



G.-Nr. R1S.2015.05155
BRGE I Nr. 0083/2016

Entscheid vom 27. Mai 2016

Mitwirkende Abteilungspräsident Bruno Grossmann, Baurichter Ulrich Weiss, Baurichter
Walter Baumann, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrentin**
Schauspielhaus Zürich AG, Zeltweg 5, 8032 Zürich

gegen **Rekursgegnerinnen**
1. Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, 8021 Zürich
2. SPAR Handels AG, Schlachthofstrasse 1, 9015 St. Gallen

betreffend Bausektionsbeschluss Nr. 1735/15 vom 10. November 2015; Baubewilligung für Mieterausbau Ladengeschäft im Erdgeschoss, Kat.-Nr. HO110, Rämistrasse 36, Zürich 7 - Hottingen

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 10. November 2015 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der SPAR Handels AG, Gossau (SG), die baurechtliche Bewilligung für den Mieterausbau für ein Ladengeschäft auf dem Grundstück Kat.-Nr. HO110 an der Rämistrasse 36 in Zürich.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob die Schauspielhaus Zürich AG mit Eingabe vom 16. Dezember 2015 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und verlangte die Aufhebung der Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner.

C.

Mit Verfügung vom 18. Dezember 2015 wurde der Rekurseingang vorge-merkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingabe vom 26. Januar 2016 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses.

Die private Rekursgegnerin beantragte mit Eingabe vom 25. Februar 2016 ebenfalls die Abweisung des Rekurses unter Zusprechung einer Umtrieb-sentschädigung.

Die Replik datiert vom 21. März 2016, die Duplik der privaten Rekursgegnerin vom 12. April 2016. Die Vorinstanz verzichtete mit Eingabe vom 5. April 2016 auf eine weitere Stellungnahme.

E.

Am 3. Mai 2016 führte eine Delegation der 1. Abteilung des Baurekursgerichtetes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

F.

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit zur Entscheidbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurrentin ist Mieterin des Schauspielhauses Zürich, welches unmittelbar an das Gebäude mit dem geplanten Ladengeschäft angebaut ist. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung im Verein mit der vorgebrachten Rüge unzulässiger Einwirkungen ist sie zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert. Soweit auf deren Rekurs bezüglich einzelner Rügen nicht einzutreten ist, wird dies im Folgenden darzulegen sein. Mit dieser Einschränkung ist, da die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, auf den Rekurs grundsätzlich einzutreten.

2.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. HO110 liegt in der Kernzone Hirschengraben (ES III) gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO). Beim streitbetroffenen Projekt handelt es sich um den Mieterausbau für ein Ladengeschäft im Erdgeschoss Ecke Rämistrasse/Hottingerstrasse. Die Nutzungsänderung Laden statt Büro wurde bereits mit Bauentscheid Nr. 1778/14 vom 26. November 2014 bewilligt. Geplant ist ein "SPAR express" (Take-Away-Angebote und Artikel des täglichen Bedarfs).

3.1.

Die Rekurrentin bemängelt zunächst das Logistikkonzept. Dieses sieht vor, dass das Lieferfahrzeug (3,5 t) auf dem Trottoir der gegenüberliegenden Seite der Hottingerstrasse im bestehenden öffentlichen Anlieferungsbereich (Parkverbotslinie vor Haus Nr. 5) abgestellt wird. Von dort sollen die Waren mit einem Rollbehälter über den Fussgängerstreifen (Lichtsignalanlage) an

der Kreuzung Rämistrasse/Hottingerstrasse zum Laden transportiert werden. Montag bis Freitag sind täglich vier und am Samstag zwei Lieferungen vorgesehen. Falls der Abladeplatz besetzt ist, soll der Chauffeur zur SPAR-Filiale am Toblerplatz fahren und dort warten, bis er abgerufen wird (s. act. 13.1).

Laut Rekurrentin könnten die mit diesem Konzept zu erwartenden Manöver und Probleme einem Mr. Bean-Filmchen entsprungen sein. Die Rollbehälter könnten sich mit ihren Schwenkrollen in einem Tramgleis verkeilen, umstürzen und den Verkehr behindern. Sie seien auch zu langsam für die Dauer der Grünphasen des Fussgängerstreifens. Die hohe Vergitterung der Rollwagen behindere die Sicht des Logistikers erheblich, womit sich der Rollwagen als deutlich verkehrsgefährdender erweise "als beispielsweise Kinder- oder (im ländlichen Hottingen!) ein Leiterwagen". Auch sei nicht ersichtlich, wie die Anlieferung während den in den Jahren 2016 und 2017 geplanten Gleisbauarbeiten erfolgen könne. Ein Überqueren der Hottingerstrasse mit Rollwagen sei dann unmöglich. Hinzu komme, dass die regelmässige und intensive Beanspruchung des öffentlichen Güterumschlagsbereichs einen gesteigerten Gemeingebrauch darstelle. Für eine entsprechende Bewilligung bestehe kein Raum, da der allgemeine Güterumschlagsbereich damit seinen eigentlichen Zweck verlöre. Dass das Lieferfahrzeug bei besetztem Umschlagplatz zum Toblerplatz und wieder zurück fahre, sei ein untaugliches Vorgehen. Es sei zu erwarten, dass der Fahrer entweder durch das Quartier kurve, bis der Platz frei sei, oder sein Fahrzeug irgendwo verbotenerweise abstelle.

3.2.

Die Vorinstanz entgegnet, der Umschlagplatz im Bereich der Hottingerstrasse 5 sei öffentlich und diene einem offenen Nutzerkreis. Er werde – auch bei täglich vier Anlieferungen für den geplanten Laden – nicht übernutzt. Die Nutzung durch den geplanten Laden stelle den bestimmungsgemässen Gebrauch und keinen gesteigerten Gemeingebrauch dar. Die Distanz vom Güterumschlagplatz zum Laden betrage rund 75 m, was im innerstädtischen Bereich nichts Aussergewöhnliches sei. Stapler und andere Fördermittel würden an unzähligen Orten in der Stadt für die letzte Anlieferungsstrecke eingesetzt, meistens unter Benutzung einer Trottoirfläche; Sicherheitsprobleme seien nicht bekannt. Auch die Anlieferung über den Fussgängerstreifen, der breiter als ein Trottoir und ampelgesteuert sei, stel-

le gegenüber der Anlieferung über ein Trottoir keinen Nachteil dar. Der Rollbehälter sei speziell für die Anlieferung über Tramschienen und Mittelinseln konzipiert, mit tramschienengängigen Vollgummirädern mit einem Durchmesser von 200 mm ausgerüstet, kompakt und kippstabil. Während der Gleisbauarbeiten werde eine provisorische Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer, einschliesslich Anlieferungen, verfügt.

3.3.1.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Rekurrentin durch die beanstandete Anlieferungssituation nicht in ihren eigenen Interessen beeinträchtigt ist. Da sie aber durch das geplante Ladengeschäft anderweitig betroffen ist (vgl. nachstehend Ziffer 4 der Erwägungen) und ein allfälliger Mangel zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung führen könnte, ist sie zu dieser Rüge dennoch berechtigt.

3.3.2.

Der erwähnte Umschlagplatz befindet sich auf öffentlichem Grund, auf dem Trottoir im Bereich einer markierten Parkverbotslinie (Art. 79 Abs. 4 Signalisationsverordnung [SSV]). Das Parkieren ist dort verboten, was aber das Abstellen von Fahrzeugen zwecks Güterumschlag erlaubt (Art. 30 Abs. 1 SSV). Der Bauherrschaft ist es somit unbenommen, diesen Platz für den Güterumschlag zu benützen. Darin liegt, auch wenn die Anlieferung vier Mal täglich erfolgt und der Platz jeweils 15-20 Minuten belegt wird, kein gesteigerter Gemeingebrauch. Davon wäre erst auszugehen, wenn die Benutzung nicht mehr bestimmungsgemäss oder gemeinverträglich wäre und andere Benutzer wesentlich einschränken oder ausschliessen würde (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 2392). Dies ist vorliegend offensichtlich nicht der Fall.

Sodann moniert die Rekurrentin die Verkehrssicherheit im Zusammenhang mit den Rollbehältern. Gemäss § 240 Abs. 1 PBG darf durch Grundstücksnutzungen der Verkehr weder behindert noch gefährdet werden. Welche Art Rollbehälter eingesetzt werden dürfen, wurde im Logistik-Konzept verbindlich festgelegt (act. 13.1). Die zwei Meter hohen Rollbehälter verfügen über tramschienengängige Vollgummiräder mit einem Durchmesser von 200 mm (zwei Lenkrollen mit Feststellbremse und zwei Bockrollen). Ein Umkippen kann bei sachgemässer Beladung und Handhabung ausge-

geschlossen werden. Die Rollwagen können – wie die im "ländlichen Hottingen" angeblich noch verwendeten Leiterwagen – an einem Griff gezogen werden, womit die Sicht nicht durch das Ladegut behindert wird. Die private Rekursgegnerin liess die Tauglichkeit der Rollwagen durch Vertreter der Dienstabteilung Verkehr und des Tiefbauamtes der Stadt Zürich in einem Feldversuch begutachten (s. Fotos in der Rekursantwort S. 4 f.). Es habe sich gezeigt, dass eine Querung der Strasse im Fussgängerfluss praktikabel sei und keine zusätzlichen Verkehrsrisiken mit sich bringe. Dies erscheint nachvollziehbar. Auf allfällige temporäre Erschwernisse während Bauarbeiten auf der Strasse kann es nicht ankommen. Zudem muss an dieser auch von Fussgängern hochfrequentierten Kreuzung ein Fussgängerübergang offenkundig sichergestellt bleiben.

Dass das Lieferfahrzeug an den Toblerplatz zurückfahren muss, wenn der Umschlagplatz besetzt ist, mag umständlich sein, ebenso der Transport der Waren mit Rollwagen über die Strasse. Aus öffentlichrechtlicher Sicht spielt dies indes keine Rolle und die private Rekursgegnerin ist gewillt, die Nachteile hinzunehmen. Es kann ihr auch nicht unterstellt werden, sie werde sich nicht an das Logistik-Konzept halten oder anderweitig gegen Vorschriften verstossen.

Somit ist festzuhalten, dass die Belieferung des geplanten Ladens unter Wahrung der Verkehrssicherheit sichergestellt ist.

4.1.

Weiter befürchtet die Rekurrentin, dass die Kundschaft des geplanten Ladens – v.a. Mittelschülerinnen und Mittelschüler der umliegenden Schulen – den gedeckten Eingangsbereich zum Schauspielhaus als Aufenthaltsort missbrauche und Abfall hinterlasse. Gerade über Mittag, wenn sowohl im Take-Away als auch an der Schauspielhauskasse Hochbetrieb herrsche, seien Konflikte vorprogrammiert. Dies sei mit § 226 Abs. 1 PBG nicht vereinbar.

Sodann gefährde der Kundenstrom des Ladens die Verkehrssicherheit, weil der Ausgang des Ladenlokals direkt auf das gerade in Stosszeiten hochfrequentierte Trottoir an der Rämistrasse führe und sowohl in der Nähe der Eingangshalle des Schauspielhauses als auch in der Verlängerung des Fussgängerstreifens liege. Es bestehe zu wenig Raum für ein gefahrloses

Nebeneinander der Fussgänger, der Kunden des Ladens und der Rollwagen der Anlieferung.

4.2.

Die private Rekursgegnerin hält dem entgegen, der Eingangsbereich des Schauspielhauses sei relativ eng, lärmig und für einen längeren Aufenthalt überhaupt nicht einladend. Es gebe dort keine Sitzmöglichkeiten.

4.3.1.

Gemäss § 226 Abs. 1 PBG ist jedermann verpflichtet, bei der Eigentums- und Besitzausübung alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten.

Der bewilligte Mieterausbau bzw. der Betrieb des Ladens sehen nicht vor, dass das private Nachbargrundstück durch den Kundenverkehr in Anspruch genommen werden muss (etwa durch Warteschlangen vor einer Theke). Das allfällige Betreten des für die Allgemeinheit zugänglichen Eingangsbereichs des Schauspielhauses durch Kundschaft nach Verlassen des Ladens – inklusive das Hinterlassen von Abfall – stellt keine "Einwirkung auf die Umgebung" im Sinne der genannten Bestimmung dar, die unmittelbar von der Grundstücksnutzung ausgeht. Das von der Rekurrentin befürchtete Verhalten der Kundschaft kann nicht der Bauherrschaft als Ladenbetreiberin zugerechnet werden und ist keine Frage des öffentlichrechtlichen Nachbarschutzes.

4.3.2.

In Bezug auf das befürchtete Gedränge vor dem Laden ist festzuhalten, dass die Ladennutzung – unabhängig vom konkreten Angebot – bereits rechtskräftig bewilligt ist. Diese Bewilligung umfasst auch ein Verkaufsgeschäft mit entsprechendem Kundenverkehr wie den vorliegend geplanten Take-Away. Auf die Rüge, auf dem Trottoir vor dem Ladeneingang komme es zu einem verkehrsgefährlichen Gedränge, ist daher nicht einzutreten. Im Übrigen ist die Kritik nicht berechtigt. Das Trottoir vor dem Ladeneingang ist ca. 4,2 m breit und das von der Rekurrentin heraufbeschworene Szenario erscheint reichlich übertrieben was die Kundenfrequenzen angeht.

5.1.

Schliesslich moniert die Rekurrentin, die grünen Streifen und die geplanten Klebefolien mit dem "Sacklermotiv" in den Schaufenstern des Ladens würden die aufwändig und einheitlich gestalteten Fassaden des inventarisierten Schutzobjektes "Schauspielhaus" mit den im Erdgeschoss schlicht gehaltenen Fenstern beeinträchtigen.

5.2.

Die Vorinstanz erklärt, gemäss Dispositivziffer I.10 des angefochtenen Beschlusses sei für allfällige Schaukästen, äussere Beschriftungen und sonstige Reklamen eine Bewilligung des Amts für Städtebau einzuholen. Die in den Baugesuchsplänen dargestellten Reklamen seien noch nicht bewilligt worden. Anlässlich des Lokaltermins bestätigt die Vertreterin des Baubehörde, dass dies namentlich die monierten grünen Streifen und die Klebefolien mit dem "Sacklermotiv" betreffe (s. Protokoll S. 6). Diese sind somit nicht Gegenstand der angefochtenen Bewilligung, weshalb auf diese Rüge nicht einzutreten ist.

6.

Zusammenfassend ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

[....]