



G.-Nr. R1S.2013.05040  
BRGE I Nr. 0013/2014

**Entscheid vom 7. Februar 2014**

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Hess, Baurichter Ulrich Weiss, Baurichter Bruno Grossmann, Gerichtsschreiberin Barbara Eidenbenz

in Sachen **Rekurrenten**  
1. K. G., [....]  
2. L. G., [....]

gegen **Rekursgegnerinnen**  
1. Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, 8021 Zürich  
2. Baugenossenschaft X, [....]

betreffend Bausektionsbeschluss Nr. BE 417/13 vom 20. März 2013; Baubewilligung für Sanierung, hofseitiger Anbau und Pergola

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Beschluss vom 20. März 2013 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der Baugenossenschaft X die baurechtliche Bewilligung für die Sanierung samt hofseitigem Anbau und einer Pergola im Hof der zehn Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. U000.

**B.**

Hiegegen wandten sich K. G. und L. G. mit gemeinsamer Rekurseingabe vom 23. April 2013 rechtzeitig an das Baurekursgericht und beantragten, der angefochtene Beschluss sei mit Bezug auf die im Hofbereich geplante Pergola unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerin aufzuheben.

**C.**

Mit Präsidialverfügung vom 25. April 2013 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Von L. G. wurde für die mutmasslichen Kosten des Rekursverfahrens ein Barvorschuss von Fr. 1'500.00 verlangt.

In ihrer Stellungnahme vom 11. Juni 2013 beantragte die Bausektion die Abweisung des Rekurses. Die Baugenossenschaft X beantragte am 19. Juni 2013 die Abweisung des Rekurses, soweit darauf eingetreten werden könne, sowie die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. In ihrer Replik vom 8. Juli 2013 und Duplik vom 25. Juli 2013 (Baugenossenschaft X) bzw. 29. Juli 2013 (Bausektion) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

**D.**

Am 3. Oktober 2013 führte das Baurekursgericht in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. Nach dem Augenschein wurde das Verfahren bis zum 4. Dezember 2013 sistiert.

**E.**

Auf die Parteivorbringen und das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen Bezug genommen.

## **Es kommt in Betracht:**

### **1.1.**

Die private Rekursgegnerin beanstandet, nur F. R. habe die Zustellung des baurechtlichen Entscheides verlangt, nicht aber die rekurrierenden K. G. und L. G. Entsprechend den Ausführungen in der Rekurseingabe sei K. G. durch Schenkung Rechtsnachfolger von F. R. geworden. L. G. dagegen habe sein Rekursrecht verwirkt.

### **1.2.**

Als direkte Nachbarn des Baugrundstückes sind die Rekurrenten vom angefochtenen Beschluss besonders betroffen und grundsätzlich zur Rekurs-erhebung legitimiert (§ 338a Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG]). Allerdings kann nur rekurrieren, wer innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des baurechtlichen Entscheides verlangt hat (§ 315 Abs. 1 PBG).

### **1.3.**

Gemäss Grundbuchauszug vom 18. April 2013 sind L. G. und K. G. Eigentümer einer an das Baugrundstück grenzenden Liegenschaft. Die Zustellung des angefochtenen Beschlusses ist jedoch ohne Angabe eines Vertretungsverhältnisses mit Schreiben vom 20. August 2010 lediglich von F. R. (damals noch Miteigentümer) verlangt worden (vgl. „Dritte gemäss § 315 PBG“ im angefochtenen Beschluss, act. 3 und act. 5.3.). Am 15. Dezember 2011 hat F. R. seinen Anteil an der Liegenschaft als gemischte Schenkung auf K. G. übertragen.

Als Käufer und Beschenkter tritt K. G. mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle von F. R. und kann sich anrechnen lassen, dass F. R. den angefochtenen Entscheid rechtzeitig verlangt hat. Damit ist sein Anspruch auf Rekurs-erhebung gewahrt. Da die übrigen Rekursvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs, soweit er von K. G. erhoben worden ist, einzutreten.

L. G. dagegen, der bereits zur Zeit der Ausschreibung Miteigentümer der Nachbarliegenschaft war, hat es unterlassen, den Entscheid rechtzeitig zu

verlangen. Er hat sein Rekursrecht verwirkt. Deshalb ist auf den Rekurs, soweit er von L. G. erhoben worden ist, nicht einzutreten.

## **2.1.**

Acht der zehn Gebäude auf dem Baugrundstück bilden den östlichen Bogen einer Blockrandbebauung und sind mit Beschluss vom 8. Juni 2011 unter Schutz gestellt worden. Die Hofbaute B.-Strasse 55 und 57 auf dem gleichen Grundstück dagegen wurde aus dem Inventar entlassen. Das mit dem angefochtenen Beschluss bewilligte Projekt umfasst neben Sanierungsarbeiten im Gebäudeinnern der Blockrandgebäude eine den Fassaden vorgelagerte Schichterweiterung in den Hofbereich hinaus sowie den Ersatz des Hofgebäudes durch eine Pergola. Der vorliegende Rekurs richtet sich einzig gegen die Pergola. [...]

Bei dieser „Pergola“ genannten Baute handelt es sich um ein Raumgerüst aus Robinienholz mit Stahlböden auf verschiedenen Ebenen. Daraus entsteht ein in Höhe, Breite und Tiefe abgetrepter Raumkörper, der verschiedene Funktionen wie Spielplatz, Pflanzenrankgerüst, Veloabstellplatz, Sitzplatz und gemeinsamer Aufenthaltsort beherbergt. Die Baute soll eine Grundfläche von 318 m<sup>2</sup> oder 17,5 % der Hoffläche überstellen und gegenüber der rekurrentischen Liegenschaft einen Grenzabstand von 8.32 m sowie einen Gebäudeabstand von 11.82 m einhalten. Die verschiedenen Ebenen haben einen Höhenunterschied von 3.10 m. Die oberste Ebene 3 soll auf einer Höhe von 9.30 m erstellt und mit einem 1.00 m hohen Geländer ausgerüstet werden. [...]

## **2.2.**

Der Rekurrent rügt, das Bauvorhaben sei nach Einreichung der Austauschpläne nicht nochmals ausgesteckt und ausgeschrieben worden. Die Detailplanung der Pergola und der Umgebungsplan mit den Angaben zur Bepflanzung und Materialisierung fehlten. Die im Hof geplante Baute sei nicht fassbar, denn es handle sich weder um eine Pergola, noch um ein besonderes Gebäude oder ein Hauptgebäude. Ausrüstung und Nutzweise seien unklar und gingen über eine herkömmliche Spielplatzanlage hinaus. Sodann wird die feuerpolizeiliche Situation gerügt, und schliesslich befürchtet der Rekurrent, die Benützung der Pergola würde zu übermässigem Lärm führen, und der Kletterturm könnte Voyeure einladen, seine Wohnungen

einzusehen. Die Rekursgegnerinnen halten die rekurrentischen Einwände für nicht stichhaltig.

### **3.1.**

Darstellbare Bauvorhaben sind vor ihrer öffentlichen Bekanntmachung ausstecken. Die Aussteckungen müssen mindestens während der ganzen Auflagefrist stehen. Werden sie vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches entfernt, kann in streitigen Fällen die Wiederherstellung angeordnet werden (§ 311 PBG).

Die Aussteckung des Bauvorhabens dient dazu, den Nachbarn auf das Bauvorhaben und dessen mögliche Auswirkungen auf sein Grundstück aufmerksam zu machen und ihn so auf die öffentliche Bekanntmachung des Bauvorhabens sowie die öffentliche Auflage der Baugesuchsunterlagen (§ 314 PBG) hinzulenken, damit er gegebenenfalls ein Begehren um Zustimmung des Baubescheides stellen kann. Für den Inhalt des Bauvorhabens massgeblich sind jedoch einzig das Baugesuch bzw. die zugehörigen Unterlagen, die der Nachbar während der Auflagefrist einsehen kann und die er in Wahrung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht im Hinblick auf eine mögliche Rechtsmittelergreifung auch einsehen muss. Die Folgen einer Unterlassung hat der Nachbar selber zu tragen. Eine fehlerhafte Aussteckung bildet somit in der Regel keinen wesentlichen Verfahrensmangel.

Werden nach der Publikation eines Projektes Änderungen vorgenommen, so können diese im Anzeigeverfahren bewilligt werden, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und keine zum Rekurs berechtigende Interessen Dritter berühren. Die Pflicht zur Aussteckung und Bekanntmachung entfällt (§ 13 der Bauverfahrensverordnung [BVV]). Zum Schutz von Nachbarn, welche mit der rechtzeitigen Einreichung des Begehrens um Zustellung des baurechtlichen Beschlusses ihr Interesse kundgetan haben, sieht § 316 Abs. 2 PBG vor, dass dem Gesuchsteller alle baurechtlichen Entscheide über das Vorhaben zuzustellen sind, solange keine neue Aussteckung und Bekanntmachung erfolgt ist (§ 316 Abs. 2 PBG).

Mängel des baurechtlichen Verfahrens können vom Nachbarn dann erfolgreich gerügt werden, wenn sie sich auf dessen Rechts- und Interessenwahrnehmung nachteilig auswirken, indem der Anfechtende das Projekt und seine Auswirkungen nicht bzw. nicht hinreichend beurteilen konnte.

Entsteht kein solcher Nachteil, liegt kein wesentlicher Verfahrensmangel vor, womit diesbezüglich kein Grund zur Aufhebung der Baubewilligung besteht (VB.2000.00086 in BEZ 2000 Nr. 39).

### **3.2.**

Mit den an der „Pergola“ vorgenommenen und in den Austauschplänen berücksichtigten Änderungen wurde nach der unbestrittenen Darstellung im angefochtenen Beschluss die „Pergola“ auf 26.24 m verkürzt. Zusätzliche negative Auswirkungen auf die rekurrentische Liegenschaft waren von dieser Projektverkleinerung nicht zu erwarten. Vor allem aber war der Rekurrent mit der Erwähnung im angefochtenen Beschluss über die Änderung grundsätzlich informiert und konnte bei Bedarf den Sachverhalt vor Einreichung seiner Rekurseingabe mittels Akteneinsicht näher prüfen. Es ist nicht einzusehen, inwiefern eine zusätzliche Aussteckung und Ausschreibung des Projektes die rekurrentische Stellung hätte verbessern können. Weil der Rekurrent durch den Verzicht auf eine nochmalige Aussteckung und Publikation nicht benachteiligt wurde, ist die Rüge abzuweisen.

### **4.1.**

Sodann beanstandet der Rekurrent, dass die Details zur Ausführung und Materialisierung der Pergola sowie der endgültige Umgebungsplan mit den Angaben zur Bepflanzung und Materialisierung erst vor der Rohbauvollendung einzureichen und bewilligen zu lassen sind (Disp.-Ziff. 2 des angefochtenen Beschlusses, act. 3). Die Rekursgegnerinnen sehen darin ein übliches und zulässiges Vorgehen.

### **4.2.**

Die Einhaltung grundlegender Baurechtsnormen, deren Verletzung eine Bauverweigerung rechtfertigt, muss nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheides in einem einzigen Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Der baurechtliche Entscheid muss sich somit zu sämtlichen Punkten aussprechen, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Projektes von ausschlaggebender Bedeutung sind. Fehlen wesentliche Teile des Bauvorhabens, so ist die Baueingabe zur Verbesserung an die Bauherrschaft zurückzuweisen (§ 313 Abs. 1 PBG).

Kein solcher Mangel liegt vor, wenn es um Aspekte des Bauvorhabens geht, die dem üblichen Bauverlauf entsprechend am besten einem späteren Bewilligungsverfahren vorbehalten bleiben. Dies gilt namentlich für Detailaspekte wie etwa die Putzstruktur, die Farbgebung oder die Materialisierung der Fassadenverkleidung. Es wäre kaum sinnvoll, von der Bauherrschaft bezüglich solcher Aspekte eine Detailprojektierung, die mit erheblichem Aufwand verbunden sein kann, zu verlangen, wenn die Bewilligungsfähigkeit des eigentlichen Vorhabens noch gar nicht feststeht. Ferner kann auch die Prüfung der Umgebungsgestaltung einem nachgeordneten Bewilligungsverfahren vorbehalten werden. Nur bei Arealüberbauungen muss die Umgebungsgestaltung – wenn auch nicht zwingend aus dem Umgebungsplan – bereits im Hauptbewilligungsverfahren in den wesentlichen Zügen ersichtlich sein (§ 73 Abs. 1 PBG).

#### **4.3.**

Wie aus der Beschreibung in Erwägung 2.1 und den dort angegebenen Unterlagen hervorgeht, ist die Gestaltung des Hofes im Allgemeinen und der Pergola im Besonderen von der Bauherrschaft bereits sehr detailliert festgelegt worden. So stehen die Dimensionen und die Platzierung innerhalb des Hofes, die Bauweise und die Materialisierung der Pergola im Wesentlichen fest. Auch die verschiedenen Nutzungen sind definiert worden. Aufgrund dieser Angaben war es der Vorinstanz ohne weiteres möglich, alle baurechtlich relevanten Elemente zu überprüfen und über die Bewilligungsfähigkeit der Hofgestaltung zu befinden. Der Rekurs ist in diesem Punkt abzuweisen.

#### **5.1.**

Der Rekurrent rügt, die Vorinstanz habe ein vages, nicht fassbares Gebilde bewilligt, dessen Ausrüstung und Nutzweise unklar seien und über eine herkömmliche Spielplatzanlage hinaus gingen. Die Vorinstanz räumt ein, es handle sich nicht um ein typisches Hofgebäude im Sinne von Art. 24h der Bau- und Zonenordnung (BZO). Weil aber die zulässigen Gebäudedimensionen eingehalten würden, seien die diesbezüglichen Einwände in der Rekurschrift unbehelflich. Die private Rekursgegnerin weist darauf hin, dass anstelle der Pergola auch ein massives Hofgebäude erstellt werden könnte. Die geplante Baute halte die für Hofgebäude geltenden Dimensionen ein und sei nur für Nutzungen bestimmt, die in einem Hof typisch seien.

## 5.2.

Angesichts der vorhandenen detaillierten Pläne, Beschriebe und Visualisierungen kann der rekurrentischen Behauptung, die Vorinstanz habe etwas Vages mit unklarer Ausrüstung und Nutzung bewilligt, nicht gefolgt werden. Zutreffend ist jedoch, und das wird von keiner Seite bestritten, dass die geplante „Pergola“ weder der klassischen Bauweise und Nutzung einer Pergola noch eines Besonderen Gebäudes, eines Hauptgebäudes oder eines Spielgerätes entspricht, auch wenn einzelne Elemente jeder Kategorie vorhanden sind.

Das geplante Bauwerk wird wohl wegen seiner offenen Bauweise als „Pergola“ bezeichnet. Indessen sprengen die drei übereinander liegenden Ebenen deren übliche Dimensionen, und die verschiedenen Plattformen sind wegen ihrer gegen Witterungseinflüsse schützenden Wirkung als Gebäudeelemente zu betrachten, die einer Qualifikation als Pergola entgegenstehen. Die Einstufung der Baute als Besonderes Gebäude würde der Nutzung als Velounterstand entsprechen, kommt aber wegen den erheblichen Abmassen nicht in Frage (§ 273 PBG) und einer Qualifikation als Spielgerät stehen die neben dem Spielen geplanten Nutzungen als Pflanzenrankgerüst, Veloabstellplatz, Sitzplatz und gemeinsamer Aufenthaltsort entgegen. Bezüglich ihrer Grösse entspricht die Baute einem Hauptgebäude, allerdings fehlen die sonst üblichen Dachflächen und Fassaden sowie die für Hauptgebäude zwar nicht vorgeschriebene, aber gleichwohl typische Nutzung zu Wohn- und/oder Arbeitszwecken. Damit erweist sich das geplante Bauwerk als eine Baute sui generis, was indessen nicht bedeutet, dass sie automatisch nicht bewilligungsfähig wäre.

Entscheidend ist vielmehr, ob das Bauwerk dem in der Quartiererhaltungszone I massgebenden Gebietscharakter entspricht und sowohl bezüglich seiner Dimensionen und Platzierung im Hof als auch bezüglich seiner Nutzung keinen gesetzlichen Vorschriften widerspricht.

## 5.3.

Gemäss Art. 24f BZO zeichnen sich die Gebiete der Quartiererhaltungszone I aus durch eine die Strassen beidseits begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung. Der rückwärtige Bereich bzw. die Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig frei gehalten.

Dass in einem Innenhof – entsprechend dem rekurrentischen Standpunkt – nur „selbständige klassische Gebäude“ wie die heutige Baute mit Wohnungen und Kindergarten oder allenfalls noch Besondere Gebäude zulässig seien, kann Art. 24f BZO nicht entnommen werden. Im Gegenteil werden die Überbaumöglichkeiten weitgehend offen gelassen, indem die Überbauungsdichte ausdrücklich als unterschiedlich bezeichnet wird. Sodann werden in Art. 24h und 24i BZO die maximalen Dimensionen von Hofgebäuden und Besonderen Gebäuden in Höfen definiert, ohne dass die Realisierung anderer Arten von Bauwerken ausgeschlossen würde. Entscheidend ist, dass der Hof als solcher erkenn- und erlebbar bleibt. Das ist bei der geplanten „Pergola“, die bei leichter Bauweise 318 m<sup>2</sup> oder 17,5 % und damit weniger als einen Fünftel der Hoffläche überstellen soll und höhenmässig weit hinter den bestehenden Randgebäuden zurückbleiben wird, zweifellos der Fall. Ein Widerspruch zu Art. 24f BZO ist nicht zu erkennen.

#### **5.4.**

Bei der Beurteilung der Dimensionen des Bauwerkes hat sich die Vorinstanz an den in Art. 24h BZO enthaltenen Vorschriften für Hofgebäude orientiert und die für Hauptgebäude massgebenden Abmasse und Abstände herangezogen. Danach sind maximal eine Gebäudehöhe von 7.00 m und eine Firsthöhe von 3.00 m zulässig. Es sind Grenzabstände von 3.50 m zuzüglich allfälliger Mehrlängenzuschläge sowie Gebäudeabstände von mindestens 7.00 m zu beachten. Die nachbarliche Einräumung eines Näherbaurechtes bleibt vorbehalten (§ 270 Abs. 3 PBG). Weil die geplante „Pergola“ – zumindest wenn auch das Balkengerüst mit einbezogen wird – die für Hauptgebäude zulässigen Maximalmasse teilweise erreicht, ist nicht zu beanstanden, dass die Einhaltung der – im Vergleich zu anderen Bauten wie Besonderen Gebäuden oder Spielgeräten – erhöhten Abmasse und Abstände analog verlangt wurde.

Nach Darstellung des Rekurrenten ist die „geplante Superpergola“ zwar gerade zehn Meter hoch, durchstosse aber die Dachflächen, welche aus den drei Metern Firsthöhe zu berechnen wären. Zu diesem Schluss gelangt er, weil er die Baute als „dreistöckigen quaderförmigen Bau“ sieht. Diese Umschreibung trifft den tatsächlichen Sachverhalt nicht, denn – mit Ausnahme der nicht dem rekurrentischen Gebäude zugewandten westlichen Schmalseite – verjüngt sich das Bauwerk gegen oben erheblich und durchstösst

die hypothetische Dachfläche nicht über das für Hauptgebäude zulässige Mass hinaus (§ 292 PBG). So weist beispielsweise die oberste Plattform gerade noch eine Fläche von 36 m<sup>2</sup> auf. Insgesamt liegt die „Pergola“ im Rahmen der für ein Hauptgebäude zulässigen Dimensionen.

#### **5.5.1.**

Dass das Bauvorhaben Grenz- und Gebäudeabstand gegenüber der rekurrentischen Liegenschaft einhält, wird vom Rekurrenten nicht in Frage gestellt. Er beanstandet jedoch, dass der Grenzabstand gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. V000 an der schmalsten Stelle nur 4.05 m statt 4.38 m beträgt und mittels eines Näherbaurechtes legalisiert worden ist. Dieses Vorgehen ist unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse zulässig (§ 270 Abs. 3 PBG).

Der rekurrentischen Befürchtung, der Durchgang werde für die Feuerwehr extrem eng, ist zu entgegnen, dass auch bei der geplanten Reduktion des Grenzabstandes um 22 cm bis 33 cm noch ein Gebäudeabstand von 7.50 m bis 7.61 m vorhanden ist. Dieser liegt über dem kantonalen Mindestabstand von 7.00 m (§§ 270 Abs. 1 und 271 PBG) und entspricht, wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung ausführlich darlegt, Ziff. 2.3 Abs. 2 lit. b der Brandschutzrichtlinie 15-03d betreffend Schutzabstände und Brandabschnitte. Danach ist zwischen Bauten bzw. Anlagen ein Abstand von 7.50 m einzuhalten, wenn die äusserste Schicht bei einer Baute bzw. Anlage brennbar (Pergola), bei der andern hingegen nicht brennbar (Gebäude A.-Strasse 178a) ist. Wegen der offenen Bauweise der Pergola sind Rettungsaktionen und Löschangriffe überdies von allen Seiten her möglich, sodass die Feuerwehr im Ernstfall nicht zwingend von der abstandsreduzierten Nordwestseite her agieren muss. Ergänzend anzumerken ist, dass auch der Abstand zum rekurrentischen Gebäude mit 11.82 m die feuerpolizeilichen Vorgaben einhält.

Soweit der Rekurrent mangelnde Zugänglichkeit mit Rettungsfahrzeugen rügt, ist zu entgegnen, dass bei Bauten, die eine Höhe von weniger als 13.00 m und keine starke Personenbelegung aufweisen (starke Personenbelegung wird bei Anstalten, Schulhäusern, Warenhäusern angenommen, was hier nicht zutrifft) eine Abwicklungsdistanz vom Zugang bis zum Gebäudeeingang von bis zu 80.00 m zulässig ist (vgl. Anhang zu den Zugangsnormen). Diese Voraussetzungen sind gegenüber allen Pergolazugängen erfüllt.

Damit erweisen sich die feuerpolizeilichen Verhältnisse auch bei einem leicht reduzierten Grenzabstand als einwandfrei.

### **5.5.2.**

Schliesslich wendet der Rekurrent gegen die vorgesehene Platzierung der Pergola auch noch ein, nach erfolgter Bewachsung des Gestelles werde die Pergola wie eine Wand wirken. Dabei verkennt er, dass im streitbetreffenen Hof ohne weiteres auch ein klassisches Hauptgebäude mit den Abmassen des Pergola-Gestelles realisiert werden dürfte, das gegenüber dem rekurrentischen Gebäude eine geschlossene Fassade aufweisen könnte. In diesem Fall hätte er tatsächlich eine Wand vor seinem Gebäude. Dank der offenen Bauweise und der Verjüngung gegen oben wird die Pergola – selbst bei einer starken Bepflanzung – nicht wie eine Wand wirken und gegenüber dem rekurrentischen Gebäude bedeutend zurückhaltender in Erscheinung treten als es beim gesetzlich zulässigen Maximum der Fall wäre. Ein Gesetzesverstoss ist bei der vorgesehenen Platzierung und Bepflanzung der Pergola nicht erkennbar.

### **5.6.**

Die geplanten Nutzungen wie Spielplatz, Pflanzenrankgerüst, Veloabstellplatz, Sitzplatz und gemeinsamer Aufenthaltsort dienen dem Wohnen und sind als Ausstattung von Wohnbauten nicht nur zulässig, sondern grösstenteils auch vorgeschrieben (§§ 238 Abs. 3 und 248 Abs. 1 PBG, Art. 11 Abs. 2 BZO, Parkplatzverordnung). Zu Recht weisen die Rekursgegnerinnen darauf hin, dass es sich durchwegs um typische Hofnutzungen handelt. Eher ungewöhnlich, aber ohne weiteres zulässig ist einzig, dass die genannten Nutzungen nicht in einzeln erstellten Bauten und Anlagen stattfinden, sondern in einem einzigen Bauwerk zusammengefasst werden sollen. Darin ist nichts Unrechtmässiges zu erkennen. Da eine gewerbliche Nutzung auch nicht ansatzweise geplant ist oder möglich erscheint, erweist sich der rekurrentische Einwand, die Nutzung des Bauwerkes verstosse gegen den Wohnanteilplan, als völlig aus der Luft gegriffen. Die im streitbetreffenen Bauwerk geplanten Nutzungen sind nicht nur zulässig, sondern notwendig und deshalb in keiner Weise zu beanstanden.

### **6.1.**

Auch wenn das streitbetreffene Bauwerk bezüglich primärer Baubestimm-

mungen und Abstände zu Recht wie ein Hauptgebäude behandelt worden ist, bestehen bezüglich der Nutzung und deren Auswirkungen auf die Nachbarschaft einige wichtige Unterschiede, die sich hauptsächlich aus dem Fehlen von durchgehenden Geschossböden, Fassaden und Dach ergeben.

So entsteht beim geplanten Bauwerk gegenüber einem Hauptgebäude wegen der Beschränkung der Begehbarkeit auf die Plattformen und Treppen eine massiv verringerte Nutzfläche, die überdies wegen des rudimentär vorhandenen Witterungsschutzes zeitlich nur sehr eingeschränkt benützt werden kann. Andererseits entfällt der durch die Fassaden und das Dach üblicherweise gewährte Immissionsschutz gegenüber der Nachbarschaft. Allerdings ist anzumerken, dass immissionsmässig vergleichbare Hauptgebäude dann entstehen können, wenn grossflächige Balkone und begehbare Dachterrassen erstellt werden, was baurechtlich zulässig wäre.

## **6.2.**

Der Rekurrent befürchtet denn auch übermässige Lärmimmissionen sowie die Verletzung der Privatsphäre seiner Mieter durch Voyeure. Er macht geltend, das Pergola-Gestell sei nicht mit einem üblichen Kinderspielplatz vergleichbar, weil sich hier auf vier Ebenen verschiedene Nutzungen häuften. Befürchtet wird, dass jugendliche Nutzer zeitlich unbeschränkt lärmintensiven Tätigkeiten wie etwa „Bikerennen hoch und runter“ nachgehen könnten. Ohne genauere Kenntnisse über die Ausrüstung des Pergola-Gestelles könne keine Lärmprognose angestellt werden. Verlangt werden vorsorgliche Lärmbegrenzungen wie eine Betriebszeitbeschränkung.

Die Rekursgegnerinnen entgegnen, es sei wohl eher mit normalen Nutzungen wie Schwatzen, Spielen, Schaukeln, Grillieren zu rechnen. Der Veloabstellplatz und der Spielplatz mit Kletter- und Schaukelgeräten befänden sich auf dem gewachsenen Boden, die Verweilorte auf den beiden oberen Ebenen. Es gehe also im Wesentlichen um menschliche Lautäusserungen, die auf Aussenflächen zur Wohnnutzung üblich seien. Eine vorsorgliche Begrenzung der Lärmimmissionen erübrige sich, weil sie einerseits nur geringfügiges Störpotential aufwiesen und andererseits zu erwarten sei, dass die Anwohner nötigenfalls selbstregulierend eingreifen würden.

### **6.3.1.**

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unterliegen Spielplätze, die im Zusammenhang mit Wohnbauten stehen, grundsätzlich dem Bundesumweltrecht, welches keine Belastungsgrenzwerte für solche Anlagen vorsieht. Die Beurteilung der Lärmeinwirkungen hat nach Art. 40 Abs. 3 der Lärmschutzverordnung (LSV) daher anhand der Kriterien von Art. 15 des Umweltschutzgesetzes (USG) und unter Berücksichtigung von Art. 23 USG zu erfolgen. Nach Art. 15 USG dürfen Lärmeinwirkungen die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören. Ein geringeres Einwirkungspotenzial ist gemäss Art. 23 USG bei neuen lärmigen ortsfesten Anlagen erlaubt (vgl. BGE 123 II 74, BRGE II Nrn. 0004 und 0005/2011 in BEZ Nr. 28/2011).

Von übermässigen und damit unzulässigen Lärmeinwirkungen auf die Umgebung ist dann auszugehen, wenn die gebotene Wohnruhe in rechtserheblichem Ausmass gestört wird. Lärmimmissionen, welche im Zusammenhang mit dem bestimmungsgemässen Gebrauch von Wohnbauten, deren Ausstattung und deren Umschwung verursacht werden, sind indes von vornherein nicht übermässig. Mit dem Wohnen verbundene Aufenthalte im Freien sind klarerweise erlaubt; damit kann auch die mit der bestimmungsgemässen Nutzung der Aussenräume verbundene Lärmentwicklung nicht verboten sein. Diese ist vielmehr von den jeweiligen Nachbarn – denen ihrerseits das Nämliche zusteht – ohne weiteres hinzunehmen. Unzulässig sind demgegenüber Ruhestörungen, die inadäquatem Verhalten von Bewohnern oder deren Gästen entspringen. Solche Verhaltensweisen können indes im Baubewilligungsverfahren nicht einfach antizipiert und der baurechtlichen Beurteilung zu Grunde gelegt werden; vielmehr ist – nicht anders als etwa im Kontext mit Gewerbelärm – zunächst von einer ordnungsgemässen und sich namentlich auch im Rahmen des Polizeirechtes haltenden Nutzung auszugehen (Kommentar USG, N. 35 zu Art. 25). Somit kann aufgrund der reinen Möglichkeit unzulässiger Ruhestörungen weder eine Aufhebung noch auch nur eine Einschränkung der Baubewilligung verlangt werden (BRKE I Nr. 0214/2002).

### **6.3.2.**

Das streitbetroffene Bauwerk dient Nutzungen, die im Zusammenhang mit Wohnbauten vorgeschrieben sind und dem Wohnen dienen (vgl. oben E. 5.6.). Deshalb sind Lärmimmissionen, die bei der Benützung der „Pergola“ üblicherweise entstehen, von der Nachbarschaft hinzunehmen. Daran

ändert auch nichts, dass die verschiedenen Nutzungen im vorliegenden Fall nicht horizontal, sondern vertikal auf verschiedenen Ebenen angeordnet werden sollen. Denn bei der vorauszusetzenden ordnungsgemässen Nutzung des Bauwerkes entsteht durch die unübliche Anordnung kein zusätzlicher Lärm. Somit besteht kein Anlass, die Baubewilligung mit erschwerenden Auflagen zu versehen.

### **6.3.3.**

Auch die vom Rekurrenten befürchtete Verletzung der Privatsphäre durch Voyeure – genannt werden vor allem Spanner – entspricht nicht einer ordnungsgemässen Nutzung der „Pergola“ und darf nicht einfach unterstellt werden. Die Gefahr eines solchen Missbrauches ist überdies eher gering, weil der Hof Tag und Nacht durch ein Tor abgeschlossen ist, welches sich mit den Schlüsseln zu den Wohnungen der privaten Rekursgegnerin öffnen lässt. Damit ist der Zutritt für Ortsfremde praktisch ausgeschlossen und bei den Anwohnern dürfte die Sozialkontrolle übermässige Neugierde unterbinden. Vor allem aber haben die Mieter des Rekurrenten mit dem Schliessen von Vorhängen oder Rollläden ein einfaches und wirksames Mittel in der Hand, sich vor befürchteten Spähblicken zu schützen. Deshalb kann auch diese Befürchtung nicht dazu führen, dass die Baubewilligung mit erschwerenden Auflagen versehen oder gar aufgehoben wird.

## **7.**

Schliesslich befürchtet der Rekurrent, die „der Öffentlichkeit nicht vorenthaltbare Einrichtung“ könnte nicht alle Sicherheitsstandards einhalten, welche jede Kinderspieleinrichtung in einer baubewilligungspflichtigen Baute einhalten müsse. Konkrete Mängel werden nicht genannt.

Vorerst einmal wird die „Pergola“ in einem abgeschlossenen Hof zu stehen kommen und ist nicht für die Öffentlichkeit bestimmt. Sodann findet die pauschale rekurrentische Unterstellung mangelnder Sicherheit keinerlei Stütze in den vorliegenden Plänen, denn die Plattformen sollen mit Absturzsicherungen versehen werden, und die Fluchtwege über nicht brennbare Treppen sind nachgewiesen (act. 12.3.2 und 12.3.5). Mangels Substantiierung ist auf die Rüge nicht einzutreten.

[...]