

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00334 vom 24. Mai 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-05-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2017.00334](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00334)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00334 du 24 mai 2018

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00334 del 24 maggio 2018

## Regeste

Bauausschlussbeschluss/Vorentscheid | Zusätzliche Wohneinheiten: Abweichen von Zugangsnormalien. Der Zufahrtsweg erfüllt aufgrund seiner Dimensionen die technischen Anforderungen der Zugangsnormalien an eine Zufahrtsstrasse für bis zu zehn Wohneinheiten nicht vollumfänglich. Er ist an seiner schmalsten Stelle 3,12 m breit und verfügt über keine Bankette; ein Trottoir ist nicht vorhanden (E. 4.2). Für die strittige Ausgangsfrage, wie viele Wohneinheiten bereits über den Zufahrtsweg erschlossen werden ist die Frage entscheidend, auf welcher Strasse sich die Fahrzeugbewegungen im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohneinheiten abspielen. Die Zugangsart wird nach dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen festgelegt. Belastet wird jener Zugang, über den die Garagen oder Abstellplätze zugänglich sind (E. 5.1). Im Umstand, dass die durch den privaten Zufahrtsweg erschlossenen Grundstücke mit Ausnahme von zwei Parzellen alle an einer gemeinsamen Unterniveaugarage beteiligt sind und deren Zufahrt nicht über den massgeblichen Teil des Zufahrtswegs erfolgt, kann ein wichtiger Grund für geringere Anforderungen an den Ausbaustandard erblickt werden (E. 6.2). Die Tempo-30-Zone erhöht die Sicherheit im Mündungsbereich für alle Verkehrsteilnehmer. Die leichte Überschaubarkeit ist auch gegeben, wenn nur ein jeweils grösseres Teilstück des Weges gut überschaubar ist. Auf dem Zufahrtsweg ist von tiefen Fahrgeschwindigkeiten auszugehen, welche durch einen geringeren Ausbaustandard erfahrungsgemäss eher begünstigt werden (E. 6.3). Die Verkehrssicherheitsaspekte stehen einem (geringfügigen) Abweichen vom technischen Ausbaustandard nicht entgegen (E. 6.4). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

A,

#### E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

#### E. 1.2

Die Beschwerdeführenden sind unbestrittenermassen zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert (§ 338a PBG). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 2

Bauausschuss Maur, Beschwerdegegnerschaft, betreffend  
Bauausschlussbeschluss/Vorentscheid, hat sich ergeben: I. Mit drittverbindlichem Vorentscheid vom 11. Februar 2015 beantwortete der Bauausschuss der Gemeinde Maur der F AG drei ihm mit Vorentscheidsgesuch vom 28. Oktober 2014 vorgelegte, die Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 01 (alt Kat.-Nr. 02) an der H-Strasse in Forch betreffende Fragen. II. Dagegen rekurrerten A, B sowie D und C am 19. März 2015 gemeinsam beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, welches das Rechtsmittel mit Entscheid vom 12. April 2017 abwies. III. Mit gemeinsamer Eingabe vom 26. Mai 2017 erhoben A, B sowie D und C Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung des Rekursentscheids hinsichtlich der Frage 1.1 gemäss Vorentscheidsgesuch und Rückweisung an die Vorinstanz zur Neubeurteilung; eventualiter sei direkt ein materieller Entscheid zur Frage der Erschliessung von zusätzlichen Wohneinheiten – zusätzlich zu den heute bereits erschlossenen sieben Wohneinheiten – über den Zufahrtsweg der privaten H-Strasse zu fällen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft. In prozessualer Hinsicht stellten die Beschwerdeführenden den Antrag, es sei ein Augenschein durchzuführen, mit oder ohne Beisein der Parteien. Mit Eingabe vom 13. Juni 2017 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Um Abweisung der Beschwerde ersuchte auch die Gemeinde Maur mit Eingabe vom 23. Juni 2017. In ihrer Beschwerdeantwort vom 30. Juni 2017 stellte die Bauherrschaft den Antrag, es sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Mit Replik vom 25. September 2017 hielten die Beschwerdeführenden an ihren Anträgen fest. Die Gemeinde Maur verzichtete am 10. Oktober 2017 auf die Erstattung einer Duplik, während die Bauherrschaft mit Eingabe vom 17. Oktober 2017 an ihren Anträgen festhielt. Am 9. November 2017 nahmen die Beschwerdeführenden zu der Duplik der Bauherrschaft Stellung. Die Bauherrschaft wiederum erstattete am 21. November 2017 ihre Stellungnahme zu dieser Eingabe. Am 15. Dezember 2017 erstatteten die Beschwerdeführenden ihre Schlussbemerkungen, welche sie am 9. Januar 2018 ergänzten. Dazu nahm die Bauherrschaft am 12. Januar 2018 Stellung. Die Beschwerdeführenden liessen sich zu dieser Eingabe nicht mehr vernehmen. Mit Eingabe vom 14. Mai 2018 ersuchte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden, ihm bis 30. Juni 2018 keine fristauslösenden Entscheide zuzustellen. Die Kammer erwägt: 1.

### **E. 2.1**

Das streitbetroffene Baugrundstück ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur mehrheitlich der Wohnzone W1 zugewiesen. Ein schmaler Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze liegt in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2. Die Grundeigentümerin plant die Erstellung neuer Wohnbauten auf der Parzelle. Mit Gesuch vom 28. Oktober 2014 unterbreitete sie der Baubewilligungsbehörde drei verschiedene Fragen zur vorentscheidswisen Beurteilung. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist lediglich noch die Frage 1.1 nach der über den bestehenden Zufahrtsweg erschliessbaren und damit auf dem Baugrundstück realisierbaren Anzahl Wohneinheiten strittig.

### **E. 2.2**

Sowohl die Baubewilligungsbehörde als auch das Baurekursgericht gehen davon aus, dass über den bestehenden Zufahrtsweg bereits heute fünf Wohneinheiten erschlossen und damit auf dem Baugrundstück maximal fünf weitere Wohneinheiten erstellt werden können. Die

Beschwerdeführenden bestreiten diese Auffassung. Ihrer Meinung nach sind noch maximal drei weitere Wohneinheiten über den bestehenden Zufahrtsweg erschliessbar, da der Zufahrtsweg bereits sieben Wohneinheiten erschliesse. Ausserdem erfülle der Zufahrtsweg die technischen Anforderungen der Zugangsnormalien nicht; ein Abweichen von den Normalien sei jedoch aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zulässig.

### **E. 3.1**

In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht, sei dies im Beisein oder ohne Beisein der Parteien.

### **E. 3.2**

Ein Augenschein wäre dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar wären und anzunehmen wäre, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (VGr, 21. Dezember 2011, VB.2011.00608, E. 2.2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 79). Die Vorinstanz hat am 7. Februar 2017 einen Abteilungsaugenschein durchgeführt und diesen mittels Protokoll und Fotografien gut dokumentiert. Damit und zusammen mit den übrigen Akten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt; auf einen Augenschein ist zu verzichten. Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als der tatsächliche Ausbaustandard des Zufahrtswegs durch das Baurekursgericht anlässlich des Augenscheins festgestellt wurde und nicht umstritten ist (vgl. nachfolgende Erwägungen unter Ziffer 4.2).

### **E. 4.1**

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]). 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]). Von Normalien soll nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden (§ 360 Abs. 3 PBG). Gemäss § 11 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 (VGr, 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 2.3).

### **E. 4.2**

Das Baugrundstück wird über einen von der H-Strasse in nördlicher Richtung führenden Zufahrtsweg erschlossen. Dieser Zufahrtsweg ist nicht als eigene Wegparzelle ausgeschieden, sondern führt über die einzelnen Grundstücke Kat.-Nrn. 03, 04, 05, 06, 07 und 01. Sämtliche der genannten Parzellen sowie das Grundstück Kat.-Nr. 09 verfügen zur

Benützung des Zufahrtswegs über ein grundbuchlich gesichertes Fuss- und Fahrwegrecht und tragen auch die Unterhaltskosten anteilmässig. Nicht umstritten sind vorliegend die Ausbauverhältnisse dieses Zufahrtswegs. Die diesbezüglichen Feststellungen des Baurekursgerichts anlässlich des Augenscheins werden nicht beanstandet. Danach weist der Zufahrtsweg an seiner schmalsten Stelle, welche sich neben der Tiefgarageneinfahrt befindet, 2,89 m (ohne Hinzurechnung der beidseitigen Pflastersteine) bzw. 3,12 m (unter Hinzurechnung der beidseitigen Pflastersteine) auf. Der Zufahrtsweg verfügt über keine Bankette; ein Trottoir ist nicht vorhanden. Er erfüllt daher aufgrund seiner Dimensionen die technischen Anforderungen der Zugangsnormalien an eine Zufahrtsstrasse für bis zu zehn Wohneinheiten nicht vollumfänglich (§ 6 Abs. 2 ZN).

### **E. 5.1**

Strittig ist zunächst die Ausgangsfrage, wie viele Wohneinheiten heute über den Zufahrtsweg erschlossen werden. Das Baurekursgericht geht von fünf Wohneinheiten aus und prüft, welcher Erschliessung die einzelnen Wohneinheiten zuzurechnen sind. Es bezeichnet zu Recht die Frage als entscheidend, auf welcher Strasse sich die Fahrzeugbewegungen im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohneinheiten abspielen. Die Zugangsart wird gemäss § 6 ZN nach dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen festgelegt. Belastet wird jener Zugang, über den die Garagen oder Abstellplätze zugänglich sind. Nicht massgeblich ist der Standort von Briefkästen oder von blossen Fussgängerzugängen oder -verbindungen (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00373, E. 5.3.2; 23. März 2011, VB.2010.00669 / VB.2010.00671, E. 5.4.1 mit weiteren Hinweisen).

### **E. 5.2**

Die Baubewilligungsbehörde und das Baurekursgericht ordnen die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 10 und 03 der öffentlichen H-Strasse zu, während die übrigen Grundstücke Kat.-Nrn. 04, 05, 06, 07 und 09 unbestrittenermassen als über den privaten Zufahrtsweg erschlossen gelten. Die Beschwerdeführenden bezeichnen es als krass tatsachenwidrig, wenn das Baurekursgericht davon ausgehe, dass die Einfahrt in die Tiefgarage direkt ab der H-Strasse erfolge. Vielmehr müsse der Zufahrtsweg bis zur Tiefgarageneinfahrt über eine Distanz von 15 m befahren werden. Die beiden Wohneinheiten H-Strasse 11 und 12 seien daher erschliessungsmässig dem Zufahrtsweg und nicht der öffentlichen H-Strasse zuzurechnen. Ausgehend von bereits sieben erschlossenen Wohneinheiten seien nur noch drei weitere Wohneinheiten zulässig.

### **E. 5.3**

Wie das Baurekursgericht zutreffend ausführt, erfolgt die Einfahrt zur Unterniveaugarage, welche der Überbauung H-Strasse 11 bis 13 dient, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03. Wie den Planunterlagen und den Augenscheinfotos ohne Weiteres entnommen werden kann, erfolgen die Einfahrt zur Unterniveaugarage sowie die Zufahrt zum privaten Zufahrtsweg unmittelbar nebeneinander über einen gemeinsamen Mündungsbereich ab der öffentlichen H-Strasse. Dieser Mündungsbereich misst an seiner schmalsten Stelle laut Planunterlage rund 4 m. Ob es sich bei diesem gemeinsamen Mündungsbereich formell nun bereits um einen Teil des Zufahrtswegs handelt oder ob davon auszugehen ist, dass der eigentliche Zufahrtsweg erst auf der Höhe der Tiefgaragenrampe, also nach dem Mündungsbereich, beginnt, ist letztlich nicht massgebend. Fest steht, dass die Zufahrt zu den Abstellplätzen der beiden Häuser H-Strasse 11 und 12 in der Tiefgarage über den (verbreiterten) Mündungsbereich erfolgt, den Fussweg im schmaleren Teilstück nicht tangiert und auf

diesem insofern auch kein Verkehrsaufkommen generiert. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn das Baurekursgericht diese beiden Wohneinheiten – mit Ausnahme des gemeinsamen Besucherabstellplatzes – direkt der H-Strasse und nicht der Erschliessung über den privaten Zufahrtsweg zuordnet. Es kann ergänzend auf die diesbezüglichen Erwägungen verwiesen werden.

### **E. 6.1**

Was den Ausbaustandard des privaten Zufahrtswegs anbelangt, kann ebenfalls auf die tatsächlichen Feststellungen des Baurekursgerichts verwiesen werden. Der Zufahrtsweg verfügt unbestrittenermassen über keine Bankette und unterschreitet die vorgeschriebene Mindestbreite von 3,6 m. Zur Frage der Verkehrssicherheit der Erschliessung hat das Baurekursgericht Folgendes ausgeführt: Es handle sich beim streitbetroffenen Zufahrtsweg um eine ungefähr 150 m lange Sackgasse. Das Verkehrsaufkommen sei auf Stichstrassen im Unterschied zu Durchgangsstrassen generell gering. Dem Umstand, dass eine Strasse nicht oder bloss selten von Drittpersonen befahren würde, sei bei Verkehrssicherheitsüberlegungen Rechnung zu tragen. Selbst von Anwohnern werde der Zufahrtsweg im vorliegenden Fall nur geringfügig befahren. Grund dafür sei die gemeinschaftliche Tiefgarage, deren Ein- und Ausfahrt sich zu Beginn des Zufahrtswegs befinde. Alle Wohneinheiten verfügten dort über zwei Abstellplätze und seien – mit Ausnahme des sich am Ende des Zufahrtswegs befindenden Wohnhauses H-Strasse 14 – durch einen direkten unterirdischen Zugang mit der Tiefgarage verbunden. Die Anwohner müssten – mit Ausnahme der Bewohner der Liegenschaft H-Strasse 14 – den Zufahrtsweg daher nicht einmal als Fussweg benutzen, um zu ihren Liegenschaften zu gelangen. Es sei daher auch selten mit Gegenverkehr zu rechnen. Die örtlichen Gegebenheiten wie auch der Ausbaustandard des Zufahrtswegs erforderten tiefe Fahrgeschwindigkeiten. Die öffentliche H-Strasse liege ausserdem in einer Tempo-30-Zone, was der Verkehrssicherheit ebenfalls entgegenkomme. Anlässlich des Augenscheins habe sich im Weiteren gezeigt, dass der Zufahrtsweg überwiegend gradlinig verlaufe und leicht überschaubar sei. Es bestehe daher – anders etwa als bei einer kurvigen oder stark abschüssigen Strasse kein erhöhtes Bedürfnis nach Ausweichstellen oder einer gut ausgebauten Strasse. Unter Berücksichtigung des geringen Verkehrsaufkommens und der guten Sichtverhältnisse sei auch die Sicherheit für Fussgänger ohne Weiteres gewährleistet. Ausserdem bestünden mehrere Ausweichstellen und Wendemöglichkeiten. So befinde sich etwa auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 im Bereich des Besucherabstellplatzes im vordersten Wegabschnitt eine Wendemöglichkeit. Eine weitere Ausweichstelle sei auf dem Grundstück Kat.-Nr. 07 an der Grenze zum Baugrundstück vorhanden. Schliesslich befinde sich auch auf dem Grundstück Kat.-Nr. 09 ein Wendeplatz, dessen Benützung für die übrigen Anwohner des Zufahrtswegs allerdings rechtlich nicht gesichert sei. Zu berücksichtigen sei schliesslich, dass die Möglichkeit gegeben sei, auf dem Baugrundstück einen Kehrplatz zu erstellen. Angesichts der geschilderten Verhältnisse falle daher der Umstand, dass der Zufahrtsweg die Breite von 3,6 m unterschreite, nur unwesentlich ins Gewicht. Schliesslich dürfe der Umstand, dass der Zufahrtsweg in einem weitgehend überbauten Quartier liege, nicht ausser Acht gelassen werden, da den Geboten der häuslicher Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach Innen Rechnung zu tragen sei.

### **E. 6.2**

Diesen Ausführungen ist beizupflichten. Im Umstand, dass die durch den privaten Zufahrtsweg erschlossenen Grundstücke mit Ausnahme von zwei Parzellen alle an einer

gemeinsamen Unterniveaugarage beteiligt sind und deren Zufahrt nicht über den massgeblichen Teil des Zufahrtswegs erfolgt, kann ein wichtiger Grund gemäss § 11 lit. d ZN für geringere Anforderungen an den Ausbaustandard erblickt werden. Für die Auffassung der Beschwerdeführenden, bei den in § 11 lit. d ZN genannten gemeinschaftlichen Parkierungslösungen müsse es sich um eine private oder öffentliche Gemeinschaftsanlage im Sinn von § 245 Abs. 2 PBG oder um eine gemeinschaftliche Parkierungslösung von Nachbarn handeln, die privatrechtlich nicht ohnehin verbunden seien, bestehen keine gesetzlichen Anhaltspunkte. Auch Sinn und Zweck der Vorschrift von § 11 lit. d ZN, welcher Verkehrssicherheitsüberlegungen zugrunde liegen, gebieten diese Einschränkung nicht. Die Motivation für eine gemeinschaftliche Parkierungslösung kann unter verkehrssicherheitspolitischen Überlegungen nicht massgebend sein. Auszugehen ist vielmehr vom Umstand, dass eine gemeinschaftliche Parkierung weniger Verkehrsaufkommen auf dem Zufahrtsweg generiert als dies etwa bei separaten Garagen bei den einzelnen Wohnhäusern der Fall wäre. Es ist in diesem Fall auch dann von einem geringen Verkehrsaufkommen auszugehen, wenn die Anwohner den Zufahrtsweg (gelegentlich) befahren und ihre Fahrzeuge (teilweise) auf den Besucherparkplätzen abstellen, wie dies die Beschwerdeführenden geltend machen und was Ersteren in der Tat rechtlich nicht verwehrt ist. Die Frage, wie viele der oberirdischen Abstellplätze entlang des Zufahrtswegs von Besuchern und wie viele (auch) von Anwohnern benutzt werden, kann offenbleiben. Feststeht, dass die Zufahrt zur gemeinschaftlichen Unterniveaugarage nur über den verbreiterten Mündungsbereich und nicht über den schmalen Teil des Zufahrtswegs erfolgt. Ausserdem verfügen die Häuser H-Strasse 11 bis 13 jeweils über einen direkten (Fussgänger)Zugang zur Unterniveaugarage. Die Anzahl der Verkehrsteilnehmer auf dem Zufahrtsweg ist im vorliegenden Fall ausserdem aufgrund des Umstandes, dass dieser als Sackgasse ausgestaltet ist und nicht durchgehend verläuft, zusätzlich limitiert und als gering zu beurteilen. Es mangelt deshalb entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht an einem wichtigen Grund im Sinn der Zugangsnormalien, welcher ein Abweichen von den technischen Anforderungen zulässt. Ob Überlegungen im Zusammenhang mit den Geboten der inneren Verdichtung und der haushälterischen Bodennutzung ebenfalls ein Abweichen rechtfertigen würden, braucht daher an dieser Stelle nicht geprüft zu werden.

### **E. 6.3**

Dass die öffentliche H-Strasse nur mit 30 km/h befahren werden kann, darf hinsichtlich der Frage der Verkehrssicherheit berücksichtigt werden. Der Umstand beschlägt die Verkehrssicherheit der Ausfahrtssituation vom privaten Zufahrtsweg bzw. der Tiefgarage in die öffentliche H-Strasse. Die Tempo-30-Zone erhöht die Sicherheit im Mündungsbereich für alle Verkehrsteilnehmer, wenn auch einzuräumen ist, dass der Temporegelung auf der öffentlichen H-Strasse für die Sicherheitsaspekte auf dem übrigen Zufahrtsweg keine grosse Bedeutung zukommt (vgl. VGr, 29. März 2017, VB.2016.00535, E. 4.3.4). Zutreffend ist aufgrund der Fotounterlagen, dass der Zufahrtsweg für Verkehrsteilnehmer nicht durchgehend überblickbar ist. Wenn das Baurekursgericht in seinen Erwägungen davon spricht, dass der Zufahrtsweg "leicht überschaubar" sei, so ist dies jedoch zutreffend. Leichte Überschaubarkeit ist auch gegeben, wenn nur ein jeweils grösseres Teilstück des Weges gut überschaubar ist. Es ist nicht erforderlich, dass der Zufahrtsweg auf seiner gesamten Länge von einem Standort aus überblickt werden kann. Zutreffend und unbestritten ist, dass der Weg praktisch gerade verläuft und keine unübersichtlichen Kurven aufweist. Die Strasse ist nicht steil ansteigend oder abschüssig; die Gefällsänderungen sind

minim. Wie die Augenscheinfotos klar aufzeigen, ist ein Ausweichen für Fussgänger – mit Ausnahme des kurzen, gut überblickbaren Teilstücks entlang der Stützmauer der Tiefgarageneinfahrt – ohne Weiteres möglich. Eine Gefährdung von Fussgängern, die etwa den Abfallcontainerplatz im Mündungsbereich erreichen wollen, kann angesichts der geschilderten Verhältnisse ausgeschlossen werden. Beizupflichten ist dem Baurekursgericht im Weiteren darin, dass von tiefen Fahrgeschwindigkeiten auf dem Zufahrtsweg auszugehen ist. Diese werden durch einen geringeren Ausbaustandard erfahrungsgemäss eher begünstigt. Der am Ende der Stichstrasse auf Kat.-Nr. 09 gelegene Kehrplatz ist unbestrittenermassen rechtlich nicht gesichert. Indessen wurde auf dem Grundstück Kat.-Nr. 07 bei Erstellung der Wohnhäuser H-Strasse 11 bis 13 eine der Überbauung dienende offizielle Ausweich- oder Wendestelle geschaffen. Dies führen die Beschwerdeführenden selber aus und wird im Übrigen durch den offiziellen Katasterplan der amtlichen Vermessung bestätigt. Wie die Fotodokumentation deutlich macht, bleibt ein Ausweichen an dieser Stelle auch dann möglich, wenn bereits zwei Fahrzeuge abgestellt sind. Wie die Rekursinstanz zutreffend ausführte, kann auf dem Baugrundstück selber ausserdem ohne Weiteres eine Wendestelle geschaffen und rechtlich gesichert werden. Schliesslich ist auch beim Erfordernis von gelegentlichen Rückwärtsfahrmanövern nicht per se von aus Verkehrssicherheitsgründen bedenklichen Verhältnissen auszugehen. So kann von den jeweiligen Fahrzeugführern erwartet werden, dass die beim Rückwärtsfahren die notwendige Vorsicht walten lassen (vgl. BGr, 17. April 2018, 1C\_433/2017, E. 4.5.2).

#### **E. 6.4**

Zusammenfassend erweisen sich die beschwerdeführerischen Rügen als unbegründet. Die Beurteilung der Verkehrssicherheit auf dem Zufahrtsweg durch die Vorinstanzen ist nicht zu beanstanden. Die Verkehrssicherheitsaspekte stehen einem (geringfügigen) Abweichen vom technischen Ausbaustandard nicht entgegen. Es liegt demzufolge – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – auch keine unzulässige Umgebung der Vorschriften über das Quartierplanverfahren vor.

#### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführenden machen im Weiteren geltend, die geplante Erstellung von fünf zusätzlichen Wohneinheiten verunmögliche die nach den Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes geforderte Öffnung des Dorfbachs verbunden mit der Freihaltung des Gewässerraums. Diese Frage ist nicht Gegenstand des Vorentscheids. Die der Baubewilligungsbehörde vorgelegte Fragestellung nach der realisierbaren Anzahl Wohneinheiten auf dem Baugrundstück wurde von dieser – aufgrund der Formulierung der Fragestellung durch die Bauherrschaft – zu Recht nur mit Blick auf die strassenmässige Erschliessung über den Zufahrtsweg beurteilt. Andere Fragen der Bewilligungsfähigkeit wurden nicht geprüft. Dass das Baurekursgericht die Frage des im Bereich des Baugrundstücks eingedolten und gemäss Verfügung der Baudirektion vom 14. Februar 2014 aufgehobenen Abschnitts des öffentlichen Dorfbachs nicht beurteilt hat, ist daher nicht zu beanstanden. Gegenstand des Rekurs- und auch des Beschwerdeverfahrens kann nur sein, was auch Gegenstand der Beurteilung durch den Bauausschuss war (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 52 N. 11 und § 20a N. 9 f. ). Demzufolge kann die Frage auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht beurteilt werden.

#### **E. 7.2**

Die Beschwerdeführenden stellen schliesslich die rechtliche Sicherung der Zufahrt in Frage und machen geltend, die Vergrösserung des Baugrundstücks laufe allenfalls auf eine unzulässige Mehrbelastung gemäss Art. 739 ZGB heraus. Werden Zugänge zu Grundstücken privatrechtlich geordnet, so muss dadurch die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benützung der Zufahrt gesichert sein. Ob die zivilrechtliche Ordnung diesem öffentlich-rechtlichen Erfordernis genügt, hat die Baubewilligungsbehörde bei der Prüfung des Baugesuchs vorfrageweise zu entscheiden. Ist der Inhalt einer Dienstbarkeit nicht leicht feststellbar und ergibt die Auslegung kein unzweifelhaftes Resultat, ist die Baubewilligung zu verweigern, bis sich die Bauherrschaft – nötigenfalls mithilfe des Zivilgerichts – einen hinreichenden Ausweis über ihre Berechtigung am Zufahrtsgrundstück verschafft hat (VGr, 5. März 2015, VB.2014.00543, E. 3.2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 593; BEZ 1981 Nr. 1). Auch diese Frage hat die Baubewilligungsbehörde bisher zu Recht nicht beurteilt; sie ist daher nicht Gegenstand des vorliegenden Vorentscheids und ist weder einer Beurteilung durch das Baurekursgericht noch durch das Verwaltungsgericht zugänglich.

#### **E. 8**

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführenden 1 und 2 zu je einem Drittel und den Beschwerdeführenden 3.1. und 3.2 zu je einem Sechstel unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Zuspreehung einer Parteientschädigung an die unterliegenden Beschwerdeführenden fällt ausser Betracht. Die Beschwerdeführenden 1, 2 sowie 3.1 und 3.2 sind jedoch im gleichen Verhältnis und unter solidarischer Haftung zu einer angemessenen Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

#### **E. 9**

Betreffend Gesuch um Verzicht auf fristauslösende Zustellungen bleibt anzumerken, dass Anwälte ihren Kanzleibetrieb grundsätzlich so organisieren müssen, dass Fristen auch in ihrer Abwesenheit bzw. im Hinderungsfall gewahrt werden können (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 12 N. 51). Vorliegend bestehen keine ausreichenden Gründe zur Annahme, dass die Organisation einer Vertretung für den Zeitraum der medizinisch bedingten Abwesenheit nicht möglich wäre. Dem Gesuch um Verzicht auf fristauslösende Zustellungen wird daher nicht entsprochen.

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