

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00665 vom 23. März 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-03-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00665

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00665 du 23 mars 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00665 del 23 marzo 2011

Regeste

Baubewilligung | Aufstockung eines Wohnhauses: Frage der Einhaltung des Wohnanteils von 90 %. Wiederaufnahme nach Bundesgerichtsurteil. Für das Baugrundstück gilt ein Wohnanteil von 90 %. Das Verwaltungsgericht erachtete in seinem Urteil vom 23. März 2011 die Erweiterung des Nichtwohnflächenanteils gestützt auf § 357 Abs. 1 PBG als bewilligungsfähig. Das Bundesgericht wies die Sache zu neuem Entscheid an das Verwaltungsgericht zurück, da dieses die WEG-Bewilligung aus dem Jahr 1993 nicht beigezogen hatte (E. 2.3). Aus diesen Unterlagen lässt sich entnehmen, dass gemäss Baugesuch aus dem Jahr 1993 das Einfamilienhaus auch nach dem Umbau ausdrücklich als Wohnhaus dienen sollte und die Bausektion bei der Bewilligung auch ausdrücklich davon ausging, dass "die geschützte Familienwohnfläche erhalten" bleibe. Unter diesen Umständen kann nicht mehr an der Annahme im ersten Rechtsgang festgehalten werden, dass mit der Bewilligung vom 2. April 1993 eine Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss des Einfamilienhauses bewilligt worden sei. Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Nachdem das Bundesgericht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gutgeheissen hat, ist das Verfahren über die Beschwerde vom 2. November 2010 wieder aufzunehmen. Die Entscheidungsgründe des Bundesgerichts sind für das Verwaltungsgericht – wie auch für alle anderen verfahrensbeteiligten Behörden – verbindlich (BGE 135 III 335 E. 2.1; Ulrich Meyer/Johanna Dormann, Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz [BGG], 2. Auflage, Basel 2011, Art. 107 N. 18; René Rhinow et al., Öffentliches Prozessrecht, 2. A., Basel 2010, N. 2043).

E. 2

wohnteilswidrigen Fläche sei nicht enthalten. Im Baubeschrieb vom 21. Dezember 1992 werde geschildert, dass das Einfamilienhaus innen und aussen saniert und soweit umgebaut bzw. erweitert werde, dass es der Stiftung C als Pfarrhaus für ihren angestellten Pfarrer dienen könne. Wenn das Verwaltungsgericht bei seiner Beurteilung der Ausgangslage massgeblich auf den 1993 bewilligten Zustand abstelle, habe es dazu die vollständigen Bewilligungsdokumente beizuziehen, jedenfalls soweit sie entscheidenderheblich seien. Aus den Erwägungen der Baubewilligung gehe hervor, dass gerade mit Blick auf die 90 %-ige Wohnnutzung eine zusätzliche WEG-Bewilligung erforderlich gewesen sei. Das Gericht hätte die WEG-Bewilligung sowie die dazugehörenden Pläne konsultieren müssen. Der Beschwerdeführer habe bereits im vorinstanzlichen Verfahren den Beizug der Baugesuchsunterlagen aus dem Jahr 1993 verlangt. Vorliegend seien demnach eine

Verletzung des rechtlichen Gehörs und eine offensichtliche unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts zu bejahen. Die Angelegenheit sei zu neuem Entscheid an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

E. 2.1

Dem Streit liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) der Zone W2bI zugeteilt mit einem Wohnanteil von 90 %. Die Bausektion der Stadt Zürich ermittelte in ihrer Beschwerdeantwort im Verfahren VB.2010.00607 eine für die Berechnung des Wohnanteils massgebende Totalfläche von rund 231 m

E. 2.2

Die streitige neue, nicht zu Wohnzwecken genutzte Fläche im Pavillon umfasst ca. 47 m

E. 2.3

Zu diesen Ausführungen hält das Bundesgericht in seinem Entscheid vom 6. Oktober 2011 fest, das Verwaltungsgericht habe sich bei seiner Argumentation als Referenz massgeblich auf die in den Akten liegende Bewilligung der Bausektion II des Stadtrats vom 2. April 1993 gestützt. Auf etwaige bewilligte Pläne beziehe sich das Verwaltungsgericht nicht, sondern es stelle auf die Feststellungen und Berechnungen seiner Vorinstanzen ab. In der Baubewilligung fänden sich keine Aussagen über die Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss und im Pavillon. Diesbezüglich finde sich lediglich unter der Rubrik "Zone" der Vermerk "Wohnanteil: 90 %". Die Bewilligung im Sinn des Gesetzes über die Erhaltung von Wohnungen für Familien (WEG), ebenfalls vom 2. April 1993, habe das Verwaltungsgericht offenbar nicht beigezogen, sondern sei erstmals vom Beschwerdeführer vor Bundesgericht zu den Akten gegeben worden. Diese Bewilligung gehe davon aus, dass die geschützte Familienwohnungsfläche erhalten bleibe. Ein Hinweis auf eine ausdrückliche Bewilligung der 121 m

E. 3.1

Das 1926 bewilligte Gebäude D-Strasse 02 diene unbestrittenermassen ursprünglich ausschliesslich als Wohnhaus. Eine Nichtwohnfläche wurde erstmals 1993/1994 mit einem am 2. April 1993 bewilligten Umbau und der Erstellung des Anbaus (Pavillon) realisiert. Aufgrund der Ausführungen des Bundesgerichts hat das Verwaltungsgericht im vorliegenden Verfahren die seinerzeitigen Bauakten (Baugesuchsformular, Baupläne, Revisionspläne) sowie die Unterlagen betreffend der gleichzeitig erteilten Bewilligung im Sinn des Gesetzes über die Erhaltung von Wohnungen für Familien vom 30. Juni 1974 (WohnerhaltG; ZG 703.2) beigezogen. Aufgrund dieser Unterlagen ist festzulegen, in welchem Umfang 1993 eine Nichtwohnnutzung bewilligt wurde.

E. 3.2

Die Stadt Zürich unterstand vom 1. November 1974 bis 18. Juni 1996 und vom 1. Januar 1997 bis 31. Dezember 1998 dem Wohnerhaltungsgesetz. Gemäss § 12 der Verordnung vom 25. September 1974 zu diesem Gesetz (ZG 703.21) waren alle Abbrüche, Umbauten und Zweckänderungen vor ihrer Durchführung der zuständigen Behörde anzuzeigen, welche über die Bewilligungspflicht entschied. Entsprechend dieser Bestimmung reichte die private Beschwerdegegnerin am 21. Dezember 1992 für den Umbau und die Erstellung des Anbaus (Pavillon) ein Baugesuch mit den entsprechenden Bauplänen ein sowie ein "Anzeigeformular für Abbruch, Umbau oder Zweckänderung". Am 18. Januar 1993

beschied die Baupolizei der Stadt Zürich, dass das Bauvorhaben die Durchführung eines Bewilligungsverfahrens im Sinn des Wohnerhaltungsgesetzes erfordere. Am 2. April 1993 erteilte die Bausektion II des Stadtrats von Zürich der privaten Beschwerdegegnerin die baurechtliche Bewilligung für das Bauvorhaben sowie mit separater Verfügung vom gleichen Tag die Bewilligung gemäss Wohnerhaltungsgesetz.

E. 3.3

Das Bauvorhaben 1993 umfasste neben dem Anbau den Umbau des Erdgeschosses. In diesem wurde ohne Grundrissveränderung die Nutzung des südlichen Eckzimmers neu mit "Bibliothek/Lesezimmer" (bisher Esszimmer) angegeben. Weiter wurden im nordöstlichen Teil des Erdgeschosses Zwischenwände zwischen Küche und Vorplatz einerseits sowie Küche und Veranda andererseits entfernt und die Nutzung der letzteren neu mit "Zimmer" angegeben. Im 1. OG war entsprechend den Bauplänen der Einbau einer Küche statt eines Wohnzimmers vorgesehen. Die Nutzung des Anbaus wurde mit "Aufenthaltsraum" angegeben. Im Anzeigeformular gemäss Wohnerhaltungsgesetz wurde das Bauvorhaben dahingehend umschrieben, dass das Einfamilienhaus innen und aussen saniert und soweit umgebaut bzw. erweitert werde, dass es der privaten Beschwerdegegnerin als "Pfarrhaus für ihren angestellten Pfarrer dienen kann". Weiter wurde ausgeführt, dass die "Räumlichkeiten des Einfamilienhauses inkl. Anbau ... der Pfarrfamilie und den Gästen des Pfarrers als Wohn- oder Aufenthaltsräume" dienen würden. Die baurechtliche Bewilligung vom 2. April 1993 weist auf den Wohnanteil von 90 % hin, doch fehlt jeder Hinweis über einen bewilligten Nichtwohnanteil. Der Begründung zur Bewilligung gemäss Wohnerhaltungsgesetz hingegen kann entnommen werden, dass die Bausektion II in ihrer bisherigen Praxis für Umbauten in der Regel eine Bewilligung erteilt habe, wenn sie ohne tiefgreifende bauliche Veränderungen sowie unter Erhaltung der geschützten Wohnfläche erfolgten; dieser Richtlinie werde der konkrete Fall gerecht; die geschützte Familienwohnungsfläche bleibe erhalten.

E. 3.4

Diesen Unterlagen kann mithin entnommen werden, dass gemäss Baugesuch 1993 das Einfamilienhaus auch nach dem Umbau ausdrücklich als Wohnhaus (für die Pfarrfamilie) dienen sollte und die Bausektion bei der Bewilligung auch ausdrücklich hiervon ausging, nämlich, dass "die geschützte Familienwohnfläche erhalten" bleibe. Unter diesen Umständen kann nicht mehr an der Annahme im ersten Rechtsgang festgehalten werden, dass mit der Bewilligung vom 2. April 1993 eine Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss des Einfamilienhauses bewilligt worden sei. Auch wenn zugunsten der privaten Beschwerdegegnerin davon ausgegangen wird, der 47 m² grosse Aufenthaltsraum im 1993 erstellten Anbau sei jedenfalls als Nichtwohnnutzung bewilligt worden, ist die streitige Aufstockung aus den nachfolgenden Gründen nicht bewilligungsfähig: Bei einer massgeblichen Totalfläche von 231 m² ergibt sich ein zulässiger Nichtwohnflächenanteil von 23 m² (10 %). Mit dem 47 m² grossen Pavillon wurde somit eine wohnanteilswidrige Fläche von rund 24 m² bewilligt. Wie im Urteil vom 23. März 2011 (E. 5.1) dargelegt wurde, erlaubt § 357 Abs. 1 PBG eine "angemessene" Erweiterung einer vorschriftswidrigen Nutzung, d. h. im Sinn einer "Faustregel" eine Vergrösserung der vorschriftswidrig genutzten Teile um nicht mehr als einen Drittel. Die neue, nicht zu Wohnzwecken genutzte Fläche (47 m²) im geplanten oberen Geschoss des Anbaus entspricht aber rund 200 % der Referenzfläche von 24 m². Die Aufstockung des Anbaus/Pavillons ist daher nicht bewilligungsfähig. Damit entfallen auch die geplante

Passerelle vom neuen Anbau-Obergeschoss zum Einfamilienhaus-Erdgeschoss mit Durchbruch ins "Stübli" sowie der Treppenaufgang zur Passerelle. Da die übrigen bewilligungsfähigen baulichen Massnahmen (Einbau eines Behinderten-WC im Untergeschoss und innerer Mauerdurchbruch im Erdgeschoss) völlig untergeordneter Natur sind, ist die Baubewilligung der Bausektion II vom 24. März 2010 gleichwohl vollständig aufzuheben. Es steht der privaten Beschwerdegegnerin frei, ein auf diese untergeordneten baulichen Massnahmen reduziertes neues Baugesuch einzureichen.

E. 4

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten je zur Hälfte den Beschwerdegegnerinnen aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG)). Im Weiteren ist die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten, dem Beschwerdeführer in Anwendung von § 17 Abs. 2 und 3 VRG eine Parteientschädigung zuzusprechen. Angemessen ist eine solche von Fr. 2'500.- für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren.

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