

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00718 vom 21. April 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-04-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00718

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00718 du 21 avril 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00718 del 21 aprile 2016

Regeste

Baubewilligung | Beschwerdelegitimation eines Mieters, Verfahrenskoordination, akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplans, Zonenkonformität eines sexgewerblichen Betriebs, Pflichtparkplätze, Lärmschutz. Verfahrensvereinigung (E. 1). Offengelassen, ob die Mieterin in der vorliegenden Konstellation (befristetes Mietverhältnis mit Pflicht, über eine Verlängerung zu verhandeln) zur Erhebung von Rechtsmitteln legitimiert ist (E. 4). Das Baubewilligungsverfahren und das Verfahren zur Erteilung einer Betriebsbewilligung müssen nicht miteinander koordiniert werden (E. 6). Die akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplans ist im Verfahren betreffend einen Anwendungsakt nur ausnahmsweise zulässig. Die fehlende Befugnis zur abstrakten Normenkontrolle bei Erlass des Nutzungsplans begründet keinen solchen Ausnahmefall (E. 7). Nach dem gesetzgeberischen Willen sind die von sexgewerblichen Betrieben ausgehenden ideellen Immissionen im fraglichen Gebiet zonenkonform (E. 8.2 f.). Die streitgegenständliche Umnutzung führt nicht zu stark störenden materiellen Immissionen (E. 8.4). Bei der Berechnung der Pflichtparkplätze durfte auf die Vorgaben der kommunalen Fachbehörde abgestellt werden (E. 9). Die Anforderungen an den Schallschutz werden durch die vorinstanzlich angeordnete Reduktion des maximalen Schalldruckpegels eingehalten (E. 10). Die Auflagen betreffend behindertengerechten Ausbau und Lüftung sind nicht zu beanstanden; die vorgesehenen Fluchtwege sind ausreichend (E. 11). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C AG, vertreten durch V AG,

E. 2

D, vertreten durch E GmbH,

E. 3

F AG,

E. 4

G AG, vertreten durch H AG, alle vertreten durch RA I, Beschwerdeführende, gegen 1. J AG, vertreten durch RA K, 2. Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerinnen, und Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 11. Februar 2015 erteilte die Bausektion des Stadtrats der Stadt Zürich der J AG die baurechtliche Bewilligung für einen Mieterausbau sowie eine Nutzungsänderung zur sexgewerblichen Nutzung des Gebäudes L auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 in der Stadt Zürich. II. Dagegen rekurrten einerseits die A SA und andererseits

die C AG, D, die F AG sowie die G AG beim Baurekursgericht, welches beide Verfahren mit Entscheid vom 16. Oktober 2015 vereinigte, auf den Rekurs der A SA nicht eintrat, den Rekurs der C AG, von D, der F AG sowie der G AG teilweise guthiess und die baurechtliche Bewilligung mit der zusätzlichen Auflage versah, dass die Lounge gegenüber der Bar mit einer schalldämmenden Glaswand abzugrenzen, die raumseitige Lärmbelastung durch die Musikanlage bis 19 Uhr auf einen maximalen Schalldruckpegel von $Leq = 70 \text{ dB(A)}$ und ab 19 Uhr auf einen maximalen Schalldruckpegel von $Leq = 75 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen sowie die Schallschutzfenster ab 22 Uhr geschlossen zu halten seien. III. A. Die A SA liess am 17. November 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht führen und beantragen, unter Entschädigungsfolge sei der Rekursentscheid aufzuheben und die Angelegenheit "zur materiell-rechtlichen Beurteilung im Sinn der Erwägungen an das Baurekursgericht zurückzuweisen; d. h. der Bausektionsbeschluss [...] sei aufzuheben und die Bewilligung für das streitbetroffene Vorhaben sei zu verweigern". Das Baurekursgericht schloss mit Vernehmlassung vom 26. November auf Abweisung der Beschwerde. Die J AG sowie die Bausektion des Stadtrats beantragten mit Beschwerdeantworten vom 10. Dezember 2015 bzw. 4. Januar 2016 die Abweisung der Beschwerde; die J AG zusätzlich unter Zusprechung einer Parteientschädigung. Mit weiteren Stellungnahmen der A SA vom 3. Februar und 3. März 2016 sowie der J AG vom 15. Februar 2016 wurde an den jeweiligen Anträgen festgehalten. Die mitbeteiligte Gebäudeversicherung verzichtete auf eine Stellungnahme. B. Die C AG, D, die F AG sowie die G AG liessen am 18. November 2015 gemeinsam beim Verwaltungsgericht Beschwerde führen und beantragen, unter Entschädigungsfolge sei der Rekursentscheid aufzuheben und die baurechtliche Bewilligung für den beantragten Mieterausbau und die Nutzungsänderung zu verweigern, eventualiter sei die Angelegenheit an das Baurekursgericht zurückzuweisen; (sub)eventualiter sei der Betrieb werktags auf die Zeit von 19 bis 22 Uhr und an Samstagen auf die Zeit von 10 bis 22 Uhr zu beschränken sowie an Sonntagen ganz zu untersagen; der Betreiberin sei zu verbieten, eine Musikanlage mit mehr als 70 dB(A) zu benutzen; alle Fenster seien mit Dreifach-Isolierglas mit dem höchsten Schalldämmwert zu versehen und dauerhaft zu verschliessen sowie die Räume künstlich zu belüften; die Fenster seien so zu gestalten, dass aus den benachbarten Wohnungen kein Einblick in die Séparée-Zimmer möglich sei und der Bordellbetrieb nicht wahrgenommen werde; an der R-Strasse und an der M-Strasse dürften keine oberirdischen Parkplätze vorgesehen werden und die Betreiberin sei zu verpflichten, in ihren Anzeigen auf diesen Umstand hinzuweisen und mit geeigneten Massnahmen für die Einhaltung zu sorgen; sodann dürften an der Liegenschaft keinerlei Werbung und Hinweise auf den Bordellbetrieb und keine "Rotlichter" oder ähnliches platziert werden; schliesslich ersuchten sie um Durchführung eines Augenscheins. Das Baurekursgericht schloss mit Vernehmlassung vom 26. November 2015 auf Abweisung der Beschwerde. Die J AG sowie die Bausektion des Stadtrats beantragten mit Beschwerdeantworten vom 10. Dezember 2015 bzw. 4. Januar 2016 die Abweisung der Beschwerde, die J AG unter Zusprechung einer Parteientschädigung. Mit weiteren Stellungnahmen der Beschwerdeführenden vom 3. Februar 2016 und 4. März 2016 sowie der J AG vom 15. Februar 2016 wurde an den jeweiligen Anträgen festgehalten. Die mitbeteiligte Gebäudeversicherung verzichtete auf eine Stellungnahme. Die Kammer erwägt: 1. Die Vereinigung von Verfahren ist aus prozessökonomischen Gründen zulässig, wenn mehrere Begehren den gleichen Sachverhalt betreffen und dieselben Rechtsfragen aufwerfen (§ 71 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG, LS 175.2] in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [SR

272]). Eine Vereinigung ist insbesondere dann angezeigt, wenn sich zwei oder mehrere Rechtsmittelbegehren von Privaten oder eines Gemeinwesens gegen dieselbe Verfügung richten (Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 50–60). Vorliegend richten sich die beiden Beschwerden gegen denselben Rekursentscheid vom 16. Oktober 2015 mit demselben zugrunde liegenden Sachverhalt. Entsprechend rechtfertigt es sich, die Verfahren VB.2015.00718 und VB.2015.00719 zu vereinigen. 2. Gemäss § 55 in Verbindung mit § 25 VRG kommt dem Lauf der Beschwerdefrist und der Einreichung der Beschwerde – abgesehen von hier nicht einschlägigen Ausnahmen – aufschiebende Wirkung zu, soweit die Vorinstanz diese nicht entzogen hat. Da die Vorinstanz hier die aufschiebende Wirkung nicht entzogen hat, erweist sich das Gesuch um Gewährung derselben als von Anfang an gegenstandslos. 3. Streitgegenstand bilden ein Mieterausbau sowie die Umnutzung im 3. Obergeschoss des Gebäudes L auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 in der Stadt Zürich. Die Parzelle liegt in der Quartiererhaltungszone QI5a; gemäss Zonenplan gilt ein Mindestwohnanteil von 0 %. Die private Beschwerdegegnerin beabsichtigt, das 3. Obergeschoss, in welchem bisher Büroräumlichkeiten untergebracht waren, neu sexgewerblich zu nutzen und zu diesem Zweck neben Räumlichkeiten für das Personal einen Barbereich, eine Lounge, ein Fumoir, einen Wellnessbereich sowie 14 Zimmer in dieses Stockwerk einzubauen.

E. 4.1

Die Vorinstanz ist auf den Rekurs der Beschwerdeführerin aus VB.2015.00718 (im Folgenden die Beschwerdeführerin) nicht eingetreten, weil diese nur Mieterin in der streitgegenständlichen Liegenschaft und das Mietverhältnis bis Ende 2016 befristet sei. Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, sie habe im Zeitpunkt der Rekurshebung über eine echte Option zur Verlängerung des Mietvertrags verfügt. Zwar sei diese Option nicht ausgeübt worden, für diesen Fall seien aber Verhandlungen über die Verlängerung des Mietverhältnisses vertraglich vereinbart. Es könne ihr sodann nicht entgegengehalten werden, dass sie die Verlängerungsoption gerade wegen der ungewissen zukünftigen Nutzung des dritten Obergeschosses nicht ausgeübt habe. Sie habe weiterhin ein Interesse an einer Verlängerung des Mietverhältnisses, zumal sie der Vermieterin Rückbaukosten von mindestens Fr. 424'910.- zahlen müsste und ihre Investitionen in den Mieträumlichkeiten noch nicht abgeschlossen seien.

E. 4.2

Gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) ist zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Praxisgemäss sind auch Mieter oder Pächter zum Rechtsmittel gegen eine baurechtliche Bewilligung legitimiert, sofern sie in einem ungekündigten Mietverhältnis stehen bzw. das befristete Mietverhältnis auf lange Dauer angelegt ist (VGr, 30. Mai 2012, VB.2012.00032, E. 4.2 Abs. 2 mit zahlreichen Hinweisen) und sie die übrigen Legitimationsvoraussetzungen erfüllen. Das Verwaltungsgericht entscheidet nach § 63 Abs. 1 VRG in der Regel reformatorisch. Dies schliesst das Recht ein, bei Aufhebung eines vorinstanzlichen Nichteintretensentscheids selber den Sachentscheid zu fällen (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 63 N. 18). Soweit die Vorinstanz die Legitimation der Beschwerdeführerin zu Unrecht verneint hätte, wäre ein solches Vorgehen hier angezeigt, weil die Vorinstanz

aufgrund des Rekurses der Beschwerdeführenden aus VB.2015.00719 (im Folgenden die Beschwerdeführenden) bereits einen Sachentscheid gefällt hat, der ebenfalls angefochten ist. Da – wie sich sogleich zeigt – die Beschwerden in der Sache ohnehin abzuweisen sind, kann damit offenbleiben, ob die Beschwerdeführerin in der vorliegenden Konstellation – in welcher sie im Ergebnis geltend macht, das Mietverhältnis fortführen zu wollen, sofern die Baubewilligung aufgehoben wird – zum Rekurs legitimiert gewesen wäre.

E. 5

Die Beschwerdeführenden beantragen einen Augenschein. Die Vorinstanz hat bereits einen Augenschein durchgeführt und diesen mittels Protokoll und Fotografien dokumentiert. Wie sich sogleich zeigt, ist der Sachverhalt damit rechtsgenügend erstellt. Ein erneuter Augenschein erweist sich damit als entbehrlich.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, die Bewilligungsbehörde habe das Koordinationsgebot verletzt, indem sie die baurechtliche Bewilligung erteilt habe, ohne gleichzeitig zu prüfen, ob die private Beschwerdegegnerin die Voraussetzungen für eine gastgewerbliche Bewilligung sowie eine Betriebsbewilligung nach der Prostitutionsgewerbeverordnung der Stadt Zürich (AS 551.440) erfülle.

E. 6.2

Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist gemäss Art. 25a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (SR 700) eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt. Dabei ist jedoch nicht eine maximale, sondern nur eine ausreichende Koordination sicherzustellen. Nicht verlangt ist die Koordination mit Entscheiden, die wohl im Zusammenhang mit einem Bauprojekt stehen, aber keine direkten, gegen aussen verbindlichen Einfluss auf die Ausgestaltung der geplanten Baute oder Anlage haben oder aus sachlichen Gründen erst nach der Errichtung bzw. Änderung der betreffenden Baute oder Anlage getroffen werden können; das gilt insbesondere für Betriebsbewilligungen. In diesem Sinn bestimmt § 8 Abs. 2 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (LS 700.6), dass Beurteilungen, die für die Zulässigkeit des Vorhabens an sich nicht erheblich sind, nicht der Koordinationspflicht unterliegen. Sowohl die Bewilligung gemäss § 2 Abs. 1 lit. a des Gastgewerbegesetzes vom 1. Dezember 1996 (LS 935.11) als auch die Bewilligung gemäss Art. 11 Abs. 1 Prostitutionsgewerbeverordnung haben keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit und damit die Verwirklichung des Bauprojekts; eine Koordination ist deshalb nicht erforderlich (vgl. zum Ganzen BEZ 2008 Nr. 44 E. 4; bestätigt mit VGr, 21. November 2007, VB.2007.00353 [= BEZ 2008 Nr. 36], sowie BGr, 8. August 2008, 1C_47/2008; VGr, 25. Januar 2001, VB.2000.00367 [= BEZ 2001 Nr. 7], E. 4). Die Baubewilligungsbehörde hat das Koordinationsgebot demnach nicht verletzt.

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden rügen sodann, die Vorinstanz habe zu Unrecht von einer akzessorischen Überprüfung des Zonenplans abgesehen. Die Beschwerdeführenden 1 bis 3 seien erst nach Inkrafttreten des Zonenplans Eigentümer der Liegenschaften geworden bzw. hätten daran ein obligatorisches Recht erworben. Es sei ihnen deshalb nicht möglich gewesen, den Zonenplan im Rahmen einer abstrakten Normenkontrolle anzufechten, weshalb sie zum Antrag auf akzessorische Überprüfung berechtigt seien.

E. 7.2

Die akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplans und damit in engem Sachzusammenhang stehender planerischer Festlegungen ist im Verfahren betreffend einen Anwendungsakt grundsätzlich ausgeschlossen. Nur wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen, wird ausnahmsweise eine akzessorische Kontrolle zugelassen (BGE 121 II 317 E. 12c, VGr, 26. Juni 2013, VB.2012.00132 [= BEZ 2013 Nr. 22], E. 3.5.1). Der von den Beschwerdeführenden sinngemäss geltend gemachte Umstand, dass sie im damaligen Zeitpunkt noch nicht dinglich oder obligatorisch an Liegenschaften in der Stadt Zürich berechtigt und deshalb nicht zur abstrakten Normenkontrolle befugt gewesen seien, stellt keinen solchen Ausnahmefall dar. Die zitierte Rechtsprechung bezieht sich auf Beschwerdeführer, welche zum Zeitpunkt des Planerlasses an sich befugt gewesen wären, den Nutzungsplan abstrakt anzufechten, dies aber aus besonderen, objektiven Gründen nicht tun konnten oder dazu keinen Anlass hatten. In solchen Fällen soll der ursprünglichen, unmittelbaren Anfechtungsbefugnis wenigstens nachträglich zum Durchbruch verholfen werden (BGE 123 II 337 E. 3a). Soweit die Beschwerdeführenden mit ihren Vorbringen geltend machen wollten, sie seien im fraglichen Zeitpunkt zur abstrakten Normenkontrolle nicht befugt gewesen, kann ihnen deshalb nicht mittels akzessorischer Prüfung nachträglicher Rechtsschutz gewährt werden. Soweit sie im fraglichen Zeitpunkt zur abstrakten Normenkontrolle befugt gewesen wären, legen sie keine objektiven Gründe dar, welche sie daran gehindert hätten, von ihrem Recht Gebrauch zu machen. Die Vorinstanz hat den Zonenplan demnach zu Recht keiner akzessorischen Normenkontrolle unterzogen.

E. 8.1

Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, ein sexgewerblicher Betrieb sei am geplanten Standort nicht zonenkonform. Die Vorinstanz habe diesbezüglich zu Unrecht auf den vorgeschriebenen Mindestwohnanteil abgestellt und den faktischen Wohnanteil ausser Acht gelassen sowie die tatsächliche Situation vor Ort fehlerhaft festgestellt.

E. 8.2

Gemäss Art. 24c Abs. 3 der Bau und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO, AS 700.100) sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen in Quartiererhaltungszonen, in welchen ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben ist, nicht zulässig. Gemäss Baubewilligungsbehörde und Vorinstanz ist aus dieser Bestimmung der Umkehrschluss zu ziehen, dass in Quartiererhaltungszonen mit einem vorgeschriebenen Mindestwohnanteil von weniger als 50 % sexgewerbliche Betriebe zulässig seien. Daraus folge, dass die streitgegenständliche Umnutzung zonenkonform sei und zwar unabhängig davon, ob der geplante Betrieb ideelle Immissionen verursache. Es komme deshalb weder auf die tatsächlichen Wohnanteile im streitbetroffenen Gebäude noch auf die planerisch festgesetzten oder tatsächlichen Wohnanteile in den Nachbarzonen an.

E. 8.3

Der kommunale Gesetzgeber hat mit Art. 24c Abs. 3 BZO festgelegt, dass die von einem sexgewerblichen Betrieb ausgehenden ideellen Immissionen in Quartiererhaltungszonen ab einem vorgeschriebenen Mindestwohnanteil von 50 % stark störend und damit generell nicht mehr zonenkonform seien (VGr, 10. Juni 2015, VB.2014.00319, E. 2.1 mit

Hinweisen). Wie die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz zutreffend ausführen, folgt daraus umgekehrt, dass in Quartiererhaltungszonen, in welchen der Mindestwohnanteil weniger als 50 % beträgt, die von einem sexgewerblichen Betrieb ausgehenden ideellen Immissionen nicht stark störend und damit zonenkonform sind. Dies gilt auch dann, wenn der tatsächliche Wohnanteil erheblich über dem vorgeschriebenen Mindestwohnanteil liegt. Die von der hier geplanten Umnutzung ausgehenden ideellen Immissionen sind nach dem gesetzgeberischen Willen demnach zonenkonform. Entsprechend braucht nicht geprüft zu werden, ob die ideellen Immissionen mit zusätzlichen Massnahmen – wie sie die Beschwerdeführenden mit ihrem Eventualbegehren beantragen – gesenkt werden könnten.

E. 8.4

Entgegen der vorinstanzlichen Auffassung ist die streitgegenständliche Umnutzung damit aber noch nicht per se zonenkonform. Es bleibt vielmehr zu prüfen, ob die Umnutzung zu materiellen Immissionen führt, welche stark störend und in der fraglichen Quartiererhaltungszone deshalb nicht bewilligungsfähig sind (Art. 24c Abs. 2 e contrario BZO). Stark störend und deshalb in Zonen, welche auch dem Wohnen dienen, nicht mehr zonenkonform sind Betriebe, deren Konfliktpotenzial derart ist, dass sie nach allgemeiner Erfahrung ein erträgliches Wohnen weitgehend verunmöglichen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 774 mit Hinweis). Die Beschwerdeführenden machen in diesem Zusammenhang geltend, der Wohnanteil betrage im fraglichen Gebiet faktisch mehr als 50 % und belegen diese Behauptung mit einer Tabelle. Gemäss dieser soll der Wohnanteil im fraglichen Gebiet 54,5 % betragen. Allerdings haben die Beschwerdeführenden in ihrer Aufstellung nicht alle umliegenden Liegenschaften berücksichtigt, sondern scheinen diese eher zufällig ausgewählt zu haben. Nicht berücksichtigt haben sie in ihrer Aufstellung insbesondere das streitgegenständliche Gebäude, in dem sich keine Wohnungen befinden und das eine Nettonutzfläche im Gebäudeinnern von rund 3'300 m² aufweist. Werden diese Nutzflächen in der Aufstellung der Beschwerdeführenden mitberücksichtigt, sinkt der Wohnanteil auf klar unter 50 %. Es liegt damit ein durch eine gemischte Nutzung geprägtes Quartier vor. Nutzungen, die mit einem gewissen Verkehrsaufkommen verbunden sind, sind deshalb ohne Weiteres noch quartierkonform. Soweit die Beschwerdeführenden sodann behaupten, das streitbetreffene Gebiet sei in der Nacht nicht frequentiert und absolut ruhig, ist dies offenkundig unzutreffend. Das fragliche Gebiet liegt im unteren Bereich des Seefelds in einer Entfernung von rund 200 Metern zum Sechseläutenplatz zwischen der P-Strasse und der Q-Strasse. Es ist damit Teil eines grösseren Gebiets, das zu den Ausgehvierteln in der Stadt Zürich zählt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich denn auch insgesamt vier Restaurants oder Bars, die regelmässig bis um Mitternacht und im Fall der an der Ecke P-Strasse/R-Strasse liegenden Bar S von Dienstag bis Donnerstag bis 2 Uhr und am Wochenende bis 4 Uhr geöffnet haben. Sodann führt der Weg von den Anlagen entlang des Seeufers – welche vor allem in den Sommermonaten in der Nacht stark frequentiert sind – zum Bahnhof Stadelhofen durch das fragliche Gebiet. Schliesslich wird die Seefeldstrasse durch die Trams der Linien 2 und 4 befahren. Insgesamt ist damit notorisch, dass es sich beim fraglichen Gebiet nicht um ein ruhiges Wohnquartier, sondern ein auch in der Nacht frequentiertes Quartier mit gemischter Nutzung handelt. Es ist unbestritten, dass der geplante sexgewerbliche Betrieb sich an eine gutbetuchte Kundschaft richtet. Eine solche Kundschaft legt in der Regel grossen Wert auf Diskretion. Es ist deshalb – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – nicht zu erwarten, dass die Kundschaft in grosser

Zahl mit dem Auto direkt bis vor das Gebäude fährt und dort parkiert. Vielmehr kann davon auszugehen werden, dass mit dem Auto anreisende Kunden das nahe gelegene Parkhaus U nutzen werden. Der Standort ist zudem sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, weshalb ein Teil der Kundschaft auch auf diesem Weg anreisen dürfte. Insgesamt ist deshalb trotz der Grösse des geplanten Bordells (14 Zimmer) nicht damit zu rechnen, dass durch die Umnutzung ein Verkehrsaufkommen entsteht, welches nicht mehr quartierverträglich wäre. Andere materielle Immissionen, welche stark störend sein könnten, machen die Beschwerdeführenden nicht geltend und sind auch nicht ersichtlich. Die geplante Umnutzung ist diesbezüglich vielmehr mit einer Bar für gehobene Kundschaft vergleichbar, welche am vorgesehenen Ort nur mässig störend ist.

E. 9.1

Die Beschwerdeführenden rügen sodann, die private Beschwerdegegnerin habe den Nachweis genügender Parkplätze nicht erbracht und es fehle zudem an einem Betriebs- sowie einem Verkehrskonzept.

E. 9.2

Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass für die geplante Nutzung gemäss den Bestimmungen der Parkplatzverordnung vom 11. Dezember 1996 (AS 741.500) ein zusätzlicher Abstellplatz zu schaffen oder bereitzustellen sei. Da die Eigentümerin der Liegenschaft mit Schreiben vom 23. April 2014 schriftlich erklärt habe, der Bauherrschaft insgesamt zehn Fahrzeugabstellplätze zur Verfügung zu stellen, sei die Verfügbarkeit von genügend Pflichtparkplätzen ausgewiesen.

E. 9.3

Die Beschwerdeführenden ziehen die Berechnungen der Vorinstanz nicht in Zweifel, machen aber geltend, es sei nicht vom Bedarf für ein Bordell, sondern vom Bedarf für einen Gastronomiebetrieb auszugehen, weil die streitgegenständliche Umnutzung auch ein Gastronomieangebot umfasse. Dem lässt sich nicht folgen. Es trifft zwar zu, dass die Umnutzung auch einen Barbetrieb beinhaltet. Dieser steht aber im Zusammenhang mit den angebotenen sexgewerblichen Dienstleistungen und ist nicht unabhängig davon. Es erscheint deshalb sachgerecht, für die Berechnung der Mindestparkplatzzahl von den Richtwerten für Bordelle auszugehen. Die Behauptung der Beschwerdeführenden, es handle sich hier um ein spezielles Bordell, für das von anderen Annahmen ausgegangen werden müsse, ist sodann nicht nachvollziehbar. Wie bereits dargelegt, ist aufgrund der angesprochenen Kundschaft eher von einem geringeren Bedürfnis nach Parkplätzen unmittelbar beim Gebäude auszugehen. Angesichts der sehr guten Erschliessung mit öffentlichem Verkehr und dem nahe gelegenen Parkhaus besteht deshalb keine Veranlassung, von den durch eine Fachbehörde der Stadt Zürich erarbeiteten Normwerten für Parkplätze bei Bordellen abzuweichen. Angesichts der überschaubaren Grösse des geplanten Bordells und der übrigen – bereits dargelegten – Umstände besteht im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens sodann auch kein Bedürfnis nach einem Betriebs- und Verkehrskonzept, um das Verkehrsaufkommen abzuschätzen. Es genügt, hierzu auf nachvollziehbare Erfahrungswerte der Baubehörde abzustellen. Schliesslich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Zusage der Vermieterin, der privaten Beschwerdegegnerin zehn Parkplätze zur Verfügung zu stellen, als genügend betrachtet hat. Die Beschwerdeführenden vermögen nicht darzutun, weshalb der Vermieterin nicht möglich sein sollte, ihrer Zusage nachzukommen.

E. 10.1

Bezüglich des Lärmschutzes machen die Beschwerdeführenden zunächst geltend, das Lärmschutzgutachten gehe von der falschen Annahme aus, dass das Gebäude R-Strasse 06 unbewohnt sei und erweise sich deshalb als fehlerhaft; zudem handle es sich nicht um ein stark frequentiertes Gebiet.

E. 10.2

Es trifft zu, dass die Gutachter davon ausgingen, beim Gebäude R-Strasse 06 handle es sich um ein reines Bürogebäude. Dies hatte indes keinen Einfluss auf das Lärmschutzgutachten. Einerseits liegt das Gebäude M-Strasse 07 näher zum streitgegenständlichen Gebäude und war deshalb für die Beurteilung des zulässigen Schalls massgebend. Andererseits hat die Qualifikation als Bürogebäude keinen Einfluss auf die Höhe der massgeblichen Richtwerte. Die Gutachter berücksichtigten für sämtliche beurteilten Nachbargebäude die Richtwerte für Luftschall gemäss der Vollzugshilfe vom 10. März 1999 für die Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung durch den Betrieb öffentlicher Lokale der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute, des Cercle Bruit (www.cerclebruit.ch; vgl. zur Berücksichtigung dieser Vollzugshilfe VGr, 17. September 2015, VB.2015.00051, E. 4). In dieser Vollzugshilfe wird – entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden – nicht zwischen einer neuen und einer bestehenden Anlage unterschieden; es handelt sich vielmehr um einheitliche Richtwerte. Unzutreffend ist in diesem Zusammenhang die Behauptung der Beschwerdeführenden, das Gebäude R-Strasse 06 sei einem Lärm von 73 dB(A) ausgesetzt. Richtig ist vielmehr, dass gemäss Gutachten während der Nachtzeiten die maximal zulässige Schallleistung an den dieser Liegenschaft gegenüberliegenden Fenstern des streitgegenständlichen Gebäudes 73 dB(A) beträgt. Zur starken Frequentierung des Quartiers auch während der Nacht kann auf die Ausführungen unter 8.4 verwiesen werden. Angesichts des Zielpublikums und der von diesem beim Besuch solcher Etablissements gewünschten Diskretion ist zudem kaum mit grösseren Immissionen beim Zu- und Weggang zum Gebäude zu rechnen.

E. 10.3

Die vorinstanzliche Anordnung, wonach die Lärmbelastung bis um 19 Uhr auf einen maximalen Schalldruckpegel von $Leq = 70$ dB(A) und ab 19 Uhr auf einen solchen von $Leq = 75$ dB(A) zu begrenzen und die Lounge gegenüber der Bar mit einer schalldämmenden Glaswand abzugrenzen ist sowie die Schallschutzfenster ab 22 Uhr geschlossen zu halten sind, entspricht den im Gutachten empfohlenen Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte gemäss Cercle Bruit. Die entsprechenden Berechnungen im Gutachten werden von den Beschwerdeführenden nicht bestritten. Weil die Anforderungen an den Schallschutz demnach mit den von der Vorinstanz zusätzlich angeordneten Massnahmen eingehalten werden können, besteht keine Veranlassung für weitergehende Betriebseinschränkungen, wie sie die Beschwerdeführenden mit ihrem Eventualbegehren fordern.

E. 10.4

Die Beschwerdeführerin hatte im Rekursverfahren ebenfalls Mängel beim Lärmschutz gerügt. Mit der vorinstanzlich angeordneten Reduktion des maximalen Schalldruckpegels setzt sie sich in der Beschwerde jedoch nicht auseinander, sondern beschränkt sich auf einen Verweis auf ihre Rügen im Rekursverfahren. Da diese Rügen nicht den aktuellen Bewilligungszustand betreffen und damit nicht mehr relevant sind, ist darauf nicht weiter

einzugehen.

E. 11.1

Die Beschwerdeführerin rügte im Rekursverfahren zusätzlich zu den bereits behandelten Rügen der Beschwerdeführenden sodann auch angebliche Mängel bei den Fluchtwegen, der behindertengerechten Bauausführung sowie der für die Lüftung notwendigen Dachinstallationen.

E. 11.2

Bezüglich der Anforderungen an behinderungsgerechte Bauten gemäss § 239a Abs. 1 PBG in Verbindung mit Art. 3 lit. a, 5 Abs. 1 und 2 Abs. 3 des Behindertengleichstellungsgesetzes vom 13. Dezember 2002 (SR 151.3) hat die Baubehörde der privaten Beschwerdegegnerin mehrere Auflagen betreffend den Gebäudezugang, Gewährleistung der Rollstuhlgängigkeit im Gebäudeinnern, der Anzahl für Gäste im Rollstuhl nutzbaren Sitzplätze sowie der behindertengerechten Toilette gemacht (vgl. Ziff. I.2 des Bauentscheids). Die Beschwerdeführerin beschränkt sich darauf, zu bezweifeln, ob die private Beschwerdegegnerin diese Auflagen wird erfüllen können. Ihre Kritik bleibt im Wesentlichen unsubstanziert. Sie legt keine Gründe dar, welche ernsthaften Zweifel daran wecken könnten, dass die Beschwerdeführerin die ihr auferlegten Auflagen nicht erfüllen könnte. Dies gilt namentlich auch hinsichtlich der Auflage, dass 25 % der Sitzplätze für Gäste im Rollstuhl nutzbar sein müssen. Die Beschwerdeführerin verkennt in diesem Zusammenhang, dass diese Sitzplätze nicht zwingend an der "Stehbar", sondern auch anderweitig im Bereich der Bar angeordnet werden können. Damit kann offenbleiben, ob die Beschwerdeführerin zur entsprechenden Rüge überhaupt legitimiert wäre.

E. 11.3

Sodann rügte die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren, die Baubehörde habe nicht geprüft, ob die notwendigen Dachaufbauten für Lüftungs- und Abzugsanlagen überhaupt erstellt werden könnten. Sie selber habe 341 m² der Dachfläche gemietet und benötige diese Fläche für eigene, umfangreiche Installationen. Die private Beschwerdegegnerin hielt dem entgegen, es sei bereits eine ausreichende Lüftung samt Klimaanlage vorhanden; sie müsse nur Nebenstränge anbringen, die weder das Dachgeschoss noch die Dachfläche betreffen. Mit diesen Ausführungen setzte die Beschwerdeführerin sich weder in ihrer Stellungnahme im Rekursverfahren noch im Beschwerdeverfahren auseinander. Wie es sich damit verhält, kann hier indes offenbleiben. Falls zur Erfüllung der Auflagen zusätzliche Dachaufbauten notwendig wären, müsste darüber zunächst im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens entschieden werden, weil die Baubehörde dafür noch keine Bewilligung erteilt hat (vgl. Ziff. I.13 des Bauentscheids). Dagegen stünde erneut der Rechtsmittelweg offen. Da solche Dachaufbauten damit nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind, ist auf die Rügen der Beschwerdeführerin nicht weiter einzugehen.

E. 11.4

Schliesslich machte die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren geltend, "aufgrund der zu erwartenden grossen Besucherzahlen" seien die bestehenden Fluchtwege nicht ausreichend. Die Baubehörde führte hierzu aus, dass die bestehenden Fluchtwege eine Belegung mit bis zu 100 Personen erlaubten. Sie legte sodann dar, dass sich bei einer Vollbesetzung der Zimmer neben dem Personal rund 60 weitere Gäste ausserhalb der Zimmer aufhalten könnten, weshalb ein genügender Fluchtweg vorliege. Die Gebäudeversicherung schloss

sich dieser Beurteilung mit Stellungnahme vom 5. Juni 2015 an. Diese Beurteilung erscheint sachgerecht. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, weshalb in einem Etablissement der geplanten Art mit einem derart grossen Andrang gerechnet werden müsste. Es erscheint eher wahrscheinlich, dass die tatsächlichen Belegungszahlen weit unterhalb der maximal zulässigen Belegung liegen werden.

E. 12

Nach dem Gesagten ist die erteilte baurechtliche Bewilligung mit den vorinstanzlichen Ergänzungen betreffend Lärmschutz nicht zu beanstanden. Die Beschwerden sind deshalb abzuweisen.

E. 13.1

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aus VB.2015.00718 zur Hälfte und den Beschwerdeführenden aus VB.2015.00719 unter solidarischer Haftung füreinander je zu 1/8 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 sowie § 14 VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 14 N. 6, 11 und 16). Der privaten Beschwerdegegnerin ist eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 4'000.- zuzusprechen, wovon die Beschwerdeführerin aus VB.2015.00718 Fr. 2'000.- und die Beschwerdeführenden aus VB.2015.00719 je Fr. 500.- (jeweils unter solidarischer Haftung für Fr. 2'000.-) zu bezahlen haben (§ 17 Abs. 2 VRG).

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