

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00270 vom 13. Januar 2022**

ZH Verwaltungsgericht, 2022-01-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2021.00270](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00270)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00270 du 13 janvier 2022

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00270 del 13 gennaio 2022

## **Regeste**

Baubewilligung | Ausnützung; Erschliessung. Gemäss § 255 Abs. 2 PBG sind für die Ausnützung anrechenbare Flächen gemäss Absatz 1 von § 255 PBG in Dach- und Untergeschossen nur so weit anrechenbar, als sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung des Baugrundstücks auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe (E. 3.3). Die Gültigkeit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung hängt ausschliesslich von der Rechtsbeständigkeit der Baubewilligung ab, mit der sie verfügt worden ist (E. 4.4). Gemäss § 321 Abs. 1 PBG setzt die Beschwerung einer Baubewilligung mit Nebenbestimmungen inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens voraus, welche auf diese Weise behoben werden können. Der Umstand, dass das Neubauvorhaben (Arealüberbauung) ausnutzungsmässig die gesamte Fläche des Baugrundstücks beanspruchte, stellt keinen rechtlichen Mangel dar, welcher im Bewilligungszeitpunkt durch Statuierung einer Nebenbestimmung hätte behoben werden müssen. Durch Parzellierung dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden. Die Baubewilligungsbehörde wäre verpflichtet gewesen, die Parzellierungsbewilligung mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung auf dem neu entstehenden Grundstück zu verbinden, wonach eine Fläche von 470 m<sup>2</sup> baulich nicht weiter ausgenutzt werden darf. Dies ist indessen nicht geschehen. Die Parzellierungsbewilligung ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen und hat daher Gültigkeit (E. 4.5). Ohne die Beurteilung der Frage der Notzufahrt zum Baugrundstück lässt sich die Frage der hinreichenden Zugänglichkeit des Baugrundstücks nicht abschliessend beantworten (E. 5.6). Gutheissung und Rückweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2**

aufweist. Die Zufahrtsstrasse ist nicht zu einer separaten Wegparzelle ausgeschieden, sondern gehört zum Baugrundstück. Die Bauherrschaft plant den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und die Errichtung eines neuen Mehrfamilienhauses.

### **E. 2.1**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt in der Wohnzone W2 und ist mit dem Gebäude Assek.-Nr. 03 überstellt. Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über die sich im Eigentum der Bauherrschaft befindende D-Strasse, welche eine Fläche von 470 m

### **E. 2.2**

Die Baubewilligungsbehörde begründete die Verweigerung der nachgesuchten Baubewilligung einerseits mit dem ungenügenden Ausbau der D-Strasse. Diese weise keine rechtlich gesicherte Fahrbahnbreite von 3,50 m auf und stelle damit insbesondere keine genügende Notzufahrt dar. Das Baugrundstück verfüge daher über keine den gesetzlichen Anforderungen genügende strassenmässige Erschliessung. Andererseits überschreite das Bauvorhaben die zulässige Ausnützung, da die Fläche der D-Strasse durch die 1997/98 erstellte Arealüberbauung E-Strasse 04-05 bereits vollständig konsumiert sei und dem Bauvorhaben daher – trotz fehlendem Revers im Grundbuch – nicht mehr zur Verfügung stehe.

### **E. 3.1**

Strittig ist die Frage der Anrechnung der Fläche der D-Strasse an die ausnützbare Fläche des Baugrundstücks. Nach Auffassung der Baubewilligungsbehörde überschreitet das Bauvorhaben die zulässige Ausnützung um 234,66 m<sup>2</sup>, da die Fläche der D-Strasse von 470 m<sup>2</sup> durch die 1997 erstellte Arealüberbauung E-Strasse 04-05 bereits vollständig konsumiert werde und dem Bauvorhaben daher nicht mehr zur Verfügung stehe. Dieser Mangel lasse sich nicht nebenbestimmungsweise beheben; die Baubewilligung sei daher aus diesem Grunde zu verweigern.

### **E. 3.2**

Das Baurekursgericht liess die grundsätzliche Frage, ob die Fläche der D-Strasse zur ausnützbaren Fläche des Baugrundstücks zähle, offen. Das Gericht hielt fest, dass selbst dann, wenn die Fläche der D-Strasse dem Bauvorhaben zur Verfügung stünde, eine Ausnutzungsüberschreitung von 93,66 m<sup>2</sup> resultieren würde, ein Mangel, welcher einer Nebenbestimmung nicht zugänglich wäre und daher ebenfalls zur Verweigerung der Baubewilligung geführt hätte. Letztere Ausnutzungsrechnung des Baurekursgerichts wird von der Beschwerdeführerin bestritten. Sie macht geltend, die Vorinstanz habe bei ihrer Berechnung die privilegierten Flächen in Dach- und Untergeschoss ausgeblendet und damit § 255 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) verletzt. Korrekt sei vielmehr die Berechnung der zulässigen Ausnützung in Anlehnung an die Berechnungsweise der Baubewilligungsbehörde im angefochtenen Beschluss.

### **E. 3.3**

Diese Auffassung der Beschwerdeführerin erweist sich als zutreffend. Gemäss § 255 Abs. 2 PBG sind für die Ausnützung anrechenbare Flächen gemäss Absatz 1 von § 255 PBG in Dach- und Untergeschossen nur so weit anrechenbar, als sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung des Baugrundstücks auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe. Anwendbar ist für Untergeschosse zudem die Bestimmung von Art. 6 Abs. 2 BZO. Danach dürfen in Untergeschossen höchstens 50 % derjenigen Fläche genutzt werden, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe. Nutzflächen, die dieses Mass übersteigen, sind an die Ausnutzungsziffer anzurechnen.

### **E. 3.4**

Das Baugrundstück liegt in der zweigeschossigen Wohnzone mit einer Ausnützung von 30 %. Auszugehen wäre für die Vergleichsrechnung von einer Fläche des Baugrundstücks Kat.-Nr. 01 von 1'939 m<sup>2</sup> (inkl. 470 m<sup>2</sup> Strassenfläche). Es würde in diesem Fall eine anrechenbare Geschossfläche von 581,70 m<sup>2</sup> resultieren (1'939 m<sup>2</sup> x 0,3). Gemäss § 255 Abs. 2 PBG wären im Dachgeschoss damit nur die 290,85 m<sup>2</sup> (= privilegierte Fläche) übersteigenden Flächen anrechenbar. Im Untergeschoss dürfte eine Fläche von lediglich 145,43 m<sup>2</sup>, d.h. 50 % von 290,85 m<sup>2</sup>, genutzt werden. Dieses Mass übersteigende Flächen wären ausnützungsrelevant. Gemäss Baubewilligung beträgt die Fläche der geplanten anrechenbaren Räume im Dachgeschoss unbestrittenermassen 277,85 m<sup>2</sup> und im Untergeschoss 166,66 m<sup>2</sup>. Die Fläche von 277,85 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss würde die privilegierte Fläche von 290,85 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Sie wäre damit nicht anrechenbar. Vielmehr verbliebe eine Reserve von 13 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss würde die anrechenbare Fläche von 166,66 m<sup>2</sup> das zulässige Mass von 145,43 m<sup>2</sup> um 21,23 m<sup>2</sup> überschreiten. Das würde zu einer anrechenbaren Fläche in allen Geschossen von insgesamt 590,61 m<sup>2</sup> führen (183,68 m<sup>2</sup> + 385,70 m<sup>2</sup> + 21,23 m<sup>2</sup>). Unter Berücksichtigung der Reserve im Dachgeschoss von 13 m<sup>2</sup> würde die zulässige anrechenbare Geschossfläche von insgesamt 581,70 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Es ist ferner davon auszugehen, dass sich die geringfügige Überschreitung der anrechenbaren Fläche im Untergeschoss von gut 21 m<sup>2</sup> ohne Weiteres nebenbestimmungsweise beheben liesse und nicht zu einer Bauverweigerung führen würde. Damit kann die Frage der Zulässigkeit der Anrechnung der Fläche der D-Strasse nicht offengelassen werden, sondern ist im vorliegenden Verfahren zu beurteilen.

### **E. 4.1**

Die heute zum Baugrundstück gehörige Fläche der D-Strasse gehörte ursprünglich zum Grundstück Kat.-Nr. 06, auf welchem die mit Beschluss vom 12. August 1997 bewilligte, aus vier Doppelfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus bestehende Arealüberbauung erstellt wurde. Unbestritten ist, dass die Fläche der heutigen D-Strasse durch die 1997 bewilligte Arealüberbauung vollständig ausgenützt worden war. Entsprechend enthalten die Erwägungen der Baubewilligung vom 12. August 1997 den Hinweis, dass das Grundstück vollständig ausgenützt sei und "die D-Strasse sowie der an die Gemeinde abzutretende Anteil der E-Strasse" in der "für die Ausnützung massgeblichen Grundstücksfläche enthalten" seien. Ausserdem wurde die Bauherrschaft verpflichtet, vor Baubeginn auf eigene Kosten eine Eintragung im Grundbuch vorzunehmen mit dem Wortlaut "Das Grundstück Kat.-Nr. 06 nimmt bezüglich Ausnützung an der mit Beschluss Nr. 233 des Gemeinderats vom 12. August 1997 bewilligten Arealüberbauung teil". Es erfolgte unbestrittenermassen keine Grundbucheintragung.

### **E. 4.2**

Im Anschluss an die Realisierung der Arealüberbauung wurde die Fläche von 470 m<sup>2</sup> im Bereich der heutigen D-Strasse vom Baugrundstück abparzelliert, an den Eigentümer der Parzelle aKat.-Nr. 07 verkauft und letzterer einverleibt. Gestützt auf die vom Gemeindegeometer eingereichte Mutationsanzeige an das "Bauamt der Gemeinde" vom 26. Juni 1998 stellte die "zuständige Behörde" am 30. Juni 1998 fest, dass die Mutation im Grundbuch durchgeführt werden könne. Am 26. Februar 2019 schliesslich erkundigten sich die Erben des verstorbenen Eigentümers der Parzelle aKat.-Nr. 07 auf Verlangen der damaligen Kaufinteressentin bzw. heutigen Beschwerdeführerin bei der Abteilung Planung und Bau der Gemeinde Richterswil nach der Anrechenbarkeit der Fläche der D-Strasse an

die Ausnützung ihres Grundstücks. Mit Mail vom 28. Februar 2019 teilte der Leiter Planung und Bau den Erben mit, dass der "private Zufahrtsweg" an die Grundstücksfläche angerechnet werden könne.

#### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführerin vertritt die Auffassung, dass die Auskunft des Bausekretärs "vermutlich" die Anforderungen an eine behördliche Zusicherung im Sinne des Grundsatzes von Treu und Glauben nicht erfülle. Ein entsprechender Vorentscheid sei nicht verlangt worden. Hingegen sei die Baubewilligung für die Arealüberbauung aus dem Jahre 1997 mit der Parzellierungsbewilligung hinsichtlich der konsumierten Nutzung geändert worden. Auflagen in einer Baubewilligung hätten nur so lange ohne Eintrag im Grundbuch Bestand, als sie nicht abgeändert oder aufgehoben würden. Die Behörde hätte im Verfahren betreffend Parzellierung die entsprechende Eigentumsbeschränkung hinsichtlich der Ausnützung statuieren müssen. Verzichte sie darauf, erwachse die Bewilligung in Rechtskraft, was zum Erlöschen der entsprechenden ursprünglichen Auflagen führe. Im Entscheid betreffend Parzellierung habe die Baubewilligungsbehörde mitgeteilt, die Parzellierung könne ohne Auflagen vollzogen werden. Dieser Parzellierungsentscheid sei in Rechtskraft erwachsen. Damit sei die ursprünglich in der Baubewilligung von 1997 statuierte Ausnützungsbeschränkung aufgehoben worden. Die Beschwerdegegnerin beruft sich demgegenüber auf den Bestand der mit Baubewilligung vom 12. August 1997 statuierten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, wonach die Wegfläche bereits durch die Arealüberbauung konsumiert sei. Sie macht geltend, die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung habe auch ohne Grundbucheintrag Rechtsgültigkeit und sei durch die Parzellierungsbewilligung nicht aufgehoben worden.

#### **E. 4.4**

Beide Parteien gehen übereinstimmend vom Vorliegen einer mit der Baubewilligung vom 12. August 1997 statuierten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung aus, welche seinerzeit – trotz entsprechender Auflage in der Baubewilligung – nicht im Grundbuch eingetragen worden war. Zutreffend ist, dass die Eigentumsbeschränkung auch ohne Grundbucheintrag Gültigkeit erlangt hätte. Die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch hat nur deklaratorische Bedeutung; sie hat weder konstitutive Wirkung noch kommt ihr öffentlicher Glaube zu. Die Gültigkeit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung hängt damit ausschliesslich von der Rechtsbeständigkeit der Baubewilligung ab, mit der sie verfügt worden ist (vgl. VGr, 13. Oktober 2004, VB.2004.00236, E. 4.2, mit Hinweisen auf Rechtsprechung und Lehre).

#### **E. 4.5**

Zu prüfen ist indessen vorab, wie die in der Baubewilligung vom 12. August 1997 statuierte Nebenbestimmung zu qualifizieren ist. Inhaltlich stellt die Nebenbestimmung – entgegen der Auffassung der Parteien – keine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Es handelt sich lediglich um die Feststellung, dass das Bauvorhaben (Arealüberbauung) ausnützungsmässig die gesamte Fläche des Baugrundstücks beansprucht. Für die Statuierung einer Auflage hätte im Zeitpunkt der Bewilligung der Arealüberbauung denn auch keine gesetzliche Grundlage bestanden. Gemäss § 321 Abs. 1 PBG setzt die Beschwerung einer Baubewilligung mit Nebenbestimmungen inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens voraus, welche auf diese Weise behoben werden können. Gemäss Absatz 2 von § 321 PBG sind Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher

Wirkung oder – wo ein Bedürfnis besteht – auch Eigentumsbeschränkungen, deren Umfang und Tragweite sich unmittelbar aus den Bauvorschriften ergibt, im Grundbuch anzumerken. Der Umstand, dass das Neubauvorhaben (Arealüberbauung) ausnutzungsmässig die gesamte Fläche des Baugrundstücks beanspruchte, stellt keinen rechtlichen Mangel dar, welcher im Bewilligungszeitpunkt durch Statuierung einer Nebenbestimmung hätte behoben werden müssen. Die damalige Bauherrschaft war vielmehr grundsätzlich berechtigt, die gesamte Fläche des Baugrundstücks zu beanspruchen. Beizupflichten ist der Beschwerdeführerin hingegen darin, dass die Baubewilligungsbehörde die ausnutzungsrechtliche Sachlage, nämlich dass das Baugrundstück, von welchem eine Teilfläche abparzelliert werden soll, durch die bestehende Überbauung vollständig ausgenützt wird, im Zeitpunkt der Parzellierung hätte berücksichtigen müssen. Gemäss § 228 Abs. 2 PBG dürfen durch Parzellierung keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden. Die Baubewilligungsbehörde hat dafür im Zeitpunkt der Bewilligung der Parzellierung besorgt zu sein. Sie wäre daher im vorliegenden Fall verpflichtet gewesen, die Parzellierungsbewilligung mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung auf dem neu entstehenden Grundstück Kat.-Nr. 01 (dem heutigen Baugrundstück) zu verbinden, wonach eine Fläche von 470 m<sup>2</sup> baulich nicht weiter ausgenützt werden darf. Andernfalls resultiert auf dem flächenmässig verkleinerten Baugrundstück der Arealüberbauung eine Übernutzung, welche nur durch die Statuierung einer Ausnutzungsbeschränkung auf dem neuen, die Strassenfläche beinhaltenden Grundstück hätte verhindert werden können. Dies ist indessen nicht geschehen. Die Parzellierungsbewilligung ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen und hat daher Gültigkeit. Sie ist auch nicht nichtig.

#### **E. 4.6**

Zusammenfassend wurde gar keine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung statuiert. Weder das ursprüngliche Baugrundstück der Arealüberbauung noch das Grundstück Kat.-N. 01 der Beschwerdegegnerin sind mit einer entsprechenden Eigentumsbeschränkung belastet. Die Baubehörde hat durch die Parzellierung vielmehr den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse im Sinne von § 228 Abs. 2 PBG geschaffen. Dieser Fehler kann im vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht mehr korrigiert werden. Damit kann der Bauherrschaft keine Eigentumsbeschränkung entgegengehalten werden. Vielmehr steht ihr die gesamte Fläche des Baugrundstücks Kat.-Nr. 01 zur Ausnützung zu, d. h. auch die 470 m<sup>2</sup> Fläche der D-Strasse. Die Auskunft des Leiters Bau und Planung vom 28. Februar 2019 erweist sich damit als korrekt. Die Rüge der Beschwerdeführerin ist daher begründet.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführerin bringt im Weiteren vor, es treffe zwar zu, dass die D-Strasse auf einer Länge von 10 bis 15 m einige Zentimeter schmaler als 3,50 m sei. Die Vorinstanzen hätten aber verschiedene tatsächliche Umstände, welche bereits im Rekursverfahren vorgebracht worden seien, nicht berücksichtigt und die genügende strassenmässige Erschliessung zu Unrecht verneint. So handle es sich bei der D-Strasse um eine Privatstrasse, welche keinen Publikumsverkehr aufweise. Die Strasse verlaufe an der Stelle, an welcher sie nicht ganz 3,50 m breit sei, völlig gerade und übersichtlich. Das Baugrundstück verfüge zusätzlich über eine Fusswegverbindung, welche direkt zur E-Strasse führe und durch eine Dienstbarkeit rechtlich gesichert sei. Dies führe zu einem reduzierten Fussgängeraufkommen auf der D-Strasse. Wesentlich sei zudem, dass die D-Strasse nicht als Feuerwehrezufahrt dienen müsse. Die zulässige Abrolldistanz müsse für

die Feuerwehr 80 m ab Ende der Strasse betragen. Die Feuerwehr könne daher ohne Weiteres an der E-Strasse halten und den Schlauch über die Fussgängerverbindung abrollen. Die Schlauchdistanz betrage auf diese Weise 67 m. Indem das Baurekursgericht diesen letzten Einwand der Beschwerdeführerin nicht geprüft habe, habe es eine Gehörsverletzung begangen. Schliesslich verkehrten auf der D-Strasse auch keine Kehrriichtfahrzeuge, da sich die Kehrriichtabgabestelle an der E-Strasse befinde. Angesichts dieser geschilderten Umstände sei eine schematische Anwendung der Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung absolut unverhältnismässig.

### **E. 5.2**

Gemäss § 233 Abs. 1 PBG dürfen Bauten und Anlagen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist. Baureif ist ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeindevorstand beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird (§ 234 PBG). § 236 Abs. 1 PBG verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen neben anderem genügend zugänglich sein muss. Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG).

### **E. 5.3**

Die technischen Anforderungen an Zufahrten werden in der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV) geregelt. Als Zufahrten gelten Strassen der Feinerschliessung als Verbindung ab der Grundstücksgrenze mit dem Strassennetz der Groberschliessung (§ 3 lit. b VErV). Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie ihren Zweck erfüllen und der vollständigen Nutzung der Grundstücke genügen und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer jederzeit gewährleistet ist (§ 4 lit. a und b VErV). Der Einsatz der öffentlichen Dienste, insbesondere für Notfalleinsätze, muss jederzeit gewährleistet sein (§ 4 lit. c VErV). Die technischen Anforderungen an Zufahrten finden sich in den Anhängen 1–6 der Verkehrserschliessungsverordnung (§ 5 Abs. 1 VErV). Unter den Voraussetzungen von § 6 Abs. 1 und 2 VErV können in Einzelfällen in Abweichung von § 5 VErV geringere Anforderungen an eine Zufahrt oder Ausfahrt gestellt werden. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Notzufahrt und die Verkehrssicherheit (§ 6 Abs. 3 VErV).

### **E. 5.4**

Die Zufahrt über die D-Strasse, über welche 14 Wohneinheiten erschlossen werden, hat unbestrittenermassen eine Fahrbahnbreite von 3,00 bis 4,00 m aufzuweisen, sofern eine Notzufahrt von 3,50 m (Fahrbahn mit befahrbarem Bankett) gewährleistet ist (vgl. Anhang 1 VErV). Für die Detailanforderungen an die Notzufahrt verweist § 13 VErV auf die Richtlinie der FKS für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015 (vgl. Feuerwehr Koordination Schweiz, [www.feukos.ch](http://www.feukos.ch)). Danach haben Feuerwehrzufahrten eine Fahrbahnbreite von mindestens 3,50 m, einen Kurvenradius von mindestens 10,50 m sowie eine Breite der Kurvenzufahrt innerhalb eines Kreissegments von 90° von mindestens 5 m aufzuweisen (vgl. FKS-Richtlinie Ziff. 5.1).

### **E. 5.5**

Es ist unbestritten, dass die D-Strasse keine durchgehende, rechtlich gesicherte Fahrbahnbreite (bzw. Fahrbahnbreite inkl. Bankette) von 3,50 m aufweist und daher die Anforderungen der FKS-Richtlinie an die Notzufahrt schon hinsichtlich der Fahrbahnbreite nicht erfüllt. Ausserdem weist die starke Rechtskurve der D-Strasse die erforderliche Breite der Kurvenzufahrt nicht auf. Nicht geklärt hat das Baurekursgericht indessen den bereits im Rekursverfahren erhobenen beschwerdeführerischen Einwand der Notzufahrt über die E-Strasse bzw. den von der E-Strasse zum Baugrundstück führenden Fussweg. Nach Darstellung der Beschwerdeführerin beträgt die Distanz von der E-Strasse über den rechtlich gesicherten Fussweg bis zum Hauszugang des neu geplanten Gebäudes 67 m. Dies genüge den Anforderungen der Richtlinie, gemäss welcher bei Gebäuden bis 11 m Gesamthöhe die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang maximal 80 m betragen dürfe (vgl. FKS-Richtlinie Ziff. 8). Das Baurekursgericht liess sich zum Vorwurf der Gehörsverletzung nicht vernehmen. Die Baubewilligungsbehörde macht ihrerseits geltend, die abgewinkelte Distanz betrage über 90 m.

### **E. 5.6**

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) fliesst unter anderem das Recht der von einem Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern und ihren Standpunkt zu allen relevanten Fragen wirksam zur Geltung zu bringen. Ebenso müssen die (Rechtsmittel-)Behörden die Vorbringen tatsächlich hören, prüfen und in der Entscheidfindung berücksichtigen. Ohne die Beurteilung der Frage der Notzufahrt via E-Strasse unter Einbezug der Fusswegverbindung von der E-Strasse zum Baugrundstück lässt sich die Frage der hinreichenden Zugänglichkeit des Baugrundstücks nicht abschliessend beantworten. Sollte es sich als zutreffend erweisen, dass die abgewinkelte Distanz ab der E-Strasse bis zum geplanten Eingang der Neubaute eingehalten ist und dem Zugang für die Feuerwehr auch keine anderweitigen Hindernisse entgegenstehen, so müsste die D-Strasse die Anforderungen an die Notzufahrt für die Feuerwehr nicht erfüllen. Der diesbezügliche Sachverhalt ist nicht erstellt. Aufgrund der Planunterlagen erscheint der Einwand der Beschwerdeführerin zumindest nicht als zum Vornherein unberechtigt. Indem das Baurekursgericht den Einwand der Notzufahrt via E-Strasse/Fusswegverbindung nicht geprüft hat, hat es das rechtliche Gehör der Bauherrschaft verletzt. Das Gericht wäre verpflichtet gewesen, sich mit dem Einwand auseinanderzusetzen oder aber das Verfahren an die erstinstanzliche Baubewilligungsbehörde zur Beurteilung dieser Frage zurückzuweisen. Insofern erweist sich die Rüge der Beschwerdeführerin als begründet.

### **E. 5.7**

Die Beurteilung der Erschliessungsfrage durch das Verwaltungsgericht fällt ausser Betracht. Die Frage der Notzufahrt einerseits sowie die Frage der Beurteilung der Zufahrt via D-Strasse (ohne Notzufahrt) setzen Ortskenntnisse voraus. Ausserdem steht der kommunalen Behörde bei der Beurteilung von Erschliessungsfragen immer auch ein gewisser Ermessensspielraum offen, welchen sie pflichtgemäss auszufüllen hat. Es ist daher geboten, die Angelegenheit zur weiteren Beurteilung der strassenmässigen Erschliessung bzw. der Notzufahrt an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen.

### **E. 6**

Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen. Der Entscheid des Baurekursgerichts sowie die Bauverweigerung durch die örtliche Baubehörde sind aufzuheben. Die Angelegenheit ist an die Baubehörde zur weiteren Prüfung der Erschliessungsfragen zurückzuweisen. Die Kosten des Rekursverfahrens sind der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens ebenfalls der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und es steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist sie zu verpflichten, der Beschwerdeführerin eine angemessene Parteientschädigung für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zu bezahlen.

#### **E. 7**

Soweit es sich beim vorliegenden Urteil um einen Zwischenentscheid handelt, ist hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung darauf hinzuweisen, dass ein solcher nur selbständig angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 BGG erfüllt sind.

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