

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00659 vom 16. Juni 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-06-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2009.00659](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00659)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00659 du 16 juin 2010

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00659 del 16 giugno 2010

## Regeste

Baubewilligung | Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern: maximal zulässige Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise und bei Gebäuden, die den kantonalen Mindestgebäudeabstand nicht einhalten. Die beiden geplanten Gebäude müssen wegen ihres oberirdisch bis zu einer Höhe von mindestens 1,5 m über dem gewachsenen Terrain seitlichen Zusammenbaus als zwei in geschlossener Bauweise errichtete Gebäude qualifiziert werden. Vorliegend ist das Zusammenbauen nur bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet (E. 3.2). Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge von 30 m um 5,5 m ist erheblich und lässt sich nicht ohne besondere Schwierigkeiten beheben (E. 3.3). Mit Bezug auf die Frage, ob zwei Gebäude, welche den kantonalen Mindestgebäudeabstand von 7 m unterschreiten, die maximal zulässige Gebäudelänge einhalten müssen, besteht eine (echte) Regelungslücke. Rechtslogischerweise müsste die Frage bejaht werden. Die Tatsache, dass in den letzten Jahren viele Gebäude gestützt auf § 270 Abs. 3 PBG mit reduziertem Gebäudeabstand realisiert wurden, die sich bei einer derartigen Rechtsprechung - wegen der Überschreitung der Gebäudelänge - als rechtswidrig erweisen könnten, zwingt indessen zur Zurückhaltung. Bestimmt die kommunale Bau- und Zonenordnung in Anwendung von § 27 Abs. 2 ABauV mit Bezug auf die Berechnung des Mehrlängenzuschlags eine Zusammenrechnung der Fassadenlänge, wenn der Gebäudeabstand ein bestimmtes Mass unterschreitet, kann davon ausgegangen werden, dass der (kommunale) Gesetzgeber das gleiche Mass für die Zusammenrechnung von Gebäuden bei Ermittlung der Gebäudelänge bestimmt hätte. Hat die Gemeinde von der ihr nach § 27 Abs. 2 ABauV zustehenden Befugnis keinen Gebrauch gemacht, so ist hinsichtlich der Ermittlung der Gebäudelänge von einer geschlossenen Bauweise wohl dann auszugehen, wenn der Abstand zweier Gebäude den aus Gründen einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse (vgl. § 270 Abs. 3 PBG) verlangten Abstand oder ein bestimmtes Mass - naheliegender wäre bei der gebotenen zurückhaltenden Rechtsprechung ein Abstand von 3,5 m - unterschreitet (E. 3.4). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 02

grenzt im Südosten unmittelbar an die I-Strasse, die angrenzende Parzelle Kat.-Nr. 01 im Nordwesten unmittelbar an die H-Strasse. Sie sollen neu mit je einem im Grundriss fünfeckigen Mehrfamilienhaus überstellt werden. Auf Kat.-Nr. 02 ist ein Dreifamilienhaus mit Tiefgarage (Gebäude I-Strasse), auf der Parzelle Kat.-Nr. 01 ein Vierfamilienhaus (Gebäude H-Strasse) geplant.

### E. 2

Die Baugrundstücke Kat.Nrn.

### E. 3.1

Die Baurekurskommission II hob die beiden angefochtenen Baubewilligungen des Bauausschusses des Gemeinderates Affoltern am Albis vom 3. März 2009 vorab wegen der Überschreitung der zulässigen Gesamtlänge von 30 m (Art. 3 BZO) auf. Sie hielt in ihrem Rekursentscheid hierzu fest, im Hinblick auf die Einhaltung der Gebäudelänge stelle sich zuerst die Frage, ob die beiden Mehrfamilienhäuser als ein einziges Gebäude, als zwei zusammengebaute, d.h. in geschlossener Bauweise erstellte Gebäude, oder als zwei separate, d.h. in offener Bauweise errichtete Gebäude zu beurteilen seien. Von einer einzigen gemeinsamen Aussenhülle und einem gemeinsamen Dach, die neben einem baulich-funktionalen Zusammenhang die Baukörper als ein einziges Gebäude erscheinen liessen, könne keine Rede sein. Allerdings könne auch nicht von zwei in offener Bauweise errichteten Gebäuden gesprochen werden. Die beiden Bauten seien nicht nur unterirdisch bzw. bis zu 50 cm über dem gewachsenen Terrain, sondern bis zu ca. 1,5 m über dem gewachsenen Terrain zusammengebaut. Erst ab dieser Höhe seien die beiden Baukörper voneinander getrennt. Infolge dieser Verbundenheit könnten sie nicht als völlig frei stehende Gebäude bezeichnet werden, sondern hätten wegen des Zusammenbaus als zwei in – gemäss Art. 6 BZO zulässiger – geschlossener Bauweise errichtete Gebäude zu gelten. Die zwischen den beiden Gebäuden liegende schmale Isolationsschicht ändere am Zusammenbau nichts, sei doch ein Blick zwischen diesen beiden Gebäuden hindurch in diesem Bereich nicht möglich. Werde die geschlossene Bauweise durch die Bau- und Zonenordnung erlaubt, so sei die Statuierung einer Gesamtlänge zwingend (vgl. § 49 Abs. 2 lit. f des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]), ansonsten unzählig viele Gebäude, die je für sich die Gebäudelänge einhalten, aneinander gereiht werden könnten. Es sei daher davon auszugehen, dass das Zusammenbauen von Gebäuden nur bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge von 30 m gestattet sei. Diese werde hier um 5,5 m deutlich überschritten. Dieser Mangel erfordere eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts. Sowohl eine "Tieferlegung" des gesamten Bauvorhabens, sodass die Gebäude nur noch unterirdisch zusammengebaut wären und von einer offenen Bauweise gesprochen werden könne, als auch eine die feuerpolizeilichen und wohnhygienisch motivierten Gebäudeabstandsvorschriften beachtende Trennung und Redimensionierung wäre mit einer neuen Grundrissaufteilung verbunden und hätte wegen des geforderten Gebäudeabstands und der Einordnung auch Auswirkungen auf die Umgebung. Diesen Ausführungen hält die Beschwerdeführerin entgegen, auch wenn die beiden Gebäude erst ab einer Höhe von 1,5 m ab gewachsenem Boden voneinander getrennt seien, seien sie nicht zusammengebaut. Die Gebäudelänge fokussiere auf "Gebäude". Ein solches sei ein "nach den Regeln der Baukunde umschlossener Raum" (vgl. § 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 [ABauV]), der nach allen Seiten frei stehe (vgl. § 31 Abs. 2 ABauV) und durch Fassaden und Dach begrenzt werde. Es spiele keine Rolle, wie nahe ein so definiertes Gebäude zu einem anderen Gebäude stehe. Der Abstand zwischen Gebäuden werde nicht durch die Vorschriften über die Gebäudelänge, sondern jene zu den Abständen definiert und begrenzt. Die beiden Gebäude seien nicht als ein einziges Gebäude, sondern als zwei funktional eigenständige Gebäude zu betrachten. Nach § 270 Abs. 3 PBG dürfe nicht nur der Grenz-, sondern auch der Gebäudeabstand unterschritten werden. Allfälligen Nachbarinteressen wäre durch einschränkende Regelungen über den Mehrlängenzuschlag Rechnung zu tragen. Unzutreffend sei auch die Behauptung der Rekursinstanz, der Mangel liesse sich nicht ohne konzeptionelle Überarbeitung des Projekts beheben. Die betroffenen

Geschosse liessen sich durch geringfügige Projektkorrekturen in ihrer Flächenausdehnung reduzieren, sodass jedenfalls eine deutliche Trennung von 20–30 cm zwischen Kellergeschoss Gebäude H-Strasse und Untergeschoss Gebäude I-Strasse entstehe. An der internen Raumdisposition wären nur geringfügige Änderungen nötig. Sie habe auch aufgezeigt, dass das Haus I-Strasse im Kellergeschoss bis auf die Flucht des darüber liegenden Erdgeschosses zurückgenommen werden könnte.

### **E. 3.2**

Gemäss Art. 3 BZO beträgt in der Wohnzone W2c die maximale Gebäudelänge 30 m, wobei besondere Gebäude bei der Bestimmung der Gebäudelänge mitzuzählen sind. Die Messweise der Gebäudelänge wird in § 28 ABauV umschrieben. Sie gilt hier – wie die Vorinstanz richtig festgehalten hat – mangels einer differenzierten Regelung sowohl für Einzelbauten als auch in geschlossener Bauweise erstellte Gebäudekörper. Gemäss Rechtsprechung sind dabei unterirdische bzw. den gewachsenen Boden nicht mehr als 50 cm überragende Gebäudeteile nicht zur Gebäudelänge hinzuzurechnen (VGr, 22. März 2006, VB.2005.00519, E. 3.3, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Unbestrittenermassen bilden die beiden Gebäude I-Strasse und H-Strasse kein Gesamt-, sondern zwei separate Gebäude. Wegen ihres oberirdisch bis zu einer Höhe von mindestens 1,5 m über dem gewachsenen Terrain seitlichen Zusammenbaus müssen sie als zwei in – gemäss Art. 6 BZO zulässiger – geschlossener Bauweise errichtete Gebäude qualifiziert werden. Hierzu kann auf die überzeugenden Ausführungen der Baurekurskommission II verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Dass die beiden Gebäude als zwei funktional eigenständige Gebäude zu betrachten seien, steht der geschlossenen Bauweise nicht entgegen. Zu Recht hat die Vorinstanz auch festgehalten, dass vorliegend das Zusammenbauen von Gebäuden in geschlossener Bauweise nur bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet sei. Die beiden Baukörper H-Strasse und I-Strasse überschreiten insgesamt die zulässige Gebäudelänge von 30 m um rund 5,5 m deutlich.

### **E. 3.3**

Können inhaltliche oder formale Mängel eines Bauprojekts ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, wird die Bewilligung dennoch erteilt und mit den Nebenbestimmungen verbunden, die zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands erforderlich sind (§ 321 Abs. 1 PBG). Dieses Vorgehen kommt indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (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*, 4. A., Zürich 2006, S. 21-15 f.). Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge von 30 m um 5,5 m ist nicht "untergeordneter" Natur, sondern erheblich. Zu Recht hat die Vorinstanz festgehalten, dass sich dieser Mangel nicht ohne besondere Schwierigkeiten beheben lässt, sondern eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordert. Eine "Trennung" der Gebäude erfordert eine äussere und eine innere Grundrissänderung des einen oder beider Gebäude. Wie die Änderungen erfolgen, ist offen. Dies ist nicht zuletzt auf den Umstand zurückzuführen, dass das Bauvorhaben in den Bauplänen infolge der Aufteilung der beiden Baukörper und der planerischen Darstellung nicht einfach nachvollziehbar ist; so ist beispielsweise in den Plänen des Gebäudes H-Strasse, Schnitt A, die Tiefgarage nicht eingezeichnet, obschon das Kellergeschoss dieses

Gebäudes direkt über der Unterniveaugarage des Gebäudes I-Strasse liegt. Dadurch ist die Vorhersehbarkeit der erforderlichen Planänderungen erschwert.

#### **E. 3.4**

Es kommt hinzu, dass die von der Beschwerdeführerin verfochtene Trennung von 20–30 cm zwischen Kellergeschoss Gebäude H-Strasse und Untergeschoss Gebäude I-Strasse den Mangel der Gebäudelängenüberschreitung aus den folgenden Gründen nicht zu beheben vermag: Die Baurekurskommission II weist zu Recht darauf hin, dass nach § 286 PBG die geschlossene Bauweise nur samt der dabei zulässigen Bautiefe und Gesamtlänge durch die Bau- und Zonenordnung erlaubt werden kann. Wird die geschlossene Bauweise durch die Bau- und Zonenordnung erlaubt, so ist die Statuierung einer Gebäudegesamtlänge zwingend (§ 49 Abs. 2 lit. f PBG; § 286 Abs. 2 PBG; vgl. auch RB 2003 Nr. 75 [Leitsatz] = BEZ 2003 Nr. 34). Die Regelung der offenen und der geschlossenen Bauweise, letztere mit der Gesamtlänge und der zustimmungsfreien Bautiefe beim Grenzbau, verfolgt u.a. gestalterische, wohngyienische und – bei weiträumiger Betrachtungsweise – siedlungsstrukturierende Zwecke (Roman Sieber, Die bauliche Verdichtung aus rechtlicher Sicht, Freiburg 1996, S. 105). Im Gegensatz zu Abstandsvorschriften haben diese nicht primär nachbarschützende Funktion, sondern stellen ein Instrument der Siedlungsplanung dar und sind damit der nachbarlichen Disposition nicht zugänglich (Maja Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, Entlebuch 2001, S. 28, 82 ff., 148, auch zum Folgenden; Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz [PBG] des Kantons Zürich, Bern 1992, N. 187). Gleiches gilt beispielsweise auch für die Bestimmung der zulässigen baulichen Dichte. So ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts in Zonen, welche die zulässige Ausnützung nicht mittels Nutzungsziffern, sondern mittels Bestimmungen über die Bauweise, Abstände und Volumetrie festlegen, eine Nutzungserhöhung durch Näherbaurechte nicht zulässig, sondern ist durch ein Vergleichsprojekt nachzuweisen, dass das Bauvorhaben die aufgrund der primären Baubegrenzungsnormen zulässige Ausnützung einhält (RB 1996 Nr. 81 = BEZ 1996 Nr. 12; anderer Ansicht: Schüpbach Schmid, S. 95). Die Regelung der offenen oder geschlossenen Bauweise samt der dabei zulässigen Bautiefe und Gesamtlänge kann nach dem Gesagten durch die Begründung von Näherbaurechten nicht ausser Kraft gesetzt bzw. umgangen werden. Die offene Bauweise beruht auf einem (kantonalen) Mindestgebäudeabstand von 7 m (§ 271 in Verbindung mit § 270 Abs. 1 PBG). Folgerichtig müssten zwei Gebäude, die – aufgrund eines nachbarlichen Näherbaurechts – dieses Mass unterschreiten, mit Bezug auf die Gebäudelänge so behandelt werden, wie wenn sie in geschlossener und nicht in offener Bauweise erstellt wären, mit der Rechtsfolge, dass bei solchen Bauten die Bestimmungen über die maximal zulässige Gebäudelänge eingreifen. Der Gesetz- und Verordnungsgeber hat beim Mehrlängenzuschlag das Problem erkannt und ermächtigt gemäss § 27 Abs. 2 ABauV die Gemeinden, in der Bau- und Zonenordnung zu bestimmen, dass die für den Mehrlängenzuschlag massgebliche Fassadenlänge von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden, wenn der Gebäudeabstand ein bestimmtes Mass unterschreitet. In seinem Antrag vom 5. August 1992 (ABl 1992 S. 1128) an den Kantonsrat führte der Regierungsrat hierzu aus, gestützt auf das mit § 270 Abs. 3 PBG ermöglichte nachbarliche Näherbaurecht könnten nicht nur Grenzabstände, sondern auch Gebäudeabstände vermindert werden. Das Gesetz knüpfe dies lediglich an den Vorbehalt einwandfreier wohngyienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse. Von diesen Einschränkungen nicht erfasst werde die nachteilige Wirkung gegenüber Dritten, die darin

bestehe, dass Gebäudegruppen mit stark verringerten Gebäudeabständen für sie in ähnlicher Weise in Erscheinung treten wie zusammengebaute Gebäude und solche mit grosser Gebäude- bzw. Fassadenlänge. Zur Milderung der Drittwirkung langer Baukörper könnten die Gemeinden Mehrlängenzuschläge zu den seitlichen Abständen festlegen (§§ 23 ff. ABauV). Damit das gleiche Ziel auch bei ähnlich wirkenden Gebäudegruppen mit geringem Gebäudeabstand erreicht werden könne, sei die kommunale Regelungsbefugnis auf solche Fälle auszudehnen. Diese Begründung wurde vom Kantonsrat in der Beratung der Änderungsvorlage übernommen, der die Änderung als "sinnvoll und notwendig" bezeichnete (Protokoll des Zürcher Kantonsrates, 1991 – 1995, S. 4477). Dem Gesetz- und Verordnungsgeber ist aber offensichtlich entgangen, dass im Anwendungsbereich der Bestimmungen über die offene und geschlossene Bauweise eine ähnliche Problematik besteht, da dieser – wie gesehen – nicht durch privatrechtliche Näherbaurechtsvereinbarungen im Sinn von § 270 Abs. 3 PBG eingeschränkt werden kann. Es ist daher von einer (echten) Regelungslücke auszugehen. Rechtslogischerweise müssten – wie erwähnt – zwei Gebäude, welche den kantonalen Mindestgebäudeabstand von 7 m unterschreiten mit Bezug auf die Gebäudelänge als in geschlossener Bauweise erstellt behandelt werden, mit der Folge, dass bei solchen Bauten die Bestimmungen über die maximal zulässige Gebäudelänge eingreift. Die Rechtswirklichkeit, d.h. die Tatsache, dass in den letzten Jahren viele Gebäude gestützt auf § 270 Abs. 3 PBG mit reduziertem Gebäudeabstand realisiert wurden, die sich bei einer derartigen Rechtsprechung – wegen der Überschreitung der Gebäudelänge – als rechtswidrig erweisen könnten, zwingt indessen zur Zurückhaltung. Bestimmt die kommunale Bau- und Zonenordnung in Anwendung von § 27 Abs. 2 ABauV mit Bezug auf die Berechnung des Mehrlängenzuschlags eine Zusammenrechnung der Fassadenlänge, wenn der Gebäudeabstand ein bestimmtes Mass unterschreitet, kann davon ausgegangen werden, dass der (kommunale) Gesetzgeber das gleiche Mass für die Zusammenrechnung von Gebäuden bei Ermittlung der Gebäudelänge bestimmt hätte. Mithin kann dieses Mass auch für die Annahme einer "geschlossenen Bauweise" mit den aufgezeigten Konsequenzen für die Berechnung der Gebäudelänge herangezogen werden. Hat die Gemeinde von der ihr nach § 27 Abs. 2 ABauV zustehenden Befugnis keinen Gebrauch gemacht, so ist hinsichtlich der Ermittlung der Gebäudelänge von einer geschlossenen Bauweise wohl dann auszugehen, wenn der Abstand zweier Gebäude den aus Gründen einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse (vgl. § 270 Abs. 3 PBG) verlangten Abstand oder ein bestimmtes Mass – nahe liegend wäre bei der gebotenen zurückhaltenden Rechtsprechung ein Abstand von 3,5 m – unterschreitet. Auf jeden Fall vermag vorliegend ein Gebäudeabstand zwischen den beiden Gebäuden H-Strasse und I-Strasse von lediglich 20–30 cm, wie ihn die Beschwerdeführerin vorschlägt, die Überschreitung der maximalen Gebäudelänge nicht zu beheben.

#### **E. 4.1**

Die Baurekurskommission hat die Baubewilligung des Bauausschusses des Gemeinderats Affoltern vom 3. März 2009 auch wegen der mangelhaften Erschliessung des Baugrundstücks I-Strasse aufgehoben und hierzu ausgeführt, eine planungsrechtliche Festlegung im Sinn von § 234 PBG sei nicht geltend gemacht worden und auch nicht ersichtlich. Ein Quartierplanverfahren sei noch nicht eingeleitet worden. Somit sei einzig zu prüfen, ob das Baugrundstück I-Strasse genügend erschlossen sei. Bei der I-Strasse handle es sich um eine von der J-Strasse abzweigende, ca. 100 m lange Stichstrasse, die im Eigentum verschiedener Grundeigentümer stehe und für deren Benützung je gegenseitige Dienstbarkeiten bestünden. Über die I-Strasse würden gegenwärtig rund 10 Wohneinheiten

erschlossen, nicht hingegen das benachbarte Alterswohnheim. Von der I-Strasse zweigten auf der Höhe des Baugrundstücks einzig zwei zum Alterswohnheim gehörende Notzufahrten ab. Mit dem projektierten Mehrfamilienhaus I-Strasse würden dreizehn Wohneinheiten erschlossen, weshalb sich der Ausbaugrad gemäss Anhang zu den Zugangsnormalien an einer Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich zu orientieren habe mit einer Fahrbahnbreite von 4,0–4,75 m sowie beidseitigen Banketten von 30 cm. Diese müsse, da es sich um eine Stichstrasse handle, einen genügend ausgebauten, verkehrssicheren und rechtlich gesicherten Kehrplatz aufweisen. Die I-Strasse weise auf dem massgebenden Abschnitt eine Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m, jedoch keine Bankette auf. Sodann fehle ein rechtsgenügender Kehrplatz. Dass gegenwärtig auf einer durch die von der I-Strasse abzweigenden Notzufahrten gebildeten Fläche kleinere Fahrzeuge wenden könnten, ändere nichts daran, dass eine genügend ausgebaute und verkehrssichere Wendeanlage, auf welcher auch Fahrzeuge der öffentlichen Dienste oder Last- und Lieferwagen ohne Schwierigkeiten kehren könnten, fehle. Eine besondere Situation, die ein Abweichen von den Zugangsnormalien rechtfertigen würde, liege nicht vor. Den Akten sei kein Hinweis zu entnehmen, dass zumindest auf den Baubeginn hin ein rechtsgenügender Ausbau eines Kehrplatzes vorliege und dessen Benutzung auch rechtlich gesichert sei. Infolge dieses mangelhaften Ausbaus der I-Strasse sei das Baugrundstück nicht genügend erschlossen und somit nicht baureif.

#### **E. 4.2**

Zur Frage der Erschliessung des Baugrundstücks I-Strasse hält die Beschwerdeführerin fest, die Bankette seien zwar optisch nicht wahrnehmbar ausgeschieden, was indessen hier auch nicht nötig sei. Die Strasse selbst sei 4,5 m breit; bezugnehmend auf die erforderliche Mindestbreite nach den Zugangsnormalien von 4 m stünden daher 50 cm für Bankette zur Verfügung, sodass nur 10 cm fehlten, was ohne Weiteres hingenommen werden könne. Die Strasse sei gerade, übersichtlich und weise keinen Durchgangsverkehr auf. Hinsichtlich des Wendeplatzes enthielten die Zugangsnormalien keine konkreten Hinweise darauf, wie dieser auszugestaltet sei. Für eine Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich genüge jedenfalls eine "Kehrmöglichkeit", dies im Unterschied zu einem Kehrplatz. Vorliegend bestehe eine Kehrmöglichkeit auf dem Areal der angrenzenden Alterswohnungen, und zwar direkt gegenüber der projektierten Ein- und Ausfahrt der Unterniveaugarage. Der bestehende Wendepplatz sei als Bestandteil des Umgebungsplans mit der Baubewilligung vom 9. Juli 2001 für das Alterswohnheim bewilligt worden. Die Dimensionierung erweise sich als ausreichend. Soweit erforderlich, könne die Kehrmöglichkeit auf dem im Eigentum der Gemeinde Affoltern stehenden Grundstück Kat.-Nr. 03 erweitert werden. In ihrer Beschwerdeantwort vom 2. Februar 2010 unterstützt die Gemeinde Affoltern die Ausführungen der Beschwerdeführerin. Das Fehlen von Banketten an der I-Strasse sei unbeachtlich, und die Vorinstanz missachte diesbezüglich den Ermessensspielraum der Gemeinde. Weiter stehe den Berechtigten der I-Strasse ein Kehrplatz zur Verfügung. Dessen Nutzung sei in der Baubewilligung von 2001 festgehalten worden.

#### **E. 4.3**

§ 236 Abs. 1 PBG verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sein muss. Hinreichende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der

Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien (§ 237 Abs. 2 PBG). Diese sind richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5, mit Hinweisen). Von Richtlinien und Normalien, wie sie für den Strassenausbau in den Zugangsnormalien und für Ausfahrten im Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung festgehalten sind, kann gemäss § 360 Abs. 3 PBG aus wichtigen Gründen abgewichen werden. In § 6 Abs. 2 der Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VerkehrssicherheitsV; LS 722.15) und § 11 der Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien; LS 700.5) sind Gründe für solche Abweichungen beispielhaft aufgezählt (VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64; RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45). Bei der Gewährung dieser Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu (VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64; RB 1986 Nr. 13). Diese prüfen, ob die Gemeindebehörde den ihr eingeräumten Ermessensspielraum nicht überschritten hat, das heisst im vorliegenden Zusammenhang insbesondere, ob die bewilligte Erschliessungslösung als verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit als vertretbar erscheint. Eine Überprüfung dieser Ermessensausübung steht dem Verwaltungsgericht nicht zu; dieses kann gemäss § 50 Abs. 2 lit. c VRG nur bei Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung eingreifen.

#### **E. 4.4**

Die Gemeinde Affoltern am Albis unterbreitete den Grundeigentümern im Frühjahr 2009 einen – bis heute noch nicht abgeschlossenen – Erschliessungsvertrag, welcher "den normgerechten Ausbau der I-Strasse mit Kehrplatz und die vollständige Überführung der I-Strasse ins öffentliche Eigentum" vorsieht (Ziff. 1.2 "Zweck" des Erschliessungsvertrags). Im Weiteren ist in der Baubewilligung I-Strasse vom 3. März 2009 festgehalten, dass die I-Strasse noch nicht den Zugangsnormalien entsprechend ausgebaut ist, und verlangte der Bauausschuss des Gemeinderates Affoltern auftragsgemäss die Anmerkung eines Quartierplanreverses im Grundbuch (Dispositiv-Ziffer 1.1). Allein hieraus kann indessen nicht auf eine ungenügende Erschliessung im Sinn von § 236 Abs. 1 PBG des Baugrundstücks I-Strasse geschlossen werden. Vielmehr ist aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse zu prüfen, ob die Erschliessungsvoraussetzungen gegeben sind.

##### **E. 4.4.1**

Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Rekursentscheid fest, dass die I-Strasse bisher ca. zehn Wohneinheiten erschloss, zu welchen die drei geplanten Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses I-Strasse hinzukämen. Entgegen den Vorbringen des Beschwerdegegners Nr. 1 sind bei Ermittlung der über die I-Strasse erschlossenen Wohneinheiten jene des Mehrfamilienhauses H-Strasse nicht mitzurechnen. Denn das Bauprojekt H-Strasse weist entlang der H-Strasse eine hinreichende Anzahl Abstellplätze nach, nämlich einen Besucherparkplatz und sechs Abstellplätze für die Bewohner. Gemäss Anhang zu den Zugangsnormalien hat sich eine Erschliessung für die Nutzung bis zu 30 Wohneinheiten an einer Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich zu orientieren, d.h. an einer Fahrbahnbreite von 4,0–4,75 m mit beidseitigem Bankett von je 30 cm. Die Vorinstanz geht gemäss Rekursentscheid davon aus, die I-Strasse weise eine Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m auf, verfüge aber über keine Bankette. Dieser Ausbaugrad wird – zumindest sinngemäss – vom Beschwerdegegners Nr. 2 bestritten. Da die Baubewilligung aus den unter Erwägung 3 ausgeführten Gründen ohnehin aufzuheben ist, erübrigen sich weitere Sachverhaltsermittlungen. Der erwähnte Erschliessungsvertrag errechnet aufgrund der

zulässigen Ausnützung für die I-Strasse 15 Wohneinheiten und legt die Fahrbahnbreite auf 4 m fest zuzüglich beidseitige Bankette von 30 cm, was zu einer Strassenparzellenbreite von 4,6 m führt. Unter der Annahme, dass die I-Strasse heute eine Fahrbahnbreite von 4,5 m aufweist, genügt es hier festzuhalten, dass der Bauausschuss des Gemeinderats Affoltern den ihm zustehenden Ermessenspielraum nicht überschritt, als er unter den hier vorliegenden Umständen trotz der Unterschreitung der Strassenbreite um 10 cm gegenüber den Zugangsnormalien die strassenmässige Erschliessung als hinreichend erachtete.

#### **E. 4.4.2**

Nach den Ausführungen im Rekursentscheid vom 20. Oktober 2009 fehlt auch ein rechtsgenügender Kehrplatz. Dass gegenwärtig auf einer durch die von der I-Strasse abzweigenden Notzufahrten gebildeten Fläche kleinere Fahrzeuge wenden könnten, ändere nichts daran, dass eine genügend ausgebaute und verkehrssichere Wendeanlage, auf welcher auch Fahrzeuge der öffentlichen Dienste oder Last- und Lieferwagen ohne Schwierigkeiten kehren könnten, fehle. Den Akten sei zudem kein Hinweis zu entnehmen, dass zumindest auf den Baubeginn hin ein rechtsgenügender Ausbau des Kehrplatzes vorliege und dessen Benutzung auch rechtlich gesichert sei. Dass ein Kehrplatz in Zukunft mittels eines privaten Erschliessungsplans oder allenfalls mittels eines Quartierplans geschaffen werde, ändere nichts daran, dass infolge eines gegenwärtig mangelhaften Ausbaus der I-Strasse das Baugrundstück nicht genügend erschlossen und somit nicht baureif sei. Gemäss Anhang zu den Zugangsnormalien ist bei Zufahrtsstrassen im unteren Anwendungsbereich eine "Kehrmöglichkeit" notwendig, wenn diese als Stichstrasse ausgebildet ist. Demgegenüber wird bei Zufahrtsstrassen im oberen Anwendungsbereich und bei Erschliessungsstrassen ein "Kehrplatz" verlangt. Die unterschiedliche Begriffsverwendung zeigt, dass bei einer "Kehrmöglichkeit" nicht die gleichen Ausbauerfordernisse verlangt werden können wie bei einem "Kehrplatz". Im Zusammenhang mit dem Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern für Alterswohnungen mit Spitexzentrum auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 04 und 05 zwischen der I-Strasse und der K-Strasse verfügte die Hochbauabteilung der Gemeinde Affoltern mit Genehmigung vom 9. Juli 2001 des Umgebungs- und Bepflanzungsplans, dass an der nordwestlichen Grundstücksecke ein Kehrplatz für die Berechtigten der I-Strasse anzulegen sei. Dabei sei der Grünstreifen zwischen Fussweg und I-Strasse auf eine Länge von ca. 7 m durch Rasengittersteine zu ersetzen. Gemäss den Akten wurde die nordwestliche Grundstücksecke entsprechend dieser Auflage hergerichtet. Mit der Vorinstanz ist indessen festzuhalten, dass von den Dimensionen her die Wendefläche, insbesondere für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste, ungenügend ist. Die Unterlagen zum erwähnten Erschliessungsvertrag sehen denn auch eine Vergrösserung der Fläche zu einem "Kehrplatz" vor, sodass "er für das Wendemanöver des Kehrrechtswagens ausreicht". Zudem ist der Wendeplatz als solcher nicht erkennbar. Hingegen ist keine weitergehende rechtliche Sicherung erforderlich, da das betreffende Grundstück im Eigentum der Gemeinde steht und damit von einer Widmung (RB 1988 Nr. 64 = BEZ 1989 Nr. 2; VGr, 10. Mai 2000, VB.2000.00025, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)) zum Gemeingebrauch ausgegangen werden kann.

#### **E. 5**

Zusammengefasst ergibt sich, dass die beiden streitigen Beschlüsse des Bauausschusses des Gemeinderats Affoltern am Albis vom 3. März 2009 von der Baurekurskommission II zu Recht aufgehoben wurden. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit

§ 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr als unterliegende Partei von vornherein nicht zu. Vielmehr hat sie in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG eine solche den Beschwerdegegnern zu entrichten. Angemessen ist eine Parteientschädigung von je Fr. 1'000.- (inkl. MwSt.). Die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Parteientschädigung an die mit ihren Anträgen unterliegende Mitbeteiligte sind nicht gegeben. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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