

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00049 vom 23. Mai 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-05-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00049

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00049 du 23 mai 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00049 del 23 maggio 2007

Regeste

Vorentscheid | Vorentscheid mit Drittwirkung betreffend Hochhaus mit Parkierungsanlage, Betriebszentrum und Büros. Einem Nachbarn kann im Zeitpunkt des Vorentscheids in der Regel nicht das Rechtsschutzinteresse abgesprochen werden mit dem Hinweis, der gerügte Mangel könnte mittels einer Nebenbestimmung zur Baubewilligung geheilt werden. Die Rechtsmittelanträge des Nachbarn zielen im Fall eines Vorentscheides nicht auf die Bewilligungsfähigkeit der Baute als solche, sondern auf die Beantwortung gestellter "grundlegender" Fragen. Ist die Ausgestaltung eines künftigen Bauvorhabens noch offen bzw. nicht direkt Gegenstand der mit Vorentscheid zu beantwortenden Fragen, so ist der vom künftigen Bauvorhaben voraussichtlich betroffene Nachbar legitimiert, die Beantwortung der für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegenden Fragen anzufechten (E. 1.5.2). Fehlen Baulinien für öffentliche Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben gemäss § 265 Abs. 1 PBG oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die BZO keine anderen Abstände vorschreibt. Bei der Würdigung, ob ein Weg als öffentlich oder als privat zu gelten hat, kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf die Erschliessungsfunktion des Weges an (E. 3.2.3). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

A, vertreten durch RA B, VB.2007.00069

E. 1.1

Die Beschwerdeverfahren VB.2007.00049 und VB.2007.00069 wenden sich gegen den nämlichen Rekursentscheid des Regierungsrates vom 20. Dezember 2006. Sie betreffen das gleiche Bauvorhaben der A und werfen zur Hauptsache die gleichen Rechtsfragen (Grenz- und Gebäudeabstand) auf. Die Beschwerdeverfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

E. 1.2

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung von Beschwerden gegen Rekursentscheide des Regierungsrates zuständig. Da – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobenen Rechtsmittel einzutreten.

E. 1.3

Die F AG firmiert gemäss Publikation im Handelsamtsblatt vom 22. Dezember 2006 neu unter dem Namen "C AG". Bei der Beschwerdeführerin 2 handelt es sich mithin um die gleiche juristische Person wie die Rekurrentin 2 im Rekursverfahren.

E. 1.4

Die Beschwerdeführerin 2 beantragt die Sistierung des Verfahrens. Da die Streitsache indessen spruchreif ist, ist im Interesse einer beförderlichen Prozesserledigung (vgl. § 4a VRG) von einer Sistierung abzusehen.

E. 1.5.1

Die Beschwerdeführerin 2 ist Baurechtsnehmerin des an das Baugrundstück auf dessen Südwestseite anstossenden Grundstückes Kat.Nr. 03. Die Beschwerdeführerin 1 und die Bausektion der Stadt Zürich beantragen dem Verwaltungsgericht, auf das Rechtsmittel der Beschwerdeführerin 2 mangels Legitimation nicht einzutreten. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern diese ein Interesse an einer Vergrösserung des Abstands zwischen dem Projekt und dem Gebäude L-Strasse oder gegenüber der Parzelle 05 ein Interesse haben sollte. Zwischen letzterer Parzelle und dem Baurechtsgrundstück Kat.Nr. 03 der Beschwerdeführerin 2 lägen zwei weitere Parzellen und die kürzeste Distanz betrage 68 m. Die behaupteten Abstandsverstösse könnten auf verschiedene Arten behoben werden, welche vom Baurechtsgrundstück der Beschwerdeführerin 2 kaum wahrnehmbar wären.

E. 1.5.2

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist gemäss § 338a Abs. 1 PBG berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Nach dieser Bestimmung ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (Kölz/Bosshard/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, § 21 N. 21 und 34 ff.). Wer aufgrund seines Rechtsschutzinteresses Zugang zum Verfahren findet, hat Anspruch darauf, dass alle geltend gemachten Rechtsverletzungen überprüft werden, welche im Ergebnis zur Gutheissung seines Beschwerdeantrages führen oder zumindest auf den ersten Blick als hierzu geeignet erscheinen (RB 1980 Nr. 7; 1987 Nr. 3, je mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin 2 ist Baurechtsnehmerin der an das Baugrundstück grenzenden Nachbarparzelle Kat.Nr. 03. Die nachbarliche Beziehung und die direkte Betroffenheit durch das Hochhaus-Vorprojekt E sind damit gegeben. Anders als bei einem baurechtlichen Entscheid im Sinn von §§ 318 ff. PBG wird bei einem Vorentscheid nicht über die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens als Ganzes, sondern nur über Fragen entschieden, welche für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind (§ 323 Abs. 1 PBG). Demgemäss kann im Zeitpunkt des Vorentscheides einem Nachbarn in aller Regel auch nicht das Rechtsschutzinteresse abgesprochen werden mit dem Hinweis, der gerügte Mangel könnte mittels einer Nebenbestimmung zur Baubewilligung geheilt werden, welcher ihm keinen praktischen Nutzen bringe. Die Rechtsmittelanträge des Nachbarn zielen im Fall eines Vorentscheides nicht auf die Bewilligungsfähigkeit der Baute als solche, sondern auf die Beantwortung gestellter "grundlegender" Fragen. Ist die Ausgestaltung eines künftigen Bauvorhabens noch offen

bzw. nicht direkt Gegenstand der mit Vorentscheid zu beantwortenden Fragen, so ist der vom künftigen Bauvorhaben voraussichtlich betroffene Nachbar legitimiert, die Beantwortung der "für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegenden" Fragen anzufechten.

E. 1.5.3

Gemäss Gesuch vom 1. Juli 2004 unterbreitete die A der Bausektion verschiedene Fragen zur Beantwortung im Sinn eines Vorentscheides. Der Vorentscheid ist allein bezüglich der konkret gestellten Fragen verbindlich, also vorliegend hinsichtlich der streitigen "Grenz- und Gebäudeabstände gemäss beiliegender Kataster-Kopie 1 : 500 vom 30. März 2004" (Frage 1), sowie bezüglich Gebäudehöhe, Zufahrt und Parkplatzzahl. Die konkrete Ausgestaltung des späteren Bauprojektes wird allein durch die Beantwortung der zum Vorentscheid unterbreiteten Fragen präjudiziert, bleibt im Übrigen aber offen. Der Beschwerdeführerin 2 kann daher die Legitimation zur Anfechtung der vorentscheidswisen Beantwortung, welche Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten sind, nicht abgesprochen werden, auch wenn es die – vom Nachbargrundstück aus gesehen – abgewandte Seite des künftigen Bauprojektes betrifft. 2. Die der Bausektion des Stadtrates Zürich zum Vorentscheid unterbreiteten Fragen basieren auf einem Vorprojekt für ein 62,7 m langes, 40,8 m breites und 60 m hohes Hochhaus (Projekt E), mit welchem die Raumbedürfnisse des Fernsehstudios in Leutschenbach konzentriert werden sollen. Gemäss Projektbeschreibung ist im Erdgeschoss des Gebäudes ein multifunktionaler Raum vorgesehen, der als Einstellhalle für Reportagewagen genutzt werden soll. Darüber ist ein siebenstöckiges Parkhaus für Personenwagen geplant, das über eine rund um das Gebäude angeordnete Zufahrt (Rampen) erschlossen werden soll. Im achten Stockwerk sind Lager- und Technikräume geplant und in den obersten Geschossen das Betriebszentrum, das so konzipiert ist, dass sich dort sowohl Standardbüros als auch zweigeschossige grossflächige Studios verwirklichen lassen. Insgesamt würde das geplante Gebäude über eine Produktionsfläche von 17'810 m², eine Bürofläche von 3910 m² und eine Parkfläche von 17'416 m² mit total 832 Parkplätzen verfügen. Die Erschliessung des Parkhauses soll über die M-Strasse und die daran anschliessende private Parkhauszufahrt erfolgen. Streitig vor Verwaltungsgericht sind allein noch die Abstandsverhältnisse gegenüber der L-Strasse bzw. zum Gebäude L-Strasse 04 sowie der Grenzabstand gegenüber dem Grundstück Kat.Nr. 05.

3. 3.1 3.1.1 Die Bausektion der Stadt Zürich hielt in ihrem Entscheid vom 23. November 2004 hinsichtlich des Abstandes zur L-Strasse fest, dieser Strasse komme keine öffentliche Erschliessungsfunktion zu und sie sei auch im kommunalen Richtplan, Strassennetz, nicht ausgewiesen. Sie diene lediglich der arealinternen Zufahrt und Feinerschliessung des Fernsehareals, weshalb von ihr keine Strassenabstände einzuhalten seien. L-Strasse und M-Strasse seien gemäss kommunalem Verkehrsplan als Fussgängerachse/Veloroute vorgesehen. Für den kombinierten Fuss- und Veloweg im Gegenverkehr sei eine Breite von mindestens 3,5 m erforderlich. Für die geplante Einbahnzufahrt neben der Parkhauszufahrt sei zudem eine minimale Breite von 3 m zu verlangen. Die Verkehrsanlagen wiesen somit einen Mindestbedarf von 6,5 m auf. Für einen allfälligen Strassenausbau sei keine Raumsicherung erforderlich und im arealinternen Bereich der Fernsehstrasse liege auch kein Interesse an der Raumsicherung von Vorgärten, Grünzügen etc. Der projektierte Abstand von 1,5 m des Gebäudes L-Strasse 04 von der L-Strasse vermöge zu genügen. Im Bereich des E-Gebäudes habe somit die für die Verkehrsanlagen erforderliche Mindestbreite 8 m (1,5 m + 6,5 m) zu betragen. Zusammen mit der 6 m breiten Parkhauszufahrt sei daher ein 14 m grosser Abstand zwischen dem projektierten und dem

Gebäude L-Strasse 04 zu verlangen. 3.1.2 Im Rekursverfahren vor dem Regierungsrat vertrat die A einen Gebäudeabstand zwischen dem E-Gebäude und dem Gebäude L-Strasse 04 von 11 m, die F AG eine solchen von 20 m. Der Regierungsrat führte in seinem Rekursentscheid hierzu aus, aufgrund der im kommunalen Verkehrsplan der Stadt Zürich enthaltenen und als Vorgaben zu beachtenden neuen Festlegungen für einen durch die L-Strasse verlaufenden Fuss- und Radweg sei davon auszugehen, dass zwischen dem E-Gebäude und dem Gebäude L-Strasse 04 folgende Verkehrsanlagen Platz finden müssten: die private Erschliessung des Parkhauses bestehend aus zwei parallelen Zufahrten à je 3 m, die separate Einbahnzufahrt ins restliche Areal und ein Rad-Fussweg. Streitig sei sodann, ob die Gebäude L-Strasse 04 und das Parkhaus E gegenüber der L-Strasse (Einbahnzufahrt ins restliche Areal mit dem künftigen Rad-/Fussweg ohne Parkhauszufahrt) einen Strassen- oder wenigstens einen Wegabstand einzuhalten habe. Da es sich bei der Zufahrt ins restliche Areal um eine Einbahnzufahrt handle, welcher für das restliche Areal in weit überwiegender Weise arealinterne Bedeutung zukomme, habe die Bausektion der Stadt Zürich diesem Anlageteil die Funktion eines Zufahrtsweges zuordnen und hierfür eine Breite von 3,0 m veranschlagen dürfen. Demgemäss sei gegenüber der L-Strasse nicht der Strassenabstand, sondern der Wegabstand von 3,5 m zu verlangen. Schliesslich sei für den geplanten Rad-/Gehweg eine Mindestbreite von 3,5 m zu beachten. Vom E-Gebäude (im Katasterplan 1 : 500 vom 30. März 2004 = blau gestrichelte Linie: Projekt E) bis zum Gebäude L-Strasse 04 habe der Abstand somit mindestens 17,5 m zu betragen. 3.1.3 In ihrer Beschwerde vom 6. Februar 2007 (VB.2007.00049) an das Verwaltungsgericht, beantragte die A die Aufhebung des Regierungsratsentscheides, soweit damit der Rekurs bezüglich dem Abstand zwischen dem projektierten Parkhaus und dem Gebäude L-Strasse 04 teilweise gutgeheissen worden war. Die A wirft der Vorinstanz vorab einen Rechnungsfehler vor, denn zusammengerechnet ergebe sich ein Abstand von 16 m (2 x 3 m Parkhauszufahrt; 3,5 m Rad-/Fussweg, 3 m Einbahn-L-Strasse, 3,5 m Wegabstand.) und nicht von 17,5 m. Der im kommunalen Richtplan vorgesehene Rad-/Fussweg habe bisher keinen Eingang in die Nutzungsplanung gefunden. Er sei nur behördenverbindlich und könne einem Bauvorhaben der Beschwerdeführerin nicht entgegengehalten werden. Eine fehlende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung im Sinn von § 233 f. PBG liege nicht vor. Da der Vorentscheid unter dem Vorbehalt wesentlicher Änderungen der Sach- und/oder Rechtslage ausgesprochen wurde, sei es allerdings nicht zu beanstanden, dass die Baubehörde dennoch auf den im kommunalen Richtplan vorgesehenen Rad-/Fussweg aufmerksam gemacht habe. Bei der nutzungsplanerischen Umsetzung des Richtplaneintrages (durch Festlegung von Baulinien) komme dem Antrag des Stadtrates erhebliche Bedeutung zu. Die Antwort im Vorentscheid, es sei ein Abstand zwischen den Gebäuden von 14 m bestehend aus 2 x 3 m für die Parkhauszufahrten, 3 m für die Einbahnzufahrt, 3,5 m für den Rad-/Fussweg und dem Sicherheitsabstand von 1,5 m einzuhalten sei nicht zu beanstanden. Ob von der L-Strasse als rein interner Einbahnzufahrt ein Wegabstand eingehalten werden müsse, könne offen bleiben, da gegenüber der projektierten Parkgarage ein Abstand von 6 m und gegenüber dem Gebäude L-Strasse 04 – bei einer Breite dieser Zufahrt von 3 m und einem Abstand zwischen den beiden Gebäuden von 14 m – ein Abstand von 5 m eingehalten werde. Demgegenüber beantragte die Beschwerdeführerin 2 in ihrer Beschwerde vom 7. Februar 2007 an das Verwaltungsgericht, den Abstand zwischen dem E-Gebäude und dem Gebäude L-Strasse 04 auf 20 m festzusetzen. Sie verfiht Mindestbreiten von 6 m Strassenabstand des Gebäudes L-Strasse 04, 3,5 m Fuss-/Veloweg, 4,5 m Strassenbreite, 6 m Strassenabstand Parkhaus

zugleich Parkhauszufahrt und führt hierzu aus, die Haupterschliessung des Fernsehareals erfolge künftig über die M-Strasse. Die Parkhauszufahrt werde unter teilweiser Mitbeanspruchung der L-Strasse entlang der projektierten Ostfassade geführt. Die vorgesehenen Parkplätze dienen mannigfacher Nutzung für Büros, Fernsehproduktionen, Publikum, Besucher von Veranstaltungen und Drittbenutzer. Die L-Strasse diene sodann der Anlieferung, VIP-Zufahrt sowie Zufahrt für Taxis, Cars und für die offenen Abstellplätze. Sie sei Bestandteil einer Einbahnerschliessung, welche von und bis zur M-Strasse rund um das Gebäude führe und dem Schwerverkehr diene. Über die L-Strasse führe auch die im Richtplan enthaltene öffentliche Fuss- und Velowegverbindung. Diese Funktion als Strasse und zugleich öffentlicher Weg führe dazu, dass die Strasse eine Mindestbreite von 4,5 m aufweisen müsse und dass ein Strassenabstand von 6 m, gemessen ab dessen Aussenkante, einzuhalten sei. Für den Raum zwischen dem Gebäude L-Strasse 04 und dem projektierten Parkhaus sei eine Mindestbreite von 20 m zu verlangen. 3.2 3.2.1 Gemäss kommunalem Verkehrsplan der Stadt Zürich vom 8. Februar 2004, vom Regierungsrat genehmigt am 22. September 2004, sind die L-Strasse und die M-Strasse als geplante Fussweg/Velorange eingezeichnet. Diese Festlegung ist bei Beantwortung der zum Vorentscheid unterbreiteten Frage, ob die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss der Katasterkopie 1: 500 vom 30. März 2004 rechtskonform sind, in Anwendung von § 234 PBG zu beachten, fehlt es doch an der nutzungsplanerischen Umsetzung z.B. durch Baulinien (vgl. auch VGr, 29. September 2004, VB.2004.169, E. 4.3.2, www.vgrzh.ch). Unbestrittenermassen, d.h. sowohl nach Ansicht der Bausektion der Stadt Zürich, der Vorinstanz wie auch der Beschwerdeführenden ist für den kombinierten Fuss- und Veloweg im Gegenverkehr eine Breite von (mindestens) 3,5 m einzusetzen. 3.2.2 Strittig ist die Fahrbahnbreite – neben der Parkhauszufahrt – der L-Strasse im geplanten Einbahnverkehr. Die Bausektion, der Regierungsrat und die Beschwerdeführerin 1 halten eine Breite von 3 m für genügend, während die Beschwerdeführerin 2 eine solche von 4,5 m für erforderlich hält. Gemäss dem Verkehrserschliessungskonzept des Projektes E erfolgt die Zufahrt zum Parkhaus über die M-Strasse und zwei parallel geführte Parkgaragenzufahrten. Östlich davon, d.h. zwischen dem Projekt und dem Gebäude L-Strasse 04 wird die L-Strasse im Einbahnverkehr ins restliche Areal geführt. Der weitaus grösste Teil des Verkehrs (Büro, Produktion, Besucher/Publikum, Handwerker usw.) wird – über die Zufahrtsrampen – ins Parkhaus fliessen. Der Verkehr auf der östlich der Zufahrtsrampen verlaufenden Einbahnzufahrt wird gering ausfallen. Er umfasst drei Anlieferungsstellen für das nördlich des E-Projektes stehende Gebäude "A" (L-Strasse 06); hiervon liegt eine Anlieferungsstelle zwischen diesen beiden Gebäuden und kann gemäss Verkehrskonzept nur über die erwähnte Einbahnzufahrt erreicht werden, während sich die beiden anderen Anlieferungsstellen im restlichen Areal befinden und auch von Norden her erreichbar sind. Die bestehenden Parkplätze im restlichen Areal werden grösstenteils aufgehoben; ausserhalb des E-Gebäudes verbleiben im restlichen Areal allein noch 8 VIP-Parkplätze, 2 Behindertenparkplätze sowie 2 Parkplätze für Dienstfahrzeuge. Diese Parkplätze wie auch die beiden Anlieferungsstellen im restlichen Areal können auch von der N-Strasse über die Portieranlage angefahren werden. Die Taxi- und Carvorfahrt erfolgt an der N-Strasse und berührt die L-Strasse weder von Norden noch von Süden. Insgesamt wird damit der Einbahnverkehr auf der L-Strasse östlich der parallel geführten Zufahrten zum E-Parkhaus sehr gering ausfallen. Wenn die Bausektion II des Stadtrates Zürich und die Vorinstanz unter diesen Umständen davon ausgingen, diesem Bereich der L-Strasse komme die Funktion eines Zufahrtsweges zu und hierfür entsprechend den Zugangsnormalien eine

Breite von 3 m veranschlagte, ist dies nicht rechtsverletzend. 3.2.3 Fehlen Baulinien für öffentliche Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben gemäss § 265 Abs. 1 PBG oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern – wie dies hier zutrifft – die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. Da die L-Strasse im hier streitbezogenen Bereich östlich des E-Gebäudes aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens als Zufahrtsweg einzustufen ist, ist ein Wegabstand von 3,5 m massgebend, sofern es sich um einen öffentlichen und nicht um einen privaten Weg handelt (RB 1982 Nr. 149 = BEZ 1982 Nr. 20). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kommt es bei der Würdigung, ob ein Weg als öffentlich oder als privat zu gelten hat, nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf die Erschliessungsfunktion des Wegs an. Im Entscheid RB 1987 Nr. 149 (= BEZ 1982 Nr. 20) hat das Verwaltungsgericht hierzu ausgeführt, wenn ein Weg die Funktion der gesetzlichen Zufahrt im Sinn von § 237 PBG habe, so werde er – jedenfalls wenn dieser mehreren Grundstücken diene – notwendigerweise von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht und handle es sich um eine Verkehrsfläche, die auch nach Strassenverkehrsrecht als öffentlich gelte, und zwar unabhängig davon, ob sie im öffentlichen Eigentum stehe oder förmlich dem Gemeingebrauch gewidmet worden sei. Nach dieser wiederholt bestätigten Rechtsprechung (RB 1987 Nr. 77; VGr, 14. 3. 1995, BEZ 2001 Nr. 48) ist die L-Strasse klar – und entgegen der Annahme im Vorentscheid – als öffentlich zu qualifizieren, und zwar sowohl hinsichtlich des öffentlichen Fuss- und Fahrradweges wie auch der Zufahrt zu den beiden Anlieferungsstellen und den VIP- und Behindertenparkplätzen. Mithin ist ein Wegabstand von 3,5 m zu beachten. Dieser ist auf der Westseite, wo die beiden parallel geführten Parkhauszufahrten mit einer Breite von 6 m an die Fahrbahn anschliessen, eingehalten. Hingegen ist auf der Ostseite, zwischen der Fahrbahn bzw. dem kombinierten Velo-/Fussgängerweg und dem Gebäude L-Strasse 04 der Wegabstand von 3,5 m einzuhalten. Es besteht kein Rechtsgrund hiervon abzuweichen, insbesondere nicht nur einen Sicherheitsabstand von 1,5 m als genügend zu erachten, wie im Entscheid der Bausektion vom 23. November 2004 (S. 4, Ziff. B./1.b) vorgesehen. Auch schreibt die Bauordnung der Stadt Zürich hier nicht – in Ausführung von § 51 Abs. 2 PBG – das Bauen auf die Strassengrenze vor. 3.2.4 Zwischen dem E-Gebäude und dem Gebäude L-Strasse 04 ist mithin ein Abstand von 16 m (6 m parallel geführte Zufahrt zum Parkhaus; 3 m Fahrbahn, 3,5 m kombinierter Fuss- und Veloweg, 3,5 m Wegabstand Ostseite) einzuhalten. Die Berechnung der Vorinstanz von 17,5 m mit den gleichen Anforderungen beruht entweder auf einem Rechnungsfehler oder aber darauf, dass diese den Sicherheitsabstand von 1,5 m zwischen der L-Strasse und dem Gebäude L-Strasse 04 in ihre Berechnung einbezogen; dieser Sicherheitsabstand fällt indessen wegen des dort einzuhaltenden Wegabstands dahin. Die Beschwerde VB.2007.00049 der A ist daher teilweise gutzuheissen und der projektierte Gebäudeabstand zwischen dem E-Gebäude und dem Gebäude L-Strasse auf 16 m festzulegen. Im Übrigen ist diese Beschwerde, soweit sie einen Abstand von lediglich 14 m beantragt, sowie die Beschwerde VB.2007.00069, welche einen Abstand von 20 m verfiicht, abzuweisen. 4. Streitig ist schliesslich der Grenzabstand des E-Projektes zur Parzelle Kat.Nr. 05. Der Regierungsrat hat in seinem Rekursentscheid vom 20. Dezember 2006 hierzu ausgeführt, bei dieser Grenze handle es sich sowohl bezogen auf die M-Strasse als auch auf die L-Strasse um eine seitliche Grenze. Die sich für die Abstandsbemessung gegenüberstehenden Fassadenteile würden die zulässige Tiefe von 20 m nicht überschreiten. Demgemäss sei gestützt auf § 270 Abs. 2 PBG kein

Mehrhöhenzuschlag in Rechnung zu stellen. 4.1 Die Beschwerdeführerin 2 vertritt im Beschwerdeverfahren die Auffassung, dass gegenüber dem Grundstück Kat.Nr. 05 der Grundabstand von 3,5 m zuzüglich des kantonalen Mehrhöhenzuschlags, d.h. ein Abstand von 16,5 m einzuhalten sei. Entlang der L-Strasse seien keine Baulinien oder Baubegrenzungslinien festgesetzt, weshalb davon auszugehen sei, dass auch im strassennahen und seitlichen Bereich ein Mehrhöhenzuschlag Anwendung finde. Die M-Strasse seinerseits ende an der südlichen Grenze der Grundstücke 02 und 01 und die dort festgesetzten Baulinien führten lediglich rund 4 bzw. 5 m in die erwähnten Grundstücke hinein. Gegenüber diesem Weg liege das E-Gebäude stirnseitig und nicht seitlich. Auch die Grenze zwischen den Parzellen 01 und 05 sei nicht seitlich. Es liege keine vom Gesetzgeber mit § 270 Abs. 2 PBG anvisierte Situation vor, nämlich entlang einer Strasse "aufgereichte" Gebäude mit seitlichen Grundstücksgrenzen, welche einen Verzicht auf einen Mehrhöhenzuschlag rechtfertigen würde. Somit sei analog einer rückwärtigen Situation ein Mehrhöhenzuschlag zu verlangen. Die private Beschwerdegegnerin im Verfahren VB.2007.00069 hält in ihrer Vernehmlassung fest, grundsätzlich gelte ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m. Ein grösserer Minimalabstand gemäss § 270 Abs. 2 PBG komme nur dann zur Anwendung, wenn Verkehrsbaulinien oder sie ersetzenden Baubegrenzungslinien vorhanden seien. Der minimale Grenzabstand vergrössere sich ab einer Höhe von über 12 m, allerdings seitlich erst ab einer Tiefe von mehr als 20 m ab Verkehrsbaulinie sowie rückwärtig. Die Tiefe von 20 m müsse immer rechtwinklig zur massgebenden Verkehrsbaulinie gemessen werden. Die Voraussetzungen für einen Mehrhöhenzuschlag gegenüber dem Grundstück Kat.Nr. 05 seien damit offenkundig nicht erfüllt. Die Argumentation der Beschwerdeführerin 2 sei auch widersprüchlich. Der M-Strasse werde nach der Realisierung des hier strittigen Baus die Funktion einer nutzungsorientierten Sammelstrasse zukommen. Der Grenzabstand werde zwischen dem Baugrundstück und dem Grundstück Kat.Nr. 05 durch den Strassenabstand (bei der M-Strasse) bzw. den Wegabstand (gegenüber der L-Strasse) von § 265 PBG ersetzt. 4.2 Oberirdische Gebäude, welche den gewachsenen Boden um mehr als 50 cm überragen (§ 269 PBG) müssen gemäss § 270 Abs. 1 PBG, sofern nicht der Grenzabstand vorgeschrieben oder erlaubt ist, gegenüber Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von mindestens 3,5 m einhalten. Dieser Abstand gilt nach § 270 Abs. 2 PBG "ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem gewachsenen Boden vergrössert sich der Abstand weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser jedoch höchstens auf 16,5 m. Baubegrenzungslinien sind ein Ersatz für Baulinien, die anstelle von Verkehrsbaulinien den Abstand von Gebäuden gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen bestimmen (Peter Müller, Begriffsbrevier zum Planungs- und Baugesetz, 1976, S. 15). Der Wegabstand von 3,5 m, welchen das Bauprojekt E – wie in E. 3 ausgeführt – gegenüber der L-Strasse einzuhalten hat, ist mithin eine die Verkehrsbaulinie "ersetzende Baubegrenzungslinie" im Sinn von § 270 Abs. 2 PBG. Von der L-Strasse aus gesehen, liegt die Südfassade des E-Gebäudes bzw. die südliche Grenze des Bauareals "seitlich" und das benachbarte Grundstück Kat.Nr. 05 innerhalb des Bereiches von 20 m, in welchem seitlich kein Mehrhöhenzuschlag eingreift. Gleiches gilt mit Bezug auf die M-Strasse. Auch hier liegt die gemeinsame Grenze, sofern sie als "seitlich" betrachtet wird, innerhalb des 20 m Bereichs ab Baulinien. Geht man davon aus, das Bauprojekt stehe "stirnseitig" zur M-Strasse, weil es die in das Bauareal eingreifenden Baulinien dieses Weges zu beachten habe, so wäre von vornherein

die Ostseite des Bauareals und nicht die gemeinsame Grenze zwischen den Grundstücken Kat.Nr. 02 und 05 die massgebliche "seitliche" Grenze im Sinn von § 270 Abs. 2 PBG. Unter jedem dieser Gesichtspunkte greift gegenüber dem Nachbargrundstück Kat.Nr. 05 kein Mehrhöhenzuschlag ein. Der Einwand der Beschwerdeführerin 2, gegenüber dem Nachbargrundstück Kat.Nr. 05 sei wegen des Mehrhöhenzuschlages (§ 270 Abs. 2 PBG) ein Abstand von 16,5 m zu beachten, ist unbegründet. 5. Die Beschwerdeführerin 2 rügt schliesslich die hälftige Kostenteilung der Rekurskosten. Sie habe als Rekurrentin vor dem Regierungsrat teilweise obsiegt, womit auch die Baugesuchstellerin und die Stadt Zürich als unterliegende Partei zu gelten hätten. Es sei unkorrekt, wenn ihr die gleichen Kosten auferlegt würden wie der A, deren Rekurs vollumfänglich abgewiesen worden sei. Die Beschwerdeführerin 2 rügte in ihrem Rekurs vom 3. Januar 2005 an den Regierungsrat eine Verletzung des Koordinationsgebotes, der unzulässige Zusammenbau über die Grundstücksgrenze hinweg, die unzureichenden Grenz- und Gebäudeabstände, die Strassenabstandsverhältnisse, die fehlenden Voraussetzungen für das Hochhaus sowie unzureichende Grün- und Freiflächen. Diesen Rekurs hiess die Vorinstanz teilweise gut, nämlich hinsichtlich des Gebäudeabstandes zwischen dem E-Gebäude und dem Gebäude L-Strasse 04; zudem versah der Regierungsrat den Vorentscheid mit einem Vorbehalt, dass eine rechtskräftige Bewilligung für eine auf das streitige Projekt zugeschnittene selbständige Bau(rechts)parzelle vorliegen müsse. Bezüglich der weiteren Rügen wies der Regierungsrat den Rekurs ab, soweit er darauf eintrat. Abgewiesen wurde auch der Rekurs der A, welche Anträge gestellt hatte, auf Herabsetzung des Gebäudeabstandes zum Haus L-Strasse 04 auf 11 m, auf Aufhebung der Festlegung der L-Strasse als Velo- und Fussweg im kommunalen Verkehrsplan sowie auf Aufhebung der Auflage, die M-Strasse mit einem Trottoir zu versehen. Wenn der Regierungsrat unter diesen Umständen die Rekurskosten den beiden Rekurrenten je zur Hälfte auferlegte, hat er das ihm bei der Verteilung der Verfahrenskosten zustehende Ermessen nicht verletzt. Diese Kostenauflegung entspricht im Übrigen auch dem heutigen Beschwerdeverfahrensausgang.

E. 2

C AG, vertreten durch D, Beschwerdeführerinnen, gegen 1. C AG, vertreten durch D, 2. A, vertreten durch RA B, Beschwerdegegnerinnen, und Bausektion der Stadt Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Vorentscheid, hat sich ergeben: I. Mit Eingabe vom 1. Juli 2004 ersuchte die A die Stadt Zürich im Hinblick auf ein Neubauvorhaben E (Hochhaus mit Parkierungsanlage für 832 Autos, Betriebszentrum und Büros) auf den Grundstücken Kat.Nr. 01 und 02 an der L-Strasse in Zürich um Erlass eines Vorentscheides mit Drittwirkung im Sinn von § 323 f. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Die Bausektion der Stadt Zürich wurde um Beantwortung folgender Fragen ersucht: 1. Sind die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss beiliegender Katasterkopie 1: 500 vom 30. März 2004 rechtskonform? 2. Ist eine Gebäudehöhe von 60 m zulässig? 3. Genügt die M-Strasse als gesetzliche Zufahrt für das Bauprojekt E? 4. Sind insgesamt 720 Parkplätze (Beschäftigten- und Besucherparkplätze) zuzüglich Abstellplätze für 112 Dienstfahrzeuge bewilligungsfähig?

E. 5

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner. (formell)

E. 6

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde der A (VB.2007.00049) teilweise gutzuheissen und der projektierte Gebäudeabstand zwischen dem E-Gebäude und dem Gebäude L-Strasse auf 16 m festzulegen ist. Im Übrigen sind die Beschwerde VB.2007.00049 im restlichen Umfang und die Beschwerde VB.2007.00069 vollumfänglich abzuweisen. Da auch die Beschwerdeführerin 1 in nicht untergeordnetem Mass unterliegt, ist eine hälftige Auferlegung der Gerichtskosten an die Beschwerdeführerin 1 und an die Beschwerdeführerin 2 angemessen. Die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Parteienschädigung sind aus dem gleichen Grund nicht gegeben.

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