

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0101-0102/2020 vom 21. August 2020

ZH Baurekursgericht, 2020-08-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE I Nrn. 0101-0102_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_I_Nrn.0101-0102_2020)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0101-0102/2020 du 21 août 2020

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0101-0102/2020 del 21 agosto 2020

Regeste

Der Abstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG gilt nur gegenüber öffentlichen Wegen. Bei der Abgrenzung, ob ein Weg im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG öffentlich oder privat ist, kommt es nach – im Entscheid zusammengefasster – Rechtsprechung (auch und wesentlich) darauf an, ob die Öffentlichkeit zur Benützung eines in Frage stehenden Wegesbefugnist. Vorliegend diente ein Weg zwar als gesetzliche Erschliessung für zwei Grundstücke. Anders als in ähnlich gelagerten Fällen existierte aber ein amtsrichterliches Benützungsverbot für die Allgemeinheit ("Unberechtigten wird das Führen und Abstellen von Fahrzeugen aller Art sowie die Benützung des Zugangs auf den Liegenschaften Kat.-Nrn. x und y untersagt. Berechtigt sind ausschliesslich: - Mieter und Besucher der Liegenschaften x und y; - Dienstbarkeitsberechtigte im Rahmen ihrer Dienstbarkeit; - Notfalltransporte. Wer dieses Verbot missachtet, wird auf Antrag mit einer Busse bis zu Fr. 2'000.-- bestraft.") und wurde dieses Verbot mittels Verbotstafel und Bodenmarkierung "PRIVAT" auch deutlich signalisiert. Dritten war es damit in rechtlicher Hinsicht grundsätzlich nicht gestattet, den Weg zu benützen und in eigenem Interesse auf ihm zu zirkulieren. Es lag deshalb kein unbestimmter Benutzerkreis des Weges vor. Hinzu kam – dem amtlichen Verbot Nachachtung verschaffend –, dass im Rahmen des Bauvorhabens ein versenkbarer Poller in der Mitte des Zufahrtswegs projektiert und bewilligt wurde, so dass jedenfalls die Zufahrt auch tatsächlich auf die berechtigten Personen beschränkt wurde, indem diese den Poller mittels Fernsteuerung bzw. Schlüssel und Sonneriesystem bedienen konnten. Mit anderen Worten wurde damit das amtliche Verbot auch faktisch umgesetzt. Demzufolge war vom Vorliegen eines privaten Weges auszugehen, von welchem ein Neubauvorhaben keinen Wegabstand einzuhalten hatte.

Erwägungen

E. 1

Baubehörde X [...]

E. 2

M.-Stiftung [...] Nr. 2 vertreten durch [...] betreffend Beschluss der Baubehörde X [...];
Baubewilligung für Ersatzneubau Mehr- familienhaus mit Tiefgarage [...]

hat sich ergeben: A. Mit Beschluss vom 3. Dezember 2019 erteilte die Baubehörde X der M.- Stiftung die baurechtliche Bewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen und einer Tiefgarage für 10 Fahrzeugabstellplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der L.-Strasse 1 in X (Ersatzneubau). B. Mit Eingaben je vom 8. Januar 2020 gelangten einerseits A. und B. P.-A. und andererseits S. A. an das Baurekursgericht des Kantons

Zürich und beantragten je die Aufhebung der Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Rekursgegner- schaft. C. Vom Rekurs von A. und B. P.-A. wurde mit Verfügung vom 10. Januar 2020 unter der Geschäftsnummer R1S.2020.05001 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Der von S. A. erhobene Rekurs wurde mit Verfügung vom 13. Januar 2020 unter der G.-Nr. R1S.2020.05004 vor- gemerkt und ebenfalls das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. D. Die private Rekursgegnerin schloss mit Vernehmlassungen je vom

E. 7

Februar 2020 auf Abweisung der Rekurse unter Kosten- und Entschädi- gungsfolgen zulasten der jeweiligen Rekurrentschaft. E. Die Vorinstanz beantragte mit Rekursantworten je vom 12. Februar 2020 die Abweisung der Rekurse. R1S.2020.05001 Seite 2

F. Die Rekurrentschaften hielten in ihren Replikschriften vom 6. März 2020 (S. A.) und vom 9. März 2020 (A. und B. P.-A.) an ihren jeweiligen Rekursan- trägen fest. G. Auch die private Rekursgegnerin duplizierte mit Eingaben je vom 30. März 2020 mit unveränderten Anträgen; ebenso die Vorinstanz mit Eingaben je vom 1. April 2020. H. Am 2. Juni 2020 führte die erste Abteilung des Baurekursgerichts einen Ab- teilungsaugenschein vor Ort durch. Es kommt in Betracht: 1. Die Rekurrierenden sind infolge einfacher Gesellschaft drei von vier Ge- samteigentümer der in der zweiten Bautiefe gelegenen Liegenschaft Kat.- Nr. 2 an der L.-Strasse 2. Diese Liegenschaft grenzt westlich an das unmit- telbar an der L.-Strasse gelegene Baugrundstück an. Aufgrund dieser Nähe und im Lichte der erhobenen Rügen sind die Rekurrierenden im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zum Rekurs legitimiert. Da- ran ändert der Umstand nichts, dass die rekurrentische Liegenschaft im Gesamteigentum – und nicht im Miteigentum – steht und die vierte Ge- samteigentümerin nicht als Rekurrentin auftritt. Jeder Gesamteigentümer ist grundsätzlich alleine zur Geltendmachung von Abwehransprüchen betref- fend die gemeinsame Liegenschaft berechtigt. Die tatsächliche Betroffen- heit genügt zur Bejahung der Legitimation, wenn ein ausreichendes eige- nes Interesse an der selbständigen Anfechtung ersichtlich ist (VB 141/1983 in RB 1984 Nr. 6). Nachdem alle rekurrierenden Gesamteigentümer un- R1S.2020.05001 Seite 3

streitig dauerhaft an der L.-Strasse 2 wohnhaft sind, ist dieses ausreichen- de eigene Interesse – nicht anders als bei unbefristet wohnhaften Mietern – zu bejahen. Dementsprechend kommt vorliegend jedem einzelnen Ge- samteigentümer auch für sich alleine Legitimation im Sinne von § 338a PBG zu. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Rekurse grundsätzlich einzutreten. Soweit dies in Bezug auf einzelne Rügen nicht der Fall ist, wird es nachfolgend im Einzelnen dargetan. 2. Die Verfahren G.-Nrn. R1S.2020.05001 und R1S.2020.05004 betreffen dasselbe Bauvorhaben und weisen inhaltlich weitgehend dieselben Frage- stellungen auf, weshalb die Verfahren zu vereinigen sind. 3. Das Baugrundstück liegt in der Quartiererhaltungszone QII3 mit einem Wohnanteil von 90 % und grenzt westlich an die L.-Strasse an. Das derzeit vorhandene Gebäude Vers.-Nr. 1 wird als Bürogebäude genutzt. Es soll abgebrochen und stattdessen ein Ersatzneubau mit 11 Wohnungen und

E. 7.1

Die Rekurrierenden P.-A. rügen eine Verletzung der zulässigen Ausnüt- zung. In Zonen, in denen das zulässige Mass der Ausnützung wie in der vorliegenden Quartiererhaltungszone

nicht mittels Nutzungsziffern, sondern ausschliesslich durch Bestimmungen über die Abstände, die Grösse, die Stellung des Baukörpers usw. festgelegt werde, komme das vom Gesetz unverzichtbar vorgeschriebene Ausnützungsmass abhanden, wenn gestützt auf § 270 Abs. 3 PBG Näherbaurechte erteilt würden. Eine Nutzungserhöhung durch Näherbaurechte sei diesfalls unzulässig. Erforderlich sei mindestens ein Nachweis anhand eines Vergleichsprojekts, dass die aufgrund der primären Baubegrenzungsnormen erlaubte Ausnützung eingehalten werde.

E. 7.2

Gemäss Art. 241 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (BZO) wäre vorliegend die geschlossene Bauweise im seitlichen Bereich bis auf eine Bautiefe von

E. 10

Fahrzeugabstellplätzen in einer Tiefgarage mit Autolift erstellt werden. Die Zufahrt zum Autolift erfolgt über die ebenfalls im Eigentum der privaten Rekursgegnerin stehende Wegparzelle Kat.-Nr. 3, die unmittelbar nördlich entlang des Baugrundstücks Kat.-Nr. 1 verläuft. Die der Erschliessung der Tiefgarage dienende Wegparzelle Kat.-Nr. 3 dient gleichzeitig auch der Erschliessung des rückwärtigen Grundstücks der Rekurrenden, wobei ein dienstbarkeitsrechtlich gesichertes Fuss- und Fahrwegrecht besteht. 4.1. Die Rekurrenden P.-A. machen in diesem Zusammenhang zunächst geltend, dass die heutigen Parzellen Kat.-Nr. 3 (Wegparzelle) und Kat.-Nr. 1 (Bauparzelle) aus den ehemaligen Parzellen Kat.-Nr. 4 (Wegparzelle) und Kat.-Nr. 5 (Bauparzelle) hervorgegangen seien. Das Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des rekurrentischen Grundstücks habe vormals zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 4 bestanden. Bei der kürzlich durchgeführten Grundstücksmutation sei dieses neu als Kat.-Nr. 3 figurierende Weggrundstück zugunsten des Baugrundstücks geringfügig verschmälert worden. Die R1S.2020.05001 Seite 4

Dienstbarkeit, welche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4 bestanden habe, bestehe aber im selben Umfang weiter und sei auch so zur Nachführung im Grundbuch angemeldet worden. Demgemäss belaste die Dienstbarkeit neu nicht nur das verschmälerte Grundstück Kat.-Nr. 3, sondern auch einen Streifen des Baugrundstücks Kat.-Nr. 1 (vgl. act. 5.3 f. im Verfahren R1S.2020.05001). Der Ersatzneubau werde bis an die nördliche Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. 1 und damit auch im Bereich der Dienstbarkeitsfläche erstellt. Dies wirke sich negativ auf die Zugänglichkeit der rekurrentischen Parzelle aus. Der Einlenkerradius zu den Parkplätzen auf der rekurrentischen Parzelle werde verschlechtert und die in die Wegparzelle hineinragenden Balkone verunmöglichten künftig die Zugänglichkeit für höhere Fahrzeuge wie Ambulanz und Feuerwehr. Der Ersatzneubau sei deshalb nicht bewilligungsfähig und der Bauentscheid aufzuheben. 4.2. Der Ersatzneubau wird zwar nicht bis exakt bis zur nördlichen Grenze des Baugrundstücks Kat.-Nr. 1 erstellt, sondern hält zu dieser einen Abstand von ca. 0,13 m bis 0,15 m ein. Gleichwohl ragt er in den Bereich des ehemaligen Grundstücks Kat.-Nr. 4 hinein, wie im Vergleich zum Bereich der östlichen Ausbuchtung – wo die Grenze zwischen Bauparzelle und Wegparzelle unverändert erhalten blieb – unschwer zu erkennen ist (act. 13.3 im Verfahren G.-Nr. R1S.2019.05001). Damit beschlägt der Ersatzneubau auch einen geringfügigen Teil der vormals allein als "über das Zufahrtssträsschen Kat.-Nr. 4" definierten bzw. bestehenden Dienstbarkeitsfläche. 4.3. Im Baubewilligungsverfahren ist gestützt auf § 320 PBG lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Demgegenüber obliegt die Überprüfung, ob privatrechtliche Vorschriften oder Vereinbarungen zwischen Privaten eingehalten oder tangiert werden, den Zivilgerichten (§ 317 PBG; § 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Privatrechtliche Institute sind im Baubewilligungsverfahren nur dann zu prüfen, wenn sie baupolizeilich relevant sind, wie beispielsweise die (privatrechtliche) Sicherung der dauernden und jederzeitigen Benützung einer Zufahrt (VB.2005.00464 vom 11. Januar 2006, E. 3.2; www.vgr.zh.ch). Vorliegend bedeutet dies, dass die Baubehörde nur zu prüfen hatte, ob die dienstbarkeitsrechtlich – und damit privatrechtlich – si- R1S.2020.05001 Seite 5

chergestellte Erschliessung der rückwärtig gelegenen rekurrentischen Par- zelle hinreichend gewahrt bleibt (§ 237 Abs. 4 PBG; VB.2020.00039 vom 25. Juni 2020, E. 5.3). 4.4. Mit der Auffassung der Rekursgegnerschaft ist dies zu bejahen. Die neue Zufahrt zum rekurrentischen Grundstück wird – auch im Lichte der gering- fügigen Überstellung der Dienstbarkeitsfläche durch den Ersatzneubau von Süden her – deutlich breiter sein als die bisherige, weil gleichzeitig die ebenfalls und seit langer Zeit im Bereich der Dienstbarkeitsfläche befindli- chen vier Längsparkplätze entlang der Nordseite der Wegparzelle Kat.-Nr. 3 aufgehoben werden. Neu wird grundsätzlich eine Breite von rund 4,6 m befahrbar sein, was weit mehr ist als unter den bestehenden Gegebenhei- ten mit den vier Längsparkfeldern, zumal auch noch ein Treppenvorbau des bestehenden Altbaus beseitigt wird, der bislang ebenfalls von Süden her in die Dienstbarkeitsfläche hineinragte und die Zufahrt dergestalt erschwerte (Prot. S. 11 Foto 4 [Treppenvorbau links; Längsparkplätze rechts]). Die Zu- gänglichkeit der rekurrentischen Liegenschaft wird in öffentlich-rechtlicher Hinsicht gewahrt bzw. in Bezug auf die Breite gar klar verbessert. Die Mi- nimalanforderungen gemäss dem "Anhang: Technische Anforderungen" der vorliegend (noch) massgeblichen Zugangsnormalien (ZN) von 3,6 m Breite (3 m Fahrbahnbreite plus 2 x 0,3 m Bankette; dichte Bebauung, gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln [...] in knapp 150 m Gehdis- tanz], Erschliessungspotential eines Zufahrtsweges demnach bis zu 30 Wohneinheiten) werden angesichts von 11 im Neubau und 5 im rekur- rentischen Gebäude erschlossenen Wohneinheiten deutlich übertroffen. Ein – sofern tatsächlich notwendig – geringfügiges Ausholen nach rechts auf der Zufahrtsparzelle zwecks Einlenkens in die rekurrentischen Parkplätze (Prot. S. 11 Foto 5) ist unproblematisch. Der über die Zufahrt ragende Erker des Neubaus weist schliesslich eine lichte Höhe von 3,6 m auf (act. 13.5 [Längsschnitt A] im Verfahren G.-Nr. R1S.2020.05001); ein rund 3,2 m brei- ter Fahrstreifen bleibt davon gänzlich unüberdeckt. Angesichts dieses Frei- raums vermöchte auch ein Löschfahrzeug der Feuerwehr zur rekurrenti- schen Liegenschaft zu gelangen, wenngleich dies aufgrund der Abwick- lungsdistanz von der L.-Strasse bis zum rekurrentischen Hauseingang von nur rund 19 m in öffentlich-rechtlicher Hinsicht nicht gewährleistet sein muss (ZN, Anhang: Technische Anforderungen). Blaulichtorganisationen in X sind überdies auch in der Lage, die üblichen Pollersysteme mit stan- R1S.2020.05001 Seite 6

dardmässig in den Einsatzfahrzeugen mitgeführten Schlüsseln mechanisch zu bedienen und die Poller notfalls zu versenken, so dass – über die ge- setzlichen Anforderungen hinaus – im Ernstfall faktisch eine Zufahrt bis vor den Hauseingang der rekurrentischen Liegenschaft gewährleistet wäre (vgl. im Übrigen auch die Auflage gemäss Dispositivziffer III.B.38 der Baubewil- ligung betreffend die erforderliche Rücksprache mit den kommunalen Feu- erwehrorganen [...]). 4.5. Zusammenfassend durfte die Vorinstanz die Zugänglichkeit der rekurrenti- schen Liegenschaft in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als weiterhin hinrei- chend

gewährleistet erachten. Die Mehr- bzw. Andersbeanspruchung der Dienstbarkeitsfläche durch den Neubau steht diesem in öffentlich-rechtlicher Hinsicht daher nicht entgegen. Die anderslautende Rüge der Rekurrierenden P.-A. ist unbegründet. Die Prüfung der Frage, ob die teilweise Überstellung der Dienstbarkeitsfläche durch den Neubau von Süden her mit dem Gehalt des Servituts auch in zivilrechtlicher Hinsicht vereinbar ist, obläge dem Zivilrichter. Insoweit ist auf die Rüge nicht einzutreten. 5.1. Die Rekurrierenden P.-A. rügen im Zusammenhang mit dem sich überwiegend auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3 und in geringem Umfang (nördlicher Streifen) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 befindlichen Zufahrtsweg, dass dieser Weg als öffentlicher Weg im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG zu qualifizieren sei. Die Erteilung eines Näherbaurechts (durch die private Rekurrgegnerin als Eigentümerin auch der Wegparzelle) für den Ersatzneubau sei deshalb unzulässig. Das vom Neubau zur Wegparzelle einzuhaltende Abstandsmaß beurteile sich nach den Strassenabstandsvorschriften, die einer abweichenden Regelung in Form eines Näherbaurechts nicht zugänglich seien. Die Öffentlichkeit des Weges sei deshalb zu bejahen, weil der Zufahrtsweg vorliegend auch als gesetzliche Zufahrt für das rückwärtige Grundstück der Rekurrierenden diene und dergestalt zusammen mit dem Baugrundstück mindestens zwei Grundstücke erschlossen würden, so dass notwendigerweise von einem unbestimmten Benutzerkreis auszugehen sei. Eine kürzlich angebrachte Verbotstafel ändere daran nichts, weil das Verbot für Mieter und Besucher der Liegenschaften an der L.-Strasse 2 und 1, für Dienstbarkeitsberechtigte im Rahmen ihrer Dienstbarkeit und für Notfall- R1S.2020.05001 Seite 7

transporte nicht gelte; der Benutzerkreis verbleibe aufgrund dieser Ausnahmen mithin im Sinne der Rechtsprechung unbestimmt. Zum als öffentlichen Weg zu qualifizierenden Zufahrtsweg auf den Parzellen Kat.-Nrn. 3 und 1 (nördlicher Streifen) müsse der Ersatzneubau deshalb einen Wegabstand von 3,5 m einhalten, was offensichtlich weder ober- noch unterirdisch der Fall sei. 5.2. Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt (§ 265 Abs. 1 PBG). Die Verpflichtung von § 265 Abs. 1 PBG zur Einhaltung eines Wegabstands gilt nur gegenüber "öffentlichen" Wegen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kommt es bei der Würdigung, ob ein Weg als öffentlich oder privat zu gelten hat, nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf dessen Erschliessungsfunktion an. Im Entscheid VB 82/1981 in RB 1982 Nr. 149 (= BEZ 1982 Nr. 20) hat das Verwaltungsgericht hierzu ausgeführt, wenn ein Weg die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt im Sinn von § 237 PBG habe, so werde er – jedenfalls wenn er mehreren Grundstücken diene – notwendigerweise von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht und handle es sich um eine Verkehrsfläche, die auch nach Strassenverkehrsrecht als öffentlich gelte, und zwar unabhängig davon, ob sie im öffentlichen Eigentum stehe oder förmlich dem Gemeingebrauch gewidmet worden sei. Dabei lässt nicht allein die Zweckbestimmung als gesetzliche Zufahrt zu mehreren Grundstücken einen Weg als öffentlich erscheinen, sondern es genügt, wenn der Weg einem nicht näher bestimmten Personenkreis zur Benützung offensteht – es kommt also darauf an, ob die Öffentlichkeit zur Benützung des entsprechenden Wegs befugt ist (vgl. VB.2018.00275 vom 29. November 2018, E. 3.3., bestätigt mit BGr_1C_64/2019 vom 11. November 2019; VB.2011.00687 vom 4. April 2012, E. 3.2.2. f.). In verschiedenen Verwaltungsgerichtsentscheiden wurden Wege als öffentlich bezeichnet, wenn sie einem

Grundstück als gesetzliche Zufahrt und gleichzeitig einem Nachbargrundstück als (einziger) Fussgängerzugang dienen. Im Entscheid VB.2001.00092 in RB 2001 Nr. 73 (= BEZ 2001 R1S.2020.05001 Seite 8

Nr. 48) wurde von der Öffentlichkeit eines Fusswegs ausgegangen, weil die Gemeinde Miteigentümerin der Wegparzelle war und Besucher der gemeindeeigenen Liegenschaften und damit ein nicht näher bestimmter Personenkreis zur Benützung der Wegparzelle befugt war. Mit Entscheid VB.2003.00382 vom 14. Juli 2004 hat das Verwaltungsgericht eine Wegparzelle als öffentlich bezeichnet, die neben dem Baugrundstück einer Einfamilienhausliegenschaft als gesetzliche Zufahrt diene und an der einer weiteren Liegenschaft ein – im Zeitpunkt des Entscheids nicht beanspruchtes – Fuss- und Fahrwegrecht zustand. Nach den Erwägungen des Gerichts stellte damit der Weg nicht nur eine grundstücksinterne Erschliessung dar, sondern stand als gesetzliche Erschliessung von mindestens zwei Grundstücken einem unbestimmten Benutzerkreis offen. In einem weiteren Fall hat das Verwaltungsgericht einen servitutarisch gesicherten Fussweg als öffentlich eingestuft, an dem Grundstücke mit einer erheblichen Baulandfläche berechtigt waren. Das Verwaltungsgericht hat dazu festgehalten, dass bei derart grossen, an einem Fussweg berechtigten Baulandflächen (in concreto mehr als 7'000 m²) der Benutzerkreis auf jeden Fall offen sei, sei doch eine Kontrolle der einzelnen Fusswegbenutzer – jedenfalls nach vollständiger Überbauung – schlechterdings nicht möglich (VB.2006.00510 vom 19. Dezember 2007, E. 3.3). Als privat hat das Verwaltungsgericht indessen eine Weganlage gewürdigt, zu der gemäss einem richterlichen Verbot nur Berechtigte Zugang hatten. Dem Verbot wurde überdies dadurch Nachachtung verschafft, dass die betreffenden Wege aufgrund von Toren auch faktisch nur einem begrenzten Benutzerkreis zur Verfügung standen (VB.2010.00089/90 vom 30. Juni 2010 [in Bestätigung von BRKE I Nr. 0017-0020/2010 vom 22. Januar 2010]; vgl. auch VB.2018.00149 vom 15. November 2018, E. 6.2 [in Bestätigung vom BRGE II Nr. 0011/2018 vom 6. Februar 2018]; die teilweise Gutheissung einer Beschwerde durch das Bundesgericht mit Entscheid BGr 1C_25/2019 vom 5. März 2020 erfolgte aus anderen Gründen). 5.3. Vorliegend werden zwei Liegenschaften über den strittigen Zugangsweg erschlossen; einerseits die Tiefgarage des Ersatzneubaus und andererseits das von den Rekurrierenden bewohnte Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten an der L.-Strasse 2. Bei dieser Ausgangslage – gesetzliche Erschliessung von mindestens zwei Grundstücken – wäre nach der gezeigten Rechtsprechung dann von einem Weg mit einem unbestimmten Benutzer-

kreis auszugehen, wenn keine Beschränkung entsprechender Befugnisse der Allgemeinheit bestünde, so dass mit einem unbeschränkten Benutzerkreis zu rechnen wäre. Gerade konträr als in dem von den Rekurrierenden P.-A. zitierten Entscheid VB.2018.00275 vom 29. November 2018 besteht vorliegend indes ein Benützungsverbot für die Allgemeinheit in Form einer Verbotstafel mit folgendem Text: "Unberechtigten wird das Führen und Abstellen von Fahrzeugen aller Art sowie die Benützung des Zugangs auf den Liegenschaften Kat.-Nr. 4 und Kat.-Nr. 5 (neu 3 und 1) untersagt. Berechtigt sind ausschliesslich: - Mieter und Besucher der Liegenschaften L.-Strasse 2 und 1 - Dienstbarkeitsberechtigte im Rahmen ihrer Dienstbarkeit - Notfalltransporte. Wer dieses Verbot missachtet, wird auf Antrag mit einer Busse bis zu Fr. 2'000.-- bestraft." Mitunter existiert vorliegend ein amtsrichterliches Benützungsverbot für die Allgemeinheit und ist dieses mittels Verbotstafel und Bodenmarkierung "PRIVAT" (vgl. Prot. S. 10 Foto 3) auch deutlich signalisiert. Demzufolge ist die Allgemeinheit nicht befugt, die Wegparzelle zu

betreten oder zu befahren (vgl. VB.2018.00275 vom 29. November 2018, E. 3.3 am Ende bzw. E. 3.4.4 im Umkehrschluss). Mit dem amtlichen Verbot und der entsprechenden Signalisierung wurde die Benutzungsbefugnis auf bestimmbare Berechtigte und drei klar definierte Zwecke gemäss dem Verbotstext eingeschränkt (VB.2010.00089/90 vom 30. Juni 2010, E. 4.5). Dritten ist es damit in rechtlicher Hinsicht grundsätzlich nicht gestattet, den Weg zu benutzen und in eigenem Interesse auf ihm zu zirkulieren (VB.2018.00149 vom

E. 10.1

Der Rekurrent S. A. hält weiter dafür, die Inanspruchnahme des Näherbaurechts zum Grundstück Kat.-Nr. 3 sowie die diesseits der Nordfassade des Neubaus vorgehängten zweigeschossigen Erker führten zu einem wesentlichen Entzug von Belichtung, Besonnung und Aussicht beim rückwärtigen rekurrentischen Gebäude.

E. 10.2

Mit Ausnahme von § 284 Abs. 4 PBG betreffend Hochhäuser kennt das PBG keine direkt vor übermässigem Schattenwurf sowie Licht- oder Aussichtsentszug nachbarschützenden Bestimmungen. Der Schutz wird nur indirekt durch die verlangte Einhaltung der sogenannten primären Baubeschränkungsnormen (Abstände, Gebäudehöhe usw.) geleistet. Sind die primären Baubeschränkungsnormen eingehalten, ist der verbleibende Schattenwurf samt Entzug von Belichtung und Besonnung von den betroffenen Nachbarn hinzunehmen.

E. 10.3

Die primären Baubeschränkungsnormen sind vorliegend allesamt eingehalten. Besonders zu erwähnen ist, dass – wie bereits andernorts (Erw. 7.2) ausgeführt – die Vorschriften der Quartiererhaltungszone die geschlossene Bauweise entlang von Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich bis auf R1S.2020.05001 Seite 17

eine Tiefe von 16 m zulassen (Art. 241 Abs. 2 BZO). Ein nicht dieses umfassende Recht, sondern "nur" ein Näherbaurecht in Anspruch nehmendes Gebäude wie der vorliegend projektierte Neubau bewegt sich damit von vornherein im primärbaurechtlich zulässigen Rahmen. Im Übrigen könnte die Parzellengrenze zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 3 und 1 zufolge Identität der Eigentümerschaft in der Person der privaten Rekursgegnerin auch aufgehoben und ein die ehemalige Parzellengrenze überstellendes Gebäude errichtet werden, welches ebenfalls baurechtskonform wäre. Die bereits erwähnte deutliche Nichtausschöpfung der zulässigen Gesamthöhe führt zu einer besseren Belichtung und Besonnung des rückwärtigen Grundstücks, als dies bei zulässiger Ausschöpfung (auch) dieser primären Baubeschränkungsnorm der Fall wäre. Bemerkungsweise ist zu ergänzen, dass der Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse bei der Begründung eines Näherbaurechts (§ 270 Abs. 3 PBG) grundsätzlich ein vom Näherbaurecht direkt tangiertes Gebäude und nicht ein seitliches Gebäude wie das rekurrentische schützen will. Die Argumentation in Ziff. 40 der Replik im Verfahren G.-Nr. R1S.2020.05004 (act. 15) ist daher nicht nur im Lichte der grundsätzlichen Zulässigkeit der geschlossenen Bauweise gemäss BZO unzutreffend, sondern auch mit Blick auf den Sinn dieses Vorbehalts. Solange – wie vorliegend – die Grenz- und Gebäudeabstände zum rekurrentischen Grundstück vollständig gewahrt bleiben (insbesondere auch der kantonale Mindestgebäudeabstand von 7 m), ist die Schaffung von wohnhygienisch bedenklichen Verhältnissen nicht vorstellbar (VB 90/0089 in BEZ 1990

Nr. 28). Die anders- lautende Rüge ist unbegründet. 11.1. Der Rekurrent S. A. erkennt sodann eine Verletzung der Regeln der Bau- kunde darin, dass eine bekannte Grundwasserinfiltration auf dem Bau- grundstück zu Setzungen infolge der geplanten Terrainveränderungen füh- ren könnte. Diese Setzungen wiederum könnten bewirken, dass die vor- handenen Grundwasserströme für das rekurrentische Grundstück nachtei- lig verändert werden. Die private Rekursgegnerin sei zur Einholung eines Gutachtens zu verpflichten, welches Aufschluss über die Beschaffenheit des Bodens in Bezug auf das Grundwasser gebe; das Gutachten könne aber primär auch von der Rekursinstanz beschafft werden. R1S.2020.05001 Seite 18

11.2. Gemäss § 239 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen nach Foundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entspre- chen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Per- sonen oder Sachen gefährden. Soweit es um die Gefährdung von Personen oder Sachen bei der Erstel- lung von Bauten und Anlagen geht, werden die Sicherheitsvorkehrungen von der – präventiven – Baubewilligung nicht erfasst, sondern unterstehen le- diglich einer repressiven Kontrolle im Sinne von §§ 326 ff. PBG. Die Bau- herrschaft hat demnach das bezüglich Sicherheit Gebotene als unmittelbar anwendbare Verhaltensnorm zu beachten. Angesichts des Standes der Bautechnik kann davon ausgegangen werden, dass auch bei schwierigen Verhältnissen einwandfreie Lösungen zur Verfügung stehen. Ein Anlass, der Sicherheit bei den Bauarbeiten dienende Massnahmen zum Gegen- stand des Baubewilligungsverfahrens zu machen, besteht somit in aller Regel nicht. Nur in aussergewöhnlichen Fällen, etwa bei Bauvorhaben an bekanntermassen rutschgefährdeten Hängen, können im Baubewilligungs- verfahren entsprechende Nachweise verlangt werden. Demgegenüber ist die Frage, ob Bauten und Anlagen durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden, regelmässig im Baubewilligungsverfah- ren zu entscheiden. Ist eine Gefährdung durch den Bestand nicht auszu- schliessen, kann die Baubewilligung höchstens unter Nebenbestimmungen erteilt werden. Auch hier sind indes nur in aussergewöhnlichen Fällen ent- sprechende Nachweise zu verlangen. 11.3. Grundwasservorkommen im Baugrund sind nichts Aussergewöhnliches. Daran ändert nichts, dass es gemäss rekurrentischer – nicht weiter beleg- ter – Behauptung offenbar einmal zu einem Grundwassereintritt in das be- stehende, zum Abbruch vorgesehene Gebäude auf dem Baugrundstück gekommen ist. Weshalb deshalb der privaten Rekursgegnerin die Fähigkeit abzuerkennen sein sollte, das Ersatzbauvorhaben im absolut flachen Ge- lände unter Berücksichtigung der sich aufdrängenden Sicherheitsvorkeh- rungen fachgerecht und sorgfältig sowie ohne Gefährdung der Nachbar- grundstücke durch nachteilige Veränderung von Grundwasserströmen zu erstellen, ist nicht ansatzweise erkennbar. Vorliegend handelt es sich we- der um eine anspruchsvolle Hanglage noch um ein Bauvorhaben in einem R1S.2020.05001 Seite 19

Gewässerschutzbereich A , der bei einem Eingriff in den höchsten Grund- u wasserspiegel eine Koordinationspflicht gemäss Ziff. 1.5.3 des Anhangs zur Bauverfahrensordnung (BVV) mit dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) auslösen würde. Den Ausführungen in der Re- kursantwort der privaten Rekursgegnerin ist bemerkungsweise zu entneh- men, dass sie sich offenbar auch diesbezüglich – namentlich betreffend Baugrubensicherung – bereits in professionell begleiteter Bauplanung be- findet. Eine wasserdichte, überschnittene Bohrpfahlwand erlaubt tatsächlich eine Absenkung des Grundwasserspiegels nur innerhalb der Baugrube auf dem rekurrentischen Grundstück und entspricht einer in solchen Fällen nicht selten gewählten Vorgehensweise. Notfalls kann

auch noch zusätzli- ches Dichtmittel verpresst werden. Hierfür wird kein Gutachten benötigt. Die Rüge ist unbegründet. 12.1. Der Rekurrent S. A. moniert schliesslich eine ungenügende Einordnung des Bauvorhabens. Die Vorinstanz habe diverse Unvollständigkeiten und Män- gel festgestellt, welche Auswirkungen auf die Beurteilung der Frage hätten, ob das Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreiche. Art und Ausmass der festgestellten Mängel belegten eine ungenügende Berück- sichtigung des baulichen und landschaftlichen Kontextes. In den Vorder- grund gestellt worden sei nur die maximale Flächennutzung. Führe man sich die aufgelisteten Mängel vor Augen, könne schwerlich behauptet wer- den, dass das Bauprojekt eine befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen vermöge, da tiefgreifende Anpassungen erforderlich wären. Demgemäss sei nicht nachvollziehbar, wie die Vorinstanz zum Schluss einer rechtsge- nügenden Einordnung habe gelangen können, zumal der Bauentscheid an Widersprüchen (etwa betreffend die Beurteilung der Aussenraumgestal- tung) leide. Die der Quartiererhaltungszone II zugeteilten Gebiete zeichne- ten sich durch eine mehrheitlich offene Bauweise des späten 19. und frü- hen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und parkähnlichen Gärten aus. Die Hauptgebäude an der L.-Strasse wiesen mehrheitlich Schrägdächer auf. Das geplante Mehrfamilienhaus trete gegenüber den nachbarlichen Hauptgebäuden in auffälliger und unangepasster Weise in Erscheinung; einerseits wegen des groben Baukörpers in Ausschöpfung der maximal erlaubten Abmessungen, andererseits auch in Bezug auf ein- zelne architektonische Elemente, welche eine massive Erscheinungswir- R1S.2020.05001 Seite 20

kung hätten, wie beispielsweise die vorgesehenen Loggien an der westli- chen, zur L.-Strasse hin gerichteten Fassade. Die auch aufgrund des ein- geräumten Näherbaurechts erreichte Volumenkonzentration sei nicht halt- bar. Ferner vermöge die vorgesehene, spärliche und noch nicht näher be- stimmte Bepflanzung und Begrünung den Anforderungen an die Quartier- erhaltungszone nicht zu genügen. Insgesamt ordne sich das ausnutzungs- maximierte Bauvorhaben nicht rechtsgenügend in die bauliche und land- schaftliche Umgebung ein. 12.2. Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Um- gebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Diese Vorschrift enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umge- bung. So kann namentlich die Gleichförmigkeit wesentliches Gestaltungs- merkmal einer bestehenden Überbauung sein. Die genügende Einordnung fehlt allerdings nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung; vielmehr ist ein Einord- nungsmangel erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Stras- senzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Ge- gensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quar- tiercharakter bildet. Eine Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 PBG muss nicht ideal bzw. "gut", sondern lediglich "genügend" sein. Dies ist auch dann er- füllt, wenn eine andersartige Gestaltung als besser bzw. als wünschenswert qualifiziert würde. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum (vgl. VB.2018.00395 vom 7. Februar 2019, E. 4.2. ff.). 12.3. Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kanto- nalen

Rechts als Ausfluss der Gemeindeautonomie eine besondere Ent- scheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, überprüft das Baurekursge- R1S.2020.05001 Seite 21

richt entsprechende Entscheide mit Zurückhaltung. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Baubehörde ihren Ermessensspielraum über- schreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage ste- henden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Ver- hältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffs- schwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen). Ob eine Bestimmung des kantonalen Rechts den Gemeinden einen auto- nomen Entscheidungsspielraum einräumt, ist durch Auslegung zu ermitteln (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 62). Nach ständiger Praxis der kantonalen Instanzen betrifft dies insbesondere § 238 PBG (Donatsch, § 20 Rz. 68 ff.). 12.4. In der vorliegenden Quartiererhaltungszone gelten die Anforderungen ge- mäss § 238 Abs. 1 PBG. Die Vorinstanz hat dem als Sieger aus einem Ar- chitekturwettbewerb hervorgegangenen Projekt "A." in den Erwägungszif- fern F. lit. a bis lit. d des Bauentscheides zusammengefasst eine ■ gar über die gesetzlichen Anforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG hinausgehen- de – gute Einordnung attestiert. Auch im Lichte der rekurrentischerseits be- anstandeten Punkte ist nicht zu erkennen, dass die Vorinstanz dabei ihren Ermessensspielraum überschritten, sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lassen oder all- gemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt hätte. Im Einzelnen: Zunächst liegt kein Fall vor, bei dem aufgrund der Anzahl der auflagenweise verlangten Anpassungen bzw. Ergänzungen nicht bereits im heutigen Zeit- punkt abgeschätzt werden könnte, dass eine rechtsgenügende Einordnung gewährleistet ist bzw. bleibt. Die (rein abstrakte) Anzahl an Nebenbestim- mungen hält sich im üblichen Rahmen. Dass die Farbgebung und Materia- lisierung ebenso wie die Details eines Umgebungsplans im Zeitpunkt der Baubewilligung noch nicht vorlagen, ist – von hier nicht relevanten Aus- nahmen abgesehen – zulässig und in der Praxis üblich. Dass ein qualitäts- voll begrünter Aussenraum erstellt werden soll, ergibt sich schon aus dem Plan "Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung" (act. 13.3 im Verfahren R1S.2020.05001 Seite 22

G.-Nr. R1S.2019.05001), wenngleich die Bepflanzung durch Stauden und Sträucher entlang der Ost- und Südfassade noch nicht mit botanischer Exaktheit feststeht (immerhin erfolgte im erwähnten Plan bereits der Hin- weis auf die Verwendung "heimischer Arten", was auch aus ökologischer Hinsicht zu begrüßen ist). Mit der hier bereits in den Grundzügen planlich festgehaltenen Aussenraumgestaltung wird an ein typisches Element der Quartiererhaltungszone – parkähnliche Gärten – angeknüpft, soweit dies die Raumverhältnisse ermöglichen. Damit geht im Vergleich zur vorhande- nen vollständigen Versiegelung der Umgebung sowie zur einigermaßen konzeptlos und nur aufgrund praktischer Bedürfnisse über die Jahre ge- wachsenen Gestaltung des Aussenraums (namentlich: als Verkehrsfläche und Abstellplatz) des Ist-Zustandes eine deutliche gestalterische Verbesse- rung einher. Der Grünflächennachweis gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO wird ohne Schwierigkeiten möglich sein. Selbst bei Bauprojekten in der Nähe von Schutzobjekten – welcher Fall hier nicht gegeben ist – kann sodann die Einordnung in die

bauliche Umgebung sowie die kubische Gliederung und architektonische Gestaltung ohne Kenntnisse der Farbwahl und Materialisierung sowie weiterer Aspekte der Detailgestaltung beurteilt werden. Zu diesen Aspekten gehören auch die verlangten Anpassungen des Attikageschosses, zumal diese von der Vorinstanz ohnehin nicht aus Gründen mangelnder Einordnung verlangt werden. Die nebenbestimmungsweise Heilbarkeit im Sinne von § 321 PBG ist insgesamt unproblematisch; eine konzeptionelle Neubearbeitung des Bauvorhabens entbehrlich. Dass das Bauvorhaben gegenüber den nachbarlichen Hauptgebäuden in auffälliger und unangepasster Weise in Erscheinung träte, kann nicht gesagt werden. Der die zulässigen Maximalmasse wie bereits an anderer Stelle erwähnt keineswegs in jeder Hinsicht ausschöpfende Baukörper sprengt weder die quartiersübliche Körnigkeit noch scheint er daselbst besonders massig. Durchdachte und wohl eingesetzte Elemente wie etwa die seitlichen Erker über nur zwei Geschosse sowie das ausgewogene Verhältnis von offenen (etwa: Eckausbildung mit Loggien) und geschlossenen Bauteilen zeugen nachgerade von einer filigranen und gesamthaft in sich stimmigen Architektur. Von einer unverträglichen Volumenkonzentration kann keine Rede sein. Eine Eingliederung in das von Solitärbaukörpern der vorletzten Jahrhundertwende geprägte bauliche Umfeld – zumal diesem keine erhöhte architektonische Qualität zuzumessen ist – wird geschickt

R1S.2020.05001 Seite 23

gewährleistet. Die Erstellung eines Schrägdaches ist sodann gesetzlich nicht vorgeschrieben und würde den hier vorgesehenen, klar strukturierten Baukörper eher verunklären. Die Integration auch in den Kontext der umliegenden Dachformen ist mit dem vorgesehenen sorgfältigen Attikageschossaufbau schlüssig und überzeugend; auf eine insoweit unpassende Anbiederung an in der Umgebung bereits vorhandene Dachbaustile aus einer anderen Zeit wird bewusst und überzeugend verzichtet.

12.5. Zusammenfassend steht bei dieser Ausgangslage nicht nur ein Eingreifen in den geschützten Ermessensspielraum der Vorinstanz ausser Frage, sondern darf das hier vorgesehene Neubauvorhaben auch nach Auffassung der Rekursinstanz und aufgrund der Erkenntnisse des Augenscheins als in gestalterischer und einordnungstechnischer Hinsicht überzeugend bezeichnet werden. Im Übrigen kann in Anwendung von § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG ergänzend auf die erwähnten Ausführungen der Vorinstanz im Bauentscheid (Erw. F lit. a-d) verwiesen werden. Die Rüge ungenügender Einordnung ist unbegründet.

13. Die Rekurse sind abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.

14.1. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den Rekursparteien der beiden Verfahren je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 VRG). Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.). Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses, des getätigten Verfahrensaufwandes (zweiter Schriftenwechsel, Abteilungsaugenschein)

R1S.2020.05001 Seite 24

und der Vereinigung zweier Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 7'500.-- festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014

Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch). 14.2. Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr. Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zuschreibung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom

E. 15

November 2018, E. 6.2). Hinzu kommt – dem amtlichen Verbot auch vorliegend Nachachtung verschaffend –, dass im Rahmen des Bauvorhabens ein versenkbarer Poller in der Mitte des Zufahrtswegs projektiert und bewilligt wurde, so dass jedenfalls die Zufahrt auf die berechtigten Personen beschränkt wird, indem diese den Poller mittels Fernsteuerung bzw. Schlüssel und Sonneriesystem werden bedienen können. Diese Bedienungselemente werden selbstredend auch den dienstbarkeitsberechtigten Rekurrierenden zur Verfügung gestellt. Nicht anders als im Fall VB.2010.00089/90 vom 30. Juni 2010 wird damit das amtliche Verbot auch faktisch umgesetzt. Ob das System mit dem versenkbaren Poller mit dem Gehalt der Dienstbarkeit auch in zivilrechtlicher Hinsicht vereinbar ist – die Rüge der Unvereinbarkeit wird auch vom Rekurrenten S. A. erhoben –, verbleibt wiederum in der alleinigen Beurteilungszuständigkeit bzw. R1S.2020.05001 Seite 10

-kompetenz des Zivilrichters. Insoweit ist auf die Rüge nicht einzutreten. Im Ergebnis ist der streitige Zugangsweg demzufolge mit der Auffassung der Vorinstanz als privater Weg zu qualifizieren, weshalb das Ersatzneubauvorhaben auf dem Baugrundstück keinen Wegabstand (von 3,5 m) einzuhalten hat. Die Rüge ist unbegründet. 6.1. Im Zusammenhang mit dem Zufahrtsweg rügt der Rekurrent S. A. sodann eine ungenügende bzw. verkehrsgefährdende Erschliessung. In Anbetracht der nicht unerheblichen Anzahl an Fahrzeugen, welche nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens auf der Zufahrt verkehren würden, sowie angesichts der engen Platzverhältnisse und der Wartezeit, die mit der Benutzung des Autolifts verbunden seien, seien regelmässige Rückstaus auf die L.-Strasse (insbesondere am Morgen und am Abend) zu erwarten. Daraus resultiere auch eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, etwa für Schul- und Kindergartenkinder, zumal wartende Fahrzeuge auf dem Trottoir der L.-Strasse bzw. der L.-Strasse halten müssten. Es komme hinzu, dass die L.-Strasse an dieser Stelle zufolge von Bäumen unübersichtlich und das Trottoir nicht allzu grosszügig bemessen sei. 6.2. Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen dürfen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden (§ 240 Abs. 1 PBG). Über die an Zugänge zu stellenden Anforderungen hat der Regierungsrat gestützt auf § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG die bereits erwähnten ZN (Normalien im Sinne von § 360 PBG) erlassen. 6.3. Die Erschliessungsbreite des Zufahrtswegs geht mit einer Breite von rund 4,6 m wie vorstehend bereits erwähnt deutlich über die an einen Zufahrtsweg gestellten Anforderungen gemäss dem "Anhang: Technische Anforderungen" der ZN hinaus (dies gilt bemerkungsweise auch dann, wenn man die behauptete, aber nicht näher beschriebene geschäftliche Tätigkeit der Ehefrau des Rekurrenten S. A. als

Therapeutin im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 2 ZN in eine bis zwei weitere erschlossene Wohneinheiten in der re- R1S.2020.05001 Seite 11

kurrentischen Liegenschaft umrechnen wollte). Zuzufolge der Warteposition und der geplanten Lichtsignalanlage ist eine jederzeitige vorwärts gerichtete Zu- und Wegfahrt sowie das Kreuzen allein auf Privatgrund gewährleistet. Ein Rückstau auf die L.-Strasse kann – auch im Lichte des Umstandes, dass in der Tiefgarage nur gerade 10 Autoabstellplätze geplant sind – vernünftigerweise ausgeschlossen werden. Ein Rückstau ist von vornherein überhaupt nur als "Ausfahrtsstau" am Morgen denkbar, welcher sich jedoch innerhalb des Gebäudes abspielen würde und somit für die Verkehrssicherheit auf und entlang der L.-Strasse nicht relevant wäre (vgl. VB.2016.00347 vom 12. Januar 2017, E. 2.8; VB.2016.00760 vom 11. April 2017, E. 3.4). Dementsprechend ist auch keine verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigung des Fahrzeug- und Fussgängerverkehrs auf der L.-Strasse und auf dem – entgegen rekurrentischer Ansicht äusserst grosszügig dimensionierten (vgl. Prot. S. 9 f., Fotos 2 f.) – Trottoir entlang der L.-Strasse zu erwarten, zumal es sich bei der L.-Strasse um eine verkehrsberuhigte Quartierstrasse (Tempo 30) handelt. Die Erschliessung einer Tiefgarage mit 10 Autoabstellplätzen via Autolift würde vorliegend selbst direkt ab der L.-Strasse kein verkehrssicherheitsrechtliches Problem darstellen (vgl. zu einem ähnlichen Fall BRGE II Nr. 0170/2016 vom 1. November 2016 in BEZ 2018 Nr. 25). Umso weniger sind verkehrssicherheitsrelevante Bedenken bei der Erschliessung via die private Wegparzelle in die bzw. von der L.-Strasse angezeigt. Nicht anders als bei dem auf der Dienstbarkeitsfläche angebrachten Poller wäre es auch hinsichtlich der beiden Wartepplätze vor und nach dem Autolift im Übrigen Sache des Zivilrichters, deren Vereinbarkeit mit dem zivilrechtlichen Gehalt des Servituts zu überprüfen. Insoweit ist auf die Rüge nicht einzutreten. In öffentlich-rechtlicher Hinsicht führen solche Wartepplätze angesichts der jeweils äusserst kurzen Benützungsdauer jedenfalls nicht dazu, dass die Zugänglichkeit (vorliegend: des rückwärtigen Grundstücks) als in relevanter Weise beeinträchtigt zu erachten wäre. Angesichts der Breite der Zufahrtsparzelle verbleibt im Übrigen vorliegend selbst bei Belegung eines Wartepplatzes ausreichend Platz für die verzögerungsfreie Zu- und Wegfahrt zum bzw. vom rekurrentischen Grundstück. Zusammengefasst ist die Rüge ungenügender bzw. verkehrsgefährdender Erschliessung des Neubauvorhabens oder entsprechender Beeinträchtigungen der Erschliessung der rückwärtigen Liegenschaft – auch nach Massgabe der Erkenntnisse des Augenscheins – klarerweise unbegründet. R1S.2020.05001 Seite 12

E. 16

Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der privaten Rekursgegnerin zulasten der Rekursparteien der beiden Verfahren eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 1'500.-- (total Fr. 3'000.--). Da die Umtriebsentschädigungen pauschal festgelegt werden, entfällt die Zusprechung von Mehrwertsteuerzusätzen von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch). Die Zusprechung von Umtriebsentschädigungen an die vollständig unterliegenden Rekursparteien entfällt ausgangsgemäss. [...]

R1S.2020.05001 Seite 25

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