

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00169 vom 29. September 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-09-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00169

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00169 du 29 septembre 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00169 del 29 settembre 2004

Regeste

Baubewilligung | Aufhebung der Baubewilligungen für zwei Mehrfamilienhäuser wegen Richtplanwidrigkeit eines öffentlichen Fusswegs. Die Verlegung eines öffentlichen Fusswegs, welche eine Verlängerung von über 60 m zur Folge hat, ist nicht mehr von untergeordneter Bedeutung. Sie steht überdies vorwiegend im privaten Interesse, und ein Grund, warum die Durchführung einer förmlichen Planänderung nicht zumutbar sein sollte, ist nicht ersichtlich. Die Wegverlegung liegt daher nicht mehr im Anordnungsspielraum der kommunalen Baubehörde und kann nicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genehmigt werden (E. 4). Eine dem ursprünglichen Verlauf angepasste Wegführung hätte keine tiefgreifenden Projektänderungen zur Folge, weshalb sie nach § 321 Abs. 1 PBG auflagenweise hätte angeordnet werden können. Das aufgrund der darunterliegenden Unterniveaugarage entstehende Gefälle von 6 % ist entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerschaft noch behindertengerecht im Sinn von § 239 Abs. 4 PBG. Hingegen hat der Weg gegenüber der Ostfassade den Mindestabstand von 3,5 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG einzuhalten (E. 5.3). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Aufhebung der Baubewilligungen für zwei Mehrfamilienhäuser wegen Richtplanwidrigkeit eines öffentlichen Fusswegs. Die Verlegung eines öffentlichen Fusswegs, welche eine Verlängerung von über 60 m zur Folge hat, ist nicht mehr von untergeordneter Bedeutung. Sie steht überdies vorwiegend im privaten Interesse, und ein Grund, warum die Durchführung einer förmlichen Planänderung nicht zumutbar sein sollte, ist nicht ersichtlich. Die Wegverlegung liegt daher nicht mehr im Anordnungsspielraum der kommunalen Baubehörde und kann nicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genehmigt werden (E. 4). Eine dem ursprünglichen Verlauf angepasste Wegführung hätte keine tiefgreifenden Projektänderungen zur Folge, weshalb sie nach § 321 Abs. 1 PBG auflagenweise hätte angeordnet werden können. Das aufgrund der darunterliegenden Unterniveaugarage entstehende Gefälle von 6 % ist entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerschaft noch behindertengerecht im Sinn von § 239 Abs. 4 PBG. Hingegen hat der Weg gegenüber der Ostfassade den Mindestabstand von 3,5 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG einzuhalten (E. 5.3).
Teilweise Gutheissung.
Stichworte:
ANORDNUNGSSPIELRAUM BAUBEWILLIGUNG UND
BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN BEHINDERTENGERECHT FUSSWEG
NEBENBESTIMMUNG VERKEHRSPLAN VERLEGUNG WEGABSTAND

Rechtsnormen: § 34 BBauV I § 16 PBG § 239 Abs. IV PBG § 265 Abs. I PBG § 321 Abs. I
PBG Publikationen: BEZ 2004 Nr. 62 S. 7 RB 2004 Nr. 67 Gewichtung: (1 von hoher / 5
von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Mit Beschlüssen vom 8. Juli 2003 erteilte der
Gemeinderat X der Firma A AG und B je die Bewilligung für den Bau eines 8- und eines
6-Familienhauses mit gemeinsamer unterirdischer Einstellhalle an der M-strasse

E. 3

und 10 auf den in der Wohnzone W3 liegenden Grundstücken Kat.-Nr. 01, 02 und 03 in X.
II. Gegen diese Baubewilligungen gelangten E1 + E2 mit gemeinsamen Eingaben vom
5. August 2003 an die Baurekurskommission III und beantragten die Aufhebung der
angefochtenen Entscheide. Zudem, so der Antrag weiter, sei die Baubehörde X anzuweisen,
die Baubewilligungen zu verweigern oder – bezüglich des 8-Familienhauses – allenfalls
unter Auflagen betreffend Reduktion der Ausnützung, Änderung der Unterniveaugarage
und der Wegführung des öffentlichen Fusswegs zu erteilen, unter Kosten und
Entschädigungsfolgen zulasten der Firma A AG und von B. Die Baurekurskommission III
vereinigte am 10. März 2004 die beiden Verfahren, hiess die Rekurse gut und hob die
Beschlüsse des Gemeinderats X auf. III. Am 8. April 2004 erhoben die Firma A AG und B
Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Sie beantragten, der angefochtene Entscheid sei
aufzuheben und die Sache zur weiteren materiellen Behandlung und zur Fällung eines
neuen Entscheids an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und
Entschädigungsfolgen für beide Verfahren zulasten der Beschwerdegegnerschaft. E1 + E2
liessen dem Verwaltungsgericht am 1. Juni 2004 die Abweisung der Beschwerde unter
Kostenfolgen zulasten der Beschwerdeführenden beantragen. Die Baurekurskommission III
schloss am 4. Mai 2004 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat X
verzichtete stillschweigend auf Vernehmlassung. Mit Eingabe vom 23. August 2004 liessen
die Firma A AG und B in Ergänzung zu ihrer Beschwerdeschrift "neu eingetretene
Rechtstatsachen" vorbringen. Die Erwägungen des angefochtenen Entscheids und die
Parteivorbringen werden, soweit erforderlich, im Folgenden wiedergegeben. Die Kammer
zieht in Erwägung: 1. Als Beilage zu ihrer Eingabe vom 23. August 2004 reichten die
Beschwerdeführenden zwei neue Baubewilligungen des Gemeinderats X vom 18. Mai 2004
für ihre Bauvorhaben an der M-strasse 3 und 10 ein. Laut Umschreibung handelt es sich
dabei um Alternativprojekte zu den mit Beschlüssen vom

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden rügen vorab, der Entscheid der Baurekurskommission beruhe
auf einer ungenügenden bzw. auch unrichtigen Sachverhaltsfeststellung. Gemäss § 51 des
Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) kann mit der Beschwerde an
das Verwaltungsgericht jede für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende
Feststellung des Sachverhalts angefochten werden. Dabei können allerdings, wenn das
Verwaltungsgericht als zweite gerichtliche Instanz entscheidet, neue Tatsachen nur soweit
geltend gemacht werden, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist
(§ 52 Abs. 2 VRG).

E. 3.2

Die Baurekurskommission hat in ihrem Entscheid in tatsächlicher Hinsicht festgehalten, der
Verkehrsplan sei bezüglich des streitbetreffenen Fusswegs bereits umgesetzt. Im
massgeblichen Verkehrsplan sei der Weg nicht mehr als geplant, sondern als bestehend
ingezeichnet. Der Weg sei fertig ausgebaut (unter Verweis auf act. 8/1 S. 8 ff. Fotos

Nrn. 1, 2 und 6). Dass dieser nicht abparzelliert sei, spiele dabei keine Rolle. Die unter dem Weg verlaufende Kanalisationsleitung sei ein Hinweis darauf, dass es sich nicht um ein Provisorium handle, welches sich lediglich zufällig an der jetzigen Lage befinde. Mit der Erstellung des Wegs habe der nicht parzellenscharfe Richtplaneintrag seine genaue örtliche Definition erhalten. Der neue Weg führe um zwei Ecken und münde 40 m weiter westlich in den Fussweg Kat.-Nr. 01 ein; diese Verlegung hätte als Änderung in die Verkehrsplanung aufgenommen werden müssen.

E. 3.3

Dieser Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz halten die Beschwerdeführenden entgegen, dass von einem "fertig ausgebauten" Weg nicht gesprochen werden könne. Die diesbezügliche Feststellung der Vorinstanz sei offensichtlich falsch, und die Fotos seien nicht dazu geeignet, die Beschaffenheit der Weganlage zu dokumentieren. Der Weg sei ab 1976 im Zusammenhang mit der früheren Grundstücksnutzung der Parzellen Kat.-Nr. 02 und 03 durch Familiengärtner entstanden, an welche die Grundstücke durch die frühere Grundeigentümerin, die Kirchgemeinde, verpachtet worden seien. Mitten durch das Gartenareal sei mit einfachsten Mitteln ein Weg erstellt worden, indem der Erdboden lediglich verdichtet worden sei. Der Weg habe immer wieder erneuert werden müssen. Um ihn auch bei schlechtem Wetter benutzbar zu machen, sei er irgendwann einmal eingekiest und weiter verfestigt worden. In den Jahren 1992 und 2000 habe die Gemeinde X die Grundstücke erworben, ohne jedoch an der Grundstücksnutzung etwas zu ändern. Erst mit dem Entscheid, die Parzellen für Wohnzwecke überbauen zu lassen, seien die Pachtverträge auf Ende Oktober 2002 gekündigt worden. Ein kommunaler Verkehrsplan sei in X erstmals 1983 festgesetzt worden. Darin sei auch der streitbetroffene Weg aufgenommen und ausdrücklich als "geplant" bezeichnet worden. Bei der Revision des Verkehrsplans im Jahr 1997 sei der Weg aus nicht nachvollziehbaren Gründen als "bestehend" eingetragen worden, obwohl sich weder am Ausbauzustand noch an der Grundstücksnutzung etwas geändert habe. Weiter verneinen die Beschwerdeführenden einen sachlichen Zusammenhang zwischen der Kanalisationsleitung, die im Jahr 1960/61 erstellt worden sei, und dem Fussweg, der erst viel später angelegt worden sei. Die ungefähr deckungsgleiche Lage von Weg und Leitung sei zufällig. Der von der Vorinstanz angenommene Zusammenhang sei konstruiert und aktenwidrig. Schliesslich betrage die Verschiebung gegenüber der bisherigen Lage nicht, wie die Vorinstanz feststellte, 40 m, sondern lediglich 30 m, was eine völlig untergeordnete Abweichung darstelle.

E. 3.4

Dazu führt die Beschwerdegegnerschaft aus, dass der Fussweg seine Entstehung nicht der früheren Nutzung mit Familiengärten verdanke, sondern schon viel früher angelegt worden sei, als 1961 die Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Kat.-Nrn. 05 und 06 erstellt worden seien. Ursprünglich sei noch ein drittes Haus auf der heutigen Parzelle Kat.-Nr. 02 projektiert gewesen. Zur Erschliessung sei vorgesehen gewesen, die M-strasse von der Q-strasse durchgehend bis zur Verlängerung der P-strasse (heutige Wegparzelle Kat.-Nr. 01) zu ziehen. Obwohl das dritte Mehrfamilienhaus nicht realisiert worden sei, habe man die ursprünglichen Erschliessungsabsichten insoweit verwirklicht, als zumindest für Fussgänger zwischen dem Ober- und dem Unterdorf eine Verbindung in üblichem Ausbaustandard erstellt worden sei. Gleichzeitig sei auch die Kanalisationsleitung verlegt und im Hinblick auf einen späteren Endausbau der M-strasse in geradem Verlauf bis zur Wegparzelle Kat.-Nr. 01 verlängert worden. Der deckungsgleiche Verlauf des Fusswegs

und der Kanalisation sei mithin keine blosser Zufälligkeit. Bezüglich der kommunalen Verkehrsplanung macht die Beschwerdegegnerschaft geltend, dass 1983 bei der Festsetzung des Verkehrsplans noch nicht festgestanden habe, ob die M-Strasse dereinst verlängert werden solle. Sicher sei einzig die Richtung gewesen. Der Eintrag "geplant" habe sich auf den definitiven Ausbau und nicht auf den Verlauf bezogen. Im Fall einer Verlängerung der M-Strasse wäre der bestehende Weg aufgehoben und dessen Funktion vom neuen Trottoir übernommen worden. Bei der Festsetzung des Verkehrsplans im Jahr 1997 habe diese Ungewissheit nicht mehr bestanden. Da sich die Ausarbeitung eines Strassenprojekts erübrigt habe, sei der Weg als "bestehend" in den Richtplan aufgenommen worden. Hinsichtlich des Ausmasses der Abweichung von der bisherigen Wegführung spricht die Beschwerdegegnerschaft von 30 bis 40 m.

E. 3.5

Wann der streitbetroffene Weg genau entstanden ist, ob bereits 1961 oder erst ab 1976, ist unerheblich. Fest steht, dass der Fussweg 1983 – wenn auch als geplant – in den Verkehrsplan aufgenommen wurde. Soweit dieser Planeintrag erkennen lässt, führte der Weg gestreckt über die damals noch ungeteilte Parzelle Kat.-Nr. 09. Gemäss Kernzonenplan der Gemeinde X von 1987 (nicht bei den Akten) zählt der Weg zu den wichtigsten Fussgängerwegen. Er verbindet das Unterdorf über die Q- und die M-Strasse mit dem westlichen Teil des Oberdorfs. Dass der Weg ab 1976 nur zur Erschliessung der Familiengärten diene, welche bis vor kurzem auf den Grundstücken Kat.-Nr. 02 und 03 kultiviert wurden, ist angesichts dieser Verbindungsfunktion zu bezweifeln. Unbestritten ist sodann, dass der Fussweg – nun als bestehende Verbindung – im Verkehrsplan 1997 nach wie vor eingetragen ist. Die ursprüngliche Trägerparzelle Kat.-Nr. 09 ist nunmehr geteilt. Soweit der Gleichlauf von Kanalisation und M-Strasse bzw. Fussweg sowie die Schlussfolgerungen daraus im Streit stehen, ist zwar erstellt, dass eine Kanalisationsleitung unter dem Weg verläuft, auf die das Bauvorhaben Rücksicht zu nehmen hat. Unklar bleibt hingegen der zeitliche und planerische Zusammenhang von Weg und Kanalisation. Die Beschwerdegegnerschaft reichte dazu zwar einen Bebauungsplan vom 7. Oktober 1960 ein, der eine von der S-Strasse bis zur Verlängerung der P-Strasse durchgehende, 5 m breite Strasse und eine mit Bleistift eingezeichnete Leitung zeigt. Die lediglich mit Bleistift eingetragene Kanalisationsleitung ist jedoch nicht dazu geeignet, die gleichzeitige Projektierung von Strasse und Kanalisation zu beweisen. Aus diesem Grund kann auch darauf verzichtet werden, zum Plan eine Stellungnahme der Beschwerdeführenden einzuholen. Letztlich ist dieser Punkt auch nicht von Bedeutung. Massgeblich ist allein, dass ein öffentlicher Fussweg besteht, der im kommunalen Verkehrsplan eingetragen ist. Die geplante Änderung sieht vor, dass der Fussweg neu um zwei Ecken entlang der westlichen und nördlichen Grenze der Parzelle Kat.-Nr. 02 führen soll. Bezüglich des Ausmasses der Verlegung ergibt eine Nachmessung im amtlichen Vermessungsplan eine Verschiebung der Einmündung in die Wegparzelle Kat.-Nr. 01 um knapp 33 m in westlicher Richtung. Abgesehen von einer diesbezüglichen geringfügigen Abweichung ist die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nicht zu beanstanden. 4. Materiellen Streitpunkt bildet die Frage, ob die Verlegung des öffentlichen Fusswegs entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Baugrundstücks Kat.-Nr. 02 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig ist oder ob hierzu eine förmliche Änderung der Verkehrsplanung notwendig ist. 4.1 Die Vorinstanz ist zum Ergebnis gelangt, die vorgesehene Verlegung des Wegs habe ein richtplanrelevantes Ausmass, weshalb sie in die Verkehrsplanung hätte aufgenommen werden müssen. Dazu wird auf die Verlegung eines

Fusswegs in ähnlichem Umfang verwiesen, die auch Eingang in die Verkehrsrichtplanung gefunden habe. Die Beschwerdeführenden halten dagegen, die Abweichung betrage lediglich 30 m und sei völlig untergeordnet. Es frage sich, ob diese angesichts der Ungenauigkeit der Richtplanung überhaupt eine relevante Abweichung darstelle oder ob sie noch innerhalb des Planungsspielraums liege. Jedenfalls handle es sich um eine zulässige Durchstossung der Richtplanung. Der Standpunkt der Baurekurskommission verletze zudem das Verbot des überspitzten Formalismus. Eine Änderung des Verkehrsplans bringe nur unnötige administrative Umtriebe ohne sachlichen Nutzen mit sich. Der leicht verschobene Fussweg erfülle den ihm zugewiesenen Zweck als Fusswegverbindung in diesem Ortsteil in genau gleicher Weise wie der heutige Weg. Der kommunalen Behörde komme bei der Beurteilung der Frage, ob eine Verschiebung des öffentlichen Fusswegs mit der Richtplanung vereinbar sei, ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Mit ihrem Entscheid habe die Baurekurskommission massiv und zu Unrecht in diesen Ermessensspielraum eingegriffen. Die Beschwerdegegnerschaft bringt ihrerseits vor, dass es nicht um die Umsetzung einer Planung gehe, sondern um die Neuregelung einer seit Jahrzehnten verwirklichten Festlegung. Insofern stünden die Plangengenauigkeit der Richtplanung und der Ermessensspielraum der örtlichen Baubehörde nicht zur Diskussion. Die Neufestsetzung sei keine Ermessenstätigkeit im Rahmen der Umsetzung einer richtplanerischen Vorgabe. Selbst wenn es sich um eine erstmalige Umsetzung einer richtplanerischen Vorgabe handeln würde, könne bei einer Abweichung von 30 bis 40 m nicht mehr von einer Ausschöpfung des Anordnungsspielraums gesprochen werden. Die Abweichung sei nicht geringfügig, und das private Interesse an einer Optimierung der Überbauung reiche als sachliche Rechtfertigung nicht aus. Ein Anwendungsfall von § 16 Abs. 2 PBG liege somit nicht vor.

4.2 Die Baurekurskommission hat Funktion und Bedeutung des kommunalen Verkehrsplans in ihrem Entscheid zutreffend wiedergegeben (E. 4b Absatz 1 des angefochtenen Entscheids), sodass darauf verwiesen werden kann (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Insbesondere hat sie zu Recht darauf hingewiesen, dass der Verkehrsplan angesichts seines Detaillierungsgrads über die üblichen Wirkungen eines Richtplans hinausgeht und Grundlage für den Erschliessungsplan bildet.

4.3 4.3.1 Die im Verkehrsplan vorgesehene Fusswegverbindung besteht bereits, womit deren Lage örtlich genau bestimmt und der Plan somit verwirklicht ist. Damit ist jedoch der Anordnungsspielraum, der trotz grösserem Detaillierungsgrad selbst bei einem Verkehrsplan besteht, nicht bleibend ausgeschöpft. Ergibt sich ein Änderungsbedarf, so ist im Rahmen des Anordnungsspielraums der zuständigen kommunalen Bewilligungsbehörde auch eine Verlegung des Fusswegs zulässig. Im vorliegenden Fall wurde die Abweichung vom kommunalen Verkehrsplan als Folge einer konkreten Grundstücksnutzung im Baubewilligungsverfahren genehmigt. Es stellt sich somit die Frage, ob sich die vorgesehene Wegverschiebung noch im Rahmen des Anordnungsspielraums der Baubehörde bewegt und folglich richtplankonform ist.

4.3.2 Die Planungen unterer Stufen haben derjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen (§ 16 Abs. 1 PBG). Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind (§ 16 Abs. 2 PBG). Im Verhältnis zwischen Richtplanung und Nutzungsplanung lässt die bundesgerichtliche Rechtsprechung Abweichungen vom Richtplan zu, wenn diese sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Bedeutung sind und es nach den Umständen als unzumutbar erscheint, vorher den Richtplan im förmlichen Verfahren zu ändern (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Rz. 225, unter Hinweis auf

BGE 119 Ia 362, Retschwil). Was im Verhältnis zwischen Richt- und Nutzungsplanung gilt, muss in analoger Weise auch hier, wo der kommunale Richtplan (Verkehrsplan) nicht mittels Nutzungsplanung, sondern unmittelbar mit der Baubewilligung umgesetzt wird, gelten. 4.3.3 Mit der vorgesehenen Wegführung wird deutlich vom bisherigen Verlauf gemäss Verkehrsplan abgewichen (vgl. vorn, E. 3.5). Die Änderung führt unter anderem dazu, dass sich die Strecke in nördlicher Richtung zum Unterdorf für Fussgänger vom und zum R-weg (vgl. den Kernzonenplan und die dort eingetragenen Fussgängerwege) um über 60 m verlängert. Damit ist sie nicht mehr von untergeordneter Bedeutung. Die Verschmälerung auf eine Breite von 2 m und die vorgesehene Belegung mit Betonsickersteinen sowie die gleichzeitige Funktion als Zugang zum 6-Familienhaus würden die Nutzung als Verbindungsweg zusätzlich beeinträchtigen. Radfahrer und Fussgänger bevorzugen erfahrungsgemäss direkte und steigungsarme Wegverbindungen (VGr, 14. April 1999, VB.98.00307, E. 3b). Das mit der Verlegung des Wegs verfolgte Ziel, die Durchschneidung der beiden Baugrundstücke zu vermeiden, steht vorwiegend im privaten Interesse und vermag die Verlängerung des öffentlichen Wegs nicht zu rechtfertigen. Was die Zumutbarkeit einer förmlichen Planänderung betrifft, ist in Erwägung zu ziehen, dass mit dem Verkehrsplan 1997 eine andere Wegverschiebung in der Gemeinde X einer förmlichen Planänderung unterworfen wurde. Dort wurde der als Verlängerung der T-strasse in Richtung U führende Weg bei dessen Ersatz zur Aufhebung vorgesehen. Das von der Verlegung betroffene Wegstück ist zwar länger als im vorliegenden Fall. Der Umfang der Verschiebung auf der Ost-West-Achse und somit die allfällige Verlängerung der Wegstrecke ist jedoch praktisch gleich, wie eine Nachmessung auf dem Übersichtsplan im Massstab 1:500 ergibt. Wesentliche Unterschiede, die eine unterschiedliche Behandlung der beiden Fälle rechtfertigen würden, sind nicht feststellbar. Ein Grund, weshalb im vorliegenden Fall die örtliche Baubehörde im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens von der Festsetzung des kompetenten kommunalen Planungsträgers sollte abweichen können, ohne das förmliche Planänderungsverfahren zu durchlaufen, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Somit ergibt sich, dass das Ausmass der Wegverlegung nicht mehr im Anordnungsspielraum der kommunalen Baubehörde liegt und folglich richtplanwidrig ist. 5. 5.1 Die Beschwerdeführenden sind sodann der Auffassung, der allfällige Verstoss gegen den Verkehrsplan hätte durch Nebenbestimmungen geheilt werden können; insbesondere hätte auflagenweise die Belassung des Wegs in seinem bisherigen Verlauf verlangt bzw. eine Wegführung zwischen den beiden Neubauten angeordnet werden können. In Verbindung mit ihrer Rüge haben die Beschwerdeführenden einen neuen Umgebungsplan eingereicht, der den bisherigen Wegverlauf berücksichtigt. Dagegen wendet die Beschwerdegegnerschaft ein, die bestehende Kanalisation habe eine Höherlegung der Unterniveaugarage bedingt. Das habe zur Folge, dass bei einer Beibehaltung des bisherigen Verlaufs der Weg ebenfalls höher gelegt werden müsse und dadurch für die Benutzung mit dem Fahrrad oder dem Rollstuhl unpassierbar würde. 5.2 Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Solche kommen jedoch nicht in Betracht, wenn der Mangel des Bauvorhabens nicht bloss untergeordneter Natur ist, sondern zu einer wesentlichen Projektänderung zwingt (RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 241 f.; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 21-17). 5.3

5.3.1 Wie der eingereichte Umgebungsplan zeigt, kann die Wegführung verändert werden, ohne dass am Projekt, insbesondere an der Unterniveaugarage, konstruktive Änderungen vorgenommen werden müssen. Die Beschwerdegegnerschaft bemängelt denn auch lediglich das neu entstehende Gefälle im Wegverlauf. Im Plan ist dieses abschnittsweise mit 6 % angegeben. Ein Höhenprofil unter Verwendung der Höhenangaben im Umgebungsplan bestätigt dies im Wesentlichen. An der Nordseite der Unterniveaugarage ergibt sich ein Gefälle von durchschnittlich 6,3 % (vom Punkt 444.44 zu Beginn des Wegs bis zum höchsten Punkt bei 445.67), an der Südseite ein solches von rund 5 % (vom höchsten Punkt bei 445.67 bis zum Punkt 444.75 an der Einmündung in die Wegparzelle Kat.-Nr. 01). Dieses Gefälle ist mit dem Fahrrad mühelos zu bewältigen. Im Folgenden sind die beschriebenen Verhältnisse auch für eine Benutzung mit dem Rollstuhl zu prüfen.

5.3.2 Nach § 239 Abs. 4 PBG sind bei Bauten und Anlagen, die dem Publikum zugänglich sind, bei denen nach ihrer Zweckbestimmung sonst ein Bedarf besteht oder die das Gemeinwesen durch Beiträge unterstützt, hinsichtlich Gestaltung und Ausrüstung die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten zu berücksichtigen. Die in Frage kommenden Bauten und Anlagen werden in § 34 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBauV I) näher umschrieben; öffentliche Strassen gehören auch dazu (Fritzsche/Bösch, S. 14-19). Der Regierungsrat hat gestützt auf die §§ 359 und 360 PBG unter anderem die Norm SN 521 500, Behindertengerechtes Bauen, Ausgabe 1988, als Richtlinie bzw. Normalie im Sinn von § 360 PBG bezeichnet (§ 3 Abs. 1 BBauV I in Verbindung mit deren Anhang Ziff. 2.51; vgl. auch Fritzsche/Bösch, S. 14-20). Sodann sind gemäss § 22a der Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSV) bei der Projektierung und beim Bau von Strassen die Bedürfnisse der Behinderten und Betagten zu berücksichtigen. Es ist ebenfalls die Norm SN 521 500 zu beachten (§ 22a VSV in Verbindung mit deren Anhang Ziff. 2; vgl. auch Fritzsche/Bösch, S. 10-31). In Anwendung der Richtlinie "Behindertengerechte Fusswegnetze" (Eva Schmidt/Joe A. Manser, hrsg. v. der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Zürich 2003 [Richtlinie]), die sich auf die Norm SN 521 500 abstützt, ist der vorliegend geplante Weg in keiner Hinsicht zu beanstanden. Der Weg ist sowohl bezüglich Gefälle (6 %), Belag (Betonverbundsteine) als auch Breite (2 m) behindertengerecht (Richtlinie S. 6 Ziff. 1.1.1 und 1.1.2, S. 8 Ziff. 1.2.1) und stellt somit für Rollstuhlfahrer kein Hindernis dar. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdegegnerschaft geht fehl.

5.3.3 Auch ohne entsprechende Rüge ist zu beanstanden, dass der öffentliche Weg gemäss neuem Umgebungsplan den massgeblichen Abstand zur Ostfassade des 6-Familienhauses nicht einhält. Gemäss § 265 Abs. 1 PBG haben Gebäude gegenüber öffentlichen Wegen ohne Baulinien den kantonalen Mindestabstand von 3,5 m einzuhalten, soweit die Gemeinde keine andere Regelung trifft. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X vom 3. Dezember 1993 (BZO) enthält diesbezüglich keine eigene Bestimmung. Der Weg hat folglich entlang der Ostfassade einen Abstand von 3,5 m einzuhalten. Die dadurch notwendige Verschiebung um etwa 0,5 m bleibt ohne Einfluss auf die projektierten Bauten. Allenfalls ist der geplante Grenzverlauf zwischen den beiden Baugrundstücken anzupassen. Im Zug dieser Korrektur ist auch zu prüfen, ob sich die Benutzerfreundlichkeit des Wegs bei dessen südlicher Einmündung in die Wegparzelle Kat.-Nr. 01 nicht durch die Einpassung einiger Treppenstufen in gerader Fortsetzung des Wegs verbessern lässt.

5.4 Somit hat eine dem ursprünglichen Verlauf entsprechende Wegführung keine wesentlichen Projektänderungen zur Folge. Der Mangel – auch hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsvorschriften – im Sinn der vorstehenden Erwägung lässt sich auflageweise beheben. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt

als begründet, weshalb sie teilweise gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben ist. 6. Die Baurekurskommission hat die übrigen von der Beschwerdegegnerschaft im erstinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Rügen offen gelassen (vgl. dazu E. 3a und 5 des angefochtenen Entscheids). Nach § 63 Abs. 1 VRG entscheidet das Verwaltungsgericht grundsätzlich selbst, wenn es die angefochtene Anordnung aufhebt. Dies beinhaltet aus verfahrensökonomischen Gründen auch die Möglichkeit, Rügen gegen ein Bauvorhaben, welche die Baurekurskommission nicht geprüft hat, erstinstanzlich zu beurteilen, wenn sich nur Rechtsfragen stellen und deren Beantwortung zu einem klaren Ergebnis führt. Da nun aber die beiden Alternativprojekte (vgl. vorn, E. 1) wiederum bei der Baurekurskommission angefochten sind, erscheint es als zweckmässig, dass die Baurekurskommission vorerst in beiden Verfahren über alle weiteren Rügen entscheidet. Der Entscheid vom 10. März 2004 ist daher aufzuheben und die Sache im Sinn der Erwägungen zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten für das Beschwerdeverfahren den Beschwerdeführenden zu zwei Dritteln, der Beschwerdegegnerschaft zu einem Drittel aufzuerlegen, je unter solidarischer Haftung für den gesamten auferlegten Anteil (§ 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 in Verbindung mit § 70 VRG). Die mehrheitlich unterliegenden Beschwerdeführenden sind überdies unter solidarischer Haftung zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erweisen sich im vorliegenden Fall Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen). Über die Verlegung der Kosten des ersten Rechtsgangs hat die Baurekurskommission im Neuentscheid zu befinden. Demgemäss entscheidet die Kammer:

E. 8

Juli 2003 bewilligten Bauvorhaben, weshalb die diesem Verfahren zugrunde liegenden Beschlüsse des Gemeinderats X vom 8. Juli 2003 als Anfechtungsobjekte nach wie vor bestehen bleiben. Die von den Beschwerdeführenden gestützt auf die neuen Bewilligungsbeschlüsse für dieses Verfahren gewonnenen Argumente zur Frage, ob sich eine allfällige Richtplanwidrigkeit auflagenweise heilen liesse, erweisen sich als nicht entscheidrelevant (vgl. nachfolgend, E. 5). Deshalb erübrigt es sich, der Beschwerdegegnerschaft Gelegenheit zur Stellungnahme zu bieten. 2. 2.1 Das umstrittene Bauvorhaben sieht unter anderem die Verlegung eines Fusswegs vor, der bis jetzt als Verlängerung der M-strasse in Nord-Süd-Richtung gestreckt über das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 führt und in den Fussweg Kat.-Nr. 01 mündet. Laut Plan soll der Weg neu entlang der Parzellengrenze des Grundstücks Kat.-Nr. 02 angelegt werden, was bedeutet, dass dieser vom Ende der M-strasse zuerst entlang der nördlichen, an das Grundstück Kat.-Nr. 06 stossenden, und danach an der westlichen, an das Grundstück Kat.-Nr. 07 stossenden Parzellengrenze verlaufen und schliesslich weiter westlich als heute in den Fussweg Kat.-Nr. 01 münden würde. 2.2 Die Baurekurskommission ist zum Ergebnis gelangt (E. 5 des angefochtenen Entscheids), dass der Fussweg ohne verkehrsplanerische Grundlage nicht im projektierten Ausmass verlegt werden könne. Daher könne auch die gemeinsame Unterniveaugarage, die an der Stelle, an welcher der bestehende Fussweg verlaufe, geplant sei, nicht in der vorgesehenen Weise erstellt werden. Dies mache bei beiden Bauvorhaben Projektänderungen nötig, welche wesentliche Inhalte des Bauvorhabens berührten. Aus Gründen der Rechtssicherheit sei ein neues baurechtliches Bewilligungsverfahren durchzuführen. Die Rekurse seien deshalb gutzuheissen. Die übrigen Rügen hat die Vorinstanz aufgrund dieses Verfahrensausgangs nicht weiter geprüft. 2.3 Die Beschwerdeführenden machen vor Verwaltungsgericht geltend, die Vorinstanz sei

zu Unrecht zum Ergebnis gelangt, dass der geplante Verlauf des öffentlichen Fusswegs richtplanwidrig sei. Die Verlegung stelle keinen Verstoss gegen den kommunalen Richtplan dar. Zudem habe die Baurekurskommission ihren Entscheid auf eine völlig ungenügende und zum Teil auch aktenwidrige Feststellung des Sachverhalts gestützt. Sodann greife der Entscheid massiv und zu Unrecht in den Ermessensspielraum der kommunalen Behörde ein, der dieser bei der Beurteilung der Richtplankonformität des Fusswegs zukomme. 2.4 Dem hält die Beschwerdegegnerschaft entgegen, soweit die Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz rechtsrelevant sei, werde sie zu Unrecht bemängelt. Die Aufhebung des bestehenden Fusswegs und dessen Neuanlegung im geplanten Verlauf stelle einen Verstoss gegen den kommunalen Verkehrsplan dar. 3.

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