

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00692 vom 12. Mai 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-05-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00692

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00692 du 12 mai 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00692 del 12 maggio 2016

Regeste

nachträgliche Baubewilligung | Das Recht der Baubehörde, die Beseitigung baurechtswidriger Bauten und Anlagen anzuordnen, ist grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt. Eine Baubewilligung kann also quasi nach 30 Jahren ersessen werden – unter dem Vorbehalt, dass keine wichtigen Rechtsgüter gefährdet sind. Indessen kann am öffentlichen Grund weder Eigentum noch ein beschränktes dingliches Recht oder ein dem Inhalt einer Konzession entsprechendes Recht ersessen werden. Der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann somit bezüglich im Strassenraum liegender Parkierungsflächen nicht verwirken (E. 5.2+5.5). Gutheissung.

Erwägungen

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin 1 macht zunächst geltend, die Vorinstanz hätte auf den Rekurs der Beschwerdeführerin 2 mangels genügender Rechtsmittellegitimation in Bezug auf die Parkplätze 1–3 auf der Seite E-Strasse nicht eintreten dürfen. Es fehle der diesbezüglich an einem rechtsgenügenden Anfechtungsinteresse. Es bestünden für die Beschwerdeführerin 2 keine übermässigen Lärmimmissionen.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin 1 betreibt auf dem in der Kernzone Altstadt gelegenen Baugrundstück Kat.-Nr. 01 an der Strasse E-Strasse 02 und 03 und (rückwärtig) F-Strasse 04 und 05 als Baurechtsnehmerin einen Restaurationsbetrieb mit Innenrestaurant, Aussenrestaurant und Club (Baurechtsparzelle Kat.-Nr. 06). Eigentümerin des Grundstücks ist die Stadt Zürich. Strittig sind vier zum Betrieb gehörende Aussenparkplätze (Längsparkplätze) auf dem dort auch Strassenraum bildenden Baugrundstück. Die Parkplätze 1–3 liegen vor den Gebäuden E-Strasse 02 und 03. Sie ragen auf der ganzen Länge um ca. 65 cm über die Grundstücksgrenze hinaus und beanspruchen den öffentlichen Strassengrund im Umfang von 11.54 m². Der Parkplatz 4 befindet sich vor dem Gebäude F-Strasse 07 und ragt mit seiner Markierung geringfügig in den Strassenraum hinein (auf einer Länge von 1.20 m um maximal 15 cm, was einer Fläche von 0.09 m² entspricht). Der an den Parkplatz 4 anschliessende Parkplatz 5, der vollständig auf dem – dort wiederum Strassenraum bildenden – Baugrundstück steht, also nicht auch den öffentlichen Grund beansprucht, wurde im Jahre 1996 bewilligt und bildet vorliegend nicht Streitgegenstand. Für die drei Parkplätze an der E-Strasse erteilte die mitbeteiligte Bausektion mit Beschluss vom 10. März 2015 eine baurechtliche Bewilligung bis zum Ablauf des Baurechts (62 Jahre ab 25. Oktober 1995) bzw. bis zu einer vorherigen neuerlichen Übertragung des Baurechts. Bezüglich des vierten Parkplatzes an der F-Strasse wurde die Bestandesgarantie festgestellt.

E. 4.3

Gemäss § 338a des Bau- und Planungsgesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind Personen zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt, wenn eine besondere, nahe Beziehung zum Streitgegenstand besteht, sie durch eine angeordnete Anordnung besonders berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung haben. Was die besondere, nahe Beziehung zum Streitgegenstand betrifft, so ist in Fällen von Nachbarn von Baugrundstücken eine enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück bzw. den dort vorgesehenen Bauten und Anlagen erforderlich. Das schutzwürdige Interesse liegt regelmässig vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der genannten Personen durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden könnte, sie einen praktischen Nutzen erlangen bzw. einen Nachteil abwenden könnten, den die angefochtene Bewilligung für sie zur Folge hätte (BGr, 29. August 2011, 1C_270/2011, E. 3.2; Bertschi, § 21 N. 15). Dies gilt insbesondere auch für Nachbarn. Der Nachteil, welchen der Nachbar erleidet, muss zudem von gewisser Erheblichkeit sein. Verstösst die Ergreifung eines Rechtsmittels gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, so fehlt der betroffenen Person bzw. dem Nachbarn ebenfalls das schutzwürdige Interesse (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Band 1, Zürich 2011, S. 441).

E. 4.4

Beim Gebäude der Beschwerdeführerin 2 handelt es sich um ein Wohnhaus mit vier Obergeschossen mit identischem Grundriss und einem Erdgeschoss. Pro Geschoss gibt es zwei Wohnungen. Die eine Wohnung hat auf der Nordseite, also gegen die Parkplätze hin, keine Zimmer und ergo auch kein Fenster. Die andere Wohnung verfügt auf der Nordseite über ein Zimmer mit seitlich nach Westen gerichtetem Fenster, ferner ein Badezimmer mit kleinem nach Norden gerichtetem Fenster und schliesslich einen Wohnküchenbereich mit grossem nach Norden gerichtetem Fenster. Der Wohnküchenbereich bildet Teil eines Raums, der sich über die ganze Tiefe des Gebäudes von rund 15 m bis zur Südfassade mit den Balkonen erstreckt; dort ist der mit "Wohnen" bezeichnete Bereich situiert (vgl. Fotografien VB.2015.00692).

E. 4.5

Angesichts der Lage des Gebäudes der Beschwerdeführerin 2 kann den Ausführungen der Beschwerdeführerin 1 nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, grenzt das Grundstück der Beschwerdeführerin 2 an dasjenige der Beschwerdeführerin 1 und liegen die fraglichen Parkplätze nur 20 m von den lärmempfindlichen Räumen der Beschwerdeführerin 2 entfernt. Bereits dieser Umstand legt eine besondere Betroffenheit bzw. ein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführerin 2 nahe (vgl. auch Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 56). Am vorinstanzlichen Augenschein hat sich zudem ergeben, dass von allen Parkplätzen Sicht und Schallverbindung zumindest zum obersten der vier Obergeschosse des fraglichen Wohnhauses besteht. Mit dem Vorgang des Parkierens verbundener Lärm durch Anfahren, Wegfahren, Autotüren schliessen, menschliche Stimmen etc. ist in den Wohnküchenbereichen zumindest der höher gelegenen Obergeschosse jedenfalls bei geöffnetem Fenster gut hörbar und potenziell in der Lage, nicht unerheblich zu stören. Selbst wenn es sich gemäss Ausführungen der Beschwerdeführerin 1 mehrheitlich um lediglich zwei zeitlich versetzte Wegfahrten in der Nacht oder in den frühen Morgenstunden handeln würde – was von der Beschwerdeführerin 2 sinngemäss bestritten wird, indem sie von "häufigen" Wegfahrten

spricht –, würde ein relevantes Störungspotenzial vorhanden bleiben; denn bei den genannten Zeiten handelt es sich durchaus um sensible Ruhezeiten. Die Beschwerdeführerin 1 beanstandet, dass die auf der Seite E-Strasse liegenden Räume der Wohnungen Badezimmer und Wohnküchen seien und deshalb nicht als besonders sensible Räume einzustufen seien. Eine Belärmung des jeweiligen Badezimmers der Wohnungen durch die fraglichen drei Abstellplätze lässt tatsächlich nicht auf einen rechtserheblichen Nachteil für die Beschwerdeführerin 2 schliessen. Bei der Wohnküche ist dies jedoch anders zu gewichten. Als potenziell ruhiger Aufenthaltsort bzw. Wohnbereich umfasst die Wohnküche eine erhöhte Lärmsensibilität, und dies, entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführerin 1, durchaus typischerweise auch zu spätabendlichen, nächtlichen bzw. frühmorgendlichen Zeiten. Der Wohnküchenbereich ist darüber hinaus kein abgeschlossener Raum, sondern bildet darüber hinaus Teil eines Raums, der sich über die ganze Tiefe des Gebäudes erstreckt und ist somit im weiteren Sinn ebenfalls als Schlafzimmer nutzbar. Die Beschwerdeführerin 1 bringt in diesem Zusammenhang vor, es bestünden in diesem gesamten Wohnteil auch Fenster über die Südfassade hinaus und es hätte deshalb die Zürcher Lüftungsfensterpraxis berücksichtigt werden müssen, wonach der Lärmgrenzwert nicht bei jedem Fenster, das geöffnet werden kann, eingehalten werden müsse (BEZ 2015 Nr. 13). Diese Praxis kommt konkret jedoch nicht zum Tragen, da zum ersten die Durchlüftung bei lediglicher Lüftung über die Südfassade nicht zweifelsfrei als genügend erscheint, und zum zweiten aus dem Lärmschutzrecht keine Verpflichtung der Anwohner abgeleitet werden kann, nur gewisse Fenster zwecks Lüftung zu öffnen (BGr, 5. November 2003, 1A.139.2002, E. 5.4). Des Weiteren bringt die Beschwerdeführerin 2 vor, die störenden Geräusche auch bei geschlossenem Fenster zu vernehmen. Ebenfalls ist nicht davon auszugehen, dass die Belärmung des Gebäudes der Beschwerdeführerin 2 durch die strittigen drei Parkplätze in der Belärmung durch die Benutzung der Parkplätze in der G-Strasse und der H-Strasse untergeht. Die meisten Parkplätze an der G-Strasse sind weiter entfernt als jene am E-Strasse und nicht gegenüber, sondern seitlich der Nordfassade des Gebäudes situiert; jene an der H-Strasse sodann liegen, durch das Gebäude G-Strasse 10 getrennt, um die Ecke. Hieraus resultiert ein hoher Abschirmungseffekt. Die Rekurslegitimation der Beschwerdeführerin 2 bezüglich der Parkplätze 1–3 erweist sich somit insgesamt als gegeben und die Vorinstanz ist auf den Rekurs zu Recht eingetreten.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin 1 rügt den angefochtenen Entscheid sodann als Verletzung des Grundsatzes des Vertrauensschutzes gemäss Art. 9 der Bundesverfassung (BV). Die streitbetreffenden Parkplätze seien zwar offenbar aufgrund des Entscheids vom 22. Oktober 1996 unrechtmässig; jedoch sei trotz dieses Entscheids in den folgenden Jahren stets eine Bewilligung zur Parkplatznutzung erteilt worden. Damit hätten die Behörden einen vertrauensschaffenden Tatbestand geschaffen. Die Beschwerdeführerin 1, die erst seit 2006 ihren Betrieb auf dem streitbetreffenden Grundstück führe, habe von dem Rechtsmangel bezüglich der Parkplätze nichts wissen können. Sie habe gutgläubig auf die Rechtmässigkeit der drei streitbetreffenden Parkplätze vertraut und sei deshalb in ihrem Vertrauen zu schützen.

E. 5.2

Werden bewilligungspflichtige Bauten oder Nutzungen in Verletzung von einschlägigen Vorschriften des öffentlichen Rechts, namentlich des Bau- und Umweltschutzrechts, realisiert, hat die Baubehörde grundsätzlich den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen,

das heisst die vollständige oder teilweise Beseitigung der Baute oder Einstellung der Nutzung zu veranlassen (§§ 340 f. PBG). Sie muss dabei stets das Verhältnismässigkeitsprinzip beachten. Ist die Abweichung vom gesetz- oder bauordnungsgemässen Zustand geringfügig und vermögen die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, welcher der Bauherrschaft durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen, ist auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten. Zu den allgemeinen Interessen gehören auch die privaten Interessen von Nachbarn (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Band I, S. 483). Nach herrschender Praxis ist das Recht der Baubehörde, die Beseitigung baurechtswidriger Bauten und Anlagen anzuordnen, grundsätzlich auf 30 Jahre (vom Zeitpunkt der Erstellung an gerechnet) beschränkt (vgl. z. B. BGE 107 Ia 123, E. 1; 106 Ia 121). Eine Baubewilligung kann also quasi nach 30 Jahren ersessen werden – unter dem Vorbehalt, dass keine wichtigen Rechtsgüter gefährdet sind. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung kann allerdings am öffentlichen Grund weder Eigentum noch ein beschränktes dingliches Recht oder ein dem Inhalt einer Konzession entsprechendes Recht ersessen werden (VGr, 2. September 2002, VB.2002.00100). Der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann somit bezüglich im Strassenraum liegender Parkierungsflächen nicht verwirken.

E. 5.3

Eine rechtswidrige Baute bzw. Anlage kann ausnahmsweise auch aufgrund des Grundsatzes des Vertrauensschutzes gemäss Art. 9 BV geschützt werden. Dieser Grundsatz beinhaltet, dass der Private Anspruch darauf hat, in seinem berechtigten Vertrauen in ein bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden. Der Schutz bei unrichtigen Auskünften von Behörden greift nur dann, wenn verschiedene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind. Die Auskunft muss eine genügende inhaltliche Bestimmtheit aufweisen und vorbehaltlos erteilt worden sein. Alsdann gilt die Auskunft nur mit Bezug auf den Sachverhalt, wie er der Behörde zur Kenntnis gebracht wurde, und steht immer unter dem stillschweigenden Vorbehalt einer Rechtsänderung. Geschützt wird nur der gutgläubige Private; wer die Unrichtigkeit einer behördlichen Auskunft erkannte oder hätte erkennen können, kann sich nicht auf Vertrauen berufen. Ferner muss die Behörde, welche die Auskunft erteilt hat, hierfür zuständig gewesen sein. Dabei genügt es, dass der Private in guten Treuen annehmen durfte, die Behörde bzw. die betreffende Person sei zur Erteilung der Auskunft befugt gewesen. Schliesslich muss der Adressat im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft eine für ihn nachteilige Disposition getroffen haben, die nicht oder jedenfalls nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden kann. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist das Vertrauen des Privaten in eine unrichtige Auskunft zu schützen. Dies allerdings mit der Einschränkung, dass das öffentliche Interesse an der richtigen Rechtsanwendung dem Vertrauensschutz ausnahmsweise vorgehen kann. Ob dies zutrifft, ist im Einzelfall durch Abwägung zu ermitteln. Anwendungsfälle des Vertrauensschutzes, die dazu führen, dass behördliches Handeln, Dulden oder Unterlassen den Anspruch auf Erteilung einer gegen objektives Recht verstossenden Baubewilligung auslöste, sind nur selten anzunehmen (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich 2010, N. 652). Ein solcher Ausnahmefall kann dann vorliegen, wenn die zuständige Behörde die Meinung aufkommen lässt, der betroffene Bauherr handle rechtmässig, es also nicht beim blossen Nichtstun der Behörde geblieben ist. Ansonsten ist grosse Zurückhaltung geboten (vgl. VGr, 12. Juni 1987, ZBl 89 [1988], S. 261 ff.; Beatrice Weber-Dürler, Vertrauensschutz im öffentlichen Recht, Basel und Frankfurt am Main 1983, S. 228).

E. 5.4

Die Beschwerdeführerin 1 führt ihren Betrieb auf dem betroffenen Grundstück seit 2006; dies ursprünglich im Pachtverhältnis und seit 2007 im Baurecht. Das Baurecht dauert 62 Jahre, von der Eintragung ins Grundbuch an gerechnet. Mit dem Baurecht wird dem Bauberechtigten das Recht eingeräumt, den Gebäudekomplex als Restaurant und Wohngebäude zu nutzen sowie das nicht mit Gebäuden überstellte Land der Baurechtsparzelle als Gartenwirtschaft und als Parkplatzfläche zu nutzen. Das Baurecht bezieht sich allerdings nicht auch auf die Strassenparzellen an der E-Strasse und an der F-Strasse, in welche die fraglichen Parkplätze hineinragen. Die streitbetroffenen Parkplätze waren bereits Mitte der 1990er Jahre Gegenstand eines baurechtlichen Verfahrens. Mit Beschluss vom 21. Mai 1996 wurde der Genossenschaft X der Umbau des Restaurants "I" bewilligt. In der Folge wurde ein Bewilligungsverfahren betreffend die Parkplätze durchgeführt. Im Entscheid vom 22. Oktober 1996 wurde festgestellt, die Bauherrschaft mache geltend, die fraglichen fünf Parkplätze bestünden mindestens seit 1953. Zu den Parkplätzen an der E-Strasse wurde erwogen, diese würden den öffentlichen Grund deutlich beanspruchen, weshalb ihnen keine Bestandesgarantie zukomme. Sie könnten auch nicht nachträglich bewilligt werden. Eine Konzession könne nicht erteilt werden. Im Parkplatzreduktionsgebiet A gemäss der städtischen Parkplatzverordnung, in welchem sich das Baugrundstück befinde, seien nur Parkplätze für einen ausgewiesenen besonderen Eigenbedarf und für den Güterumschlag zulässig. Diese Parkplätze seien deshalb vollständig zu verweigern. Der Parkplatz 4 an der F-Strasse beanspruche ebenfalls öffentlichen Grund und sei daher auch zu verweigern. Der vollständig auf Privatgrund liegende Parkplatz 5 an der F-Strasse könne für den Eigenbedarf bzw. Güterumschlag hingenommen bzw. bewilligt und als Pflichtparkplatz angerechnet werden. Damit sei die durch das Umbauvorhaben ausgelöste Parkplatzpflicht erfüllt. Diesen Erwägungen entsprechend bewilligte die Mitbeteiligte 1 den fünften Parkplatz, während sie die übrigen vier verweigerte. Indes unterliess es die Behörde, sich zur Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu äussern und hierüber eine wie auch immer lautende Anordnung zu treffen. Der Beschluss vom 22. Oktober 1996 erwuchs in Rechtskraft, nachdem nach Veräusserung des Baurechts die neue Baurechtsnehmerin, die J in der K AG, nicht in das gegen den baurechtlichen Entscheid angehobene Rekursverfahren eingetreten war. Obwohl vier der fünf Abstellplätze verweigert worden waren, erteilte die Mitbeteiligte 2 anfangs 1999 der J in der K AG eine Bewilligung für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes zu Parkierungszwecken. Die letzte Bewilligung erging am 3. April 2013. Am 22. April 2014 teilte die Mitbeteiligte 2 der Beschwerdeführerin 1 mit, die Abstellplätze seien baurechtlich nie bewilligt worden, weshalb die Bewilligung für die Benutzung des öffentlichen Grundes widerrechtlich erteilt worden sei und daher aufgehoben werden müsse. Das Verfahren vor der Mitbeteiligten 2 wurde indes sistiert, um den Ausgang des Baubewilligungsverfahrens abzuwarten.

E. 5.5

Vorliegend ist unbestritten, dass die streitbetroffenen Parkplätze nach der städtischen Parkplatzverordnung rechtswidrig sind. Des Weiteren ist aufgrund der Akten anzunehmen, dass auf den fraglichen Flächen schon seit den 1950er Jahren Autos abgestellt werden. Die Parkierungsflächen auf Privatgrund sind somit grundsätzlich im Bestand geschützt. Aufgrund der bereits erwähnten herrschenden Praxis kann am öffentlichen Grund weder Eigentum noch ein beschränktes dingliches Recht oder ein dem Inhalt einer Konzession

entsprechendes Recht ersessen werden (VGr, 2. September 2002, VB.2002.00100). Der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands seitens der Stadt Zürich kann somit bezüglich der im Strassenraum liegenden Parkierungsflächen trotz der über 30jährigen Bestanddauer nicht verwirken und der rechtmässige Zustand wäre unter Einbezug des Verhältnismässigkeitsprinzips zu prüfen. Dies hat die mitbeteiligte Bausektion jedoch unterlassen und stattdessen eine Prüfung des Vertrauensschutzes nach Art. 9 BV vorgenommen.

E. 5.6

Wie bereits erwähnt sind Anwendungsfälle des Vertrauensschutzes, die dazu führten, dass behördliches Handeln, Dulden oder Unterlassen den Anspruch auf Erteilung einer gegen objektives Recht verstossenden Baubewilligung auslöste, nur selten anzunehmen. Die Vorinstanz ist im vorliegenden Fall offensichtlich davon ausgegangen, dass ein solch seltener Fall des Vertrauensschutzes nicht vorliegt. Nach Ansicht der Vorinstanz hätte die mitbeteiligte Bausektion bei Feststellung der materiellen Rechtswidrigkeit einer Baubewilligung in einem zweiten Schritt prüfen müssen, ob der rechtmässige Zustand wiederherzustellen oder aber hierauf zu verzichten wäre (§ 341 PBG; §§ 29 ff. VRG). Hierbei hätte eine Verhältnismässigkeitsprüfung inklusive der Gut- oder Bösgläubigkeit der Beschwerdeführerin erfolgen sollen. Sowohl die mitbeteiligte Bausektion selbst als auch die Beschwerdeführerin 1 bejahen hingegen einen solchen seltenen Fall des Vertrauensschutzes nach Art. 9 BV. Den Ausführungen der Mitbeteiligten 1 und der Beschwerdeführerin 1 ist in Abweichung von den vorinstanzlichen Erwägungen beizupflichten. Im vorliegenden Fall handelt es sich gerade um einen der seltenen Fälle, in welchem das Verhalten der involvierten Behörden entgegen dem zitierten Entscheid des Verwaltungsgerichts aus dem Jahr 1987 nicht nur in blossem Nichtstun bestand (VGr, 12. Juni 1987, ZBl 89 [1988], S. 261 ff.), sondern die Meinung aufkommen liess, die Beschwerdeführerin 1 handle rechtmässig. Während die Mitbeteiligte 1 1996 die Bewilligung für die streitbetreffenen Parkplätze verweigerte, erteilte die Mitbeteiligte 2 1999 in Kenntnis des Entscheids von 1996 eine Bewilligung für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes zu Parkierungszwecken, welche sie bis im Jahr 2013 laufend erneuerte. Im Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich von 1994, in welchen die Beschwerdeführerin im Jahr 2007 eintrat, wird in Ziff. 1.1 dem jeweils Bauberechtigten ausdrücklich die Nutzung des gelb umrandeten Areals als Wirtschaftsgarten und als Parkplatz eingeräumt. Im Jahr 2007 wurde sogar die Sondernutzungsfläche auf das heutige Mass erweitert. Des Weiteren erteilte die Mitbeteiligte 1 im Jahr 2007 eine Baubewilligung für den Umbau und die Nutzungsänderung für den beschwerdeführerischen Restaurant- und Clubbetrieb, ohne dass hierbei auf die Baurechtswidrigkeit der seit Jahrzehnten genutzten Fahrzeugabstellplätze an der E-Strasse hingewiesen worden wäre. Schliesslich veranlasste die städtische Liegenschaftenverwaltung, welche den Bauentscheid von 1996 seinerzeit ebenfalls erhielt, die Markierung der Parkfelder. Im Jahr 2010, als der Baurechtsvertrag verschiedene Anpassungen erfuhr, erwähnte die Stadt Zürich mit keinem Wort die Rechtswidrigkeit der Fahrzeugabstellplätze an der E-Strasse. Das Verhalten sämtlicher involvierten städtischen Behörden gab somit in seiner Gesamtheit Anlass zur Meinung, dass die Beschwerdeführerin 1 rechtmässig handle, und bestand keineswegs in einem bloss passiven Dulden des rechtswidrigen Zustands. Letztere war nicht Verfügungsadressatin der ursprünglichen Bauverweigerung von 1996 und hatte von diesem Entscheid seit der Ausübung ihres Betriebs ab Jahr 2006 keine Kenntnis. Sie nutzt die Parkplätze aufgrund des Baurechtsvertrags und den genannten behördlichen Bewilligungen seit nunmehr zehn

Jahren gutgläubig. Der Schutz des berechtigten Vertrauens der Beschwerdeführerin geht hier der strikten Durchsetzung der Parkplatzverordnung vor. Überwiegende öffentliche oder nachbarliche Interessen, welche der Berufung auf den Vertrauensschutz entgegenstehen würden, sind nicht ersichtlich, da die streitbetroffenen Parkplätze offenbar keinen Anlass zu Verkehrsgefährdungen geben und die Geräusche für die nachbarlichen Grundstücke durchaus als zumutbar erscheinen.

E. 5.7

Die Beschwerde VB.2015.00692 erweist sich demnach als begründet. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 9. Oktober 2015 ist aufzuheben und Dispositiv-Ziff. II des Entscheids der Bausektion der Stadt Zürich vom 10. März 2015 wiederherzustellen.

E. 5.8

Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass sich in der Sache aller Voraussicht nach nichts Entscheidendes ändern würde, würde die Sache im Sinn der Vorinstanz an die mitbeteiligte Bausektion zum Entscheid über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zurückgewiesen. Die Mitbeteiligte 1 hat sich in ihrer Vernehmlassung im vorliegenden Beschwerdeverfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und der vorzunehmenden Verhältnismässigkeitsprüfung geäussert. Sie hielt fest, dass überwiegende öffentliche oder nachbarliche Interessen, welche für die Durchsetzung der Parkplatzverordnung sprechen, nicht ersichtlich seien, nicht zuletzt deshalb, weil die Benützung der Abstellplätze in der Vergangenheit nie zu Klagen Anlass gegeben habe. Hätte sich der Bauentscheid aus dem Jahr 1996 überdies zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes geäussert und wäre seiner Zeit die Beseitigung der Parkplätze formell angeordnet worden, so wäre der baubehördliche Vollstreckungsanspruch nach 10 Jahren ohnehin verjährt. Die Vorinstanz deutet in ihrem Entscheid vom 9. Oktober 2015 ebenfalls an, dass Vieles für einen verhältnismässigen Verzicht auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und für die Gutgläubigkeit der Beschwerdeführerin 1 spreche (E. 6.5). Diesen Ausführungen sowohl der Mitbeteiligten 1 als auch der Vorinstanz ist angesichts der Aktenlage beizupflichten, insbesondere auch deshalb, weil keine Verkehrsgefährdungen bestehen und anhand der vorliegenden Akten Vieles für die Gutgläubigkeit der Beschwerdeführerin 1 spricht. Somit würde sich durch Rückweisung zum Entscheid über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an der Sache voraussichtlich nichts ändern.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin 2 bringt in ihrer Beschwerde VB.2015.00694 vor, es handle sich vorliegend um eine formelle Rechtsverweigerung gemäss Art. 29 Abs. 1 BV. Die Vorinstanz habe nur über die Baubewilligung der Mitbeteiligten 1, nicht aber über die Nutzungsbewilligung der Mitbeteiligten 2 entschieden. Letztere sei aber ebenso aufzuheben wie die Baubewilligung der Mitbeteiligten 1, dies vor allem wegen eines Verstosses gegen das Koordinationsgebot von Art. 25a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG). Beide genannten Akte seien in Verletzung dieses Gebots ergangen; ausserdem verstosse die Nutzungsbewilligung der Mitbeteiligten 2 gegen die Regeln betreffend die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes.

E. 6.2

Eine formelle Rechtsverweigerung liegt vor, wenn eine Verwaltungs- oder Justizbehörde ein Vorbringen in verfahrensrechtlicher Hinsicht unkorrekt oder gar nicht behandelt (Jürg

Bosshart/Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19, N. 40). Eine solche Rechtsverweigerung lässt sich der Vorinstanz nicht vorwerfen. Der Erwägung

E. 6.3

Gemäss Art. 25a RPB hat eine Behörde für ausreichende Koordination zu sorgen, wenn die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert. Im vorliegenden Fall ist keine Verletzung dieses Gebots ersichtlich. Seit Kenntnisnahme der fehlenden Baubewilligung durch die Mitbeteiligte 2 am 22. April 2014 nahmen die beiden mitbeteiligten städtischen Amtsstellen die geforderte inhaltliche Abstimmung wahr. Genau aus diesem Grund wurde das eingeleitete Entzugsverfahren der Mitbeteiligten 2 sistiert, namentlich, um den Ausgang des Verfahrens bezüglich der Bewilligung der Mitbeteiligten 1 abzuwarten. Zudem geht aus Erwägung lit. B.m des Entscheids der Mitbeteiligten 1 vom 10. März 2015 hervor, dass der Bauentscheid die in die Zuständigkeit einer anderen Behörde fallende konzessionsrechtliche Bewilligung zur Benützung des öffentlichen Grundes nicht miteinschliesst. Die Mitbeteiligte 1 hat im Wissen darum, dass die Beschwerdeführerin 1 über eine gültige Bewilligung zur Benützung des öffentlichen Grundes verfügt, ihre Beurteilung vorgenommen. Inhaltlich sind beide Verwaltungsakte insofern aufeinander abgestimmt, als die Mitbeteiligte 1 alle sachzuständigen Ämter am Verfahren mitwirken liess und die Baubewilligung bezüglich den Parkierungsflächen nicht über die Polizeibewilligung hinausgeht.

E. 6.4

Schliesslich moniert die Beschwerdeführerin 2 eine Verletzung der Regeln bezüglich der Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes. Angesichts der vorstehenden Erwägungen über die zulässige Berufung der Beschwerdeführerin 1 auf Vertrauensschutz nach Art. 9 BV braucht auf diese Argumente nicht erneut eingegangen zu werden. Insgesamt erweist sich die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 demnach als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

E. 6.7

des angefochtenen Entscheids der Mitbeteiligten 1 ist zu entnehmen, dass die Mitbeteiligte 2 am 22. April 2014 das Verfahren vor der Stadtpolizei sistierte, um den Ausgang des Baubewilligungsverfahrens abzuwarten. Da die Vorinstanz die Sache an die Mitbeteiligte 1 zurückwies, um über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu entscheiden, konnte sie sich nicht gleichzeitig zur Bewilligung der Mitbeteiligten 2 äussern, da diese inhaltlich vom Verfahrensausgang bezüglich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands abhängig ist. Ohne bestehende Baubewilligung könnte der öffentliche Grund als Park- bzw. Abstellplatz ohnehin nicht mehr genutzt werden und die Bewilligung würde automatisch dahinfallen.

E. 7

In beiden Beschwerdeverfahren obsiegt die Beschwerdeführerin 1 und unterliegt die Beschwerdeführerin 2. Ausgangsgemäss sind damit die Kosten der Beschwerdeverfahren der Beschwerdeführerin 2 aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht der Beschwerdeführerin 2 keine Parteientschädigung zu. Sie ist gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG vielmehr zu verpflichten, der Beschwerdeführerin 1 eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen. Entsprechend ist die Kosten- und Entschädigungsregelung des vorinstanzlichen Entscheids anzupassen.

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