

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00730 vom 11. Juli 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-07-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00730

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00730 du 11 juillet 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00730 del 11 luglio 2024

Regeste

Baubewilligung | Baurechtswidrige Baute; Auslegung BZO. Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Nach Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO dürfen im Gebiet c der Quartiererhaltungszone I die nicht mit Randgebäuden überbaubaren Parzellen und Parzellenteile höchstens zu einem Fünftel mit Hofgebäuden überbaut werden. Hofgebäude dürfen in diesem Gebiet maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Das bestehende Hofgebäude widerspricht unbestrittenerweise Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO, da es fast die Hälfte und damit deutlich mehr als ein Fünftel der Hoffläche überstellt (E. 2). In den Quartiererhaltungszonen gemäss der BZO der Stadt Zürich wird die zulässige Ausnützung nicht mittels Nutzungsziffern bestimmt, sondern mittels Regelung der Geschoszahl, der Gebäude- und Firsthöhe, der Bauweise sowie der Abstandsvorschriften. Bei den Hofgebäuden der Quartiererhaltungszone I tritt nach Auffassung der Bausektion zur Festlegung der zulässigen Ausnützung zu den genannten Begrenzungsnormen die Flächenbeschränkung gemäss Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO hinzu. Mit Blick auf die Gemeindeautonomie bei der Auslegung ihrer BZO ist die von der Bausektion vorgenommene Auslegung nicht zu beanstanden (E. 3.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C,

E. 2

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen (Satz 1). Für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten (Satz 2). Das streitbetreffende Grundstück liegt im Gebiet c der fünfgeschossigen Quartiererhaltungszone I (QI/5c) gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO). In der Quartiererhaltungszone I wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden entlang von Strassen und Plätzen (Randgebäuden, Art. 24g BZO) und Hauptgebäuden im Hof- oder im rückwärtigen Bereich (Hofgebäuden, Art. 24h BZO). Die in der Zone QI5 erlaubten fünf Vollgeschosse beziehen sich auf die Randgebäude (Art. 24g Abs. 1 und 2 BZO). Nach Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO dürfen im

Gebiet c der Quartiererhaltungszone I die nicht mit Randgebäuden überbaubaren Parzellen und Parzellenteile höchstens zu einem Fünftel mit Hofgebäuden überbaut werden. Hofgebäude dürfen in diesem Gebiet maximal zwei Vollgeschosse aufweisen (Art. 24h Abs. 3 lit. a BZO). Das streitbetroffene Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus als Randgebäude und mit einem Hofgebäude überbaut. Das Hofgebäude wurde bisher als Autowerkstatt und Lager genutzt. Wie den Projektplänen entnommen werden kann, hat das bestehende Hofgebäude im ganzen Grundriss eine weitgehend einheitliche Höhe. Während es in seinem nordöstlichen Teil zwei ungefähr 2,5 Meter hohe Geschosse aufweist, bildet ein ungefähr 5 Meter hohes Einzelgeschoss seinen südwestlichen Teil. Das Hofgebäude soll nach dem Projekt der Beschwerdeführerin in drei Maisonette-Wohnungen umgebaut bzw. umgenutzt werden. In seinem südwestlichen Teil soll auf ungefähr halber Raumhöhe eine neue Decke eingezogen werden, wodurch dieser Teil des Gebäudes neu ebenfalls zweigeschossig würde. Das bestehende Hofgebäude widerspricht unbestrittenerweise Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO, da es fast die Hälfte und damit deutlich mehr als ein Fünftel der Hofffläche überstellt. Die Vorinstanz bestätigte die Nichtbewilligung des projektierten Einzugs der Decke über dem Erdgeschoss, weil das entsprechende Vorhaben als im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG weiter gehende Abweichung von Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO einzustufen sei. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 357 Abs. 1 PBG.

E. 3.1

Die Bausektion äusserte sich in ihrem Bauentscheid vom 31. Mai 2023 zur nach Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO maximal überbaubaren Fläche unter dem Titel "Ausnützung". Sie stellte fest, dass das bestehende Hofgebäude statt dem zulässigen Fünftel fast die Hälfte der Hofffläche überstelle. Durch den Einzug der Decke über dem Erdgeschoss werde die Bruttogeschossfläche noch weiter erhöht, was einen weiter gehenden Verstoss gegen Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO darstelle. Aus der entsprechenden Formulierung des Bauentscheids wird klar, dass die Bausektion Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO nicht nur eine die Überbauungsdichte begrenzende Funktion im Sinne einer Überbauungsziffer (vgl. § 256 Abs. 1 PBG) beimisst, sondern darüber hinaus eine auch die erlaubte Nutzungsdichte begrenzende Bedeutung. In ihrer Beschwerdeantwort bekräftigte die Bausektion, dass sie Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO im erwähnten Sinne auslegt und dass sie dieser Bestimmung in Verbindung mit Art. 24h Abs. 3 lit. a BZO eine die erlaubte Nutzungsdichte begrenzende Bedeutung beimisst. Sie erklärte nämlich, aus der in Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO für Hofgebäude vorgeschriebenen Flächenbegrenzung ergebe sich in Verbindung mit der in Art. 24h Abs. 3 lit. a BZO festgelegten Begrenzung auf zwei Vollgeschosse die maximal zulässige Ausnützung der Hofffläche. Durch den nicht bewilligten Einzug der Zwischendecke würde im bereits übernutzten Gebäude zusätzliche Nutzung generiert. Dies stelle einen weiter gehenden Verstoss gegen Art. 24h Abs. 3 lit. a BZO in Verbindung mit Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO dar.

E. 3.2

In den Quartiererhaltungszone gemäss der BZO der Stadt Zürich wird die zulässige Ausnützung nicht mittels Nutzungsziffern bestimmt, sondern mittels Regelung der Geschosshöhe, der Gebäude- und Firsthöhe, der Bauweise sowie der Abstandsvorschriften. Dies wirkt sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts beispielsweise auf die Zulässigkeit der Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände mittels Näherbaurechten aus, welche sich daran bemisst, dass ein Bauvorhaben die aufgrund der primären Begrenzungsnormen zulässige Ausnützung nicht überschreitet (vgl. VGr,

10. Februar 2022, VB.2020.00825, E. 8.5; 3. Dezember 2003, VB.2003.00340, E. 3.2). Bei den Hofgebäuden der Quartiererhaltungszone I tritt nach Auffassung der Bausektion zur Festlegung der zulässigen Ausnützung zu den genannten Begrenzungsnormen die Flächenbeschränkung gemäss Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO hinzu. Gemäss ihrer Auslegung erschöpft sich Sinn und Zweck dieser Bestimmung im Gegensatz zur Auffassung der Beschwerdeführerin nicht in der Beschränkung der Überbauungsdichte im Sinne einer Überbauungsziffer bzw. nicht in der Einschränkung der "Grösse des Fussabdrucks" des Hofgebäudes. In Verbindung mit den primären Begrenzungsnormen von Art. 24h Abs. 3 lit. a BZO bestimmt Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO nach dem Verständnis der Bausektion auch die maximal zulässige Ausnützung. Mit Blick auf die Gemeindeautonomie kommt der Stadt Zürich bei der Auslegung ihrer BZO ein von den kantonalen Rechtsmittelbehörden zu respektierender Spielraum zu (vgl. VGr, 22. Juli 2021, VB.2020.00607, E. 3.2). Unter Berücksichtigung dieses Spielraums ist die von der Bausektion vorgenommene Auslegung von Art. 24h Abs. 3 lit. a und d BZO nicht zu beanstanden, zumal nicht zu sehen ist, inwiefern sie übergeordnetem Recht zuwiderlaufen würde. Die Einwände der Beschwerdeführerin, das Hofgebäude sei ursprünglich auch im südlichen Bereich zweigeschossig gewesen, die Erweiterung des Wohnraums sei von öffentlichem Interesse und verletze keine nachbarlichen Interessen sowie von der im Vergleich zur heutigen gewerblichen Nutzung ruhigeren Wohnnutzung würden die Nachbarn ebenfalls profitieren, ändern daran nichts.

E. 3.3

Legt man die BZO so aus, wie es die Bausektion zulässigerweise getan hat, wird die für das Hofgebäude der Beschwerdeführerin maximal zulässige Ausnützung im bestehenden Zustand weit überschritten. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Bausektion in der mit dem Einzug der Zwischendecke ermöglichten Erweiterung der genutzten Bruttogeschossfläche eine im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG unzulässige weiter gehende Abweichung der Bauvorschriften, nämlich von Art. 24h Abs. 3 lit. d BZO in Verbindung mit Art. 24h Abs. 3 lit. a BZO, erblickte. Die Beschwerdeführerin dringt mit der Rüge, die im angefochtenen Entscheid bestätigte Verweigerung der Bewilligung für den Einzug der Decke über dem Erdgeschoss verstosse gegen § 357 Abs. 1 PBG, nicht durch.

E. 4

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 und § 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht dieser keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Die zur Stellungnahme eingeladenen Mitbeteiligten liessen sich nicht vernehmen und haben keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. § 17 Abs. 2 VRG).

E. 5

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, kann dieser bloss unter den einschränkenden Bedingungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) angefochten werden (BGE 149 II 170 E. 1).