

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00566 vom 11. April 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-04-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00566

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00566 du 11 avril 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00566 del 11 aprile 2017

Regeste

Baubewilligung | Erschliessung eines Baugrundstücks über eine Stichstrasse. Die von der Beschwerdeführerschaft vorgebrachten inneren Beweggründe für ihre Beschwerde sind nicht rechtsmissbräuchlich, weshalb diese keinen negativen Einfluss auf die aus anderen Gründen gegebene Legitimation haben (E. 2.3). Vorliegend ist es insbesondere aufgrund der Position des Kehrplatzes nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Stichstrasse für die Festlegung der Zugangsart in zwei Strassenabschnitte unterteilt hat (E. 3.5). Da alle Grundstücke der Stichstrasse über je eine eigene Kehrmöglichkeit verfügen und die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste auf dem Wendepplatz der Strassenparzelle wenden können, ist die Stichstrasse als verkehrssicher zu beurteilen. Die geringfügige Unterschreitung der notwendigen Fahrbahnbreite ändert daran nichts (E. 4.2–4.4). Der Wendepplatz auf der Strassenparzelle bietet auch für Kehrlichfahrzeuge genügend Wendemöglichkeiten (E. 5.4). Ist der Wortlaut einer Rechtsschrift unklar, muss eine vertrauensrechtliche Auslegung erfolgen. Die Rüge betreffend die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt erweist sich damit als verspätet (E. 6.1). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Die private Beschwerdegegnerin plant, das auf dem Baugrundstück bestehende Einfamilienhaus abzureissen und durch ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten und einer Unterniveaugarage zu ersetzen. Die Bauparzelle liegt an der Stichstrasse Kat.-Nr. 03 (nachfolgend Stichstrasse). Diese mündet im Nordosten in die Strassenparzelle Kat.-Nr. 04 (nachfolgend Strassenparzelle), welche ihrerseits nördlich in der O-Strasse endet. Die geplante Erschliessung des Baugrundstücks erfolgt von der grundstücksinternen Tiefgarage aus über die Stichstrasse und die Strassenparzelle hin zur O-Strasse.

E. 2.1

In Bausachen ist ein Nachbar zur Erhebung von Rechtsmitteln legitimiert, wenn er über eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück verfügt, er durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (Martin Bertschi, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegesetz des Kantons Zürich (VRG), 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 55 ff.; VGr, 25. Januar 2012, VB.2011.00559, E. 2). Die besondere Betroffenheit muss erst näher erörtert werden, wenn die Distanz zum Baugrundstück mehr als 100 m beträgt (BGr, 1. Februar 2012, 1C_346/2011, E. 2.5; Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 56). Gemäss der

bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird das Beschwerderecht in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt (BGr, 16. Juli 2010, 1C_236/2010, E. 1.4).

E. 2.2

Die Grundstücke der Beschwerdeführenden 1.1–1.3 (Kat.-Nr. 05) und 3 (Kat.-Nr. 06) grenzen unmittelbar an das Baugrundstück an, womit die erforderliche enge nachbarliche Raumbeziehung zur Bauparzelle zweifellos gegeben ist. Die Beschwerdeführerschaft rügt sowohl vor Vorinstanz wie auch vor Verwaltungsgericht in erster Linie die mangelnde Erschliessung des Baugrundstücks. Im Rekursverfahren führte sie zu ihrer Legitimation zudem aus, sie sei durch die zusätzliche Beanspruchung der Wegparzellen (Kat.-Nr. 03 und 04), die auch ihr zur Erschliessung dienten, mehr als Dritte vom Bauvorhaben betroffen. Aus den Akten ergibt sich sodann, dass die Beschwerdeführenden 1.1–1.3 und

E. 2.3

Die Beschwerdeführerschaft äussert vor Verwaltungsgericht unter dem Titel "Anliegen der Beschwerdeführenden" die Befürchtung, dass ihr bei einer späteren Realisierung ihrer eigenen Bauabsichten ein fehlender Wendepunkt entgegengehalten werden könnte und sie dann in ein Quartierplanverfahren gezwungen werden würde, das bereits im heutigen Zeitpunkt angezeigt wäre. Die private Beschwerdegegnerin rügt gestützt hierauf, die Beschwerdeführerschaft mache unbestimmte zukünftige Interessen geltend und es fehle ihr daher an einem aktuellen Rechtsschutzinteresse. Sie verkennt dabei, dass die Beschwerdeführerschaft im hier interessierenden Abschnitt nicht ihre Legitimation begründet, dies tut sie im Absatz davor, sondern sie beschreibt darin die inneren Beweggründe für ihre Beschwerde. Solche haben aber in der Regel keinen Einfluss auf die Frage der Legitimation, muss doch zwischen den Beweggründen und dem geltend gemachten Interesse ohnehin kein Zusammenhang bestehen (Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 21). Eine Grenze bildet jedoch die zweckwidrige bzw. rechtsmissbräuchliche Erhebung eines Rechtsmittels. Aufgrund des verfassungsrechtlich garantierten Rechtsverweigerungsverbots sowie der Rechtsweggarantie wird eine solche Rechtsmissbräuchlichkeit allerdings nur mit grosser Zurückhaltung angenommen. So ist es namentlich nicht grundsätzlich rechtsmissbräuchlich, wenn ein Nachbar ein nicht aussichtsloses Rechtsmittel erhebt, um vom Bauherrn eine Entschädigung zu erhalten (Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 21). Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung rechtfertigt es sich vorliegend nicht, der Beschwerdeführerschaft ihre – gemäss obigen Ausführungen bestehende – Legitimation einzig aufgrund der von ihr (zusätzlich) vorgebrachten inneren Beweggründe abzuspochen. Entgegen der privaten Beschwerdegegnerin könnte die Beschwerdeführerschaft ihr Anliegen bei einer Gutheissung der Beschwerde denn auch durchaus erreichen, würde doch die Verneinung der genügenden Erschliessung des Baugrundstücks mit grösster Wahrscheinlichkeit zur Durchführung eines Quartierplanverfahrens führen. Von einem sachfremden Ziel kann unter diesen Umständen keine Rede sein.

E. 3

(mit weiteren Personen zusammen) Miteigentümer der Strassenparzelle Kat.-Nr. 04 sind. Die Beschwerdeführenden 1.1–1.3 verfügen zudem über einen Miteigentumsanteil an der Stichstrasse Kat.-Nr. 03. Der Ersatz des Einfamilienhauses durch ein Mehrfamilienhaus würde unstreitig zu einer Mehrbelastung dieser Strassenparzellen führen. Als durch diese

Mehrbelastung direkt in ihrem Eigentum betroffene Miteigentümer sind die Beschwerdeführenden 1.1–1.3 und 3 ohne Weiteres zur Erhebung von Rechtsmitteln legitimiert (vgl. VGr, 10. Juni 2015, VB.2014.00555, E. 3.2). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 3.1

Zwischen den Parteien ist in der Hauptsache strittig, ob das Baugrundstück genügend erschlossen ist. Die Beschwerdeführerschaft bringt dazu insbesondere vor, die Strassenparzelle und die Stichstrasse seien in Bezug auf die erschliessungstechnischen Anforderungen als Einheit zu betrachten. Darüber hinaus sei auch die zukünftige bauliche Entwicklung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 05 und 07 der Beschwerdeführenden 1.1–1.3 und 2 in die Betrachtung miteinzubeziehen. Zudem erfülle die Ausweitung der Strassenparzelle die Anforderungen an einen Kehrplatz nicht.

E. 3.2

Bei der genügenden Erschliessung einer Parzelle handelt es sich um eine Grundanforderung, welcher alle Bauvorhaben zu genügen haben. Erschlossen ist ein Grundstück unter anderem dann, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist (§ 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG, LS 700.1]). Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG erliess der Regierungsrat Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 [ZN, LS 700.5]).

E. 3.3

Wie erwähnt soll das Baugrundstück über die Stichstrasse und die Strassenparzelle sowie die O-Strasse erschlossen werden. Direkt an der rund 54 m langen Stichstrasse liegen die Häuser O-Strasse 08, 02, 09 und 10. Gegenwärtig entspricht dies 7 Wohneinheiten. Nach Vollendung des streitgegenständlichen Bauvorhabens wären es deren 13. Die in die O-Strasse mündende Strassenparzelle ist etwa 35 m lang und verfügt über einen nach Osten führenden, mehr als 10 m langen Seitenarm bzw. Fortsatz. Dieser Fortsatz der Strassenparzelle dient den Anwohnern, Besuchern und öffentlichen Diensten als Wendeplatz. Direkt über die Strassenparzelle wird das Gebäude an der O-Strasse 11 (1 Wohneinheit) und über deren östlichen Seitenarm die O-Strasse 12 bis 13a (4 Wohneinheiten) und 14 bis 15 (7 Wohneinheiten) erschlossen.

E. 3.4

Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist es grundsätzlich zulässig, Strassen für die Festlegung der Zugangsart in mehrere funktionelle Abschnitte zu unterteilen. Dies entspricht auch § 6 Abs. 1 ZN, wonach die erforderliche Zufahrtsart nach dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen aufgrund der Nutzung mit Wohneinheiten zu bestimmen ist (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00669, E. 5.2.3; vgl. VGr, 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 3.1 f.).

E. 3.5

Die Vorinstanz kam vorliegend zum Schluss, dass die erschliessungstechnischen Anforderungen an die Stichstrasse separat von denjenigen an die Strassenparzelle zu beurteilen seien, da die Strassenparzelle klarerweise einen eigenen Strassenabschnitt darstelle. Diese Würdigung ist nicht zu beanstanden und es kann grundsätzlich auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). So legt bereits die Position des Wendeplatzes an der Grenze zwischen der Strassenparzelle und der Stichstrasse eine Unterteilung in verschiedene Abschnitte nahe. Wie die Vorinstanz zudem zutreffend ausführte, besteht aufgrund der Lage des Wendeplatzes am Ende der Strassenparzelle für die an diese angrenzenden Grundstücke keinerlei Anlass, die Stichstrasse zu befahren. Sie wären hierzu auch aus sachenrechtlicher Sicht nicht berechtigt, da es ihnen an den entsprechenden Dienstbarkeiten fehlt. Das voraussichtliche Verkehrsaufkommen auf der Stichstrasse beschränkt sich damit auf die Bewohner und Besucher der an dieser liegenden Grundstücke. Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz bei der erschliessungstechnischen Beurteilung der Stichstrasse einzig auf die direkt über diese erschlossenen Wohneinheiten abgestellt hat. Eine Rechtsverletzung ist darin jedenfalls nicht zu erkennen und eine Angemessenheitsprüfung steht dem Verwaltungsgericht ohnehin nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Nachfolgend ist somit zu prüfen, ob die beiden Strassenabschnitte (je einzeln) die Zugangsnormalien erfüllen.

E. 4.1

Unter Einbezug des Bauvorhabens der privaten Beschwerdegegnerin werden über die Stichstrasse 13 Wohneinheiten erschlossen. Die Stichstrasse ist daher als Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich einzustufen (§ 6 Abs. 1 ZN in Verbindung mit Anhang zu den Zugangsnormalien), welche sich zur Erschliessung von bis zu 30 Wohneinheiten eignet. Da die Grenze von 30 Wohneinheiten selbst unter Berücksichtigung der von der Beschwerdeführerschaft geltend gemachten zukünftigen Überbaumöglichkeiten auf ihren Grundstücken (die Beschwerdeführerschaft behauptet 10 zusätzliche Wohneinheiten) nicht überschritten würde, kann offenbleiben, ob diese Bauabsichten im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung bereits genügend konkretisiert sind.

E. 4.2

Für Zufahrtsstrassen im unteren Anwendungsbereich sind gemäss Anhang zu den Zugangsnormalien eine mindestens 4 m breite Fahrbahn und beidseitige Bankette von je 0,3 m bzw. eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,6 m vorgeschrieben. Ist die Zufahrtsstrasse als Stichstrasse ausgebildet, ist zudem eine "Kehrmöglichkeit" notwendig. Demgegenüber wird bei Zufahrtsstrassen im oberen Anwendungsbereich ein "Kehrplatz" verlangt. Sowohl die Kehrmöglichkeit als auch der Kehrplatz müssen allen Anstössern, die auf die Erschliessung durch die Stichstrasse angewiesen sind, und den öffentlichen Diensten zur Verfügung stehen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 578). Eine Kehrmöglichkeit kann auch auf Privatgrund errichtet werden, sofern die Benutzbarkeit durch den Anrainer- und Zubringerverkehr rechtlich gesichert ist (VGr, 2. November 2005, VB.2005.00263, E. 4.1.2). Von Normalien soll nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden (§ 360 Abs. 3 PBG). Gemäss § 11 Abs. 1 ZN können im Einzelfall geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden, wenn dies aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse unerlässlich erscheint. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Abweichen von den Normalien zulässig ist

oder nicht, hat sich die Bewilligungsbehörde neben den in § 11 ZN exemplarisch umschriebenen Tatbeständen vor allem an § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG zu orientieren, wonach Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein müssen. Bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit ist insbesondere der Strassenausbaustandard, das Verkehrsaufkommen (Zubringer- und Durchgangsverkehr) sowie die Übersichtlichkeit der Streckenführung zu berücksichtigen (VGr, 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 2.3).

E. 4.2.1

Die Stichstrasse ist auf einigen Metern nur 4,5 m breit, was einer Unterschreitung der Normalien um 0,1 m entspricht. Diese Abweichung ist aber – wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat – vorliegend unproblematisch. Die 54 m lange Stichstrasse verläuft gerade und ist übersichtlich. Auch fällt mit Blick auf die Verkehrssicherheit – entgegen der Beschwerdeführerschaft – nicht negativ ins Gewicht, dass die Stichstrasse mit einem Belag aus Kies und Gras eher rudimentär ausgebaut ist. Vielmehr führt dieser Belag vorliegend dazu, dass auf der Stichstrasse kaum je mehr als 30 km/h gefahren wird. Somit vermag auch die geringfügige Unterschreitung der notwendigen Fahrbahnbreite nichts daran zu ändern, dass die Stichstrasse für den wenigen darauf stattfindenden Verkehr sicher ist. Die diesbezügliche Beurteilung durch die Vorinstanz ist daher nicht zu beanstanden.

E. 4.2.2

Die Beschwerdeführerschaft anerkennt selbst, dass sich aus den Normalien keine konkreten Anforderungen an den Strassenbelag ableiten lassen. Gleichzeitig macht sie jedoch geltend, dass der privaten Beschwerdegegnerin an der Stichstrasse bloss ein Fuss- und Fahrwegrecht zustehe und diese sich daher am – ihrer Ansicht nach notwendigen – Ausbau der Stichstrasse finanziell zu beteiligen habe. Damit macht die Beschwerdeführerschaft sinngemäss dienstbarkeitsrechtliche und damit zivilrechtliche Ansprüche geltend, für deren Beurteilung das Verwaltungsgericht nicht zuständig ist (§ 1 VRG), weshalb hierauf nicht weiter einzugehen ist.

E. 4.2.3

Am Ende der Stichstrasse besteht unstreitig weder ein Kehrplatz noch eine separate Kehrmöglichkeit. Andererseits ist jedoch zu beachten, dass über die Stichstrasse nur drei Grundstücke, nämlich das Baugrundstück und sowie die beiden Grundstücke der Beschwerdeführenden 1.1–1.3 und 2, erschlossen werden. Auf allen drei Grundstücken besteht für die jeweiligen Anwohner und Besucher je eine eigene Kehrmöglichkeit. Es ist der Beschwerdeführerschaft insofern zuzustimmen, als dass auf der Stichstrasse für die grösseren Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (wie etwa die Kehrlichtabfuhr) keine Kehrmöglichkeit besteht. Allerdings wird die Stichstrasse nach übereinstimmenden Vorbringen der Parteien gar nicht durch Kehrlichtfahrzeuge befahren, da die Anwohner der Stichstrasse ihren Abfall zum Wendepunkt der Strassenparzelle bringen. Aufgrund der Position der Abfallcontainer am Rande des Baugrundstücks wird die Kehrlichtabfuhr die Stichstrasse sodann auch nach Realisierung des Bauvorhabens nicht befahren müssen. Weiter besteht auf der Strassenparzelle, nur gerade 4 m von Ende der Stichstrasse entfernt, ein selbst für das Wenden der Fahrzeuge des öffentlichen Dienstes ausreichender Wendepunkt (vgl. hierzu E. 5). Zusammengefasst erscheint es bei diesen örtlichen Begebenheiten zur Wahrung der Verkehrssicherheit nicht notwendig, dass auf der Stichstrasse eine weitere Kehrmöglichkeit erstellt wird.

E. 4.2.4

Die Beschwerdeführerschaft bringt in diesem Zusammenhang vor, dass auf ihren Grundstücken hochwertiger Wohnraum entstehen werde. Die zukünftigen Bewohner dieses Wohnraums würden dann nicht mehr dazu bereit sein, ihren Abfall über eine Distanz von 80 m Meter zu einem Sammelplatz zu bringen. Mithin befinde sich der Containerabstellplatz an einer ungeeigneten Lage und widerspreche daher § 239 Abs. 1 PBG. Damit macht die Beschwerdeführerschaft sinngemäss geltend, ihre eigenen Grundstücke seien (zumindest in Zukunft) nicht genügend erschlossen. Hierzu ist Folgendes auszuführen: Soll – wie vorliegend – eine bestehende Strasse ohne bauliche Veränderungen als Zufahrt genutzt werden, darf der Bauherrschaft eine hinsichtlich der Nachbargrundstücke baurechtswidrige Erschliessungssituation 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 (vgl. VGr, 11. Juli 2012, VB.2012.00018, E. 2.2.2). Dies muss umso mehr in der vorliegenden Konstellation gelten, in der die ungenügende Erschliessung der Nachbargrundstücke eine höchstens zukünftige ist.

E. 4.3

Die Beschwerdeführenden rügen weiter, die Zufahrt zum Baugrundstück sei rechtlich nicht gesichert, da die öffentlichen Dienste nicht berechtigt seien, die Zufahrt zu befahren. Diese seien insbesondere nicht befugt, bis zum Kehrplatz am Ende der Stichstrasse zu fahren, falls dieser am Ende der Stichstrasse erstellt werde [Hervorhebung durch das Gericht]. Die Beschwerdeführerschaft hat diese Rüge bereits im Rekursverfahren vorgebracht, weshalb sie – entgegen der Beschwerdegegnerin 1 – nicht als verspätet im Sinn von § 52 VRG gilt.

E. 4.3.1

Zufahrten müssen für den bestimmungsgemässen Gebrauch rechtlich gesichert sein (RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1 E. 3). Die rechtliche Sicherung umfasst in erster Linie den Nachweis, dass die Bauherrschaft über die dauernden und für die vorgesehene Zweckbestimmung der Baute oder Anlage ausreichenden Benützungsrechte an der Zufahrt verfügt. Die Bauherrschaft braucht dabei nicht Eigentümerin der Zufahrtspartzele zu sein. Vielmehr genügt es, wenn auf dem fremden Zufahrtsgrundstück zugunsten des Baugrundstücks eine Dienstbarkeit lastet (VGr, 11. Juli 2012, VB.2012.00018, E. 2.2.2; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 592).

E. 4.3.2

Auf der Stichstrasse besteht zugunsten der Baupartzele ein Fuss- und Fahrwegrecht, welches bis zur Höhe der südwestlichen Grenze des Baugrundstücks reicht. Somit ist die Zufahrt bis zum Baugrundstück für die öffentlichen Dienste ohne Weiteres rechtlich gesichert (vgl. BGr, 2. November 2010, 1C_30/2010). Da vorliegend, wie oben ausgeführt, am Ende der Stichstrasse kein zusätzlicher Kehrplatz erstellt werden muss, kann es für das Bauvorhaben der privaten Beschwerdegegnerin keine Rolle spielen, ob die öffentlichen Dienste berechtigt wären, bis an diese Stelle zu fahren.

E. 4.4

Zusammengefasst ist es damit nicht rechtsverletzend, dass die Vorinstanz die Stichstrasse (Kat.-Nr. 03) als verkehrssicher beurteilt hat. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass im vorliegenden Verfahren einzig über die genügende Erschliessung des Baugrundstücks zu entscheiden ist. Die Frage, was die Beschwerdeführerschaft aus der Bewilligung des streitgegenständlichen Baugesuches zugunsten ihrer eigenen, zukünftigen

Baugesuche ableiten kann, bildet dagegen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

E. 5.1

Weiter rügt die Beschwerdeführerschaft, der Fortsatz der Strassenparzelle sei ungenügend dimensioniert und erfülle die Anforderungen an einen Kehrplatz nicht. Insbesondere sei die Kehrrihtabfuhr dazu gezwungen, auf der O-Strasse anzuhalten, um rückwärts in die Strassenparzelle hineinzufahren, wodurch die die Verkehrssicherheit gefährdet werde.

E. 5.2

Die Beschwerdeführerschaft bringt im Beschwerdeverfahren vor, der Kehrplatz halte die VSS-Norm/SN 640 052 "Wendeanlagen" nicht ein. Entgegen der Beschwerdegegnerin 2 ist dieses Vorbringen nicht verspätet, rügte die Beschwerdeführerschaft doch bereits in ihrer Rekurschrift die aus ihrer Sicht ungenügende Dimensionierung des Kehrplatzes. Das Argument betreffend Einhaltung der VSS-Norm/SN 640 052 "Wendeanlagen" stellt damit bloss eine zusätzliche rechtliche Begründung eines bereits im Rekursverfahren vorgebrachten Bauhinderungsgrundes dar. Es ist für das Folgende allerdings zu beachten, dass es sich bei VSS-Normen lediglich um Richtlinien handelt, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Sie dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden (BGr, 1. Februar 2010, 1C_08/2009, E. 4.1 mit Hinweisen).

E. 5.3

Da auch die Anwohner der Stichstrasse über die Strassenparzelle zur O-Strasse gelangen, werden über die Strassenparzelle (unter Berücksichtigung des Bauvorhabens) insgesamt 25 Wohneinheiten erschlossen. Rechnet man die von der Beschwerdeführerschaft geltend gemachten zukünftigen Bauabsichten mit ein, würde sich die Zahl der Wohneinheiten auf 35 erhöhen. In diesem Fall müsste die Strassenparzelle die Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse im oberen Anwendungsbereich erfüllen und damit insbesondere über einen Kehrplatz verfügen. Da – wie sogleich zu zeigen ist – die Ausweitung der Strassenparzelle auch den Anforderungen an einen Kehrplatz genügen würde, muss auch an dieser Stelle nicht entschieden werden, ob die Bauabsichten der Beschwerdeführerschaft genügend konkret und damit bereits im heutigen Zeitpunkt zu berücksichtigen sind.

E. 5.4

Die Strassenparzelle teilt sich an ihrem südlichen Ende in zwei Strassenarme auf. Der linke, nach Südwesten reichende Arm ist rund 9 m lang und über 5 m breit. Der nach Südosten greifende Seitenarm hat eine Länge von etwa 10,7 m und eine Breite von circa 5,3 m bis 8,4 m (Werkzeug "Distanz messen" des GIS-Browsers des Kantons Zürich, <http://maps.zh.ch/>). Der Wendeplatz kann daher in Übereinstimmung mit der Vorinstanz durchaus als grosszügig bezeichnet werden. Offenbar erachtet sodann auch das zuständige Kehrrihtunternehmen Wendemanöver auf der Strassenparzelle als möglich: Gemäss der von der Beschwerdegegnerin 1 eingeholten Auskunft des zuständigen Kehrrihtunternehmens wird die Strassenparzelle mit einem 9,5 m langen Kehrrihtlastwagen von der O-Strasse her vorwärts angefahren, bevor dann am Ende des Kehrplatzes ein einfaches Wendemanöver (vorwärts – rückwärts – vorwärts) vorgenommen wird. Gestützt hierauf sowie auf einen Augenschein, an welchem die Parteien die Problematik der Wendemöglichkeiten der Kehrrihtfahrzeuge auf der Strassenparzelle explizit thematisiert haben, kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die Kehrrihtfahrzeuge auf der

Strassenparzelle eine ausreichende Wendemöglichkeit hätten. Diese Schlussfolgerung erscheint mit Blick auf die Dimensionierung der Strassenparzelle nachvollziehbar und ist damit nicht zu beanstanden. Eine Anpassung an die angeführte VSS-Norm ist damit vorliegend weder angezeigt noch verhältnismässig. Daran ändern auch die von der Beschwerdeführerschaft im Rekursverfahren eingereichten Fotografien, welche zeigen, wie ein Kehrrechtfahrzeug rückwärts in die Strassenparzelle einfährt, nichts. Entscheidend kann vorliegend einzig sein, ob die öffentliche Dienste auf dem Kehrplatz sicher wenden können und nicht, ob sie es auch tun.

E. 5.5

Insgesamt hat die Vorinstanz die Strassenparzelle (Kat.-Nr. 04) damit zu Recht als verkehrssicher beurteilt.

E. 6.1

Sodann bringt die Beschwerdeführerschaft unter dem Titel "Verkehrssicherheit" vor, bei der Ausfahrt der Tiefgarage werde der Sichtbereich nach rechts durch die beiden Besucherparkplätze unzulässig eingeschränkt. Zwischen den Parteien ist umstritten, ob die Beschwerdeführerschaft diese Rüge bereits im Rekursverfahren vorgebracht hat oder ob es sich hierbei um einen unzulässigen neuen Bauhinderungsgrund handelt (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00479, E. 3.1). In der Rekurschrift der Beschwerdeführerschaft war die betreffende Rüge wie folgt formuliert: "[...] Gemäss dem Anhang VSiV betragen die Sichtbereiche für den Ausfahrtstyp "A" 40 bis 70 m. Sie werden von den projektierten Parkplätzen entlang der Wegparzelle nicht eingehalten. Diese sind demnach zu verweigern." Nach Auffassung der Vorinstanz machte die Beschwerdeführerschaft damit geltend, die Ausfahrt aus den Besucherparkplätzen sei nicht verkehrssicher, da die Sichtverhältnisse nicht eingehalten würden. Die Beschwerdeführerschaft bringt hingegen vor, sie habe die Sichtweiten bei der Ausfahrt als mangelhaft gerügt. Ist der Wortlaut einer Rechtsschrift unklar, muss eine vertrauenstheoretische Auslegung vorgenommen werden. Massgebend ist demnach, wie die zur Diskussion Anlass gebenden Vorbringen nach Treu und Glauben verstanden werden mussten (BGr, 8. August 2011, 9 C_324/2011, E. 2.3.1). Vorliegend durfte die Vorinstanz aufgrund der gewählten Formulierung ("Die Sichtbereiche für den Ausfahrtstyp "A" werden [...] von den projektierten Parkplätzen entlang der Wegparzelle nicht eingehalten.") in guten Treuen davon ausgehen, die Beschwerdeführerschaft mache mangelnde Sichtverhältnisse bei den Parkplätzen geltend. Zudem wird auch aus der Rekursantwort der Beschwerdegegnerin 1 ersichtlich, dass diese das Vorbringen der Beschwerdeführerschaft in Sinn der Vorinstanz verstanden hat. Es wäre somit an der Beschwerdeführerschaft gelegen, die offensichtlich bestehenden Unklarheiten bereits im Rekursverfahren aufzuklären. Die Beschwerdeführerschaft muss sich damit die von der Vorinstanz vorgenommene vertrauenstheoretische Auslegung ihres Vorbringens entgegenhalten lassen. Die Rüge betreffend Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt ist damit verspätet und deshalb unbeachtlich. Im Übrigen würde die Verweigerung der Bewilligung für die Besucherparkplätze die Erteilung der Baubewilligung ohnehin nicht verhindern: Die Verweigerung des Besucherparkplatzes könnte vielmehr auflagenweise mittels einer Nebenbestimmung erfolgen, welche für die Beschwerdeführerschaft ohne Relevanz wäre. Infolgedessen besteht kein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung der Rüge (vgl. VGr, 16. Januar 2013, VB.2012.00310, E. 6.2; RB 1987 Nr. 3).

E. 6.2

Weiter rügt die Beschwerdeführerschaft, die Zu- und Wegfahrt zu den Besucherparkplätzen sei ohne verkehrsbehindernde Rückfahrten nicht möglich. Diese Rüge findet sich in der Rekurseingabe der Beschwerdeführerschaft nicht und ist daher verspätet.

E. 6.3

Schliesslich macht die Beschwerdeführerschaft geltend, die Baubehörde habe die sich aufdrängende Erweiterung der Stichstrasse nicht in Erwägung gezogen und daher zu Unrecht auf den gebotenen Anpassungs-/Beseitigungs- und Verlegungsrevers im Sinn von § 244 Abs. 2 PBG verzichtet. Da die Stichstrasse – wie ausgeführt – selbst unter Berücksichtigung der beschwerdeführerischen Bauabsichten noch als Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich zu qualifizieren wäre, erübrigt sich die Anordnung eines Revers.

E. 7

Zusammengefasst ist das Baugrundstück damit genügend erschlossen. Demnach ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Kosten zu je 1/9 den Beschwerdeführenden 1.1–1.3 sowie zu je 1/3 dem Beschwerdeführer 2 und dem Beschwerdeführer 3 unter solidarischer Haftung füreinander aufzuerlegen. Die Beschwerdeführerschaft ist antragsgemäss zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft 2.1–2.4 eine Parteientschädigung zu bezahlen. Als angemessen erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 5'000.- (zuzügl. 8 % Mehrwertsteuer). Demgegenüber ist der Beschwerdegegnerin 1 keine Parteientschädigung zuzusprechen. Der lokalen Baubehörde steht in dieser Konstellation, in der sich zwei private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 11. April 2017, VB.2016.00676, E. 6, mit Hinweisen; Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 100).

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