

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00218 vom 11. Juli 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-07-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00218

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00218 du 11 juillet 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00218 del 11 luglio 2013

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung. Die von der Beschwerdeführerin vorgenommene Projektänderung – unter anderem der Verzicht auf die Realisierung eines Gastrobetriebs – hatte nur zur Folge, dass die für das Bauvorhaben maximal möglichen Parkplätze neu zu berechnen waren. Dabei handelt es sich nicht um eine Neuurteilung (E. 2). Sowohl die Stammbaubewilligungen als auch die Bewilligung der Projektänderung wurden jeweils allen Miteigentümern der Strassenparzelle mitgeteilt und somit eröffnet. Nichtigkeit wegen krassen Verfahrensmängeln liegt daher nicht vor. Zudem trifft die Verpflichtung zur hinreichend rechtlichen Sicherung von Abstellplätzen – sei es von Pflichtabstellplätzen oder von maximal zulässigen Abstellplätzen – allein die Baugesuchstellerin bzw. die Grundeigentümerin des Baugrundstücks. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin diese Verpflichtung nicht auch den Miteigentümern auferlegt hat (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2013.00218 Urteil der 1. Kammer vom 11. Juli 2013 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Martin Kayser, Gerichtsschreiberin Regula Hunger. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerin, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Bausektion der Stadt Zürich bewilligte der A AG mit Beschluss BE 18 vom 8. November 2011 die Abänderungspläne für den mit Beschluss BE 19 vom 13. Juli 2010 (Stammbaubewilligung) rechtskräftig bewilligten Neubau eines Hochhauses auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 und 11 (neu zusammengefasst zu 12) und 13 (Strasse), an der C-Strasse 14 und 15 sowie an der D-Strasse 16 und 17, in Zürich. Dieser Beschluss statuiert in Disp.-Ziff. I.8 folgende Nebenbestimmung: "Die Auflagen und Bedingungen des Bauentscheids Nr. 19 gelten sinngemäss auch für die vorliegende Abänderung." II. Die A AG rekurrierte dagegen am 14. Dezember 2011 an das Baurekursgericht. Am 5. Januar 2012 wurde das Verfahren auf Antrag der A AG und unter Zustimmung der Bausektion sistiert. Mit Verfügung vom 10. September 2012 wurde das Rekursverfahren auf Antrag der Bausektion fortgesetzt. Das Baurekursgericht wies den Rekurs mit Entscheid vom 12. Februar 2013 ab. III. Mit Beschwerde vom 15. März 2013 an das Verwaltungsgericht beantragte die A AG, den Rekursentscheid vom 12. Februar 2013 mit entsprechender Korrektur der Kostenauflage und Entschädigungsregelung aufzuheben. Es sei: " im Hauptstandpunkt Disp. Ziff. I.8 des Beschlusses Nr. 18 vom 8. November 2011 der Bausektion des Stadtrates insoweit aufzuheben, als er in Verbindung mit Erwägung f davon

ausgeht, dass im Zusammenhang mit dem streitbetroffenen Bauvorhaben Parkplätze auf der Strassenparzelle Kat.-Nr. 13 den nahegelegenen Grundstücken zugeordnet werden müssen, so dass nach der Zuordnung von 13 Parkplätzen auf Kat.-Nr. 13 zum Bauvorhaben für dieses noch 3 Parkplätze im Freien erlaubt sind [84 PP – (68 PP + 13 PP) = 3 PP], und es sei Disp. Ziff. I.8 entsprechend zu korrigieren bzw. zu präzisieren; im Eventualstandpunkt festzustellen, dass die Anordnung in Disp. Ziff. III.B.5 in Verbindung mit Ziff. III.B.1.a des Bauentscheid Nr. 19 vom 13. Juli 2010 nichtig ist, und es sei demgemäss Disp. Ziff. I.8 des Beschlusses Nr. 27 (recte: 18) vom 8. November 2011 im Sinne des Hauptantrags teilweise aufzuheben und entsprechend zu korrigieren bzw. zu präzisieren; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Zürich." Am 22. März 2013 schloss das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die Bausektion der Stadt Zürich beantragte am 29. April 2013 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde sowie die Zusprechung einer angemessenen Parteientschädigung an die Stadt Zürich. Mit Replik vom 6. Juni 2013 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Mit Beschluss BE 19 vom 13. Juli 2010 (Stammaubewilligung) bewilligte die Beschwerdegegnerin den Bau eines Hochhauses mit 64 Wohnungen, Ladengebäude mit Kaffee und einer Unterniveaugarage unter Bedingungen und Auflagen. In Erwägung E.c) führte sie aus, nach dem nachgereichten Plan vom 6. Juni 2010 und gemäss den Luftaufnahmen würden auf der privaten Strassenparzelle Kat.-Nr. 13, an welcher die Bauherrschaft Miteigentümerin zu 4/6 sei, 43 Autoabstellplätze bestehen; davon seien sechs Abstellplätze als vorschriftswidrig zu betrachten. Deren Aufhebung sei in einem separaten baurechtlichen Verfahren abzuhandeln bzw. zu erwirken. Somit verblieben noch 37 Abstellplätze, die den berechtigten Parzellen zugeordnet werden müssten. Für das vorliegende Baugesuch müsse die Differenz von 37 minus der Anzahl Parkplätze, die den Parzellen Kat.-Nrn. 20 und 21 (je 12 Wohnungen) zugeordnet werden, angerechnet werden. Aufgrund der Anordnung sowie der ausgewiesenen Nutzung sei folgende Zuordnung als sinnvoll und zulässig zu erachten: 24 Abstellplätze (Nr. 1–24) seien je zur Hälfte den Wohnnutzungen an der C-Strasse 22/23 (Parzelle Kat.-Nrn. 20 und 21) zuzuordnen. Die verbleibenden 13 Abstellplätze (Nr. 25–32 und 80–84) seien demnach der Bauparzelle anzurechnen, was formell festzustellen sei. Es sei der Bauherrschaft freigestellt, in einem nachträglichen Baugesuch zusammen mit der Eigentümerschaft der Grundstücke Kat.-Nrn. 20 und 21 eine andere Zuteilung oder deren Aufhebung bewilligen zu lassen. Damit das zulässige Maximum für die Bauparzelle nicht überschritten werde, dürften bei der festgestellten Zuteilung auf der Bauparzelle selbst maximal 78 Abstellplätze erstellt werden. In Erwägung E.d) wird vorgegeben, dass Autoabstellplätze auf Drittgrundstücken grundbuchlich zu sichern sind. Disp.-Ziff. III.B.22 des Beschluss es BE 19 vom 13. Juli 2010 schreibt vor, dass eine gegenüber der erfolgten Zuteilung veränderte Anzahl der 13 festgestellten Autoabstellplätze vorgängig baurechtlich bewilligen zu lassen sei. In Disp.-Ziff. III.B.5 wird vorgegeben, Parkplatzrevers sei anzumerken bei alt Kat.-Nr n . 08, 09, 10, 11, 01, 05, 06, 07, 02, 03, 04 und Kat.-Nr. 13: Die gemäss Erwägungen E . c) und d) festgestellte oder gemäss Disp.-Ziff. III. B. 22 vereinbarte Anzahl der Autoabstellplätze auf der Parzelle Kat.-Nr. 13 mit entsprechenden Zufahrts- und Zugangsrecht würden als Abstellplätze für die Parzelle alt Kat.-Nr n . 08, 09, 10, 11, 01, 05, 06, 07, 02, 03, 04 gelten. Die rechtliche oder tatsächliche Aufhebung bed ü r f e der Zustimmung der Baubehörde. Weiter wird in Disp.-Ziff. III.B.1a) festgehalten, dass die Bauherrschaft bzw. die

verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft vor Baubeginn unter anderem Disp.-Ziff. III.B.5 des Beschlusses als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken zu lassen und hierüber dem Amt für Baubewilligungen ein Zeugnis des Grundbuchamts einzureichen habe.

E. 1.2

Im vorliegenden angefochtenen Beschluss vom 8. November 2011 hat die Beschwerdegegnerin in Erwägung f) ausgeführt, mit der Stammbaubewilligung BE 19 vom 13. Juli 2010 sei festgestellt worden, dass auf der Parzelle Kat.-Nr. 13 Parkplätze bestehen würden, die im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben nahegelegenen Grundstücken zugeordnet werden müssen. Dies sei bisher noch nicht erfolgt. In Disp.-Ziff. I.8 wird festgehalten, dass die Auflagen und Bedingungen des Bauentscheids Nr. 19 sinngemäss auch für die vorliegende Abänderung gelten würden.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Beschwerdegegnerin habe die Auflagen gemäss BE 19 vom 13. Juli 2010 nicht als solche, sondern nur sinngemäss in den neuen Entscheid überführt. Diese seien damit neu zu interpretieren und demgemäss soweit anfechtbar, als die Interpretation zu keinen Änderungen führe.

E. 2.2

Die Vorinstanz hält fest, die Beschwerdegegnerin habe im angefochtenen Beschluss keine Neubeurteilung der strittigen Nebenbestimmung, wonach von der Strassenparzelle Kat.-Nr. 13 13 Parkplätze dem Bauvorhaben angerechnet werden müssten, vorgenommen. Die von der Beschwerdeführerin vorgenommene Projektänderung habe lediglich zu einer neuen Berechnung der maximal zulässigen Parkplätze geführt.

E. 2.3

Wie die Vorinstanz in Erwägung 4.1 zu Recht festgehalten hat (Entscheid der Vorinstanz), liegt mit dem Beschluss BE 18 vom 8. November 2011 keine Neubeurteilung vor. Die von der Beschwerdeführerin vorgenommene Projektänderung – unter anderem der Verzicht auf die Realisierung eines Gastrobetriebs – hatte nur zur Folge, dass die für das Bauvorhaben maximal möglichen Parkplätze neu zu berechnen waren. Daran ändert auch nichts, dass der Beschluss BE 18 vom 8. November 2011 in Disp.-Ziff. I.8 festhält, die Auflagen und Bedingungen des Bauentscheids Nr. 19 vom 13. Juli 2010 würden sinngemäss für die Abänderungen gelten. Die Auflagen und Bedingungen sind deswegen gerade nicht neu zu interpretieren, sondern entsprechen denjenigen des Bauentscheids Nr. 19 vom 13. Juli 2010.

E. 3.1

Ferner führt die Beschwerdeführerin aus, für das Umfunktionieren der am 23. März 1960 bedingungslos erteilten Baubewilligung für Parkplätze auf der Strassenparzelle 13 zu Pflichtparkplätzen für Hochbauten irgendwelcher Art auf den subjektiv dinglich verknüpften Anstössergrundstücken Kat.-Nrn. 10, 01, 08, 21, 20 fehle es an einer gesetzlichen Grundlage. Dies könne nicht als Fortführung der im Grundbuch angemerkten Eigentumsbeschränkungen verstanden werden. Von einer partiellen oder vollumfänglichen Bindung der Parkplätze auf 13 an Überbauungen auf den Grundstücken, mit denen die Strassenparzelle 13 subjektiv dinglich verbunden worden sei, könne keine Rede sein. Die neue Belastung der Strassenparzelle 13 stelle somit rechtlich einen partiellen Widerruf der im Rahmen des Quartierplanvollzugs mit Verfügung Nr. 118 vom 23. März 1960 bis auf

den gesicherten Fortbestand bedingungslos erteilten Bewilligung dar.

E. 3.2

Die Vorinstanz hält fest, da das Miteigentum an der Strassenparzelle Kat.-Nr. 13 mit dem Eigentum an dreien der Baugrundstücke untrennbar verbunden sei, beinhalte die Nebenbestimmung keine (Neu-)Zuweisung der Parkplätze zum Baugrundstück, sondern sei die Fortführung des schon bestehenden Grundbucheintrags. Auch ein Widerruf von Parkplätzen sei nicht ersichtlich. Sofern sechs Abstellplätze aufgehoben werden müssten, seien diese Gegenstand eines anderen Verfahrens.

E. 3.3

Die im Grundbuch angemerkte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gegenüber der Stadt Zürich betreffend Verfügungen über die Strassenparzelle Kat.-Nr. 13 vom 4. August 1960, Beleg 24, besagt unter anderem, dass Verfügungen über die Strassenparzelle Kat.-Nr. 13, die deren Zweck als gesetzliche Zufahrt zu Wohn- und Garagengebäuden und als Parkplatz für 28 Autos zuwiderlaufen, ausgeschlossen seien. Die verlangte Zuweisung der für das Baugrundstück genutzten Parkplätze stellt keine Verfügung dar, die diesem Grundbucheintrag zuwider läuft. Die Strassenparzelle Kat.-Nr. 13 dient nach wie vor als gesetzliche Zufahrt zu Wohn- und Garagengebäuden sowie als Parkplatz. Unzutreffend ist, dass eine verbindliche Zuordnung der Parkplätze an die Benützer der verbundenen Grundstücke im Sinn der heutigen Pflichtparkplatzregelung nie existiert habe und auch nie praktiziert worden sei. Im Grundbuch ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gegenüber der Stadt Zürich betreffend Parkplätze, BSB 25 vom 10. November 1980, Beleg 26, angemerkt, die zwei Parkplätze auf der Strassenparzelle Kat.-Nr. 13 für den Spielsalon auf dem Grundstück alt Kat.-Nr.

E. 05

sicherstellt. Eine Zuweisung von Parkplätzen der Strassenparzelle Kat.-Nr. 13 an ein damit dinglich verbundenes Grundstück ist somit nichts Neues und wurde bereits schon praktiziert. Anders als damals sollen heute jedoch alle bestehenden Parkplätze den jeweilig berechtigten Grundstücken zugeordnet werden. Ein (teilweiser) Widerruf der Quartierplanregelung aus dem Jahr 1960 liegt damit aber nicht vor. Der Fortbestand der Parkplätze auf Kat.-Nr. 13 wird nicht – wie von der Beschwerdeführerin behauptet – vom Fortbestand der Überbauungen abhängig gemacht. Ob eine Mehrbelastung gegenüber der Berechtigung aus dem Quartierplan gegeben ist, kann vorliegend offengelassen werden, betrifft diese Rüge doch den Bauentscheid BE 19 vom 13. Juli 2010, welcher wie nachfolgend zu zeigen sein wird, nicht richtig ist. Dieser ist in Rechtskraft erwachsen, weshalb diese Rüge verspätet ist. 4. 4.1 Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Beschwerdegegnerin habe einen schweren Verfahrensfehler begangen, indem sie die Strassenparzelle Kat.-Nr. 13 ohne Einbezug aller Miteigentümer belastet habe. Dies sei insbesondere mit Art. 29 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV] unvereinbar. Dieser krasse Verfahrensfehler bewirke überdies, dass die angefochtene Anordnung weder amtlich noch durch die verpflichtete Beschwerdeführerin vollzogen werden könne. Der Beschwerdeführerin fehle es an dem erforderlichen Verfügungsrecht. Für sich und in einer Gesamtwürdigung würden diese schwerwiegenden Rechtsverletzungen zur Nichtigkeit der angefochtenen Abänderungs- bzw. der ihr zugrunde liegenden Stammbaubewilligung führen. 4.2 Die Vorinstanz hält fest, es seien keine schwerwiegenden Mängel ersichtlich. Die Zuweisung von insgesamt 13

Parkplätzen sei aus öffentlich-rechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Der Bauherrin sei unbenommen, sich einen anderen Verteilschlüssel bewilligen zu lassen. Dem Vollzug nicht generell entgegen stehe auch die Tatsache, dass die beiden anderen Miteigentümer der Strassenparzelle 13 nie am Verfahren beteiligt worden seien. Die vorgenommene Zuweisung sei nicht geeignet, die beiden anderen Miteigentümer in ihren Rechten zu tangieren, da ihnen eine überproportional grosse Anzahl von Abstellplätzen verbleibe. Es bleibe anzumerken, dass eine Mehrzuweisung von Abstellplätzen auf dem Grundstück 13 an die Beschwerdeführerin zur Folge hätte, dass sie die Anzahl der Abstellplätze in der Tiefgarage entsprechend reduzieren müsste. 4.3 Nichtig ist eine Verfügung, wenn sie an einem besonders schweren und offensichtlichen oder zumindest leicht erkennbaren Mangel leidet und die Rechtssicherheit durch ihre Nichtbeachtung nicht ernsthaft gefährdet wird (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 956, mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Der Bauentscheid BE 19 vom 13. Juli 2010 wurde E (Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 20 und zu 1/6 Miteigentümer an Kat.-Nr. 13) sowie der F AG, G, für H (Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 21 und zu 1/6 Miteigentümerin an Kat.-Nr. 13) mitgeteilt. Die Miteigentümer hatten somit Kenntnis von den Bedingungen und Auflagen, insbesondere von Disp.-Ziff. III.B.1a) und III.B.5, wonach ein Parkplatzrevers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen sei. Ebenfalls hatten sie Kenntnis von Erwägung E.c) und d), wonach ihren Parzellen Kat.-Nr. 20 und Kat.-Nr. 21 je 12 Abstellplätze zuzuordnen seien und die Autoabstellplätze auf Drittgrundstücken grundbuchlich zu sichern seien. Dieser Bauentscheid wurde weder von der Beschwerdeführerin noch von den Miteigentümern E und H angefochten und ist somit in Rechtskraft erwachsen. Auch der Bauentscheid BE 18 vom 8. November 2011 wurde sowohl E als auch der F AG, G, für H mitgeteilt. Die beiden Verfügungen leiden somit nicht an einem schwerwiegenden Mangel und sind infolgedessen auch nicht nichtig. Die Beschwerdeführerin hat es versäumt, den Bauentscheid BE 19 vom 13. Juli 2010 anzufechten und versucht dies nun über die Anfechtung des Bauentscheids BE 18 vom 8. November 2011 nachzuholen. 4.4 Wenn die Beschwerdeführerin sinngemäss rügt, die Beschwerdegegnerin hätte zugleich auch die Miteigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 13 verpflichten müssen, geht sie mit dieser Auffassung fehl. Die Verpflichtung zur hinreichend rechtlichen Sicherung von Abstellplätzen – sei es von Pflichtabstellplätzen oder von maximal zulässigen Abstellplätzen – trifft allein die Baugesuchstellerin bzw. die Grundeigentümerin des Baugrundstücks. Eine gesetzliche Grundlage, die Miteigentümer des Drittgrundstücks Kat.-Nr. 13 mittels einer Nebenbestimmung zu verpflichten, mit der Zuweisung der 13 Abstellplätze an das Baugrundstück einverstanden zu sein, besteht nicht (VGr, 13. Juli 2011, VB.2011.00160, E. 4.2.2). In Beachtung dieser Rechtslage hat die Beschwerdegegnerin denn auch allein die Bauherrschaft verpflichtet, die Autoabstellplätze dinglich durch einen Eintrag im Grundbuch sicherzustellen. Dass die Verpflichtung nicht auch formell an den beiden Miteigentümern von Kat.-Nr. 13 als Verfügungsadressaten eröffnet worden ist, ist somit richtig. Auch diesbezüglich liegt kein Nichtigkeitsgrund vor. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Auf die Zusprechung einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin ist mangels Vorliegens eines besonderen Aufwands im Sinn von § 17

Abs. 2 lit. a VRG zu verzichten .

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