

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00273 vom 20. Oktober 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-10-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00273

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00273 du 20 octobre 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00273 del 20 ottobre 2010

Regeste

Baubewilligung und Befehl | Nichtbewilligung von Fahrzeugabstellplätzen. Die Vorinstanz hat zu Unrecht in den der kommunalen Behörde zustehenden Ermessensspielraum eingegriffen, welche umfassend und in nachvollziehbarer Weise begründet hatte, weshalb die Parkplätze die von § 238 PBG verlangte Einordnung nicht erfüllten (E. 2.2). Angesichts der rechtlichen und tatsächlichen Situation ist es nicht zu beanstanden, dass die beiden im Eigentum der Beschwerdegegnerin stehenden Parzellen, deren Grenze durch die Parkplätze, die dem bereits überbauten Grundstück dienen sollen, überstellt werden, einordnungsmässig gesamtheitlich beurteilt werden (E. 2.3). Gutheissung.

Erwägungen

E. 01

in Zürich (Disp.-Ziff. II) und befahl dieser die Entfernung der Parkplätze und Begrünung der betreffenden Hoffläche innert 4 Monaten ab Rechtskraft des Entscheides (Disp.-Ziff. III). Mit dem gleichen Beschluss bewilligte die Bausektion nachträglich den Umbau und die Nutzungsänderung von Garagen in Büros im Untergeschoss des Gebäudes C-Strasse 01 (Disp.-Ziff. I). II. Hiergegen erhob die A AG am 16. Dezember 2009 Rekurs an die Baurekurskommission I und beantragte, es sei Disp.-Ziff. II des angefochtenen Bauentscheids aufzuheben und die Bausektion einzuladen, die Bewilligung für die vier Parkplätze im Freien zu erteilen. Die Baurekurskommission I hiess den Rekurs mit Entscheid vom 20. April 2010 gut, hob die Disp.-Ziff. II und III des angefochtenen Bausektionsbeschlusses auf und lud die Bausektion der Stadt Zürich ein, die vier Abstellplätze unter Statuierung der erforderlichen Nebenbestimmungen zu bewilligen. III. Mit Beschwerde vom 25. Mai 2010 beantragte die Stadt Zürich dem Verwaltungsgericht, den Rekursentscheid der Baurekurskommission I vom 20. April 2010 aufzuheben und den Bauentscheid vom 11. November 2009 zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin. Die Baurekurskommission I beantragte am 14. Juni 2010, die Beschwerde abzuweisen. Die Beschwerdegegnerin stellte am 10. September 2010 den Antrag, die Beschwerde abzuweisen, eventualiter sei die Vorinstanz einzuladen, wenigstens drei der vier Parkplätze zu bewilligen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie die Erwägungen des angefochtenen Entscheides werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der

Baurekurskommissionen zuständig. Gemäss § 70 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. c VRG ist eine Gemeinde zur Wahrung der von ihr vertretenen schutzwürdigen Interessen zur Beschwerde berechtigt. Solche schutzwürdigen Interessen bejaht das Verwaltungsgericht in ständiger Praxis bei Streitigkeiten über die rechtsgenügende Einordnung einer Baute (RB 1979 Nr. 10; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 67) wie auch dann, wenn sich die Gemeinde für die Durchsetzung und richtige Anwendung ihres kommunalen Rechts wehrt (Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 62; vgl. auch Martin Bertschi, Die Beschwerdebefugnis der Gemeinde im Zürcher Verwaltungsprozess, in: Peter Breitschmied et al. [Hrsg.], Grundfragen der juristischen Person, Bern 2007, S. 16 ff.). Die Bausektion hat die vier strittigen Autoabstellplätze im Freien gestützt auf § 238 und § 248 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sowie auf Art. 11 Abs. 2 der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO), wonach die nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenflächen teilweise zu begrünen sind, verweigert. Vor Verwaltungsgericht macht die Stadt Zürich eine Verletzung der Einordnungsvorschrift von § 238 PBG sowie von Art. 11 BZO geltend. Sie ist somit zur Beschwerdeerhebung legitimiert.

E. 2

und ist damit als solche nicht separat mit Hauptgebäuden überbaubar. Die streitigen vier Parkplätze werden über die Liegenschaft C-Strasse 01 erschlossen und sollen auch dieser dienen. Die Parkplätze überstellen die Parzellengrenze, und der südlichste Parkplatz soll sogar nach Auffassung der Vorinstanz (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.3) "entsprechend der effektiven Situation (aber abweichend zu den Plänen) längs der östlichen Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. 03", also auf diesem Grundstück, platziert werden, sodass die dadurch frei bleibende südliche Spitze von Kat.-Nr. 02 wieder begrünt werden könne. Bei dieser rechtlichen und tatsächlichen Situation ist es völlig korrekt, wenn die Bausektion die Hofsituation einordnungsmässig gesamtheitlich unter Einbezug der beiden Grundstücke Kat.-Nr. 03 und Kat.-Nr. 02 beurteilte. Diese Betrachtungsweise wird auch durch § 238 PBG gedeckt, welche Bestimmung sowohl in Abs. 1 als auch in Abs. 3 von "(Gebäude-)Umschwung" spricht und somit nicht auf die Parzellarverhältnisse, sondern auf die tatsächliche Situation abstellt. Mit 12 vorhandenen Parkplätzen ist der Pflichtbedarf der Parzelle Kat.-Nr. 03 abgedeckt. Bei den vier strittigen Parkplätzen handelt es sich somit um "freiwillige" Autoabstellplätze. Die vorn festgehaltene ästhetische Würdigung der Bausektion ist ohne Weiteres nachvollziehbar. Die Zufahrt zu den Garagen des Hauses C-Strasse 01 und zu den drei bestehenden Parkplätzen in der Nordostecke des Grundstücks 03 ist entsprechend dieser Nutzung asphaltiert, mithin der Hof zwischen dem Haus C-Strasse 01 und der Liegenschaft D-Strasse 04 und 05 hinsichtlich des Grundstücks 03 praktisch vollständig befestigt. Die Auffassung, die streitigen Parkplätze würden zu einer erheblichen Verödung der Hofsituation und damit zu einer nicht mehr tolerierbaren Verschlechterung bezüglich der Einordnungssituation führen, ist sachlich vertretbar. Dies wäre auch dann der Fall, wenn die Beschwerdegegnerin entsprechend ihrem Eventualantrag nur drei statt vier Parkplätze realisieren würde. § 238 Abs. 3 PBG statuiert ausdrücklich, dass – wo die Verhältnisse es gestatten, was hier ohne Weiteres der Fall ist – mit der baurechtlichen Bewilligung die Erhaltung oder Herrichtung von Vorgärten sowie von anderen geeigneten Teilen des Gebäudeumschwungs als Grünfläche verlangt werden kann. Die Bausektion der Stadt Zürich hat die baurechtliche Bewilligung für die vier streitbezogenen Parkplätze in korrekter Anwendung von § 238 Abs. 1 und 3 PBG sowie in

richtiger Handhabung ihres Ermessens verweigert. Zu Unrecht hat die Vorinstanz diese Bauverweigerung aufgehoben und die Bausektion zur Erteilung der Bewilligung eingeladen.

E. 2.1

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Laut § 238 Abs. 3 PBG kann – wo die Verhältnisse es zulassen – mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden.

E. 2.1.1

Der Beurteilung, ob ein Bauvorhaben die Gestaltungsanforderungen erfüllt, ist eine objektive Betrachtungsweise zugrunde zu legen (VGr, 18. Juni 1997, BEZ 1997 Nr. 23, E. 4b/aa; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2, www.bger.ch). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgeblichen Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 2. März 2000, BEZ 2000 Nr. 17, E. 5 und 6b; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, Rz. 654).

E. 2.1.2

Der Gemeinde steht bei der Beurteilung des kantonrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende Gesamtwirkung" ein durch die Gemeindeautonomie geschützter besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu (RB 1979 Nr. 10; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.4, www.bger.ch), was auch mit einer relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (RB 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Gemäss § 20 Abs. 1 lit. c VRG ist die Baurekurskommission grundsätzlich zur Ermessenskontrolle befugt, weshalb sie neben der Rechtmässigkeit auch die Zweckmässigkeit eines kommunalen Entscheids überprüfen kann. Soweit es jedoch um die Überprüfung eines kommunalen Einordnungsentscheids geht, darf die Rechtsmittelinstanz wegen des qualifizierten Ermessensspielraums der Gemeinde ihre eigene Ermessensausübung nicht an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen, wenn deren Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht. Sie darf nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist (vgl. BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430, E. 3.2, mit Bemerkungen von Arnold Marti; RB 1981 Nr. 20, 1986 Nr. 116; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Die kommunale Behörde kann sich allerdings nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie spätestens in der Rekursvernehmlassung die geforderte nachvollziehbare Begründung vorbringt (RB 1991 Nr. 2; VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55, E. 3.1). Fehlt dagegen eine solche Begründung, ist die Rekursinstanz nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Einordnung des Bauvorhabens im Licht der erhobenen Rügen uneingeschränkt zu überprüfen (VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55, E. 3.3). Dem Verwaltungsgericht kommt im Gegensatz zu den Vorinstanzen nur eine Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 VRG). Hat die Baurekurskommission – wie vorliegend – einen Einordnungsentscheid der kommunalen Baubehörde aufgehoben, so kann vor Verwaltungsgericht insbesondere geltend gemacht

werden, die Rekursinstanz habe unzulässigerweise in die qualifizierte Entscheidungs- und Ermessensfreiheit der Gemeinde eingegriffen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 78). Das Verwaltungsgericht prüft mithin lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als offensichtlich nicht mehr haltbar hat beurteilen dürfen (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, ZBl 107/2006, S. 430, E. 3.2 und 4.3).

E. 2.2

In den Erwägungen zu ihrem Beschluss vom 11. November 2009 führte die Bausektion der Stadt Zürich aus (E. b), das Hofgrundstück Kat.-Nr. 02 sei vor der Erstellung der Autoabstellplätze vollständig begrünt und mit Bäumen bepflanzt gewesen. Entsprechend habe es seinen Beitrag zu einer befriedigenden Einordnung des Hofbereichs zwischen den Gebäuden C-Strasse 01 und D-Strasse 04 und 05 geleistet. Mit den neuen Parkplätzen sei die Grundstücksfläche nur noch zur Hälfte begrünt, was zu einer erheblichen Verödung des Hofes führe. Eine befriedigende Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 1 und 3 PBG sei nicht mehr gewährleistet. In ihrer Rekursvernehmlassung vom 26. Januar 2010 hielt die Bausektion ergänzend fest, seit Erstellung des Hauses C-Strasse 01 anfangs der 1960er-Jahre sei der gesamte, nicht vom Gebäude überstellte Umschwung des Grundstücks Kat.-Nr. 03 mit Ausnahme einer ca. 2,5 m x 8,5 m grossen Grünfläche befestigt. Entsprechend seiner Nutzung als Zufahrt zu den Garagen und den drei Autoabstellplätzen wirke der praktisch vollständig asphaltierte rückwärtige (hofseitige) Bereich dieses Grundstücks schon bis anhin öde und habe den Anforderungen an eine befriedigende Einordnung und einen angemessenen Grünanteil nicht entsprochen. Die auf den Nachbarparzellen Kat.-Nr. 02 und 06 vorhandenen Grünflächen mit einem ansprechenden Bestand grosskroniger Bäume habe den Hofbereich aufgewertet und einen positiven Einfluss auf die Wahrnehmung der Asphaltflächen hinter dem Gebäude C-Strasse 01 gehabt. Das gleiche Eigentum wie auch der Umstand, dass die eigenmächtig erstellten Parkplätze dem Grundstück Kat.-Nr. 03 dienen sollen und über dieses erschlossen würden, gebiete es, die beiden Grundstücke Kat.-Nr. 03 und 02 gemeinsam zu behandeln. Mit der Befestigung von rund 50 m

E. 2.3

Die Bausektion der Stadt Zürich hat aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der tatsächlichen Situation die beiden Grundstücke 03 und 02 in Hinblick auf die Einordnung und Begrünung gemeinsam behandelt. Demgegenüber sind nach der Auffassung der Vorinstanz die strittigen Parkplätze hinsichtlich Gestaltung und Einordnung für sich allein zu beurteilen. Die Zurechnung zum Gebäudeumschwung aufgrund der Eigentumsverhältnisse entbehre der gesetzlichen Grundlage und sei auch nicht sachgerecht, da die Eigentümerschaft jederzeit ändern könne und für die äussere Erscheinung von Grundstücken bedeutungslos sei. Ebenso wenig rechtfertige die Grundstücksnutzung eine solche Zurechnung. Unter Berufung auf § 238 Abs. 1 und 3 PBG könne nicht verlangt werden, die Parzelle Kat.-Nr. 02 als begrünter Umschwung des Nachbargrundstücks C-Strasse 01 von Bauten und Anlagen freizuhalten (Entscheidung der Vorinstanz, E. 4.1). Auch diese Ausführungen der Baurekurskommission I sind schlechterdings nicht nachvollziehbar. Das Baugesuch der Beschwerdegegnerin umfasste die beiden in deren Eigentum stehenden Grundstücke Kat.-Nr. 02 und Kat.-Nr. 03 mit der Liegenschaft C-Strasse 01. Die Hofparzelle 02 misst rund 125 m

E. 2.4

Die Bausektion der Stadt Zürich hat die Baubewilligung für die vier streitbezogenen Parkplätze auch gestützt auf Art. 11 Abs. 2 BZO verweigert. Danach sind bei der Erstellung von Hauptgebäuden in Wohnzonen mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenflächen zu begrünen. Da sich die Bauverweigerung bereits gestützt auf § 238 Abs. 1 und insbesondere Abs. 3 PBG als rechtmässig erweist, muss auf den Verweigerungsgrund von Art. 11 Abs. 2 BZO nicht näher eingegangen werden. Allerdings kann angemerkt werden, dass die Rechtsauffassung der Vorinstanz, diese Bestimmung greife nicht ein, weil das Gebäude in den 60er-Jahren und damit nicht unter dem Regime der heute geltenden BZO errichtet worden sei, kaum haltbar sein dürfte. Das Gebot, bei der Erstellung eines Hauptgebäudes einen bestimmten Teil des Umschwungs zu begrünen, beinhaltet selbstverständlich das Gebot, solche begrüneten Flächen nach der Erstellung des Hauptgebäudes beizubehalten. Insofern dürfte Art. 11 Abs. 2 BZO auch bei Hauptgebäuden Anwendung finden, welche zwar vor Inkrafttreten dieser Bestimmung errichtet wurden, deren Umschwung aber nach Inkrafttreten in einer Art. 11 Abs. 2 BZO widersprechenden Weise abgeändert werden soll. Letztlich kann diese Frage aber offengelassen werden.

E. 3

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde gutzuheissen und der Bausektionsbeschluss vom 11. November 2010 vollständig wiederherzustellen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdegegnerin für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 1 VRG). Angesichts des mit dem Verfahren verbundenen besonderen Aufwands hat sie die Beschwerdeführerin zudem für die Umtriebe im Rekurs- und Beschwerdeverfahren angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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