestützt auf § 269 PBG entweder die Abstandsvorschriften einzuhalten sind oder die Einhausung zur Tiefgarage entsprechend abgesenkt werden muss. Um die zulässige Höhe von 50 cm über dem gewachsenen Boden einzuhalten, müsste die Rampeneinhausung zurückversetzt werden. Dadurch wird der nicht überdeckte Teil der Rampe, wo höchstens eine Steigung von 15 % möglich ist, länger, was weitere Änderungen im Untergeschoss und insbesondere bei den bisher projektierten Parkplätzen erfordert. Die erforderlichen Projektänderungen halten sich jedoch noch in einem Rahmen, der eine auflagenweise Heilung der festgestellten Mängel im Sinne von § 321 PBG zulässt. Die Baubewilligung wird somit bezüglich der Einhausung der Rampe mit Lager- und Heizungsraum aufgehoben und die Bauherrschaft zur Einreichung von Bauplänen im Sinne der vorstehenden Erwägungen zur Bewilligung durch die Baubehörde verpflichtet.

#### **E. 10**

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführenden zu je 3/32, unter solidarischer Haftung eines jeden für 3/4 sowie dem Beschwerdegegner Nr. 1 zu 1/4 aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Die Kosten des Rekursverfahrens werden den privaten Parteien im nämlichen Verhältnis auferlegt wie diejenigen des Beschwerdeverfahrens. Gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a VRG werden die Beschwerdeführenden verpflichtet, dem Beschwerdegegner Nr. 1 für die Verfahren vor beiden Instanzen eine reduzierte Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'600.- zu bezahlen, unter solidarischer Haftung eines jeden für den gesamten Betrag. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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