

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00339 vom 19. Juni 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-06-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00339

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00339 du 19 juin 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00339 del 19 giugno 2025

Regeste

Baubewilligung | Für sämtliche Parkplätze im Freien auf den streitbetroffenen Grundstücken liegt keine Baubewilligung vor. Werden bewilligungspflichtige Bauten oder Nutzungen in Verletzung von einschlägigen Vorschriften des öffentlichen Rechts realisiert, so trägt im Zusammenhang mit dem Bestandesschutz die Grundeigentümerin die Beweislast für den Bestand einer Baute seit dreissig Jahren oder deren Duldung durch die Behörde. Um die fraglichen Parkplätze im Rahmen des Bestandesschutzes zukünftig im Zusammenhang mit Wohnnutzung beanspruchen zu können, trägt die Grundeigentümerin die Beweislast dafür, dass diese Art der Nutzung bereits seit dreissig Jahren besteht. Dem kommt die Beschwerdeführerin vorliegend nicht nach. Den Akten kann entnommen werden, dass die fraglichen Parkplätze mindestens seit dem 1. November 2018 im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses und des Untergeschosses genutzt wurden. Selbst wenn zugunsten der Beschwerdeführerin davon ausgegangen würde, dass die Parkplätze früher (nur) im Zusammenhang mit der Wohnnutzung gebraucht worden sind, wäre diese allfällige Nutzung am 1. November 2018 unterbrochen worden, da die Parkplätze seit diesem Zeitpunkt im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung des Erd- und Untergeschosses vermietet und genutzt wurden. Damit wäre die Bestandesgarantie einer früheren (ausschliesslichen) Nutzung der Parkplätze durch Mieterinnen und Mieter der Wohnungen ohnehin untergegangen. Die Änderung einer Nutzung, das heisst im vorliegenden Fall neu die Nutzung der Fläche im Baulinienbereich nicht mehr für eingemietetes Gewerbe, sondern für Anwohnende, stellt eine Nutzungsänderung einer Fläche dar, welcher baurechtliche Bedeutung zukommt, und ist damit gemäss § 309 Abs. 1 lit. b PBG bewilligungspflichtig (E. 3.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02, welche gemäss Dispositiv des angefochtenen Beschlusses der Bausektion des Stadtrats von Zürich vom 11. Oktober 2023 vor Baubeginn zu vereinigen sind, liegen in der Wohnzone W5 gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Das auf den Grundstücken bestehende Mehrfamilienhaus soll umgebaut, wärmetechnisch saniert, aufgestockt und mit neuen Balkonen und Erkern versehen werden.

Durch den Umbau sollen im Gebäude Kleinwohnungen entstehen. Die im Erdgeschoss teilweise bestehende gewerbliche Nutzung soll durch Wohnnutzung ersetzt werden. Im Bereich der bisherigen gewerblichen Nutzung besteht entlang der D- und der C-Strasse eine ins Trottoir übergehende asphaltierte Fläche, auf welcher Parkplätze markiert sind. Die Liegenschaft D-Strasse 04 weist am westlichen Ende auch im Erdgeschoss bereits eine Wohnnutzung auf. Vor diesem Bereich des Gebäudes bestehen keine Parkplätze bzw. besteht keine asphaltierte Fläche, sondern ein mit einer Hecke abgeschlossener, begrünter Vorgarten.

E. 2.2

Im baurechtlichen Entscheid wurde betreffend die Fahrzeugabstellplätze auf den betroffenen Grundstücken Folgendes erwogen: Insgesamt werde aufgrund der Nutzung der Parzelle der Nachweis von fünf Autoabstellplätzen verlangt. Im Umgebungsplan würden im Freien elf Autoabstellplätze als bestehend angegeben. Für sämtliche Autoabstellplätze liege keine Bewilligung vor. Im Innenhof gebe es fünf Abstellplätze, die über Bestandesgarantie verfügten. Der Bestand könne gemäss Luftbildern seit 1990 bestätigt werden. Zusätzlich gebe es einen Autoabstellplatz in der Garage. Die übrigen Parkplätze im Baulinienbereich der C- und der D-Strasse ("Nrn. 6 bis 11") verfügten dagegen nicht über Bestandesgarantie, weil die Nutzung als Parkplätze seit 2022 zugunsten von drei bis vier Foodtrucks aufgegeben worden sei. Der Umgebungsplan sei diesbezüglich und in Verbindung mit den Erwägungen lit. F.h) und i) zu bereinigen (lit. E.b). Es stünden damit sechs bestehende Autoabstellplätze zur Verfügung. Die geforderte Anzahl an Pflichtabstellplätzen sei somit erfüllt und das erlaubte Maximum werde nicht überschritten (lit. E.c). Im Dispositiv des Bauentscheids wird in Ziffer II festgestellt, dass der bestehenden Parkierung und den bestehenden Zufahren gemäss den Erwägungen lit. E.b), c) und d) Bestandesgarantie zukommt.

E. 2.3

Das Baurekursgericht erwog im angefochtenen Entscheid vom 3. Mai 2024 Folgendes (E. 4.2 f.): Das Mehrfamilienhaus habe bisher im Erdgeschoss – mit Ausnahme eines Teils entlang der D-Strasse ab dem Hauseingang zum Gebäudeteil D-Strasse 04 – eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. So verfüge das Gebäude im "gewerblichen Teil" über grosse Schaufenster und direkte Zugänge zur D-Strasse wie auch zur C-Strasse hin. Der Vorgartenbereich sei befestigt, wobei der befestigte Teil im Baulinienbereich der D-Strasse dort ende, wo auch die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses ende. Im restlichen Bereich entlang der D-Strasse sei der Vorgartenbereich mit Ausnahme des Hauseingangs begrünt. Baulich bzw. optisch sei der Zusammenhang des asphaltierten Vorgartenbereichs mit der gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses eindeutig. Die asphaltierte Fläche ermögliche es den Gewerbetreibenden, der Kundschaft und den Geschäftspartnern ungehindert zur Gewerbefläche bzw. ans Schaufenster zu gelangen. Dabei sei die asphaltierte Fläche vor den Schaufenstern als Parkplatz, aber auch schon als Ausstellungsfläche genutzt worden. Bis heute werde die asphaltierte Aussenfläche entlang des gewerblich genutzten Erdgeschosses – bezeichnet als "Parkplätze Nr. 7 – 12" – jedenfalls an die gewerbliche Mieterschaft im Erdgeschoss vermietet. Die asphaltierte Fläche könne daher in ihrem Bestand und ihrer Nutzung einzig im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung des Gebäudes im Erdgeschoss gesehen werden. Die Bestandesgarantie bezwecke im vorliegenden Fall, das Vertrauen der Eigentümerschaft darin zu schützen, die Gewerbefläche mit der davorliegenden Umgebung als Zugang zur Gewerbefläche, zu den

Schaufenstern und als zum Gewerbe gehörige Parkierfläche weiterhin nutzen zu können. Die Bauherrschaft beabsichtige nun aber die Gewerbefläche zugunsten von Wohnnutzung aufzugeben. Der Bestand werde damit durch die Bauherrschaft selbst aufgehoben und könne entsprechend keinen Schutz mehr geniessen. Damit erübrigten sich nähere Ausführungen zur Frage, ob durch die Nutzung der asphaltierten Fläche durch Foodtrucks vor den Gewerberäumen die Nutzung als Parkierfläche geendet habe. Sie sei damit jedenfalls bisher eine gewerblich genutzte und dem gewerblichen Teil des Gebäudes zuzurechnende Fläche geblieben, was nun mit der Aufhebung der gewerblichen Nutzung geendet habe. Die Bausektion des Stadtrats von Zürich habe entsprechend zu Recht von der Bauherrschaft die Überarbeitung des Umgebungsplanes gefordert. Diesbezüglich sei keine Verletzung des rechtlichen Gehörs entstanden und auch keine reformatio in peius vel melius ersichtlich.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt im Wesentlichen, der Sachverhalt in Bezug auf die Parkplätze und die gewerbliche Nutzung sei falsch bzw. unvollständig festgestellt worden. Das Baurekursgericht gehe in unzutreffender Weise davon aus, dass die fraglichen Parkplätze baulich und optisch mit der Gewerbenutzung zusammenhängen würden. Die Parkplätze seien allen Nutzungen des Hauses dienlich. Bis zum 1. November 2018 seien die fraglichen Parkplätze von Wohn- und Gewerbemietern, Zulieferern, durch die Eigentümerschaft sowie die Verwaltung der Liegenschaft frei genutzt worden. Die Parkplätze könnten aufgrund ihrer Nähe zu beiden Hauseingängen durch die Wohnungsmieter bestens genutzt werden. Eine ausschliessliche Zuordnung zu den bisherigen Gewerberäumen sei weder baulich noch funktional, noch rechtlich gegeben. Insofern erwäge die Vorinstanz zu Unrecht, die Bestandesgarantie schütze vorliegend nur das Vertrauen der Eigentümerschaft darin, die fraglichen Parkplätze als zum Gewerbe gehörige Parkierfläche verwenden zu können. Eine derartige Einschränkung der rechtlichen Wirkung des Bestandesschutzes gebe es nicht. Bestandesschutzte Parkplätze könnten als Parkplätze beansprucht werden, sofern sie der zugehörigen Baute oder Anlage dienen.

E. 3.2

Für sämtliche Parkplätze im Freien auf den beiden streitbetroffenen Grundstücken liegt gemäss dem angefochtenen baurechtlichen Entscheid keine Baubewilligung vor. Bei dieser Ausgangslage unterscheidet sich der vorliegende Fall wesentlich vom Urteil VGr, 13. Juli 2017, VB.2017.00068 (Beschwerde dagegen gutgeheissen mit BGr, 25. Oktober 2018, 1C_498/2017), auf das sich die Beschwerdeführerin bei ihrer Argumentation stützt. VGr, 13. Juli 2017, VB.2017.00068 behandelte einen Sachverhalt, der die Zeit vor Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 betraf (vgl. BGr, 25. Oktober 2018, 1C_498/2017, E. 2.4), und ist deshalb mit der vorliegenden Konstellation nicht vergleichbar. Die Tatsache, dass für die vorliegend streitbetroffenen Parkplätze keine Baubewilligung vorliegt, blieb unbestritten. Werden bewilligungspflichtige Bauten oder Nutzungen in Verletzung von einschlägigen Vorschriften des öffentlichen Rechts realisiert, so trägt im Zusammenhang mit dem Bestandesschutz der Grundeigentümer die Beweislast für den Bestand einer Baute seit dreissig Jahren oder deren Duldung durch die Behörde (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00105, E. 3, mit Hinweis auf VGr, 26. September 2001, VB.2001.00191, E. 3.a.bb). In dem durch die Beschwerdeführerin eingereichten Baugesuch für den Umbau und die Aufstockung des Mehrfamilienhauses kreuzte sie unter dem Titel "Nutzung"

"Wohnen" an. Zu den Angaben betreffend Gebäude- und Wohnungsregister wurde für beide Parzellen bei "Umbau/Nutzungsänderung" unter anderem "Umnutzung des ganzen oder eines Teils des Gebäudes" angegeben. Um die fraglichen Parkplätze im Rahmen des Bestandesschutzes zukünftig im Zusammenhang mit Wohnnutzung beanspruchen zu können, trägt die Grundeigentümerin die Beweislast dafür, dass diese Art der Nutzung bereits seit dreissig Jahren besteht. Dem kommt die Beschwerdeführerin vorliegend nicht nach: Den Akten kann entnommen werden, dass die fraglichen Parkplätze mindestens seit dem 1. November 2018 im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses und des Untergeschosses der C-Strasse 03 als Ladenlokal genutzt wurden. Dies belegt der Mietvertrag mit der E GmbH vom 31. Oktober 2018, gemäss welchem auch die "Parkplätze Nr. 7 - 12" zum Mietobjekt gehörten und zum Preis von monatlich Fr. 60.- pro Parkplatz vermietet wurden. Es ist aufgrund der Unterlagen und fehlender gegenteiliger Hinweise davon auszugehen, dass dieser Mietvertrag bis mindestens im Jahre 2024 Bestand hatte (E-Mail der Mieterin an die Immobilienverwaltung vom 7. September 2022). Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, dass diese Parkplätze in dieser Zeit (auch) von Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses genutzt worden wären. Wie die während der Miete durch E GmbH stattfindende Nutzung der Autoabstellflächen durch Foodtrucks zu werten ist, insbesondere, ob eine Gastronomienutzung die Parkiernutzung unterbrach oder nicht, und ob diese durch die Eigentümerin genehmigt war oder nicht, kann offenbleiben. Erwiesen ist, dass die Foodtrucks jedenfalls während der Zeit des gewerblichen Mietverhältnisses mit der E GmbH ab dem 1. November 2018 auf den asphaltierten Flächen standen, weshalb die Nutzung der Autoabstellflächen durch Foodtrucks – im Sinn der Erwägungen im angefochtenen Entscheid – dem gewerblich genutzten Teil des Gebäudes zuzurechnen sind. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, die fraglichen Parkplätze seien bis zum 31. Oktober 2018 durch Mieterinnen und Mieter der Wohnungen sowie der Gewerberäume, Zulieferer, die Eigentümerschaft und die Verwaltung der Liegenschaft "frei genutzt" worden (vgl. Beschwerde, Rz. 20), und die Einreichung des Mietvertrags vom 14. September 1999 der ehemaligen Eigentümerin mit Firma F, bei welchem nur die Gewerberäumlichkeiten ohne Parkplätze Mietobjekt bildeten, sind nicht behilflich, da sie keine (ausschliessliche) Nutzung im Zusammenhang mit dem Wohnen belegen. Selbst wenn zugunsten der Beschwerdeführerin davon ausgegangen würde, dass die Parkplätze früher (nur) im Zusammenhang mit der Wohnnutzung gebraucht worden sind (was nicht geltend gemacht wird), wäre diese allfällige Nutzung am 1. November 2018 unterbrochen worden, da die Parkplätze seit diesem Zeitpunkt im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung des Erd- und Untergeschosses vermietet und genutzt wurden. Damit wäre die Bestandesgarantie einer früheren (ausschliesslichen) Nutzung der Parkplätze durch Mieterinnen und Mieter der Wohnungen ohnehin untergegangen. Ist eine frühere Zweckbestimmung bzw. Nutzung endgültig aufgegeben worden, braucht deren Wiederaufnahme eine erneute Bewilligung (Daniel Kunz/Markus Lanter in: Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 430 f.). Die Änderung einer Nutzung, das heisst im vorliegenden Fall neu die Nutzung der Fläche im Baulinienbereich entlang der C- und der D-Strasse, nicht mehr für eingemietetes Gewerbe, sondern für Anwohnende, stellt eine Nutzungsänderung einer Fläche dar, welcher baurechtliche Bedeutung zukommt, und ist damit gemäss § 309 Abs. 1 lit. b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bewilligungspflichtig.

E. 3.3

Zusammenfassend erwog die Vorinstanz zu Recht, dass die Parkplätze nicht aufgrund des Bestandsschutzes zu erhalten sind. Im Übrigen kann hinsichtlich der Einreichung des Umgebungskonzepts und der damit zusammenhängend geltend gemachten Rüge hinsichtlich reformatio in peius vel melius auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (angefochtener Entscheid, E. 4.3; § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die Baubehörde ist jedenfalls gestützt auf § 238 Abs. 3 und § 321 PBG sowie § 3 Abs. 1 lit. d der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) berechtigt, im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben die Einreichung eines Umgebungsplans zu verlangen.

E. 4.1

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 4.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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