

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00339 vom 22. August 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-08-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00339

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00339 du 22 août 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00339 del 22 agosto 2013

Regeste

Baubewilligung | Einordnung. Nebenbestimmung. Die projektierten Parkplätze sollen zwar entlang der Grundstücksgrenze erstellt werden, liegen aber in der Mitte einer denkmalgeschützten, parkähnlichen Anlage. Die Vorinstanz durfte die von der Beschwerdegegnerin vorgenommene Würdigung, wonach die Parkplätze dem hohen ästhetischen Massstab nicht zu genügen vermögen, als vertretbar und nachvollziehbar beurteilen (E. 4.2.1). Nebenbestimmungen dürfen laut § 321 Abs. 1 PBG nicht bloss zur Heilung von bestehenden Verstössen, sondern auch – präventiv – zur Erhaltung des rechtmässigen Zustands festgesetzt werden (E. 7.3). Vorliegend kann eine gewisse Wahrscheinlichkeit nicht negiert werden, dass auf der Zufahrt parkiert wird, da darauf gemäss eigenen Aussagen der Beschwerdeführerin bereits heute Fahrzeuge abgestellt werden. Um die Zufahrt von Fahrzeugen freizuhalten bzw. sicherzustellen, dass nur auf den bewilligten Abstellplätzen parkiert wird, ist die Auflage, Abstellposten aufzustellen, verhältnismässig (E. 7.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2013.00339 Urteil der 1. Kammer vom 22. August 2013 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Martin Kayser, Gerichtsschreiberin Regula Hunger. In Sachen A-Stiftung, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, 8021 Zürich, Beschwerdegegnerin, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Bausektion der Stadt Zürich bewilligte mit Bauentscheid 01 vom 29. August 2012 unter Nebenbestimmungen den von der A-Stiftung nachgereichten Umgebungsplan zu der mit Bauentscheid 02 vom 18. Januar 2012 bewilligten Umgestaltung der gesamten Gartenanlage des A-Museums und des A-Hauses auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 03 und 04 an der C-Strasse 05 und am D-Quai 06 in Zürich. II. Die A-Stiftung rekurrierte dagegen am 3. Oktober 2012 an das Baurekursgericht. Am 12. Februar 2013 führte das Baurekursgericht einen Referentenaugenschein vor Ort im Beisein der Parteien durch. Mit Entscheid vom 22. März 2013 wies es den Rekurs ab. III. Mit Beschwerde vom 7. Mai 2013 an das Verwaltungsgericht beantragte die A-Stiftung, den Rekursentscheid vom 22. März 2013 aufzuheben. Es sei die Disp.-Ziff. I.1.a des Bauentscheids 01 vom 29. August 2012 ersatzlos aufzuheben, d. h. es seien die zwei Autoabstellplätze 07 und 08 auf der Parzelle D-Quai 06 zu bewilligen. Eventualiter sei die Verpflichtung zur Anbringung von Pollern aufzuheben und subeventualiter sei die Sache zu neuer Entscheidung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Weiter sei im Sinn von § 339 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) festzustellen, dass die aufschiebende Wirkung

der Beschwerde die Bauarbeiten nicht hindere, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Kantons Zürich. Mit Präsidialverfügung vom 8. Mai 2013 stellte das Verwaltungsgericht fest, dass sich die aufschiebende Wirkung der Beschwerde auf die Bewilligungsfähigkeit der zwei Autoabstellplätze 07 und 08 auf der Parzelle D-Quai 06 beschränke und im Übrigen die Bauarbeiten nicht hindere. Am 17. Mai 2013 schloss das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Mit Vernehmlassung vom 11. Juni 2013 beantragte die Bausektion der Stadt Zürich die Abweisung der Beschwerde, unter Zusprechung einer angemessenen Parteientschädigung. Die A-Stiftung hielt mit Replik vom 4. Juli 2013 an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Die Beschwerdeführerin ersucht um Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins. Der Entscheid, ob ein Augenschein angeordnet werden soll, steht im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegung vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 41 ff.). Der massgebliche Sachverhalt ergibt sich im vorliegenden Fall aus den Akten mit ausreichender Deutlichkeit. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann somit verzichtet werden.

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin verlangt weiter die Befragung von F, Personalverantwortlicher, von der A-Holding AG und A-Stiftung und von G, Landschaftsarchitekt BSLA und Gutachter, als Zeugen. Die Beantragung von Beweismittelerhebungen bildet Bestandteil des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]). Der Richter darf jedoch auf die Erhebung eines beantragten Beweismittels verzichten, wenn er den Sachverhalt aufgrund der Akten hinreichend würdigen kann oder aufgrund einer vorweggenommenen Beweiswürdigung annehmen darf, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 124 I 208, 211 E. 4a). Vorliegend ergibt sich der Sachverhalt mit einer den Umständen angemessenen Klarheit aus den Akten. Inwiefern eine Zeugenbefragung eine vertiefte Klärung des Sachverhalts herbeiführen könnte, ist nicht ersichtlich. Damit kann auf die beantragte Beweismittelerhebung verzichtet werden.

E. 2

Die nebeneinander liegenden Baugrundstücke sind gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) der Kernzone H zugeteilt. Das Grundstück D-Quai 06 (Kat.-Nr. 04) grenzt im Süden unmittelbar an die I-Strasse, im Westen ans südliche Ende des D-Quais, im Norden an das ebenfalls streitbetroffene Grundstück C-Strasse 05 (Kat.-Nr. 03) und im Osten an ein weiteres überbautes Grundstück der Kernzone. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 04 ist mit der denkmalgeschützten Villa J und deren ebenfalls denkmalgeschützten Gartenanlage überstellt. Das im Norden angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 03 stösst im Westen ebenfalls an den D-Quai, im Norden an die C-Strasse und im Osten an eine weitere überbaute Parzelle der Kernzone. Es ist ebenfalls mit einer

denkmalgeschützten Villa und der dazugehörigen denkmalgeschützten Gartenanlage überstellt. Die Zufahrten zu den beiden westwärts gegen den See gerichteten Liegenschaften erfolgt im Rücken der beiden Villen ab der C- bzw. I-Strasse. Sodann besteht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 eine stirnseitige Zufahrt zur Villa J ab dem D-Quai. Der Beschwerdeführerin wurden mit Bauentscheid vom 18. Januar 2012 diverse Umbauten an der Villa J sowie die Umgestaltung der sich auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 04 und 03 befindenden Gartenanlagen bewilligt. Aufgrund der unklaren Parkplatzsituation ordnete die Beschwerdegegnerin nebenbestimmungsweise die Nachreichung eines ergänzten Umgebungsplans an. Der von der Beschwerdeführerin nachgereichte Umgebungsplan enthielt neu unter anderem zwei Parkplätze (07 und 08) auf dem vom D-Quai zur Villa J führenden Wegbereich. Mit nun angefochtenem Beschluss vom 29. August 2012 bewilligte die Beschwerdegegnerin den Umgebungsplan unter anderem mit der Nebenbestimmung, dass auf die beiden Parkplätze 07 und 08 verzichtet werde und Poller so anzubringen seien, dass keine Autos auf eben diesem Wegbereich abgestellt werden können.

E. 3

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, sie habe sowohl den ihr zustehenden Ermessensspielraum überschritten als auch die verfassungsmässig geschützten Eigentumsrechte verletzt, indem sie die beiden Parkplätze 07 und 08 verweigert habe. Die beiden Parkplätze würden die historische Gartenlandschaft mitnichten stören. Die historische Zufahrt sei von Anfang an mit Wagen und Fuhrwerken befahren und im Wegbereich auch abgestellt worden. Folglich werde mit den Parkplätzen die ursprüngliche Funktion weitergeführt bzw. wieder aufgenommen. Das Befahren und Parkieren auf der historischen Wegfläche gehöre zum bestimmungsgemässen Gebrauch. Es sei bisher erlaubt gewesen, auf der historischen Vorfahrt zu parkieren. Damit die Vorfahrt als solche lesbar bleibe, müsse sie als Zufahrt und (im nachgesuchten Umfang) als Parkplatz genutzt werden können. Nicht nachvollziehbar sei die Begründung der Beschwerdegegnerin, die Parkplätze würden zu einer nicht erwünschten Unterbrechung des Gesamtzusammenhangs der Gartenanlage führen, halte der Schutzvertrag vom 13. April 2012 doch gerade fest, dass der Garten C-Strasse 05 als eigenständiger Garten ablesbar sein müsse.

E. 3.1

Gemäss § 238 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. Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.1 mit Hinweisen; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2).

E. 3.2

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Gemeinde aufgrund der ihr durch Art. 85 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV) eingeräumten Autonomie bei der Anwendung des kantonalechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende (bzw. gute) Gesamtwirkung" ein besonderer bzw.

qualifizierter Beurteilungsspielraum zu, was auch mit relativ erheblicher Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide haben sich die Rechtsmittelinstanzen deshalb sowohl im Rahmen der Angemessenheits- als auch der Rechtskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht der Entscheid der örtlichen Baubehörde auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, hat die Rekursinstanz ihn zu respektieren. Auch das Baurekursgericht darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist, und sie kann eine vertretbare ästhetische Würdigung nicht einfach durch ihre eigene ersetzen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen).

E. 3.3

Das neben der Überprüfung des Sachverhalts auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht kann nur bei Ermessensmissbrauch und -überschreitung einschreiten (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Hat das Baurekursgericht – wie hier – eine aus Gründen der Einordnung verweigerte Baubewilligung der kommunalen Behörde bestätigt, so überprüft das Verwaltungsgericht neben der Feststellung des Sachverhalts und der richtigen Handhabung der vorinstanzlichen Überprüfungsbefugnis lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar hat beurteilen dürfen. Nähme es stattdessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschritte es seine eigene Kognition und verletzte damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4.3 = ZBl 107/2006, S. 437).

E. 3.4

An die Einordnung der Baute sind in gestalterischer Hinsicht höhere Anforderungen zu stellen, wenn sich ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes in ihrer Nähe befindet (§ 238 Abs. 2 PBG). Der Schutz greift allerdings nur so weit ein, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet (VGr, 26. September 2012, VB.2012.00374, E. 8 mit Hinweisen; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 664). Massgeblich ist wie bei § 238 Abs. 1 PBG die Gesamtwirkung.

E. 4.1

Die Beschwerdegegnerin hat die Verweigerung der beiden Parkplätze in ihrem Beschluss damit begründet, dass diese mitten in der neuen Gartenanlage platziert würden. Dies führe zu einer auf diesem Weg nicht erwünschten Unterbrechung des Gesamtzusammenhangs der Gartenanlage. Ausserdem könne das Parkieren auf dieser Fläche zum Abstellen von weiteren Fahrzeugen animieren. In der Vernehmlassung zuhanden der Vorinstanz führte sie ergänzend aus, an das Bauvorhaben sei ein hoher ästhetischer Massstab anzulegen, da sowohl die Liegenschaft D-Quai 06 mit dem zugehörigen Umschwung als auch das Gebäude C-Strasse 05 samt Teilbereichen des Gartens unter Schutz stünden. Vom D-Quai her führe ein breiter Weg in die Gartenanlage hinein und es bestehe optisch und funktional ein Zusammenhang zwischen den beiden Gärten, auch wenn im Schutzvertrag vom 13. April 2012 die Eigenständigkeit des Gartens C-Strasse

E. 4.2

Wie vorstehend unter E. 3.3 ausgeführt, überprüft das Verwaltungsgericht lediglich, ob das Baurekursgericht die ästhetische Würdigung durch die kommunale Baubehörde zu Recht für vertretbar halten durfte.

E. 4.2.1

Die Vorinstanz führte aus, selbst wenn es sich bei den zwei streitbetroffenen Gärten um verschiedene Gartenanlagen handle, die unterschiedliche Materialien und Bepflanzungen aufweisen (würden), würden die beiden strittigen Parkplätze doch mitten in die von diesen beiden Gärten geschaffene, harmonisch wirkende, parkähnliche Gartenlandschaft gesetzt. Diese Würdigung ist nachvollziehbar. Die beiden Parkplätze sollen entlang der Grundstücksgrenze Kat.-Nrn. 04 und 03 in der Mitte einer parkähnlichen Anlage zu stehen kommen. Dass der Schutzvertrag vom 13. April 2012 die eigenständige Ablesbarkeit des Gartens C-Strasse 05 vorschreibt, steht der gesamtheitlichen Betrachtung nicht entgegen. Aufgrund der unterschiedlichen Gestaltung (Belagsart, Wegführung, Bepflanzung) der beiden Gärten sowie durch die Trennung der beiden Gärten durch die auf Kat.-Nr. 04 verlaufende bekieste Zufahrt und durch eine Baumreihe, bleibt die Eigenständigkeit der Gärten bestehen und auch ablesbar. Weiter ist anzumerken, dass gemäss Unterschutzstellungsbeschluss vom 7. Dezember 1983 die gesamte Hof- und Gartenfläche auf der Bauparzelle geschützt ist. Bereits im rechtskräftigen Bauentscheid 02 vom 18. Januar 2012 hielt die Beschwerdegegnerin fest, das Hofgebiet sei so zu gestalten, dass ein Abstellen von weiteren Autos verhindert werde. Im dazugehörigen Plan vom 28. April 2011 waren die vorliegend strittigen Parkplätze noch nicht vorgesehen. Dazu hielt das Baurekursgericht zutreffend fest, dass das Verkehrsregime grundsätzlich auf der Rückseite der beiden Villen erfolgen solle und der denkmalgeschützte seeseitige Gartenbereich der beiden ebenfalls denkmalgeschützten Villen mitsamt dem sie durchschneidenden bekiesten Zugang von parkierten Fahrzeugen freigehalten werden solle. Für die Frage der Einordnung ist unerheblich, ob die Parkplätze nur punktuell und jedenfalls nicht permanent benutzt werden. Sobald sie bewilligt sind, können und dürfen sie auch als solche benutzt werden; auf die zurückhaltende Nutzung kommt es daher nicht an. Entscheidend ist, ob sich die Parkplätze im beanspruchten Zustand einordnen.

E. 4.2.2

Ergänzend ist anzufügen, dass der bestimmungsgemässe Gebrauch der Zufahrt als Fahrweg, auf dem man mit einem Fahrzeug zu einem bestimmten Ort gelangt, nicht in Abrede gestellt wird. Das Parkieren auf einer Zufahrt gehört jedoch nicht per se zum bestimmungsgemässen Gebrauch derselben. Nicht ersichtlich ist, inwiefern vorliegend das gelegentliche Abstellen von Fahrzeugen auf der Zufahrt der Lesbarkeit des Gartendenkmals dienen soll. Aus dem Unterschutzstellungsbeschluss vom 7. Dezember 1983 lässt sich – entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin – keine Parkierungserlaubnis auf der Zufahrt ableiten. Denn für die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen bedarf es einer baurechtlichen Bewilligung (§ 309 Abs. 1 lit. i PBG). Eine solche wurde aber mit dem Bauentscheid 01 vom 29. August 2012 gerade verweigert.

E. 4.3

Die Vorinstanz durfte die von der Beschwerdegegnerin vorgenommene Würdigung, wonach die Parkplätze dem hohen ästhetischen Massstab nicht zu genügen vermögen, als vertretbar und nachvollziehbar beurteilen. Die Vorinstanzen haben jedenfalls den ihnen bei der Prüfung der Einordnung zustehenden Ermessensspielraum nicht verletzt.

E. 05

hervorgehoben werde. Die Beseitigung der Hecke entlang der Grenze und die gemeinsame Nutzung der beiden Grundstücke würde den Eindruck des Zusammenhangs verstärken. Die aus denkmalpflegerischer Sicht erwünschte Abgrenzungswirkung werde nicht durch die projektierten Abstellplätze erhöht; wenn schon, wäre zu verlangen gewesen, die Hecke entlang der Grundstücksgrenze bestehen zu lassen. Da die beiden Gärten jedoch genügend Unterscheidungsmerkmale (z.B. bezüglich Belagsart und Wegführung) aufweisen würden, sei auf eine solche Forderung verzichtet worden. Die Parkplätze widersprächen nicht nur den gesetzlichen Einordnungs- und Gestaltungsanforderungen, sondern auch dem Unterschutzstellungsbeschluss aus dem Jahr 1983. Darin werde die gesamte Hof- und Gartenfläche als schutzwürdig bezeichnet. Zu keinem Zeitpunkt sei entlang der Grundstücksgrenze (bewilligterweise) parkiert worden.

E. 5

Im Weiteren macht die Beschwerdeführerin geltend, das Parkieren von Fahrzeugen auf der Wegfläche sei erlaubt gewesen und regelmässig auch praktiziert worden. Die Nutzung der Vorfahrt als Fahrzeugabstellfläche reiche Jahrzehnte zurück; sie könne sich somit auf eine Besitzstandsgarantie berufen. Im baurechtlichen Verfahren gilt weitgehend das Rügeprinzip (RB 1997 Nr. 7). Erst im Beschwerdeverfahren macht die Beschwerdeführerin geltend, die Nutzung der Vorfahrt als Fahrzeugabstellfläche reiche Jahrzehnte zurück. Dabei handelt es sich um eine neue tatsächliche Behauptung, die im Beschwerdeverfahren nur so weit zulässig ist, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist (§ 52 Abs. 2 VRG). Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Ihre Rüge erfolgte somit verspätet und blieb zudem unsubstanziert.

E. 6.1

Weiter führt die Beschwerdeführerin aus, es bestehe ein Anspruch auf Errichtung der gemäss Parkplatzverordnung erlaubten Anzahl Parkplätze. Öffentliche Interessen, den Wegbereich von abgestellten Fahrzeugen freizuhalten, gebe es nicht. Die Parkplätze hätten eine historische Entsprechung; zudem sei die Verweigerung unverhältnismässig. Gemäss Bauentscheid 02 vom 18. Januar 2012 löst das Bauvorhaben auf keiner der beiden Bauparzellen eine Pflicht zur Schaffung bzw. zum Nachweis eines Autoabstellplatzes aus, da es im Reduktionsgebiet C gemäss Art. 5 Parkplatzverordnung vom 11. Dezember 1996 (PPV) liegt. Bei den beiden strittigen Abstellplätzen handelt es sich somit um "freiwillige" Autoabstellplätze (vgl. VGr, 20. Oktober 2010, VB.2010.00273, E. 2.3). Wie die Vorinstanz in E. 3.3 zutreffend festgehalten hat, besteht kein Anspruch, die gemäss PPV maximal zustehenden Anzahl Fahrzeugabstellplätze auf ihrem Grundstück auch tatsächlich errichten zu können.

E. 6.2

Soweit die Beschwerdeführerin rügt, sie sei in ihrem Vertrauen in die Beurteilung der Fachbehörde von Grün Stadt Zürich zu schützen, geht sie fehl. Bereits mit Disp.-Ziff. I.8 des Bauentscheids 02 vom 18. Januar 2012 wurde die Beschwerdeführerin angewiesen, das Hofgebiet so zu gestalten, dass ein Abstellen von weiteren Autos verhindert werde. Zudem hielt die Vorinstanz zutreffend fest, die Beschwerdeführerin hätte zumindest wissen müssen, dass allein die Beschwerdegegnerin die zum Entscheid befugte Behörde ist. Auf die entsprechenden Ausführungen im Rekursentscheid kann somit verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG).

E. 7.1

Ferner wendet sich die Beschwerdeführerin gegen die Auflage, wonach im besagten Wegbereich Poller so anzubringen seien, dass dort keine Autos abgestellt werden können. Weder bestünden Anhaltspunkte, dass Mitarbeiter, Besucher oder Dritte in unzulässiger Weise im Wegbereich parkieren würden noch sei die Auflage verhältnismässig.

E. 7.2

Die Beschwerdegegnerin ist dagegen der Ansicht, das Anbringen der Poller dränge sich auf, weil nicht vorgesehen sei, die bewilligten Parkplätze auf dem Boden zu markieren. Es sei sicherzustellen, dass nur auf den von der Behörde bewilligten Abstellplätzen parkiert werde. Auch werde das Gesamtbild der Gartenanlage dadurch nicht gestört.

E. 7.3

Nebenbestimmungen dürfen laut § 321 Abs. 1 PBG nicht bloss zur Heilung von bestehenden Verstössen, sondern auch – präventiv – zur Erhaltung des rechtmässigen Zustands festgesetzt werden (VGr, 20. Oktober 2010, VB.2010.00347, E. 3.2; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, N. 464). Nach dem Verhältnismässigkeitsprinzip rechtfertigt sich eine Belastung der Bauherrin freilich nur dann, wenn nach den Umständen eine künftige Rechtsverletzung wahrscheinlich ist (RB 1982 Nr. 155 = BEZ 1983 Nr. 6). Lässt sich beispielsweise die unzulässige Verwendung eines Raums zu Wohnzwecken aller Erfahrung nach mit einiger Sicherheit vorhersehen, ist der Missbrauch durch bauliche Massnahmen zu verhindern; liegt die Rechtsverletzung zwar nicht auf der Hand, kann sie aber auch nicht ausgeschlossen werden, kommt ein Nutzungsbeschränkungsrevers in Frage (VGr, 19. August 1988, BEZ 1988 Nr. 35). Während das Baurekursgericht einen baurechtlichen Entscheid nach § 20 Abs. 1 VRG grundsätzlich frei prüft, steht dem Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren kraft § 50 VRG lediglich Rechtskontrolle zu.

E. 7.4

Die Vorinstanz hat zutreffend darauf hingewiesen, dass eine gewisse Wahrscheinlichkeit nicht negiert werden kann, dass der strittige Wegbereich künftig auch als Parkierungsfläche benutzt wird. Dies gilt umso mehr als gemäss Aussagen der Beschwerdeführerin auf der Wegfläche bereits heute Fahrzeuge abgestellt werden. Ohne das Aufstellen von Pollern (Sperrpfosten) bestehen aber keine Schranken, die Zufahrt von Fahrzeugen freizuhalten bzw. sicherzustellen, dass nur auf den bewilligten Abstellplätzen parkiert wird. Aus dem Gesagten ist ersichtlich, dass die Auflage geeignet ist, das Parkieren auf dem Wegbereich zu verhindern. Zudem sind vorliegend keine milderen Massnahmen ersichtlich, insbesondere sind in diesem Fall (amtliche) Verbote und (interne) Weisungen weniger geeignet, ein wildes Parkieren zu verhindern, da neben Mitarbeitern, Besuchern und Lieferanten auch "befreundete" Organisationen und damit Dritte über die Grundstücke verkehren. Auch wird gemäss Aussagen der Beschwerdeführerin bereits heute – ohne Bewilligung – auf der Vorfahrt parkiert. Sollte trotz rückwärtiger Erschliessung der beiden Grundstücke, die Zufahrt vom D-Quai erforderlich sein, bleibt diese bei abklappbaren Sperrpfosten weiterhin bestehen; das Abklappen ist auch bei einem allfälligen Rettungseinsatz innert nützlicher Zeit möglich. Durch eine entsprechende Platzierung und Ausgestaltung der Pfosten lässt sich eine gute Einordnung in die denkmalgeschützte Umgebung ohne Weiteres bewerkstelligen. Die Vorinstanz durfte die Nebenbestimmung zu Recht als vertretbar und verhältnismässig erachten. Die Beschwerde erweist sich als

unbegründet und ist abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.

E. 8

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.