

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00018 vom 11. Juli 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-07-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2012.00018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00018)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00018 du 11 juillet 2012

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00018 del 11 luglio 2012

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein Wohn- und Geschäftshaus: Verkehrserschliessung, Strassenabstand (Abstandsprivileg). Die Zufahrtssituation ist als verkehrssicher einzustufen (E. 2.2.1). Das Erschliessungserfordernis bedingt nicht generell, dass sämtlichen Anstössern, die zur Erschliessung auf die fragliche Zufahrt angewiesen sind, ausreichende Benützungsrechte zustehen. Dies ist nur in solchen Situationen zu verlangen, wo die Zufahrt erst im Rahmen des Bauprojekts erstellt bzw. ausgebaut werden soll (E. 2.2.2). Nachdem die vor dem 1. Januar 2012 abgeschlossene Vereinbarung über die Eintragung eines Fuss- und Fahrwegrechts an der betreffenden Fahrbahnparzelle nach dem zum Zeitpunkt ihres Abschlusses geltenden Recht auch ohne öffentliche Beurkundung formgültig ist, ist die zur rechtlichen Sicherung des Zugangs vorgesehene Nebenbestimmung nicht zu beanstanden (E. 2.2.3). Das für einzelne Gebäudevorsprünge in § 260 Abs. 3 PBG vorgesehene Abstandsprivileg ist auch auf Strassen- und Wegabstände anwendbar (E. 3.1). Obschon sich die Erker und Balkone des geplanten Mehrfamilienhauses auf mehrere Geschosse erstrecken, sind sie noch als im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG privilegierte "einzelne" Vorsprünge einzustufen (E. 3.2). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Der private Beschwerdegegner plant, auf dem gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Zürich der Quartiererhaltungszone 03 zugeteilten Baugrundstück Kat.-Nr. 01 in Zürich, unter Abbruch des bestehenden Gebäudes Assek.-Nr. 04, ein Wohn- und Geschäftshaus mit Büro und sechs Wohnungen zu erstellen.

### E. 2

Die Beschwerdeführenden rügen das Fehlen einer genügenden Zufahrt. Die sich im privaten Eigentum befindende G-Gasse weise nicht die vorgeschriebene Breite bzw. die erforderlichen Bankette auf. Das anstelle der Bankette zu beanspruchende Umgelände sei rechtlich nicht hinreichend gesichert. Während die meisten Anwohner zwar über Fusswegrechte an den eigentlichen Fahrbahngrundstücken 05 und 06 verfügten, fehlten ihnen solche an den angrenzenden Drittgrundstücken 07, 08 und 09. Ausserdem gehe es nicht an, die vorgeschriebenen Bankette bzw. das zusätzliche Umgelände nur auf der einen Strassenseite nachzuweisen. Die Herrichtung beidseitiger Bankette von 0,3 m Breite hätte allerdings eine Unterschreitung des gesetzlichen Wegabstands zur Folge.

### E. 2.1

§ 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und

Anlagen genügend zugänglich ist. Hinreichende Zugänglichkeit erfordert 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).

## **E. 2.2**

Näher zu prüfen ist einzig die strassenmässige Erschliessung der rückwärtigen, d. h. auf der Südseite des geplanten Mehrfamilienhauses an der G-Gasse projektierten (Pflicht-)Abstellplätze. Das Mehrfamilienhaus, dessen Eingang sich an der westlichen Fassade befindet, ist als solches bereits über einen grundstücksinternen Vorplatz zur F-Strasse und den dort geplanten Besucherparkplatz für Fahrzeuge und Fussgänger erreichbar.

### **E. 2.2.1**

Nach unwidersprochener Feststellung der Vorinstanz handelt es sich beim streitbetroffenen Abschnitt der G-Gasse um einen Zufahrtsweg. Als solcher muss er gemäss Anhang zu den Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987 eine Breite von 3 bis 3,5 m und beidseitige Bankette von je 0,3 m aufweisen; anstelle von Banketten ist auch die Verbreiterung der Fahrbahn um das entsprechende Mass zulässig. Damit ist das vorliegend durchgehend 3,6 m breite Wegstück, bestehend aus den teilweise nur 3,0 m breiten Fahrbahnparzellen Kat.-Nrn. 10, 11, 05 und 06 sowie den seitlichen Verbreiterungen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 07 und 08, auch ohne separate Bankette normaliengerecht ausgebaut. Da die geplanten Parkplätze für die künftigen Bewohner und ihre Zubringer mangels Benützungsrechte am nördlichen Teil der bogenförmigen Strassenparzelle 06 nur von Südwesten her über den mittleren Abschnitt der G-Gasse erreichbar sein werden, hielt das Baurekursgericht richtigerweise die Erstellung eines Kehrplatzes für erforderlich und ergänzte die Baubewilligung mit einer entsprechenden Nebenbestimmung (Rekursentscheid E. 9.1 f. und Disp.-Ziff. I). Der daraufhin vom Beschwerdegegner eingereichte "Plan der geänderten Zu- und Wegfahrt" sieht dementsprechend anstelle des Abstellplatzes 12 den geforderten Kehrplatz vor. Wie die Vorinstanzen zutreffend festhalten (Rekursentscheid E. 10.3; Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin 2 vom 13. Februar 2012, Ziff. 1.1), ist die Zufahrtssituation als verkehrssicher im Sinn von § 237 Abs. 2 PBG einzustufen: Die G-Gasse gehört zu einer Tempo-30-Zone, weist keinen Durchgangsverkehr auf und bietet gute Sichtverhältnisse. Der Fussgängerschutz ist damit auch ohne separate Bankette gewährleistet. Insbesondere hat die von den Beschwerdeführenden beanstandete Tatsache, dass die zusätzliche Fahrbahnbreite von 0,6 m jeweils nur auf der einen Seite der G-Gasse ausgewiesen ist (Grundstücke 07 und 08), nicht zur Folge, dass Fussgänger deswegen die Strassenseite wechseln müssten. Das Betreten der eigentlichen Fahrbahn (Kat.-Nr. 10, 05 und 06) wird dadurch ebenso wenig ausgeschlossen wie bei einem Zufahrtsweg, der aus einer einzigen 3,6 m breiten Parzelle ohne gesonderte Bankette besteht. Selbst wenn die angrenzenden Drittgrundstücke 07, 08 und 09 nicht allen Anwohnern des Erschliessungsgebiets rechtlich zur Verfügung stehen, dürfen die an die G-Gasse anstossenden Grundstücke schon wegen der Benützungsrechte des privaten Beschwerdegegners 1 nicht eingefriedet werden (vgl. unten E. 2.2.3). Die Befürchtung der Beschwerdeführenden, die Fussgänger würden

mangels hinreichender Benützungsrechte an allen Strassenparzellen einen "Schlangenkurs" beschreiten, erscheint wirklichkeitsfremd. Dass gelegentlich auch nicht dienstbarkeitsberechtigzte Personen die G-Gasse betreten, ist aus Sicht der Verkehrssicherheit unmassgeblich.

### **E. 2.2.2**

Zufahrten müssen für den bestimmungsgemässen Gebrauch rechtlich gesichert sein, (VGr, 15. Juni 2011, VB.2011.00031, E. 5.1.1; RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1 E. 3; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 592 ). Die rechtliche Sicherung umfasst in erster Linie den Nachweis, dass die Bauherrschaft über dauernde und für die vorgesehene Bewerbung der Baute oder Anlage ausreichende Benützungsrechte an der Zufahrt verfügt oder dass ihr für den Ausbau die nötigen dinglichen Rechte zustehen (VGr, 9. März 2011, VB.2010.00613, VB.2010.00618, E. 3.1; André Jomini, Kommentar RPG, Art. 19 Rz. 23; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 592, auch zum Folgenden). Der Nachweis kann durch Eigentum oder eine Dienstbarkeit zulasten des berechtigten Eigentümers geleistet werden. Möglich ist auch der Beleg, dass die Zufahrt dem öffentlichen Gebrauch gewidmet ist. Entgegen der beschwerdeführerischen Annahme bedingt das Erschliessungserfordernis nicht generell, dass sämtlichen Anstössern, die zur Erschliessung auf die fragliche Zufahrt angewiesen sind, ausreichende Benützungsrechte zustehen. Dies ist nur in solchen Situationen zu verlangen, wo die Zufahrt erst im Rahmen des Bauprojekts erstellt bzw. ausgebaut werden soll (vgl. VGr, 13. Juli 2005, VB.2005.00132, E. 4.2 = BEZ 2006 Nr. 6 ). Damit wird verhindert, dass die Erschliessung von Nachbarparzellen durch die Realisierung des Bauvorhabens nachträglich ungenügend wird, weil die Fuss- und Fahrwegrechte der Anstösser die verbreiterte Fahrbahn nicht mehr in ihrer vollen Breite abdecken. Soll hingegen – wie vorliegend – eine bestehende Strasse ohne bauliche Veränderung als Zufahrt genutzt werden, genügt es, wenn die Bauherrschaft über genügende Benützungsrechte für sich und die öffentlichen Dienste bzw. Zubringer nachzuweisen vermag. Eine hinsichtlich der Nachbargrundstücke baurechtswidrige Erschliessungssituation darf mit anderen Worten der Bauherrschaft nicht zum Nachteil gereichen, wenn das Baugrundstück selbst in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erschlossen ist und das Vorhaben in Bezug auf die Anstösser zu keiner Verschlechterung der Erschliessung führt.

### **E. 2.2.3**

Dem Beschwerdegegner 1 und Bauherrn stehen am streitbetroffenen Abschnitt der G-Gasse, mithin an den Fahrbahnparzellen 10, 11, 05 sowie 06 ausreichende Benützungsrechte zu. Gleiches gilt für die südliche Verbreiterungsparzelle Kat.-Nr. 08, woran dem Beschwerdegegner inzwischen ein Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt wurde. Hinsichtlich des zur nördlichen Verbreiterung der Fahrbahn vorgesehen Grundstücks Kat.-Nr. 07 liegt eine (einfache) schriftliche Vereinbarung zwischen dessen Eigentümern und dem Beschwerdegegner vom 2. März 2011 über die Eintragung eines Fuss- und Fahrwegrechts zugunsten des Baugrundstücks bei den Akten. Als nach dem zum Zeitpunkt seines Abschlusses geltenden Recht formgültiges Rechtsgeschäft verleiht die Vereinbarung dem Beschwerdegegner 1 für den Fall, dass die Grunddienstbarkeit noch nicht im Grundbuch eingetragen worden sein sollte, einen durchsetzbaren Anspruch auf grundbuchliche Anmeldung (Art. 732 des Zivilgesetzbuchs [ZGB] in der Fassung bis 31. Dezember 2011 in Verbindung mit Art. 18 SchlT ZGB; vgl. demgegenüber den im

Rahmen der Gesetznovelle vom 11. Dezember 2009 zum Register-Schuldbrief geänderten und seit 1. Januar 2012 in Kraft stehenden Wortlaut von Art. 732 Abs. 1 ZGB, wonach Rechtsgeschäfte über die Errichtung einer Grunddienstbarkeit der öffentlichen Beurkundung bedürfen). Unter diesen Umständen ist die zur rechtlichen Sicherung der Parkplatzzufahrt statuierte Nebenbestimmung, dass die Bauherrschaft vor Baubeginn das definitive (im Grundbuch zu sichernde) Benützungsrecht nachzuweisen habe (Disp.-Ziff. II B.1.a in Verbindung mit Erwägung C.f des Bauentscheids vom 8. Februar 2011), nicht zu beanstanden. Demzufolge erweisen sich die an der G-Gasse geplanten Abstellplätze als rechtlich wie faktisch genügend erschlossen.

### **E. 3**

Weiter monieren die Beschwerdeführenden eine Unterschreitung des Wegabstands durch die Erker und Balkone des geplanten Gebäudes. Diese würden auf einem Drittel der massgeblichen Fassadenlänge unzulässigerweise in den Wegabstand von 3,5 m hineinragen. Das Privileg für Vorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG finde auf den Strassen- und Wegabstand gemäss § 265 PBG keine Anwendung.

#### **E. 3.1**

Nach § 265 Abs. 1 PBG haben oberirdische Gebäude, wo Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege fehlen und eine Festsetzung nicht nötig erscheint, gegenüber Strassen und Plätzen einen Abstand von 6 m und gegenüber Wegen einen solchen von 3,5 m einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. Im Unterschied zum Waldabstand nach § 262 PBG und zur Regelung der Baulinien in § 100 Abs. 2 PBG sieht § 265 Abs. 1 PBG keine Erleichterungen für Gebäudevorsprünge vor. Gemäss dem im Abschnitt "III. Die Abstände, 1. Gemeinsame Bestimmung" aufgeführten § 260 Abs. 3 PBG dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Das Verwaltungsgericht hat die Frage, ob § 260 Abs. 3 PBG auf Strassen- und Wegabstände anwendbar ist, bisher offengelassen (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 3.2.2). Auch wenn der systematischen Stellung von § 260 PBG infolge der Gesetzesänderung vom 1. September 1991 keine übermässige Bedeutung zugemessen werden darf (vgl. dazu VGr, 16. August 2001, VB.2001.00084, E. 2b), spricht die Überschrift "Gemeinsame Bestimmung" für eine Anwendbarkeit auf Strassen- und Wegabstände. Dasselbe gilt für die Tatsache, dass oberirdische Gebäudevorsprünge gemäss § 100 Abs. 2 PBG über die Baulinien ragen dürfen. Es wäre nicht einzusehen, wenn für Gebäudevorsprünge im Fall des subsidiär, d. h. mangels Vorliegen einer Baulinie, nach § 265 Abs. 1 PBG eingreifenden Strassen- bzw. Wegabstands keinerlei Privilegierung bestünde. Eine Anwendung von § 260 Abs. 3 PBG auf Strassen- und Wegabstände steht auch mit Sinn und Zweck der betreffenden Abstandsvorschrift im Einklang, da der Gesetzgeber damit analog zu den Grundgrenzabständen primär wohnehgienische Ziele verfolgt. Der Verkehrssicherheit kommt im Rahmen von § 265 PBG dagegen keine eigenständige Bedeutung zu (a. A. Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 826): Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen dürfen bereits aufgrund von § 240 Abs. 1 PBG weder den Verkehr behindern oder gefährden noch den Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigen (vgl. auch §§ 3 und 13 der Verkehrssicherungsverordnung vom 15. Juni 1983 sowie §§ 7 und 8 der Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978). Nicht zielführend ist der Einwand der Beschwerdeführenden, die Anwendung von § 260 Abs. 3

PBG hätte im Fall des (reduzierten) Wegabstands von 3,5 m eine unzulässige Kumulation von Erleichterungen zur Folge. Im Gegensatz zu dem in BEZ 2001 Nr. 36 beurteilten Fall, wo es um die Anwendbarkeit von § 260 Abs. 3 PBG auf abstandsprivilegierte "Besondere Gebäude" im Sinn von § 273 PBG ging, stellt der im Vergleich zum Strassenabstand kürzere Wegabstand keine Privilegierung von einer Abstandsvorschrift dar. Vielmehr bildet er eine eigenständige Abstandsregel, die sich mit dem erfahrungsgemäss geringeren Verkehrsaufkommen erklären lässt. Wege unterstehen somit ebenso wie Strassen der Ausnahmeregel von § 260 Abs. 3 PBG.

### **E. 3.2**

Obschon sich die Erker auf der Ost- und die Balkone auf der Südseite des geplanten Mehrfamilienhauses auf mehrere Geschosse erstrecken, sind sie noch als im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG privilegierte "einzelne" Vorsprünge einzustufen (vgl. BEZ 2009 Nr. 37 E. 5; VGr, 28. Januar 1998, VB.1997.00138, E. 3b, nicht auf [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch) veröffentlicht). Da sie folglich nicht gegen den vorgeschriebenen Wegabstand von 3,5 m verstossen, erweist sich auch die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden als unbegründet.

### **E. 4**

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist eine solche dem privaten Beschwerdegegner 1 zuzusprechen, da die Komplexität der im Streit stehenden Rechtsfragen den Beizug eines Rechtsbeistands rechtfertigte (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Angemessen ist eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-.

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