

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00118 vom 10. Juli 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-07-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00118

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00118 du 10 juillet 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00118 del 10 luglio 2013

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein Gewerbehaus mit Restaurant und Diskothek. Lässt die geplante Parkierungslösung eine ernsthafte Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch "wildes" Parkieren bzw. Übelstände im Sinn von § 243 Abs. 2 PBG befürchten, sind die betroffenen Nachbarn rechtmittellegitimiert (E. 2.2.1 f.). Begründungsmangel und Heilung im vorliegenden Verfahren (E. 4). Zeigt sich im Einzelfall, dass ein bestimmtes Bauvorhaben klarerweise nicht mit Durchschnittsmassstäben gemessen werden kann, ist die kommunale Behörde gehalten, von den festen Richtzahlen ihrer Parkplatzverordnung nach oben oder nach unten abzuweichen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf das effektiv bestehende ÖV-Angebot, wenn sich die betreffende Nutzung vollständig oder zu einem erheblichen Teil ausserhalb der üblichen Betriebszeiten von 06.00 bis 20.00 Uhr abspielt (E. 5.5.1). Auch unter Berücksichtigung des Nachtfahrplans sind für die geplante Diskothek genügend Parkplätze nachgewiesen (E. 5.5.4). Nur Pflichtabstellplätze müssen im Hinblick auf ihre dauerhafte Nutzung rechtlich gesichert sein (E. 6). Berücksichtigung des Begründungsmangels in der Gerichtskostenverteilung (E. 8). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Nach dem Dafürhalten der privaten Beschwerdegegnerin fehlt es den Beschwerdeführenden an der Beschwerdelegitimation, weil sie ausschliesslich Rügen im Zusammenhang mit den für das Bauvorhaben erforderlichen Pflichtparkplätzen vorbringen. Durch den angefochtenen Rekursentscheid sind die Beschwerdeführenden formell beschwert und haben nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis unabhängig vom Bestehen der Rekurslegitimation ein schutzwürdiges Interesse an der Beschwerdeführung (vgl. VGr, 13. Juli 2001, VB.2001.00153, E. 1c; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 96, auch zum Folgenden). Ob die Beschwerdeführenden zum Rekurs legitimiert waren, bildet Gegenstand der materiellen Prüfung der Beschwerde (dazu hinten E. 2). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Die Rechtmittelbefugnis des Nachbarn ist gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das

Bauvorhaben 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 (VGr, 17. November 2010, VB.2010.00184, E. 1.1 f., auch zum Folgenden; Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 21 und 34 ff.). Dabei muss das vorgebrachte Interesse nicht unter den Schutzzweck einer als verletzt gerügten Rechtsnorm fallen. Gemäss ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist einem Nachbar mangels Rechtsschutzinteresse hingegen die Legitimation abzusprechen, wenn der gerügte Projektmangel durch eine für ihn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14). Umgekehrt sind die Beschwerdeführenden zur Rüge legitimiert, es bedürfe zusätzlicher (oder geänderter) Auflagen in der Baubewilligung, sofern diese Auflagen die Betroffenheit der Beschwerdeführenden zu lindern vermögen (VGr, 30. Januar 2013, VB.2012.00791, E. 2.3).

E. 2.2

Das Bauvorhaben löst unbestrittenermassen die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen aus. Uneinigkeit herrscht unter den Parteien über die Anzahl der erforderlichen Parkplätze (PP).

E. 2.2.1

Wie sich aus der Regelung von § 242 ff. PBG ergibt, ist die Erstellungspflicht von Abstellplätzen vorzugsweise real zu erfüllen (Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, Zürich 1987, S. 77). Darunter ist die Schaffung von Parkfeldern auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung von diesem zu verstehen (§ 244 Abs. 1 PBG), ferner die Erstellung einer Gemeinschaftsanlage oder die Beteiligung an einer solchen (§ 245 Abs. 2 PBG; Frey, a. a. O., S. 77 f.). Ist die Realerfüllung binnen angemessener Frist nicht möglich, so tritt laut § 246 PBG eine Ersatzabgabe an deren Stelle. Aufgrund dieser Rechtslage hat das Verwaltungsgericht wiederholt erkannt, dass die Unmöglichkeit, Abstellplätze zu schaffen, grundsätzlich nicht zur Bauverweigerung führe, und sprach den betroffenen Nachbarn jeweils ein legitimationsbegründendes Interesse ab (VGr, 24. März 2010, VB.2009.00609, E. 4.2; 10. Juli 2008, VB.2008.00051, E. 6; RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14; VGr, 25. Mai 1993, VB 93/0001; 13. November 1992, VB 92/0088, beide nicht auf www.vgrzh.ch veröffentlicht; vgl. auch RB 1986 Nr. 8). Den beurteilten Fällen ist gemeinsam, dass die betroffenen Nachbarn aus einer auflageweisen Erhöhung der geforderten Parkplatzzahl bzw. der anzuordnenden Ersatzlösung keine ersichtlichen Vorteile gezogen hätten. Wehren sich die Rechtsmittelkläger gegen das Bauvorhaben als solches, so sind sie mit ihren Rügen hinsichtlich der zu erstellenden Abstellplätze regelmässig nicht zu hören: Weder die Erstellung zusätzlicher Abstellplätze noch die Verpflichtung der Bauherrschaft zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage würde an ihrer Betroffenheit durch das gesamte Projekt etwas ändern (Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 35; vgl. auch Fritz Frey, Ausgewählte Fragen zur Erstellungspflicht von Abstellplätzen, PBG aktuell 3/1999 S. 6 f.). Anders verhält es sich, wenn sich die Rügen auf örtlich fixierte Abstellplätze beziehen und behauptet wird, diese Parkflächen verletzen die Verkehrssicherheit oder seien in anderer Weise baurechtswidrig (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14). Unter solchen Umständen hat ein rekurrierender Nachbar Anspruch darauf, die Rechtmässigkeit eines Abstellplatzes überprüft zu haben. Ebenso ist zu entscheiden, wenn die nach der Realisierung des Bauvorhabens entstehende Parkplatzsituation aus

anderen Gründen eine ernsthafte Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken befürchten lässt (vgl. VGr, 22. Mai 1990, VB 90/0013, nicht auf www.vgrzh.ch veröffentlicht). Eine legitimationsbegründende Betroffenheit durch die gewählte Parkierungslösung ist jedoch nicht leichthin und bei jeder Abweichung von den Bestimmungen über die Erstellung von Abstellplätzen anzunehmen. Da den betreffenden Normen keine unmittelbar nachbarschützende Funktion zukommt (vgl. VGr, 5. Juli 2004, VB.2004.00234, E. 4.2.1), müssen die Nachbarn ihr Anfechtungsinteresse vielmehr im Einzelnen darlegen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 41; VGr, 13. November 1992, VB 92/0082, nicht auf www.vgrzh.ch veröffentlicht; RB 1989 Nr. 10). Ein solches ist namentlich gegeben, wenn Übelstände im Sinn von § 243 Abs. 2 PBG zu befürchten sind, die sich in spezieller Weise zu ihren Lasten auswirken.

E. 2.2.2

Die Beschwerdeführenden äussern die Befürchtung, ihre benachbarten Grundstücke könnten infolge ungenügender Parkplätze auf dem Baugrundstück von "wild" parkierenden Gästen des Nachtclubs betroffen sein. Insbesondere bestehe die Gefahr, dass ihre eigenen Abstellplätze von Fahrzeugen der Besucher verstellt würden. Entgegen dem Parkplatznachweis des Beschwerdegegners sei für die 90 bzw. 120 Besucher der Diskothek und die 40 Restaurantgäste bei realistischer Betrachtung von einem weit höheren Parkplatzbedarf auszugehen als die dafür geplanten 20 Parkplätze, zumal der öffentliche Verkehr in der Nacht ausgedünnt sei und keine Reduktion der Anzahl Abstellplätze erlaube. Ungenügende Parkierungsmöglichkeiten sind unter den gegebenen Umständen durchaus geeignet, die von den Beschwerdeführenden befürchteten Missstände zu bewirken. Mit einer Erhöhung der nachgewiesenen Abstellplätze entsprechend den beschwerdeführerischen Berechnungen wäre der glaubhaft gemachten Gefahr ohne Weiteres beizukommen. Damit verfügen die Beschwerdeführenden über ein schutzwürdiges Interesse an der Rekurs- und Beschwerdeführung. Die Vorinstanz ist im Ergebnis zu Recht auf das Rechtsmittel eingetreten.

E. 3

Das zurzeit brachliegende Baugrundstück Kat.-Nr. 02 liegt in der Gewerbezone G gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten und grenzt im Süden an den F-Strasse, im Westen an die G-, im Osten an die H-Strasse und im Norden an ein überbautes Grundstück. Die private Beschwerdegegnerin beabsichtigt, ein zu verschiedenen Zwecken genutztes Geschäftshaus mit zwei Voll- und einem Dachgeschoss zu erstellen: Im Erdgeschoss sind Verkaufsflächen geplant, das Obergeschoss soll eine Lounge/einen Club mit Fumoir beherbergen, und im Dachgeschoss sind Büroräume und ein Restaurant vorgesehen. Eine Unterniveaugarage mit 25 Parkplätzen sowie drei oberirdische Fahrzeugabstellplätze sollen den anfallenden Parkplatzbedarf sicherstellen.

E. 4

Die Beschwerdeführenden sehen sich in ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, weil sich die Vorinstanz mit ihren Vorbringen, insbesondere zu den Betriebszeiten von Restaurant und Diskothek (im Folgenden "Lounge/Club") und zum während dieser Zeiten effektiv bestehenden ÖV-Angebot, nicht auseinandergesetzt habe. Ebenfalls nicht berücksichtigt habe das Baurekursgericht ihren Hinweis auf die Raucherlounge sowie die Berechnungen zum Abstellplatzbedarf, die sie dem Parkplatznachweis in der Baubewilligung entgegeng gehalten hätten.

E. 4.1

Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst unter anderem das Recht auf Begründung des Entscheids (Kölz/Bosshart/Röhl, § 8 N. 11 ff., § 10 N. 36 ff.; § 28 Abs. 1 Satz 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). In einem Entscheid brauchen jedoch nicht alle Vorbringen, Behauptungen und Überlegungen der Parteien wiedergegeben zu werden; die Begründung darf sich auf jene Aspekte beschränken, welche die Behörde willkürfrei als wesentlich betrachtet (VGr, 14. Juli 2010, VB.2010.00218, E. 4.2). Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt sein, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt, und es muss grundsätzlich ersichtlich werden, wieso die Behörde vorgebrachte Äusserungen für unerheblich, unrichtig oder unzulässig hielt (Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 368 f. und 402 ff. mit zahlreichen Hinweisen).

E. 4.2

In E. 4.2 des Rekursentscheids hielt die Vorinstanz einleitend fest, dass der Beschwerdegegner zu Recht auf das bestehende kommunale Parkplatzreglement beziehungsweise die VSS-Norm SN 640 281 abgestellt habe. Dabei handle es sich naturgemäss um theoretische Werte, welche jedoch auf praktischen Erfahrungen beruhten, und denen durchaus auch eine gewisse Lenkungswirkung zukommen könne. Dass nicht jedes Fahrzeug mit der so ermittelten durchschnittlichen Anzahl Fahrgäste belegt sei (bzw. sein könne), verstehe sich von selbst. Darüber hinausgehenden Forderungen nach zusätzlichen Abstellplätzen fehle schlicht die rechtliche Grundlage. Mit diesen allgemein gehaltenen Ausführungen gab die Vorinstanz lediglich die Auffassung zu erkennen, dass die angewandten Regularien für eine Berechnung des Parkplatzbedarfs anhand der vermuteten Belegung der Fahrzeuge keinen Raum liessen. Auf die Erschliessung des Baugrundstücks durch den nächtlichen öffentlichen Verkehr geht der Rekursentscheid nicht ein und äussert sich auch sonst nicht zur Massgeblichkeit des effektiv bestehenden ÖV-Angebots bei der Bestimmung der Anzahl der erforderlichen Pflichtparkplätze. Ebenfalls unberücksichtigt liess die Vorinstanz den beschwerdeführerischen Hinweis auf die zusätzlichen Sitzplätze im geplanten Fumoir. Die Entscheidungsbegründung erweist sich dadurch als mangelhaft und gehörsverletzend.

E. 4.3

Da der vorliegende Begründungsmangel allerdings keine schwerwiegende Gehörsverletzung darstellt und die Beschwerdeführenden selber nicht die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz verlangen, ist die Gehörsverletzung in diesem Verfahren zu heilen. Eine Neuurteilung durch das Baurekursgericht erscheint nicht notwendig und käme einem formalistischen Leerlauf gleich (VGr, 30. Mai 2012, VB.2012.00179, E. 2.3.4). Ob das Projekt genügend Abstellplätze vorsieht, kann das Verwaltungsgericht demzufolge mit derselben (gegenüber § 50 Abs. 2 VRG erweiterten) Kognition beurteilen, wie sie dem Baurekursgericht zustand (vgl. VGr, 28. Oktober 2010, VB.2009.00199, E. 4.1.4).

E. 5

Die Beschwerdeführenden rügen eine falsche und willkürliche Anwendung der Bestimmungen über die Ermittlung des Parkplatzbedarfs.

E. 5.1

Gemäss § 243 Abs. 1 lit. a PBG sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen Fahrzeugabstellplätze zu schaffen. Die Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden legen die erforderliche Anzahl der Abstellplätze fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erforderlich sind (§ 242 Abs. 1 PBG). Massgebend für die erlaubte bzw. die erforderliche Zahl von Abstellplätzen ist nicht ein einzelner Gebäudeteil sondern im Sinn einer Gesamtbetrachtung die ganze Baute einschliesslich der projektierten Geschossflächen (VGr, 20. August 1999, VB.99.00157, E. 4c, nicht auf www.vgrzh.ch veröffentlicht)

E. 5.2

Das vom Gemeinderat festgesetzte Parkplatzreglement vom 1. Oktober 2010 definiert in Art. 9 den Normbedarf an Autoabstellplätzen je nach den verschiedenen Nutzungsarten. Gestützt auf diesen Normbedarf wird der minimal und maximal massgebliche Bedarf an Abstellplätzen für die drei planlich festgelegten Gebiete I bis III mit je nach Erschliessungsgrad abgestuften Faktoren berechnet (Art. 10 PR). Im Zentrumsnahen Gebiet I, das als durch den öffentlichen Verkehr mit der Güteklasse A bis C erschlossen und sehr stark luftbelastet definiert wird, gilt minimal 0,2 und maximal 0,6 des Normbedarfs bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen sowie minimal 0,5 und maximal 1,2 des Normbedarfs bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen.

E. 5.3

Beim Parkplatzreglement handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Bei der Auslegung kommunalen Rechts kommt der örtlichen Baubehörde ein erheblicher Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu, weshalb sich das grundsätzlich auch zur Ermessensüberprüfung befugte Baurekursgericht bei der Überprüfung solcher Entscheide Zurückhaltung auferlegt. Beruht der Entscheid 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 erstinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweist (RB 1981 Nr. 20, Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Dies gilt im vorliegenden Verfahren ebenso für das Verwaltungsgericht (vgl. vorn E. 4.3).

E. 5.4

Ausgehend von den vier Nutzungsarten Verkauf, Büro, Restaurant und Lounge/Club errechnete der Beschwerdegegner gestützt auf Art. 9 PR und die VSS-Norm SN 640 281 zunächst den jeweiligen Normbedarf für die Beschäftigten und die Kunden. Im Gegensatz zu den drei erstgenannten Nutzungen enthält Art. 9 PR für den Club-/Loungebetrieb keine eigenen Normwerte. Für solche "anderen Nutzungen" soll die Bewilligungsinstanz den Normbedarf anhand von SN 640 281 bestimmen (Art. 9 PR in fine). Dementsprechend veranschlagte die Baubehörde für den Club-/Loungebetrieb einen Normbedarf von 0,3 Parkplätzen pro Sitzplatz. Den kumulierten Normbedarf von 13 PP (Beschäftigte) bzw. 36 PP (Kunden) multiplizierte sie sodann mit dem aufgrund der Lage des Baugrundstücks im Zentrumsnahen Gebiet I für Kunden- und Beschäftigtenparkplätze massgebenden Reduktionsfaktor von 0,2 (Art. 10 PR) und legte den gesamten minimalen Parkplatzbedarf schliesslich auf 11 fest (S. 4 der Baubewilligung vom 3. Juli 2012).

E. 5.5

Die Beschwerdeführenden betrachten diesen Nachweis des Abstellplatzbedarfs als grundsätzlich verfehlt und halten ihr eigene Berechnungen entgegen: Bei einer maximalen Belegung des strittigen Gebäudes mit 200 Gästen (80 Restaurant und 120 Diskothek), einem Modal-Split von 80:20 (Individualverkehr/öffentlicher Verkehr) und einem realistischen Belegungsgrad von zwei Personen pro Personenwagen wären 80 Fahrzeugplätze erforderlich. Im Weiteren beklagen die Beschwerdeführenden eine zu schematische Anwendung des Parkplatzreglements sowie der VSS-Norm SN 640 281. Für die Beurteilung der ÖV-Erschliessungsqualität basierten diese auf einem Tageszeitraum von 08.00 bis 20.00 Uhr und enthielten für Nutzungen ausserhalb dieser Zeiten keine Regelung. Ausserdem sei entgegen der Annahme der Beschwerdegegnerschaft von einer objektiv möglichen Maximalbelegung von 120 (Diskothek) bzw. 80 Gästen (Restaurant) auszugehen.

E. 5.5.1

Grundsätzlich hat die Berechnung der Zahl der erforderlichen Abstellplätze unter Berücksichtigung aller für den konkreten Einzelfall erheblichen Umstände zu erfolgen (Frey, S. 43 f., auch zum Folgenden). Aus Gründen der Verwaltungsökonomie und Praktikabilität lässt sich eine gewisse Schematisierung der Berechnungsweise allerdings nicht vermeiden (vgl. auch VGr, 22. Mai 1990, VB 90/0013, E. 4c, nicht auf www.vgrzh.ch veröffentlicht). Nur wenn es sich im Einzelfall zeigt, dass ein bestimmtes Bauvorhaben klarerweise nicht mit Durchschnittsmassstäben gemessen werden kann, ist die kommunale Behörde gehalten, von den festen Richtzahlen ihrer eigenen Ausführungsverordnung nach oben oder nach unten abzuweichen, ohne dass ihr deswegen eine Rechtsverletzung zum Vorwurf gemacht werden könnte. Eine solche Einzelfallbetrachtung drängt sich insbesondere in Bezug auf den Zeitpunkt der geplanten Nutzungen auf. Dies gilt zunächst für den Fall mehrerer Nutzungen, die nicht zur gleichen Zeit stattfinden (sog. Doppelnutzung), was eine Kumulation der Pflichtabstellplätze mangels eines tatsächlichen Bedarfs ausschliesst (vgl. Ziff. 1 der Erläuterungen zur Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen; VGr, 22. Mai 1990, VB 90/0013, E. 4c, nicht auf www.vgrzh.ch veröffentlicht). Eine Beachtung der konkreten Umstände ist zudem auch mit Blick auf das effektiv bestehende ÖV-Angebot angezeigt (vgl. auch VGr, 7. November 2007, VB.2007.00136, E. 2.5), wenn sich die betreffende Nutzung vollständig oder zu einem erheblichen Teil ausserhalb der üblichen und der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen zugrundeliegenden Betriebszeiten von 06.00 bis 20.00 Uhr (Montag bis Freitag) abspielt. So stellt denn auch Ziff. 2 Fn. 1 der Wegleitung für reine Arbeitsplatzgebiete mit stark verdichtetem Angebot während der "Pendlerzeiten" im Unterschied zu anderen Nutzweisen auf das durchschnittliche Kursintervall von 06.00 bis 8.30 und 16.00 bis 18.30 Uhr ab.

E. 5.5.2

Das geplante Geschäftshaus weist – wie vorn E. 3 aufgeführt – verschiedene Nutzungen auf. Die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze basiert auf dem von der Bauherrschaft eingereichten Betriebskonzept vom 17. Januar 2012, das für höchstens 90 (Lounge/Club) bzw. 40 Gäste (Restaurant) ausgelegt ist. Aus feuerpolizeilichen Gründen dürfen sich gemäss Disp.-Ziff. 33.44 und 33.15 der Baubewilligung vom 3. Juli 2012 in der Lounge/im Club maximal 100 und im Restaurant 50 Personen aufhalten. Wenn die Beschwerdeführenden dagegen einwenden, das Restaurant und die Lounge/der Club könnten nach geringfügigen baulichen Änderungen mehr Personen aufnehmen, so bleibt

dies schon deswegen ohne Belang, weil das Parkplatzreglement wie auch die VSS-Norm SN 640 281 von anderen Bezugseinheiten als der feuerpolizeilich zulässigen Maximalbelegung ausgehen: Für das Restaurant bemisst sich der Normbedarf gemäss Art. 9 PR anhand der vorhandenen Sitzplätze (1 Abstellplatz pro 40 Sitzplätze für die Beschäftigten; 1 Abstellplatz pro 6 Sitzplätze für Besucher und Kunden), während Tab. 1 Ziff. 10.1 SN 640 281 für Diskotheken ein Parkfelder-Angebot von 0,3 "pro Sitzplatz bzw. pro m² Tanzfläche" vorsieht. Unter Beachtung des tagsüber geltenden Reduktionsfaktors von 0,2 genügen die 28 auf dem Baugrundstück nachgewiesenen Abstellplätze dem gesetzlichen Minimalbedarf offensichtlich bei Weitem.

E. 5.5.3

Laut Ziff. 8 des Betriebskonzepts wird das Restaurant am Abend (Montag bis Samstag) voraussichtlich von 19.00 bis 24.00 Uhr und am Sonntag bis 23:00 Uhr offen sein (optional). Für die Lounge/den Club sind am Abend folgende Öffnungszeiten geplant: 17.00 bis 24.00 Uhr (Montag bis Mittwoch), 17.00 bis 02.00 Uhr (Donnerstag), 17.00 bis 04.00 Uhr (Freitag und Samstag) und 16.00 bis 23.00 Uhr (Sonntag, optional). Mit ihren nächtlichen Öffnungszeiten geht die Lounge/der Club teilweise weit über die regulären Betriebszeiten des ZVV-Netzes hinaus und wird dann lediglich durch das Nachtnetz von SBB und ZVV erschlossen. Diesem für den Parkplatznachweis bedeutsamen Umstand trägt die Baubewilligung vom 3. Juli 2012 keine Rechnung. Wenn der Beschwerdegegner den für das zentrumsnahe Gebiet I massgebenden Reduktionsfaktor von 0,2 unbesehen auf den gemäss Tab. 1 Ziff. 10.1 SN 640 281 bestimmten Normbedarf für Diskotheken anwendet, so verstösst er gegen § 242 Abs. 1 PBG. Sein Einwand, dass die VSS-Norm die Nachtstunden bereits berücksichtige, verfängt nicht, zumal nach Ziff. 9.1 in fine SN 640 281 der Normbedarf als Richtwert unabhängig von der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr festzulegen ist; die Erschliessungsqualität wird erst im Rahmen des sog. Standort-Typs berücksichtigt (Ziff. 10.2 SN 640 281). Es ist folglich zu prüfen, ob die geplanten 28 Parkplätze auch dem unter Berücksichtigung des ausgedünnten Nachtfahrplans bestimmten Mindestbedarf an Pflichtabstellplätzen genügen.

E. 5.5.4

Gemäss Darstellung der privaten Beschwerdegegnerin beträgt die Tanzfläche der Lounge/des Clubs 70 m², was die Beschwerdeführenden allerdings infrage stellen. An der Bar sind zudem 10 Sitzplätze vorgesehen. Nach Tab. 1 Ziff. 10.1 SN 640 281 resultiert daraus ein Normbedarf von insgesamt 24 ($=0,3*70+0,3*10$) Abstellplätzen. Das Fumoir stellt keine Erweiterung der Tanzfläche und trotz der vorgesehenen Sitzgelegenheit auch keine massgebende Nutzweise im Sinn von § 242 Abs. 1 PBG dar, sondern steht den rauchenden Restaurantbesuchern bzw. Clubgästen zusätzlich zur Verfügung (vgl. Betriebskonzept Ziff. 2). Wenn die Vorinstanzen auf dessen Einbezug in die Parkplatzberechnung verzichtet haben, so ist dies jedenfalls nicht zu beanstanden. Das Restaurant ist sodann laut Betriebskonzept für 40 Sitzplätze ausgelegt, was an sich einem aufgerundeten Normbedarf von 8 Parkplätzen entspricht (vgl. E. 4.3 Abs. 5 des Rekursentscheids). Dieser fällt jedoch für den Nachtzeitraum ausser Ansatz, nachdem die zu erstellenden Parkplätze ohne Zweckbindung in einer Poolbewirtschaftung betrieben werden sollen und das Restaurant spätestens um 24:00 Uhr schliessen wird, sodass ab Mitternacht alle Abstellplätze für den Clubbetrieb zur Verfügung stehen werden. Zu diesem Zweck wird die Bauherrschaft in Disp.-Ziff. 8 der Baubewilligung vom 3. Juli 2012 verpflichtet, dem Beschwerdegegner vor Baubeginn entsprechende Angaben über die

Parkplatzbewirtschaftung zur Genehmigung zu unterbreiten. Damit sind auch ohne Anwendung eines erschliessungsbedingten Reduktionsfaktors genügend Parkplätze nachgewiesen. Das Bauvorhaben erfüllt die Abstellplatzerstellungspflicht im Übrigen selbst dann, wenn man auf die Angabe der Beschwerdeführenden abstellt, wonach die Tanzfläche 120 m² betrage, und den errechneten Normalbedarf entsprechend der tatsächlichen nächtlichen ÖV-Erschliessung reduziert. Auszugehen ist diesfalls von einem Normbedarf von 39 PP ($=0,3 \cdot 120 + 0,3 \cdot 10$). Da das Parkplatzreglement der Stadt Kloten für die Nachtstunden keine expliziten Regelungen trifft, ist die Erschliessungsqualität für die konkrete Nutzung anhand der hilfsweise heranzuziehenden Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen zu ermitteln: In unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks (Distanz < 300 m) befindet sich die Bushaltestelle I, die in den relevanten Nächten von Freitag auf Samstag sowie Samstag auf Sonntag von der stündlich verkehrenden regionalen Nachtbuslinie N52 bedient wird (vgl. <http://www.zvv.ch>). Überdies fährt am Bahnhof Kloten die Nacht-S-Bahn SN 7 Richtung Zürich HB, ebenfalls im Stundentakt. Gemäss Ziff. 2 Tab. 2 und 3 der Wegleitung ist das Baugrundstück für die Nachtzeit demnach der Erschliessungsgüteklasse D zuzurechnen, was einen massgeblichen Bedarf von 60 (Beschäftigte) bzw. 70 % (Besucher / Kunden) des Normbedarfs, mithin 23,4 bzw. 27,3 PP ergibt (Ziff. 4 Tab. 4 der Wegleitung).

E. 6

Nachdem damit die erforderlichen Pflichtabstellplätze nachgewiesen sind, stellen die in Disp.-Ziff. 16 der Baubewilligung vom 3. Juli 2012 vor Baubeginn auf Drittgrundstücken auszuweisenden zusätzlichen Parkierungsmöglichkeiten keine Pflichtabstellplätze im Sinn von § 242 PBG dar. Sie bilden vielmehr das Resultat der Vergleichsgespräche, die die private Beschwerdegegnerin mit den Beschwerdeführenden nach eigenen Angaben geführt hat, und dienen der weiteren Reduktion der vom Clubbetrieb ausgehenden Verkehrs- und Lärmemissionen (vgl. S. 5 f. der Baubewilligung). Die Vorbringen der Beschwerdeführenden zur ungenügenden rechtlichen Sicherung der betreffenden Parkplätze zielen daher ins Leere, denn nur Pflichtabstellplätze müssen im Hinblick auf ihre dauerhafte Benützung rechtlich gesichert sein (Frey, S. 58). In diesem Sinn ist auch Art. 4 Abs. 2 PR auszulegen, wonach die "erforderlichen Abstellplätze" mit der Baueingabe auszuweisen sind.

E. 7

Schliesslich bemängeln die Beschwerdeführenden, die Besucherparkplätze seien nicht leicht zugänglich und widersprechen § 244 Abs. 3 PBG. Ferner befürchten sie Nachtruhestörungen durch die Zu- und Wegfahrten zum geplanten Nachtclub. In E. 5 des Rekursentscheids wird überzeugend und in Wahrung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführenden dargelegt, dass sich die Einfahrt in die Unterniveaugarage mit einer Lichtsignalanlage steuern lasse und angesichts des eher seltenen Begegnungsfalls auf der einspurigen Rampe keine problematischen Verzögerungen zu erwarten seien. Dass die Zufahrt zur Garageneinfahrt über die J-Strasse- und H-Strasse schwer erreichbar sein solle, sei nicht ersichtlich. – Daran vermag auch die von den Beschwerdeführenden als "verwinkelt" kritisierte Zufahrtsituation nichts zu ändern. Kommt hinzu, dass die jeweiligen Betreiber der Lounge/des Clubs und des Restaurants gemäss Disp.-Ziff. 15 der Baubewilligung vom 3. Juli 2012 verpflichtet werden, dafür zu sorgen, dass in den angrenzenden Quartieren kein Suchverkehr stattfindet und die Lärmbelastung für Anwohner in Grenzen gehalten wird. Als verbindliche Massnahme ist hierfür unter anderem ein Lotsendienst durch eine Aufsichtsperson vorgesehen (S. 6 der

Baubewilligung). Mit dieser Auflage wird auch den Anliegen der Beschwerdeführenden zum Lärmschutz Rechnung getragen. Es kann diesbezüglich auf die – nicht substantiiert bestrittenen – Ausführungen in E. 6 des Rekursentscheids verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG).

E. 8

Die Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet und ist abzuweisen. Aufgrund von § 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Nachdem der Rekursentscheid durch seine mangelhafte Begründung teilweise Anlass zur Beschwerde hat geben können (vgl. oben E. 4), rechtfertigt es sich, 1/4 der Gerichtskosten auf die Gerichtskasse zu nehmen (vgl. VGr, 10. Juli 2013, VB.2012.00015, E. 12.2). Die verbleibenden Kosten sind den Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen, mithin zu je 3/8 aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu. Hingegen ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 und 3 VRG der privaten Beschwerdegegnerin zuzusprechen. Angemessen ist eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-.

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