

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00089 vom 30. Juni 2010**

ZH Verwaltungsgericht, 2010-06-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2010.00089](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00089)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00089 du 30 juin 2010

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00089 del 30 giugno 2010

## **Regeste**

Baubewilligung | Nebenbestimmung für Baubewilligung: Wegabstand für Unterniveaugarage. Die in § 268 Abs. 1 PBG statuierte Verpflichtung zur Einhaltung eines Wegabstands bezieht sich nur auf solche Wege, die im Sinn der Rechtsprechung als "öffentlich" zu würdigen sind (E. 4.3). Vorliegend besteht für die streitbetoffenen Wege ein Allgemeines Verbot des Einzelrichters, zudem sind an den Zugängen zu den beiden Wegen Tore angebracht. Die Wege stehen somit nicht nur rechtlich, sondern auch faktisch einem beschränkten Personenkreis zur Verfügung und sind somit vorliegend als privat im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG und Art. 12 BZO zu würdigen (E. 4.5). Die projektierte Unterniveaugarage hat somit keine Wegabstände einzuhalten (E. 4.6). Die Baurekurskommission hat die angefochtene Baubewilligung demnach zu Unrecht mit einer Nebenbestimmung ergänzt (E. 5). Abweisung der Beschwerde im Verfahren VB.2010.00089. Gutheissung der Beschwerde im Verfahren VB.2010.00090.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Genossenschaft C, vertreten durch D ,

### **E. 2**

A, vertreten durch RA B, 3.1 F, 3.2 G, 4.1 H, 4.2. I,

### **E. 5**

J,

### **E. 6**

K,

### **E. 7**

Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerschaft 2, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Bausektion des Stadtrats Zürich bewilligte der Genossenschaft C am 23. Juni 2009 unter Nebenbestimmungen die Erstellung einer Unterniveau-Garage für 48 Autos zur bestehenden Wohnüberbauung L, einer Heizzentrale (Schnitzelfeuerung) mit Schnitzelraum sowie von Kaminen für Feuerungs- und Garagenabluft auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 bei der Liegenschaft M-Strasse 03 in Zürich. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) liegen die beiden Parzellen in der Wohnzone W2. Im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses M-Strasse 03 auf Kat.-Nr. 01 soll die bestehende Energiezentrale umgebaut und erweitert werden. Im Weiteren ist nördlich dieses Gebäudes eine zweigeschossige Unterniveaugarage geplant.

Die Zufahrt zur Tiefgarage führt von der oberen Parkebene durch das Untergeschoss des Mehrfamilienhauses über zwei Öffnungen in der Südfassade sowie über eine Zufahrt im Baulinienbereich auf die M-Strasse. Die Tiefgarage samt Heizzentrale, Rampe und Entrauchungsschächten ist vollständig auf Kat.-Nr. 01 unter der Freifläche zwischen den Häuserzeilen der Wohnsiedlung und teilweise unter den zu diesem Grundstück gehörenden Wegparzellen N-Weg und O-Weg projektiert. Die Anlage soll dem genannten Grundstück sowie der südwestlichen Nachbarparzelle Kat.-Nr. 02 dienen. Im nord- und im südwestlichen Eckbereich der Tiefgarage sind auf den N-Weg führende Treppenaufgänge vorgesehen, die Entrauchungsschächte sollen im nördlichen und südlichen sowie im östlichen Eckbereich der Tiefgarage zu liegen kommen. II. Hiergegen erhoben verschiedene Nachbarn bei der Baurekurskommission I Rekurs, die einen mit dem Antrag, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Bewilligung zu verweigern, die anderen mit dem Begehren um Projektänderungen. Nachdem die Kommission am 16. November 2009 einen Augenschein durchgeführt hatte, vereinigte sie mit Entscheid vom 22. Januar 2010 die Verfahren und wies einen Rekurs ab. Die übrigen Rechtsmittel wurden teilweise gutgeheissen, im Übrigen jedoch abgewiesen, soweit sie darauf eintrat. Die Baubewilligung wurde bestätigt, aber mit folgenden Nebenbestimmungen ergänzt: "Die Unterniveaugarage hat vom O-Weg einen Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten; entsprechend abgeänderte Pläne sind der Vorinstanz zur Genehmigung vorzulegen. Der nördliche Entrauchungsschacht darf nicht in den O-Weg ragen; entsprechend abgeänderte Pläne sind der Vorinstanz zur Genehmigung vorzulegen." III. Gegen den Rekursentscheid erhoben einer der teilweise unterlegenen Nachbarn wie auch die Bauherrschaft Beschwerde beim Verwaltungsgericht. A. Mit Beschwerde vom 24. Februar 2010 liess A beantragen, das Vorhaben sei unter Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids zu verweigern. Ausserdem verlangte er eine Parteientschädigung (VB.2010.00089). B. Die Genossenschaft C liess am 25. Februar 2010 ihrerseits – unter Zusprechung einer Parteientschädigung – mit folgendem materiellem Antrag Beschwerde erheben: "Der Entscheid der Baurekurskommission I sei aufzuheben, soweit er den Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 23. Juni 2009 um folgende Nebenbestimmung ergänzt: 'Die Unterniveaugarage hat vom O-Weg einen Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten.'" In ihren Vernehmlassungen vom 8. März 2010 schloss die Baurekurskommission I ohne weitere Begründung auf Abweisung beider Beschwerden. Die Bausektion des Stadtrats beantragte am 31. März 2010 Abweisung der Beschwerde des Nachbarn, während diejenige der Bauherrin gutzuheissen sei. Die privaten Parteien beantragten am 23. bzw. 31. März 2010 je Abweisung der Beschwerde der Gegenpartei. Auf die Erwägungen des Rekursentscheids und Parteivorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Die Beschwerden VB.2010.00089 und VB.2010.00090 betreffen das gleiche Urteil der Baurekurskommission I, den nämlichen Sachverhalt und werfen weitgehend dieselben Rechtsfragen auf. Die Verfahren sind daher aus prozesswirtschaftlichen Gründen zu vereinigen. 2. Die Legitimation der Bauherrschaft gegen den Rekursentscheid, der sie mit einer das Projekt wesentlich einschränkenden Nebenbestimmung belastet, Beschwerde zu führen, steht aufgrund von § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) offensichtlich fest. Desgleichen ist nach dieser Bestimmung auch die Rechtsmittelbefugnis der Nachbarn ausgewiesen, wie die Rekurskommission zutreffend erkannt hat. Die Beschwerde VB.2010.00089 bekämpft das Projekt insgesamt; im Übrigen hätte der Anfechtende als Grenznachbar auch an einer Erweiterung des Abstands ein legitimationsbegründendes praktisches Interesse ( RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14). Auf

die im Übrigen fristgerecht und formgültig erhobenen Beschwerden ist daher einzutreten. 3. Vor Verwaltungsgericht liegt nur noch die Frage im Streit, ob die streitbetreffende Tiefgarage den gesetzlichen Wegabstand unterschreite und aus diesem Grund überhaupt zu verweigern oder unter einer Auflage zu bewilligen sei, welche die Bauherrschaft zur Korrektur des Projekt mangels verpflichte. Weitere Einwendungen gegen das Bauvorhaben, welche die Nachbarn im Rekursverfahren vorgebracht haben, werden vor Verwaltungsgericht nicht mehr erneuert. Die von der Rekurskommission gutgeheissene Rüge, dass der nördliche Entrauchungsschacht zurückversetzt werden müsse, hat die Bauherrschaft akzeptiert. Andererseits haben sich die Nachbarn damit abgefunden, dass ihre dem Projekt entgegengehaltenen Beanstandungen einer unbefriedigenden Einordnung (E. 7), einer ungenügenden Anzahl von Pflichtparkplätzen (E. 8), einer gesetzwidrigen und nicht verkehrssicheren Zufahrt zur Tiefgarage (E. 9), übermässiger Immissionen aus der Benutzung der Garage (E. 10) sowie weitere Einwände (E. 11) von der Vorinstanz abgewiesen worden sind. Der von beiden Beschwerdeführenden beantragte Augenschein erübrigt sich, denn der massgebliche Sachverhalt geht mit Bezug auf die verbleibende Rüge einer Unterschreitung des Wegabstands hinreichend klar aus den Baugesuchsakten und dem fotografisch dokumentierten Augenscheinprotokoll der Baurekurskommission I hervor (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

4. 4.1 Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude laut § 265 Abs. 1 PBG 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. Art. 12 Abs. 1 BZO erweitert die genannte Abstandspflicht auf unterirdische Gebäude. Die Verpflichtung von § 265 Abs. 1 PBG zur Einhaltung eines Wegabstands gilt nur gegenüber "öffentlichen" Wegen (VGr, 19. Dezember 2007, VB.2006.00510, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch), auch zum Folgenden; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 12-31). 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 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. Diese Rechtsprechung wurde wiederholt bestätigt. Mit unpubliziertem Entscheid vom 17. März 1995 (VB 94/0156 + 0157) hat das Verwaltungsgericht einen Fussweg als nicht öffentlich eingestuft, der im relevanten Bereich einem einzelnen Drittgrundstück als alternative Fusswegerschliessung diene.

4.2 Die Baurekurskommission I erwog, dass die im Geviert P-/Q-/M-/R-Strasse liegende Siedlung L durch den N-Weg von Norden nach Süden sowie durch den O-Weg von Westen nach Osten durchzogen werde. Letzterer sei durchgehend, der N-Weg einzig im nördlichen Abschnitt auf rund 3 m Breite ausgebaut und mit Personen- wie Lieferwagen befahrbar. Der südliche Bereich des N-Wegs zwischen dem O-Weg und der M-Strasse sei hingegen nur etwa 2 m breit und könne von Personenwagen nicht benutzt werden. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02, auf denen sich ein Grossteil der Siedlung L wie auch der N-Weg und der östliche Abschnitt des O-Wegs befänden, würden hauptsächlich durch das genannte Strassengeviert erschlossen. Indessen hätten

zahlreiche Wohneinheiten ihre Zugänge auf den O-Weg oder auf den nördlichen Teil des N-Wegs; auch die Briefkästen befänden sich dort. Diese Wegabschnitte dienten den fraglichen Wohneinheiten somit zumindest als Notzufahrt. Demnach könnten Besucher, Lieferanten und die Post von der R-Strasse über den O-Weg auf die Q-Strasse bzw. über den nördlichen Teil des N-Wegs auf die P-Strasse gelangen. Sodann stiessen die Grundstücke Kat.-Nrn. 04, 05, 06, 07, 08 und 09 (Liegenschaften O-Weg 16–11) unmittelbar an den westlichen Abschnitt des O-Wegs (Wegparzelle Kat.-Nr. 10), würden also über diesen Abschnitt gesetzlich erschlossen. Selbst wenn an den Zugängen zum Fahrweg O-Weg und zum nördlichen, befahrbaren Teil des N-Wegs amtliche Verbote Unberechtigten den Zutritt verweigerten, könnten diesen rund 3 m breiten, befahrbaren Wegabschnitten eine gesetzliche Erschliessungsfunktion sowie ein öffentlicher Charakter nicht abgesprochen werden. Umgekehrt verhalte es sich bezüglich des südlichen Teils des N-Wegs, eines lediglich 2 m breiten und nicht befahrbaren Fusswegs; überdies sei er zur M-Strasse hin mit einem Tor abgeschlossen und einem Benützungsverbot für die Allgemeinheit versehen. Dieser Bereich gelte daher nicht als öffentlich im Sinn von § 265 PBG bzw. Art. 12 BZO. Nach dem Gesagten halte die Tiefgarage als unterirdisches Gebäude den erforderlichen Wegabstand von 3,5 m gegenüber dem O-Weg nicht ein. Die Baubewilligung sei daher mit einer Auflage zu verknüpfen, wonach die Abstandsunterschreitung durch eine entsprechende Projektänderung zu beheben sei. Der beschwerdeführende Nachbar hält der Baurekurskommission – auch in seiner Antwort zum Rechtsmittel im Verfahren VB.2010.00090 der Bauherrschaft – entgegen, dass Art. 12 BZO nicht nur bei öffentlichen, sondern auch bei privaten Wegen anwendbar sei. Im Übrigen sei der N-Weg als öffentlich zu würdigen. Wenn ein Weg der Allgemeinheit rechtlich verschlossen sei, dürfe er deswegen nicht ohne Weiteres als privat qualifiziert werden. Vielmehr habe er auch dann als öffentlich zu gelten, wenn er Zugang zu mehr als einer Wohneinheit sei. Der N-Weg werde von über 20 Wohneinheiten als Zugang benutzt, diene also einem unbestimmten Benutzerkreis und sei daher öffentlich im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG. Wenn das Verwaltungsgericht im Entscheid VB.2001.00092 (VGr, 5. September 2001, VB.2001.00092, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)) festhalte, ein Weg sei jedenfalls so lange öffentlich zugänglich, als dessen Eigentümer kein audienzrichterliches Verbot erwirkt hätten, dürfe nicht der Umkehrschluss gezogen werden, dass ein solches Verbot den Weg zu einem privaten mache. Weil sich die Qualifikation als öffentlich oder privat allein nach der voraussichtlichen Nutzungsintensität richte, erscheine der Umkehrschluss als gesetzwidrig. Das Verkehrskreuz N-Weg/O-Weg diene über 40 Häusern als Zugangsmöglichkeit, womit der Benutzerkreis als offen und unbestimmt zu gelten habe. Ob es sich um eine gesetzliche Erschliessung handle, sei kein Kriterium für die Qualifikation eines Wegs als öffentlich. Für die Abgrenzung zwischen dem öffentlichen oder privaten Charakter eines Weges im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG komme es auf seine erschliessungstechnische Bedeutung, also auf die tatsächliche Funktion an. Dass diese Bedeutung einer Verkehrsanlage nicht immer mit ihrer erschliessungsrechtlichen Notwendigkeit übereinstimme, zeige sich etwa im Quartierplanverfahren, wo das Bedürfnis nach abkürzenden Fussgängerverbindungen anerkannt werde, auch wenn diese rechtlich nicht notwendig wären. Im Übrigen diene der N-Weg dem Fussgängerverkehr und insoweit der Erschliessung. Schliesslich habe die Rekurskommission die Strasse O-Weg ohne nähere Begründung als Weg und nicht als Strasse betrachtet. Für die Zuordnung einer Verkehrsanlage komme es auf ihre Erschliessungsfunktion an, wobei die Zugangsnormen als Richtlinie heranzuziehen seien. Weil die genannte Strasse rund 20 Liegenschaften zumindest als Notzufahrt sowie als

Zubringer für sperrige Güter diene und ausserdem drei Quartierstrassen miteinander verbinde, müsse von einer Zufahrtsstrasse ausgegangen werden. Mithin hätten Bauten gegenüber dem O-Weg einen Abstand von 6 m und nicht bloss von 3,5 m einzuhalten. In ihren beiden Beschwerdeantworten führt die Bausektion aus, dass Art. 12 Abs. 1 BZO zwar die Abstandspflicht auf unterirdische Gebäude erweitere, hingegen wie der übergeordnete § 265 PBG nur bei öffentlichen Strassen und Wegen zum Zug komme. Grundsätzlich sei dem beschwerdeführenden Nachbarn beizupflichten, dass neben der Nutzungsbefugnis auch die voraussichtliche Nutzungsintensität zur Würdigung eines Wegs als öffentlich führe. Dieses Kriterium habe jedoch dann geringere Bedeutung, wenn – wie hier – eine vollständig arealinterne Verbindung der Allgemeinheit nicht zur Benutzung offenstehe und zudem nur eine alternative Erschliessung darstelle. Unter solchen Umständen gelte es, die konkrete Nutzung zu würdigen. Der Kreis der an den streitbetroffenen Wegen nutzungsberechtigten Personen sei ausdrücklich auf die Bewohner der Überbauung L auf den Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 02 sowie die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 08, 09, 06, 07, 04 und 05 (O-Weg 11, 12, 13, 14, 15, 16) beschränkt, und das Fahrwegrecht zugunsten der letztgenannten Parzellen sei ebenfalls limitiert. Obschon diese Wege von Besuchern als Fussweg benutzt werden dürften, dienten sie einem begrenzten Benutzerkreis als blosse Nebenerschliessung. Entgegen der Auffassung der Rekurskommission hätten der nördliche Teil des N-Wegs sowie der O-Weg keine Funktion als Notzufahrt; denn diese erfolge sinnvollerweise über die kürzesten Distanzen, d.h. von der nächstgelegenen Strasse her. Beim südlichen Teil des N-Wegs lasse sich die untergeordnete Funktion einer Nebenerschliessung schon am wesentlich schmaleren Ausbau erkennen. Selbst wenn von der in der Beschwerdeschrift genannten Anzahl Wohneinheiten ausgegangen würde, wären der nördliche Teil des N-Wegs sowie der O-Weg dennoch als Zufahrtswege und nicht als Zufahrtsstrassen im Sinn der Zugangsnormen (Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987) zu qualifizieren. Die Bauherrin hält in der Beantwortung der Beschwerde im Verfahren VB.2010.00089 wie auch im eigenen Rechtsmittel im Verfahren VB.2010.00090 fest, dass die auf ihren Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 lastenden Fuss- und Fahrwegrechte zugunsten der Nachbarliegenschaften O-Weg 16–11 den südlichen Teil des N-Wegs nicht tangierten. Allfällige Kranken- und Leichentransporte erfolgten heute über die R-Strasse. Das Gehrecht erlaube den genannten Grundeigentümern nur das Begehen, nicht aber das Befahren des Wegs. Ein audienzrichterliches Verbot vom 28. April 2004 untersage Unberechtigten die Benützung des Durchgangs auf dem Areal der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02. Alle Zugänge vom umliegenden Strassengeviert zu den Wegen O- und N-Weg seien mit Toren verschlossen und zusätzlich mit Verbotstafeln gemäss der richterlichen Anordnung markiert. Am privaten Charakter der Wege ändere die Benutzung durch die Post und die Abfallentsorgung ebenso wenig wie einzelne Krankentransporte oder Umzüge. Die Anzahl der Wohneinheiten, denen ein privater Weg als Zugang diene, spiele keine Rolle. 4.3 Mit den Vorinstanzen und der Bauherrschaft ist festzuhalten, dass sich die in § 265 Abs. 1 PBG statuierte Verpflichtung zur Einhaltung eines Wegabstands nur auf solche Wege bezieht, die im Sinn der Rechtsprechung als "öffentlich" zu würdigen sind. Zwar erweitert Art. 12 Abs. 1 BZO die Abstandspflicht auf unterirdische Gebäude. Für die vom beschwerdeführenden Nachbarn geforderte Ausdehnung des Geltungsbereichs auch auf Wege, die im Sinn der nachfolgenden Ausführungen (E. 4.5) als "privat" zu gelten haben, spricht indessen weder der Wortlaut noch der Zweck der Vorschrift. Ob die Gemeinden grundsätzlich befugt sind, die Abstandsvorschriften in dieser Weise auszuweiten, womit unter Umständen eine nicht

unerhebliche Einschränkung der Überbaubarkeit eines Grundstücks verbunden wäre, kann dahingestellt bleiben. Jedenfalls bedürfte eine derartige Eigentumsbeschränkung einer klaren Grundlage in der Bauordnung. Daran fehlt es vorliegend. Mit Bezug auf öffentliche Wege macht eine Abstandspflicht auch für unterirdische Gebäude insoweit Sinn, als sie die Funktion einer gesetzlich vorgeschriebenen Erschliessung haben und oftmals Werkleitungen dort verlegt werden. Dies trifft für private Wege kaum je zu; diese dienen gewöhnlich nur der Annehmlichkeit der Grundeigentümer.

4.4 Vorliegend erfolgt die im Sinn von § 237 Abs. 1 PBG in Verbindung mit den Zugangsnormen gesetzliche Erschliessung der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 mit der Siedlung L über das Strassengeviert P-/Q-/M-/R-Strasse. Der als Wegparzelle Kat.-Nr. 10 ausgeschiedene westliche Teil der Verbindung O-Weg wie deren östliche Fortsetzung, die Bestandteil der Parzelle Kat.-Nr. 01 bildet, hat nur die Funktion einer zusätzlichen privaten Erschliessung. Dasselbe gilt mit Bezug auf den N-Weg, dessen südlicher Teil ebenfalls zur Parzelle Kat.-Nr. 01 und dessen nördlicher Teil ungefähr je hälftig zu den Parzellen Kat.-Nr. 01 und Kat.-Nr. 02 gehört. Steht eine solche zusätzliche Wegverbindung ohne gesetzliche Erschliessungsfunktion im Privateigentum, so können die Berechtigten kraft Art. 641 Zivilgesetzbuch (ZGB) im Rahmen der Rechtsordnung darüber frei verfügen. Dies haben die Eigentümer von Kat.-Nrn. 01 und 02 getan und am 28. April 2004 folgendes Allgemeines Verbot des Einzelrichters erwirkt: "Unberechtigten wird das Führen und Aufstellen von Motorfahrzeugen aller Art sowie die Benützung des Durchganges auf dem Areal der Grundstücke Kat.Nrn. 02 und 01 am N-Weg und O-Weg in Zürich unter Androhung von Polizeibussen bis zu Fr. 200.00 untersagt. Berechtigt sind ausschliesslich: - Notfalltransporte während der erforderlichen Umschlagszeit für Dienstbarkeitsberechtigte - Anwohner und Besucher für die Benützung des Fussweges der Liegenschaften L." 4.5 Steht die Nutzungsbefugnis einem unbestimmten Personenkreis offen, ist ein Weg nach der erwähnten Rechtsprechung als öffentlich zu qualifizieren. Davon ist das Verwaltungsgericht in der Entscheid vom 19. Dezember 2007 (VGr, 19. Dezember 2007, VB.2006.00510, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)) ausgegangen, wo der Weg als gesetzliche Zufahrt zu zwei Liegenschaften sowie als Fussweg für mehrere Grundstücke mit erheblichen Baulandflächen gedient hat. Vorliegend ist die Nutzungsbefugnis mit dem erwähnten Allgemeinen Verbot zwar – etwa hinsichtlich von Besuchern – nicht auf ganz bestimmte Personen, wohl aber auf bestimmbare Berechtigte und einen klar definierten Zweck eingeschränkt worden. Dritten ist das Beschreiten oder das Befahren der beiden Wege untersagt, soweit sie ihre Berechtigung nicht dartun können. Hinzu kommt, dass die Berechtigten an den Zugängen vom umgebenden Strassennetz zum N-Weg sowie zum O-Weg Tore angebracht und damit den Willen bekundet haben, dem amtlichen Verbot Nachachtung zu verschaffen. Die beiden Wege stehen somit nicht nur rechtlich, sondern auch faktisch einem beschränkten Benutzerkreis zur Verfügung. Darüber hinaus ist der streitbetreffende Weg als eine fast grundstücksinterne Erschliessung für den östlichen Teil der Parzelle zu betrachten. Unter all diesen Umständen sind der N-Weg wie auch der O-Weg als privat im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG und Art. 12 BZO zu würdigen. Daran ändert nichts, dass sie auch für die Postzustellung und Abfallentsorgung, ferner Notzufahrt, etwa für Arzt und Feuerwehr, genutzt werden dürfen. In all diesen Fällen erfolgt die Nutzung zu einem klar bestimmten (Sach-)Zweck und dient sie den Bewohnern. Als öffentlich wären die Wegverbindungen nur dann einzustufen, wenn irgendwelche Drittpersonen in eigenem Interesse zirkulieren dürften. Die nach dem Gesagten personell limitierte Befugnis zur Inanspruchnahme der beiden privaten Wege – die Geltendmachung

eines Notwegrechts im Sinn von Art. 694 ZGB durch Nachbarn ist nach den örtlichen Umständen auszuschliessen – führt im Regelfall und so auch hier zu einer wesentlich geringeren Nutzungsintensität. Dass diese trotzdem nicht unbedeutend ist, hängt mit dem Umstand zusammen, dass sich auf den beiden Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 mit dem L eine Siedlung von mehr als zwei Dutzend Wohneinheiten befindet. Insbesondere bei grösseren Überbauungen, die auf einem oder wenigen Grundstücken realisiert werden, sind interne Verbindungen erforderlich. Diese dienen – ungeachtet des jeweiligen Ausbaus – als Notzufahrt und werden in aller Regel von der Post, von der Abfallentsorgung wie auch von den Besuchern benutzt. Es handelt sich dabei nicht um eine strassenmässige Erschliessung, sondern lediglich um die arealinterne Erreichbarkeit (Fritzsche/Bösch, S. 9-13). Innerhalb des Gevierts P-/Q-/M-/R-Strasse befinden sich alle Wohneinheiten in einer Distanz von weniger als 80 m zur nächstgelegenen Strasse. Damit ist die gemäss den technischen Anforderungen im Anhang zu den Zugangsnormalien verlangte Erreichbarkeit für Sanität, Feuerwehr und Polizei im Notfalleinsatz gewährleistet (vgl. auch VGr, 11. März 2009, VB.2008.00163, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Im Unterschied zu einer gesetzlichen Erschliessung steht es grundsätzlich im Belieben des Grundeigentümers, private Verkehrsflächen zu verlegen.

4.6 Nach dem Gesagten handelt es sich bei den streitbetroffenen Verbindungen N-Weg und O-Weg um ergänzende private Anlagen, die lediglich der Erreichbarkeit der Hauszugänge dienen, und somit nicht um Zufahrten im Sinn von § 5 Zugangsnormalien. Würde es sich anders verhalten, wäre in Anbetracht der dichten Bebauung und der offenkundig guten Erschliessung der Siedlung L mit öffentlichen Verkehrsmitteln gemäss den technischen Anforderungen im Anhang zu den Zugangsnormalien ein Zufahrtsweg ausreichend. Denn aufgrund der Akten befinden sich jeweils deutlich weniger als 30 Wohneinheiten entlang einem Teilabschnitt des Wegkreuzes. Daraus folgt, dass mit Bezug auf den N-Weg als Bestandteil der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 sowie den östlichen Teil des O-Wegs als Bestandteil der Parzelle Kat.-Nr. 01 kein Wegabstand einzuhalten ist. Der westliche Teil des O-Wegs ist als selbstständige Wegparzelle Kat.-Nr. 10 ausgeschieden. Dieser gegenüber ist zwar kein Wegabstand, indessen ein Grenzabstand zu wahren (Fritzsche/Bösch, S. 12-7). Beim umstrittenen Projekt handelt es sich allerdings um ein unterirdisches Gebäude, für das eine Abstandspflicht entfällt (§ 269 PBG in Verbindung mit Art. 13 BZO). Zusammenfassend ergibt sich, dass die projektierte Tiefgarage keine Abstandsvorschriften verletzt. Die Beschwerde VB.2010.00089 ist daher abzuweisen.

5. Im Licht der vorstehenden Erwägungen hat die Baurekurskommission I die angefochtene Baubewilligung zu Unrecht mit einer Nebenbestimmung ergänzt, wonach die Unterniveaugarage einen Mindestabstand von 3,5 m gegenüber dem O-Weg beachten müsse. Die Beschwerde VB.2010.00090 ist somit gutzuheissen und Dispositiv-Ziffer II Abs. 2 des Entscheids der Baurekurskommission I vom 22. Januar 2010 aufzuheben. Weil die Baubewilligung mit Ausnahme des unbedeutenden Nebenpunkts der von der Rekurskommission verlangten Verschiebung des nördlichen Entrauchungsschachts Bestand hat, sind die anfechtenden Nachbarn nicht nur mit Bezug auf das Beschwerde-, sondern auch mit Bezug auf das Rekursverfahren als Unterliegende zu betrachten. In Änderung von Dispositiv-Ziffer IV des Rekursentscheids werden sie daher auch für das Rekursverfahren vollumfänglich kostenpflichtig (§ 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959; VRG). Für das Beschwerdeverfahren ist der obsiegenden Bauherrin ausserdem eine Parteientschädigung zulasten der unterliegenden Nachbarn zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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