

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00220 vom 19. Januar 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-01-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00220

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00220 du 19 janvier 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00220 del 19 gennaio 2023

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Nachbarbeschwerde betreffend eine - im Rahmen einer Projektänderung bewilligte - veränderte (bzw. verschobene) Tiefgaragenzufahrt (vgl. die mit dem vorliegenden zusammenhängenden Verfahren VB.2022.00191 [Bauherrenbeschwerde] sowie VB.2022.00192 [weitere Nachbarbeschwerde]). Die im Zusammenhang mit der Zufahrtsrampe neu projektierten Massnahmen (Verschiebung der Zufahrtsrampe um 30 cm bei ansonsten im Wesentlichen gleicher Ausgestaltung) sprengen den Rahmen einer Projektänderung nicht. Eine wesentliche Veränderung eines Hauptmerkmals des Bauprojekts steht nicht infrage. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Baukommission von einer Projektänderung und nicht von einem neuen Projekt ausging (E. 3.1 f.). Bei Projektänderungen können nur diejenigen Teile eines Bauvorhabens neu überprüft werden, die durch die Änderung betroffen sind. Rügen, welche insofern ausserhalb des durch die Projektänderung vorgegebenen Verfahrensgegenstands liegen, sind damit verspätet (E. 3.3). Vorliegend erwiesen bzw. erweisen sich diverse Rügen als verspätet (E. 4). Aus dem - (lediglich) behördenverbindlichen - kommunalen Richtplan Verkehr können die Beschwerdeführenden nichts für sich ableiten (E. 5.1). Lärmimmissionen (E. 5.2). Pläne (E. 5.3). Alternativerschliessung (E. 5.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2022.00220 VB.2022.00224 Urteil der 1. Kammer vom 19. Januar 2023
Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiberin Viviane Eggenberger. In Sachen Aus VB.2022.00220 1. F, 2. G, beide vertreten durch RA K, Aus VB.2022.00224 H, vertreten durch RA K, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2022.00220 und VB.2022.00224 1. C AG, vertreten durch RA D, 2. Baukommission Küsnacht, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 15. Dezember 2020 erteilte die Baukommission Küsnacht der C AG unter Nebenbestimmungen eine Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 am E-Weg 02 in Küsnacht. Sodann erteilte die Baukommission Küsnacht der C AG mit Beschluss vom 27. April 2021 unter Nebenbestimmungen eine Baubewilligung für eine die Zufahrt zum geplanten Neubau betreffende Projektänderung. II. Gegen die mit Beschluss vom 15. Dezember 2020 erteilte Baubewilligung rekurrerten F und G, H sowie A mit je separaten Rekursschriften vom 20. Januar 2021 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Gegen die mit Beschluss vom 27. April 2021 erteilte Bewilligung betreffend die Projektänderung rekurrerten A, H sowie

F und G, wiederum mit je separaten Rekurschriften vom 2., 3. und 4. Juni 2021 an das Baurekursgericht. Mit Rekursentscheid vom 1. März 2022 hiess das Baurekursgericht unter Vereinigung sämtlicher Rekurse diejenigen gegen die Stammbaubewilligung vom 15. Dezember 2020 teilweise – nämlich in Bezug auf vorgesehene Abgrabungen – gut; diesbezüglich legte das Baurekursgericht fest, dass "der Baubehörde [...] vor Baubeginn geänderte Pläne mit auf das zulässige Mass [...] zu reduzierenden Abgrabungen zur Bewilligung einzureichen" seien (Dispositiv-Ziff. II Abs. 2). Im Übrigen wurden sämtliche Rekurse abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. III. A. Mit Beschwerde vom 13. April 2022 gelangten G und F mit folgenden Anträgen an das Verwaltungsgericht: "1. Der Entscheid vom 1. März 2022 des Baurekursgerichts des Kantons Zürich [...] ist aufzuheben. 2. Eventualiter sind die Ziffern III und IV des angefochtenen Entscheids aufzuheben. 3. Subeventualiter sei die Sache zur Neubehandlung an das Baurekursgericht zurückzuweisen. 4. Die vorinstanzlichen Akten seien beizuziehen. 5. Die Gerichtskosten seien den Beschwerdegegnerinnen aufzuerlegen. 6. Den Beschwerdeführenden sei eine angemessene Parteientschädigung (zzgl. MWST) zuzusprechen." Hierauf wurde das Verfahren VB.2022.00220 angelegt. Die Baukommission Küsnacht verzichtete am 4. bzw. 11. Mai 2022 unter Verweis auf ihre eigenen Ausführungen in ihrer Rekursvernehmlassung vom 28. Juni 2021 sowie auf die vorinstanzlichen Erwägungen im angefochtenen Rekursentscheid auf die Einreichung einer Beschwerdeantwort sowie am 12./13. Juli 2022 auch auf eine weitere Stellungnahme. Das Baurekursgericht schloss am 16. Mai 2022 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die C AG beantragte mit Beschwerdeantwort vom 19. Mai 2022 unter Entschädigungsfolge die Abweisung der Beschwerde. G und F einerseits (mit Eingaben vom 7. Juni 2022 [Replik] und vom 8. Juli 2022) sowie die C AG andererseits (mit Eingabe vom 27. Juni 2022 [Duplik]) nahmen in der Folge weiter Stellung. B. Mit Beschwerde vom 13. April 2022 gelangte auch H (mit denselben Beschwerdeanträgen) an das Verwaltungsgericht. In der Folge wurde das Verfahren VB.2022.00224 angelegt. Die Baukommission Küsnacht verzichtete am 4. bzw. 11. Mai 2022 unter Verweis auf ihre eigenen Ausführungen in ihrer Rekursvernehmlassung vom 28. Juni 2021 sowie auf die vorinstanzlichen Erwägungen im angefochtenen Rekursentscheid auf die Einreichung einer Beschwerdeantwort. Das Baurekursgericht schloss am 16. Mai 2022 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die C AG beantragte mit Beschwerdeantwort vom 19. Mai 2022 unter Entschädigungsfolge die Abweisung der Beschwerde. H einerseits (mit Eingaben vom 7. Juni 2022 [Replik] und vom 8. Juli 2022) sowie die C AG andererseits (mit Eingabe vom 27. Juni 2022 [Duplik]) nahmen in der Folge weiter Stellung. Die Kammer erwägt:

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, LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

E. 1.2

Die sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts richtenden Beschwerdeschriften von F und G einerseits sowie von H andererseits erweisen sich als weitestgehend identisch. Die Verfahren VB.2022.00220 und VB.2022.00224 sind daher zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO,

SR 272]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 50 ff.).

E. 2

(im nördlichsten Bereich) des Fusswegs in Anspruch genommen werden, nämlich dergestalt, dass diese Fläche von aus der Tiefgarage aus- bzw. dort hineinfahrenden Fahrzeugen befahren bzw. "überquert" werden muss, um zur Erschliessungsstrasse, dem E-Weg (Wegparzelle Kat.-Nr. 04), zu gelangen. Die beschwerdeführenden Nachbarn sind Eigentümer/innen der im Südwesten und im Norden unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Parzellen Kat.-Nr. 07 und 06. Sie machen beschwerdeweise insbesondere eine in verschiedener Hinsicht nicht rechtsgenügende Erschliessung geltend.

E. 3

Die Beschwerdeführenden vertreten zunächst den Standpunkt, bei den Gegenstand des Beschlusses vom 27. April 2021 bildenden baulichen Massnahmen handle es sich entgegen vorinstanzlicher Auffassung nicht um eine Projektänderung, sondern um ein neues Projekt. Damit hätte die Vorinstanz die Verfahren betreffend das erste und das zweite Bauprojekt nicht vereinigen, sondern das Verfahren betreffend das erste Projekt abschreiben und das zweite Bauprojekt behandeln müssen. Hierbei hätte sie alle gegen das zweite Projekt vorgebrachten Rügen behandeln müssen.

E. 3.1

Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens kann nur sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Gegenstände, über welche die erste Instanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich der Rekursbehörden, ansonsten in die Zuständigkeit der erstinstanzlich verfügenden Behörde eingegriffen würde. Wurde die erstinstanzliche Anordnung durch ein Begehren einer beteiligten Person ausgelöst, bestimmt bereits dieses zusammen mit dem ihm zugrunde gelegten Sachverhalt den Streitgegenstand mit (Martin Bertschi, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 45 f.). Bei Baugesuchen steht es der Bauherrschaft grundsätzlich frei, gleichzeitig oder gestaffelt mehrere Alternativgesuche oder Änderungsgesuche einzureichen und sich erst nach der Bewilligung für das eine oder andere Projekt zu entscheiden (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 371, auch zum Folgenden). Auch ein bewilligtes Bauprojekt steht der Einreichung eines weiteren Baugesuchs nicht entgegen, wenn der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse daran hat und das Begehren keinem Rechtsmissbrauch gleichkommt. Ob dies als selbständiges (Alternativ-)Projekt erfolgt oder in Form eines Änderungsgesuchs zum bereits bewilligten Projekt (Stammbaubewilligung), entscheidet zunächst in erster Linie die Bauherrschaft. Die Baubewilligungsbehörde ihrerseits kann unter bestimmten Voraussetzungen die Einreichung eines Änderungsgesuchs ablehnen, namentlich dann, wenn das Bauprojekt in seinen Grundzügen wesentlich geändert wird. Ein Bauvorhaben ist in seinen Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschoszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird (VGr, 21. April 2004, VB.2004.00038 = BEZ 2004 Nr. 28, E. 3.1; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 239, 377, 589; vgl. Fritzsche et al., S. 371, auch zum Folgenden). Beim Entscheid, ob ein Änderungsgesuch als solches

entgegenzunehmen und zu beurteilen ist oder ob das Bauprojekt als Ganzes Gesuchsgegenstand bildet, steht der Baubewilligungsbehörde ein von den Rechtsmittelbehörden zu respektierender Ermessensspielraum zu (VGr, 21. April 2004, VB.2004.00038 = BEZ 2004 Nr. 28, E. 3.1; vgl. Mäder, Rz. 347 ff.; vgl. zum Ganzen auch VGr, 17. Dezember 2020, VB.2018.00162, E. 6.1.2 ff., und 18. Dezember 2019, VB.2019.00426, E. 3.1).

E. 3.2

Vorliegend ist nicht ersichtlich, dass die neu projektierten Massnahmen den Rahmen einer Projektänderung sprengen würden (vgl. in diesem Zusammenhang – grundsätzlich – auch Mäder, Rz. 377). Die vorgesehenen Änderungen betreffen zwar die Erschliessung und damit ein Hauptmerkmal des Projekts, doch wird dieses dabei nicht wesentlich verändert. Die Zufahrtsrampe soll lediglich um 30 cm in westlicher Richtung verschoben werden, sodass jene ganz auf dem Baugrundstück zu liegen kommt. Sodann ist auf der Wegparzelle keine Stützmauer mehr vorgesehen. Damit soll eine (im Rahmen des der Stammbaubewilligung zugrunde liegenden Projekts noch vorgesehene) Inanspruchnahme bzw. Verengung des I-Wegs vermieden werden; lediglich noch dessen nördlichster Bereich soll im Zusammenhang mit einem zu errichtenden Fuss- und Fahrwegrecht für die Hauszufahrt in Anspruch genommen werden müssen. Diese Verschiebung hat Veränderungen bzw. Grundrissanpassungen im nordöstlichen Bereich des Gebäudes zur Folge: Der Gebäudekörper wird in jenem Bereich im Erdgeschoss um 30 cm verkleinert. Diese Verkleinerung des Gebäudevolumens wird durch eine Vergrösserung von Zimmern im 1. Vollgeschoss und im 2. Vollgeschoss konsumiert. Damit ändert sich – bei einer Betrachtung des Gesamtprojekts – kein Hauptmerkmal in wesentlichen Ausmass. Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass im Rahmen der Projektänderung der (höhenmässige) Verlauf der Zufahrt im obersten Bereich leicht anders ausfällt bzw. dass in diesem Abschnitt neu Niveauunterschiede zum I-Weg vorgesehen sind. Dass die Baubewilligungsbehörde unter diesen Umständen von einem Änderungsprojekt ausging, ist nicht zu beanstanden. Dass keine Veränderungen am Bauprojekt geplant seien, ist offenkundig nicht die Auffassung der Vorinstanz. Wären keine Veränderungen geplant gewesen, hätte sich naturgemäss die Einreichung eines Abänderungsgesuchs von vornherein erübrigt. Die Frage im vorliegenden Kontext ist einzig, welchen Charakter bzw. Umfang die geplanten Änderungen aufweisen.

E. 3.3

Während ein selbständiges, neues Projekt umfassend auf seine Bewilligungsfähigkeit geprüft wird und demzufolge vollständig (neu) angefochten werden kann, wird ein Änderungsgesuch lediglich hinsichtlich der geänderten Baumassnahmen bzw. allenfalls hinsichtlich der baurechtsrelevanten Auswirkungen auf das bereits bewilligte Bauvorhaben beurteilt. Entsprechend können nach konstanter verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung bei Projektänderungen nur diejenigen Teile eines Bauvorhabens neu überprüft werden, die durch die Änderung betroffen sind (VGr, 30. April 2020, VB.2019.00663, E. 6.2 Abs. 1, sowie 18. Dezember 2019, VB.2019.00426, E. 3.4 mit Hinweisen; vgl. auch Fritzsche et al., S. 371 mit Hinweisen). Rügen, welche insofern ausserhalb des durch die Projektänderung vorgegebenen Verfahrensgegenstands liegen, sind damit verspätet, sodass auf sie nicht einzugehen ist bzw. sie nicht materiell zu behandeln sind.

E. 4.1

In grundsätzlicher Hinsicht erwog denn auch die Vorinstanz vorab, Gegenstand des Beschlusses vom 27. April 2021 (betreffend die Projektänderung) seien ausschliesslich die mit der Projektänderung eingegebenen Anpassungen des Bauvorhabens. Diese sähen eine Verschiebung der ansonsten gleich ausgestalteten Zufahrtsrampe um 30 cm in westlicher Richtung vor, sodass die ursprünglich geplante Beanspruchung des Fusswegs (auf einer Breite von 50 cm) nicht mehr notwendig sei. Soweit mit den Rekursen gegen die Bewilligung der Projektänderung neue Rügen gegen nicht von der Änderung betroffene Bereiche des Bauvorhabens vorgebracht würden, sei auf diese nicht einzutreten. In diesem Sinn hielt die Vorinstanz im Einzelnen sodann fest, betreffend die Breite der grundstücksinternen Zufahrt, deren Gefälle, den Einlenkradius und die Sichtweiten habe sich im Rahmen der Projektänderung nichts verändert. Die ganze Rampe sei lediglich um 30 cm nach Westen verschoben worden, sodass sie ganz auf dem Baugrundstück zu liegen komme und die Wegparzelle nicht (genauer: lediglich durch das Befahren eines kleinen, nördlichsten Bereichs jeweils bei den Ein- bzw. Ausfahrten) beansprucht werde. Die erstmals im Rekursverfahren gegen die Projektänderungsbewilligung vorgebrachten Rügen, etwa, dass die Zufahrt zu schmal, ein Kreuzen mit Fussgängern, Fahrradfahrern und sonstigen Fahrzeugen nicht ungefährdet möglich, die Ausweichstelle zu klein dimensioniert und die Ausfahrt in den E-Weg nicht normgerecht sei, seien damit nicht mehr zu hören.

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden bringen vor Verwaltungsgericht in materieller Hinsicht wiederum zahlreiche Beanstandungen hinsichtlich der Zufahrt vor. So erweise sich das Gefälle der Zufahrtsrampe als zu steil und damit als unzulässig. Sodann dürfe die Hauszufahrt zum Neubau nicht über den I-Weg erfolgen, weil dies gegen eine Zielsetzung gemäss am 7. September 2020 teilrevidierten kommunalen Richtplan Verkehr zuwiderlaufe, den "Fussgängerinnen und Fussgängern [...] eine hohe Bewegungsqualität" zu bieten. Weiter erweise sich der Gemeinderatsbeschluss vom 26. Juni 2003, welcher als Grundlage für die Inanspruchnahme des I-Wegs für die Hauszufahrt angeführt worden sei bzw. wurde, als eine unrechtmässige Änderung des Quartierplans L. Die Pläne betreffend die Erschliessung seien widersprüchlich. Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden, es sei keine Alternativerschliessung – insbesondere in Form des von ihnen verlangten Autolifts – geprüft worden.

E. 4.3.1

Dass die Vorinstanz die oben (4.1) erwähnten beschwerdeführerischen Rügen zufolge verspäteten Vorbringens nicht materiell beurteilt hat, ist nach dem Dargelegten nicht zu beanstanden (vgl. in diesem Zusammenhang etwa auch VGr, 18. Dezember 2019, VB.2019.00426, E. 3.4 f.). Sie hätten bereits im Rekurs gegen den Beschluss der Baukommission vom 15. Dezember 2020 (Stammbaubewilligung) vorgebracht werden müssen, weil sie Punkte betreffen, welche von der Projektänderung nicht betroffen sind bzw. in welchen sich mit dieser soweit ersichtlich nichts ändert. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt damit nicht vor. Dies gilt etwa für die Rüge, bei der projektierten Rampe sei ein unzulässiges bzw. zu starkes Gefälle vorgesehen. In ihrer Rekurschrift vom 20. Januar 2021 (betreffend die Stammbaubewilligung) hatten die Beschwerdeführenden explizit das "Rampengefälle" von "gemäss Umgebungsplan zwischen 18 % und 15 %" erwähnt, ohne dieses insoweit zu beanstanden. Das Gefälle hat sich indes im Rahmen der Projektänderung nicht massgeblich verändert. Die erstmals in der Rekurschrift gegen die Projektänderung erhobene Rüge erweist sich nach dem Gesagten in der Tat als verspätet.

Die Baukommission hatte im Übrigen schon im Beschluss vom 15. Dezember 2020 erwogen, das Profil der Garagenrampe bzw. das Gefälle von 18 % im untersten, mit einem Lochblech überdachten Bereich sei den Vorgaben der massgeblichen VSS-Normen entsprechend zu korrigieren. In der Folge wurde eine Auflage statuiert des Inhalts, dass ein detaillierter Umgebungsplan zur Bewilligung nachzureichen sei, welcher Details unter anderem zu den Gefällsverhältnissen der Garagenrampe zu enthalten habe.

E. 4.3.2

Ebenfalls als verspätet erweist sich das beschwerdeführerische Vorbringen, der Gemeinderatsbeschluss vom 26. Juni 2003, welcher von der Baukommission als Grundlage für die Beanspruchung des I-Wegs für die Hauszufahrt angeführt worden sei, sei rechtsungültig. Die Beschwerdeführenden bestritten erstmals in der Rekursreplik vom 2. August 2021 im Verfahren betreffend die Stammbaubewilligung "die Rechtsgültigkeit des Beschlusses des Gemeinderates vom 26. Juni 2003". Der Gemeinderatsbeschluss vom 26. Juni 2003 war indes bereits im Beschluss vom 15. Dezember 2020 (Stammbaubewilligung) mehrfach und ausdrücklich als Grundlage für die Beanspruchung des Fusswegs für die Hauszufahrt angeführt worden. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf diese erstmals in der Rekursreplik vorgebrachte Rüge betreffend den erwähnten Gemeinderatsbeschluss, mit welchem der (vom Gemeinderat Küssnacht am 8. Dezember 1994 und 30. März 1995 festgesetzte und vom Regierungsrat am 26. April 1995 genehmigte) Quartierplan L unzulässigerweise abgeändert worden sei, nicht eingegangen ist. Die Rekursbegründung kann nämlich nach Ablauf der Rekursfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden (§ 23 Abs. 1 VRG). Sie darf im Rahmen eines weiteren Schriftenwechsels nur hinsichtlich des von der Rekursgegnerschaft oder von den Mitbeteiligten neu Vorgebrachten erweitert werden, ferner in Bezug auf Akten oder Aktenstücke, die innert der Rekursfrist aus objektiven Gründen nicht eingesehen werden konnten (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 23). Die Rekursinstanz ist nicht verpflichtet, die angefochtene baurechtliche Bewilligung über die in der Rekurschrift gerügten Punkte hinaus auf Mängel zu untersuchen (VGr, 14. Juli 2022, VB.2021.00454, E. 4.3 – 24. Juni 2021, VB.2021.00002, E. 1.3.4 – 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 4.2 mit zahlreichen Hinweisen). Erweist sich eine Rüge im Rekursverfahren als verspätet, so kann diese auch im Beschwerdeverfahren nicht mehr vorgebracht werden, andernfalls das Rügeprinzip vor Baurekursgericht faktisch ausgehöhlt würde (VGr, 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 4.3). Die Vorinstanz hat demnach den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör nicht verletzt, indem sie auf die entsprechenden Vorbringen nicht eingegangen ist. Im Übrigen erweist sich das Vorbringen auch in der Sache als unbegründet: Der Gemeinderatsbeschluss vom 26. Juni 2003 ist längst (unangefochten) in Rechtskraft erwachsen bzw. rechtskräftig. Die seitens der Beschwerdeführenden dagegen vorgebrachten Rügen sind offenkundig verspätet. Nichtigkeitsgründe sind keine ersichtlich. Aus diesem Gemeinderatsbeschluss geht Folgendes hervor: Im Quartierplanverfahren sei die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 neu über den E-Weg (statt wie ursprünglich über die J-Strasse und einen Treppenweg) sichergestellt worden. Der Eigentümer des Grundstücks habe sich an den Erschliessungskosten beteiligt. Die Zufahrt zur Doppelgarage auf dem Grundstück habe nur unter Inanspruchnahme eines Teils der Parzelle Kat.-Nr. 06 realisiert werden können. Entsprechend sei ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Bau- und zulasten des Nachbargrundstücks begründet worden, indes verbunden mit der obligatorischen Vereinbarung, dass die Dienstbarkeit im Fall eines Neubaus auf dem berechtigten

Grundstück erlösche. Der E-Weg habe zum Grundstück Kat.-Nr. 01 eine gemeinsame Grenze von nur 2,3 m; eine "hinreichende Zufahrt zu einem allfälligen Neubau" könne daher – nach dem Wegfall des erwähnten bisherigen Fuss- und Fahrwegrechts – "nur unter Inanspruchnahme der Wegparzelle Kat.-Nr. 03 geschaffen werden". "Auch wenn nicht explizit formuliert, liegt es auf der Hand, dass für einen allfälligen späteren Neubau auf diesem Grundstück die Wegparzelle Kat.-Nr. 03 für eine hinreichende Zufahrt mitbenützt werden muss". So wurde der Beschluss gefasst, dass der Fussweg Kat.-Nr. 03 für "die Zufahrt zu einem allfälligen späteren Neubau auf dem Grundstück [...] in Anspruch genommen werden" könne. "[Z]ugestanden wird die Inanspruchnahme für eine zweckmässige Zufahrt, welche aufgrund eines allfälligen späteren Baugesuchs festzulegen" sei. Die damals (neue) Erschliessung des Baugrundstücks über den E-Weg (Wegparzelle Kat.-Nr. 04) bzw. die Zufahrt zur Garage bedingte – angesichts der nur 2,3 m langen gemeinsamen Grenze zwischen dem Baugrundstück und der Strasse der Feinerschliessung (dem E-Weg) – von vornherein bzw. bereits vor dem hier infrage stehenden Neubau die Inanspruchnahme eines (damals des nördlich gelegenen) Drittgrundstücks. Im Zuge des Quartierplanverfahrens war deshalb das erwähnte Fuss- und Fahrwegrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen worden. Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 26. Juni 2003 erfolgte damit lediglich eine angesichts des bereits absehbaren künftigen Wegfalls des Fuss- und Fahrwegrechts notwendige Klarstellung, indem die erforderliche bzw. die – wie bereits seit der Neuerschliessung über den E-Weg klar war – einzig mögliche Anschlusslösung für die Hauszufahrt (die Inanspruchnahme des östlich gelegenen Fusswegs) ausdrücklich formuliert wurde. Um einen "Quartierplanänderungsbeschluss" bzw. eine Revision des Quartierplans handelt es sich beim Gemeinderatsbeschluss vom 26. Juni 2003 mithin von vornherein nicht. Dass die Baukommission es als zulässig erachtete, dass für die Hauszufahrt auf dem Baugrundstück gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss vom 26. Juni 2003 ein Teil des I-Wegs in Anspruch genommen bzw. auf dessen nördlichster Teilfläche ein Fuss- und Fahrwegrecht errichtet werden soll, ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden.

E. 5

Im Folgenden sind die übrigen Rügen zu behandeln. Vorab ist indes bezüglich der Zufahrt gemäss Projektänderung Folgendes festzuhalten: Zuzufolge der im Rahmen der Projektänderung geplanten Verlegung der Zufahrt in westlicher Richtung fällt die zunächst geplante "Abtretung" (bzw. der Erwerb) eines "Streifens" des I-Wegs zugunsten der privaten Hauszufahrt und damit die (dauerhafte) Verengung bzw. "Verschmälerung" des Fusswegs I-Weg auf eine Breite von 1,5 m (statt 2 m) auf einer Länge von rund 25 m weg. Wie erwähnt, soll lediglich noch in dessen nördlichem Bereich auf einer Fläche von 11 m 2 eine Mischnutzung stattfinden, insofern jener Bereich von den Bewohnern/-innen des Neubaus für die Zufahrt vom E-Weg zur Hauszufahrt bzw. umgekehrt "überquert" bzw. befahren werden können soll. Die Tiefgarage umfasst neun Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Folglich wäre grundsätzlich mit durchschnittlich insgesamt 18 Fahrbewegungen (Ein- und Ausfahrten) pro Tag zu rechnen; die Baukommission und in der Folge die Vorinstanz gingen (gar) von durchschnittlich 20 bis 25 Fahrten pro Tag aus. Unzutreffend ist die Annahme der Beschwerdeführenden, dass der I-Weg auch im Rahmen der Projektänderung für die Errichtung einer 20 cm breiten Stützmauer beansprucht werde. Geplant ist vielmehr, auf dem Baugrundstück, an der Grenze zur Wegparzelle eine Metallwand von 1 cm Stärke zu erstellen, welche den I-Weg von der Hauszufahrt vollständig abtrennt. Eine Stützmauer ist gemäss den Ausführungen der Bauherrin explizit

nicht mehr geplant. Der im Hinblick auf die Erfüllung von Auflagen eingereichte Plan vom 11. Mai 2022 ist insofern unmissverständlich. Die Baukommission wird die eingereichten Unterlagen im Rahmen der Frage der Aufлагenerfüllung zu prüfen haben bzw. hat dies inzwischen (teilweise) getan. Die aktuell bzw. im Rahmen der Projektänderung geplante Beanspruchung des I-Wegs fällt damit jedenfalls erheblich weniger intensiv – und letztlich sehr begrenzt – aus.

E. 5.1

Das Vorbringen, die geplante Zufahrt beeinträchtigt – auch in der neu projektierten Version, wenn auch nunmehr in geringerem Umfang – die Teil eines Fusswegnetzes bildende Fusswegverbindung ins Dorf und laufe damit dem kommunalen Richtplan Verkehr bzw. dessen Zielsetzung zuwider, erweist sich als unbehelflich: Richtpläne sind nicht rechtsetzend; weder räumen sie natürlichen oder juristischen Privatpersonen Rechte ein noch auferlegen sie ihnen Pflichten, die ihre Grundlage nicht schon in Vorschriften des Gesetzes- oder Verfassungsrechts finden. Sie sind nach Art. 9 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (SR 700) und § 19 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) lediglich für die Behörden (und Gemeinden) und diesbezüglich vor allem für die (ihrerseits grundeigentümergebundenen) Nutzungsplanung verbindlich (zum Ganzen René Wiederkehr/Paul Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bd. I, Bern 2012, Rz. 2793 ff.). Sie stellen mit anderen Worten keine Rechtssätze dar, auf welche sich Nachbarn berufen können (zum Ganzen auch Fritzsche et al., S. 139, mit Verweis insbesondere auf VGr, 23. März 2017, VB.2016.00472, E. 4.4). Die Beschwerdeführenden können daraus folglich nichts für sich ableiten. Im Übrigen erschiene auch nicht ersichtlich, inwiefern bzw. dass die erwähnte Zielsetzung gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr, den Fussgängern/-innen eine hohe Bewegungsqualität zu bieten, durch die mit der Projektänderung geplante Zufahrt beeinträchtigt sein sollte: Der betreffende Fussweg wird, wie dargelegt, auf einer Fläche von 11 m² durchschnittlich (höchstens) 20 bis 25 Mal täglich von einem Auto befahren bzw. "überquert" (vgl. in diesem Zusammenhang einleitend oben 5). Von einer Beeinträchtigung kann keine Rede sein. Wie bereits die Vorinstanz festhielt, wird die Öffentlichkeit den Weg auch künftig im gleichen Umfang nutzen können wie bisher. Eine solche Mischnutzung ist nicht zu beanstanden.

E. 5.2

Sodann kann nicht von nennenswerten Beeinträchtigungen von Fussgängern/-innen – darunter die Beschwerdeführenden – durch den Motorenlärm bzw. übermässige Lärmimmissionen gesprochen werden. Geplant ist eine Unterniveaugarage mit neun Abstellplätzen. Die Ausfahrt soll im Bereich der südwestlichen Ecke des Mehrfamilienhauses erfolgen. Die geplante Tiefgarage stellt eine Aussenlärm erzeugende neue ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 2 Abs. 1 und Art. 7 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) dar. Als solche hat sie einerseits die einschlägigen Belastungsgrenzwerte der jeweiligen Empfindlichkeitsstufen einzuhalten (Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV – hier [Empfindlichkeitsstufe II]: gemäss Anhang 3 zur LSV Planungswerte von 55 dB(A) am Tag/45 dB(A) in der Nacht) und andererseits darf nach dem in den Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01) und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV statuierten Vorsorgeprinzip verlangt werden, dass die Emissionen so weit begrenzt werden, als dies technisch machbar und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Aus dem Vorsorgeprinzip kann kein absoluter Schutz vor Emissionen abgeleitet

werden. Vielmehr sind geringfügige, nicht erhebliche Störungen hinzunehmen (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. A., Bern 2022, S. 409 mit Hinweisen zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung). Es besteht kein Grund für die Annahme, dass die streitbetroffene Anlage zu einer Überschreitung der Belastungsgrenzwerte führt. Gemäss dem Berechnungswerkzeug Tiefgaragen, auf welches auf der Website der kantonalen Fachstelle Lärmschutz verwiesen wird (vgl. www.zh.ch/de/umwelt-tiere/laerm-schall.html > Lärm beim Bauen und Planen > Neuanlagen, und den dortigen Verweis – unter Parkieranlagen – auf www.bauen-im-laerm.ch > Neuanlagen > Parkierung > Berechnungswerkzeug Tiefgaragen), liegt die geplante Anlage mit neun Abstellplätzen angesichts der Distanz zu benachbarten (gegebenenfalls lärmempfindlichen) Räumen deutlich innerhalb des Bereichs, in welchem die Planungswerte von vornherein als eingehalten beurteilt werden (www.bauen-im-laerm.ch > Neuanlagen > Parkierung > Berechnungswerkzeug Tiefgaragen). Nach der Rechtsprechung brauchen weitergehende Anordnungen im Sinn der Vorsorge nicht mehr geprüft zu werden, wenn von vornherein feststeht, dass die betreffende Anlage nur bedeutungslose Immissionen verursacht, mithin ein sogenannter umweltschutzrechtlicher Bagatellfall vorliegt (BGE 124 II 219 E. 8b mit Hinweisen; VGr, 18. Mai 2017, VB.2017.00013, E. 7.3, sowie 31. Oktober 2013, VB.2013.00440, E. 4.3.1). Bei einer Unterniveaugarage mit neun Abstellplätzen kann indes unter Umständen nicht mehr ohne Weiteres von einem umweltrechtlichen Bagatellfall gesprochen werden (vgl. etwa BGr, 3. Februar 2010, 1C_162/2009, E. 5; vgl. auch BGE 124 II 219 E. 8b mit Hinweisen), sodass das Vorsorgeprinzip insoweit zur Anwendung gelangt(e). Die Unterniveaugarage ist zonenkonform. Wie bereits erwähnt (vgl. hierzu bereits oben 4.3 Abs. 3), wird gemäss der Stammbaubewilligung vom 15. Dezember 2020 auch das Gefälle im unteren Bereich der Rampe auf maximal 15 % zu reduzieren sein. Die diesbezüglich geltenden Vorgaben werden damit eingehalten werden. Von einer solchen Tiefgarage sind keine wesentlichen Zusatzemissionen im Vergleich etwa zu Aussenparkplätzen zu erwarten. Insbesondere das lärmintensive Starten der Automotoren und das Öffnen und Schliessen der Fahrzeugtüren geschieht diesfalls nämlich in einem unterirdischen, weitgehend geschlossenen Raum, was den Lärm dämmt (vgl. schon VGr, 29. Januar 2015, VB.2014.00511, E. 3.2). Eine Verpflichtung der Bauherrschaft zur Erstellung eines Autolifts auf dem Baugrundstück, wie von den Beschwerdeführenden gewünscht, erscheint vor dem geschilderten Hintergrund im Rahmen des Vorsorgeprinzips unverhältnismässig.

E. 5.3

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, die Pläne betreffend Erschliessung seien widersprüchlich. Die "Situation" (im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme des I-Wegs) sei auch "nach dem zweitem Projekt unklar". Der Umgebungsplan vom 25. Februar 2021 und der Plan "Stahlflanschgeländer auf Grenze Einfahrt Kat.-Nr. 01 / I-Weg Kat.-Nr. 03" (datierend vom 29. Juni 2021) stimmten an der entscheidenden Stelle nicht überein: Bei ersterem befindet sich eine rot gestrichelte Linie auf der Fläche des I-Wegs eingezeichnet, bei letzterem findet sich die rot gestrichelte Linie auf dem Baugrundstück wieder. Im Rahmen des Änderungsgesuchs wurden namentlich auch abgeänderte Pläne eingereicht, darunter ein revidierter Umgebungsplan vom 25. Februar 2021, welche integrierende Bestandteile des Bauentscheids vom 27. April 2021 bilden. In Dispositiv-Ziff. 7.3 dieses Beschlusses wurde die Auflage statuiert, dass der Strassenaufbau der Wegparzelle Kat.-Nr. 03 sowie die Abschlüsse entlang der Parzelle aufzuzeigen und zur Prüfung vorzulegen seien. In der Folge wurde ein Detailplan vom 29. Juni 2021

(insbesondere mit Detailschnittplänen) erstellt und, als Beilage zu einer Rekursantwort der Bauherrin vom 1. Juli 2021, auch bei der Vorinstanz eingereicht. Die Vorinstanz hielt hinsichtlich der im Rekursentscheid im Zusammenhang mit diesem Detailplan ihrerseits aufgeworfenen Fragen – etwa einer allenfalls erforderlichen weitergehenden Stabilisierung des Erdreichs bzw. der hinreichenden Terrainsicherung im Bereich des westlichen Abschlusses des Fusswegs – zu Recht fest, dass sich aus den Akten "auch nicht erkennen" lasse, "dass die eingegebene Lösung so bewilligt worden wäre". Diese Prüfung werde noch erfolgen müssen. Eine entsprechende beschwerdeführerische Rüge sei jedoch angesichts der zu erfüllenden Auflage und der noch ausstehenden diesbezüglichen Beurteilung durch die Baukommission verfrüht. Der erwähnte, vornehmlich um Visualisierungen ergänzte Detailplan vom 29. Juni 2021 wurde zusammen mit dem Bericht eines Ingenieurbüros vom 1. April 2022, welcher sich mit der Frage befasst, ob die als Abtrennung zum I-Weg projektierte Metallwand dem Erddruck standhalten könne, am 11. Mai 2022 im Hinblick auf eine Auflagenerfüllung der Baubehörde eingereicht. Gemäss dem mit Duplik vom 27. Juni 2022 eingereichten Beschluss der Baukommission vom 20. Juni 2022 wurde die baurechtliche Bewilligung "für diese Unterlagen" unter Nebenbestimmungen erteilt und die Auflagen Dispositiv-Ziffer 2.4.3 (Abtrennung I-Weg/Rampe) gemäss der Stammbaubewilligung und Dispositiv-Ziffern 6.2 (betreffend Sichtbereiche) und 7.3 (Strassenaufbau und Abschlüsse) gemäss der Projektänderungsbewilligung wurden als erfüllt beurteilt. Tatsächlich scheint es, dass die rot gestrichelte Linie auf dem Umgebungsplan vom 25. Februar 2021 wohl (noch) die zunächst auf dem I-Weg geplante Stützmauer darstellen sollte. Seit dem Plan vom 29. Juni 2021 erscheint diese indes nicht mehr auf der Wegparzelle, sondern auf dem Baugrundstück. Die Bauherrin ihrerseits erklärte bereits im Rekursverfahren gegen die Projektänderungsbewilligung und seither unverändert, dass für das der Abtrennung dienende Stahlflanschgeländer (respektive die Metallwand) nötige Fundament bzw. die Stütze werde nicht auf dem I-Weg, sondern auf dem Baugrundstück zu stehen kommen.

E. 5.4

Was die von den Beschwerdeführenden gerügte fehlende Prüfung einer Alternativerschliessung anbelangt, ergibt sich Folgendes: Die Vorinstanz erwog, mit der geplanten Zufahrt stehe eine ("soweit überprüft") bewilligungsfähige grundstücksinterne Erschliessung zur Verfügung. Der Bauherrin stehe es frei, diese zu wählen, auch wenn allenfalls Alternativen denkbar sein sollten. Der Vorinstanz ist zuzustimmen: Ob alternative Lösungen allenfalls (unter welchem Gesichtspunkt auch immer) vorteilhafter wären, ist nicht zu prüfen. Die Bauherrin kann nicht zur Prüfung einer Alternative verpflichtet werden, wenn die von ihr geplante Lösung rechtskonform bzw. bewilligungsfähig ist. Gemäss § 320 PBG ist eine Bewilligung zu erteilen (vgl. auch § 321 PBG), wenn das Bauvorhaben den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und den ausführenden Verfügungen entspricht (vgl. hierzu Fritzsche et al., S. 436). Abgesehen hiervon war offenbar zumindest eine weitere Variante für die Hauszufahrt (nämlich in Form einer Rampe entlang der Nord- und Westfassade) geprüft, in der Folge indes verworfen worden. Laut den nachvollziehbaren Ausführungen der Bauherrin hätte sie für die Warteposition eine – im Fall eines Neubaus nicht mehr zulässige (vgl. oben 4.3.2) – Beanspruchung der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 06 vorausgesetzt und zudem ein langes Rampenbauwerk mit massiven Terraineingriffen entlang der Nord- und der Westfassade erfordert; dies hätte gegenüber der gewählten Lösung klare gestalterische und immissionsmässige Nachteile (insbesondere für das Grundstück Kat.-Nr. 07 der Beschwerdeführenden aus dem Verfahren

VB.2022.00220) gehabt.

E. 6

Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführenden die vorinstanzliche(n) Kosten(verlegung) sowie dass allein der Bauherrschaft eine Umtriebsentschädigung zugesprochen worden sei. Nach § 3 Abs. 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 3. Juli 2018 (GebV VGr, LS 175.252) beträgt die Gerichtsgebühr bei Verfahren ohne bestimmbareren Streitwert in der Regel Fr. 500.- bis Fr. 50'000.-, welcher Rahmen nach § 1 GebV VGr auch für das Rekursverfahren vor dem Baurekursgericht massgebend ist. Gemäss § 2 GebV VGr bemisst sich die Gebühr innerhalb dieses Rahmens nach dem Zeitaufwand des Gerichts, der Schwierigkeit des Falls und dem tatsächlichen Streitinteresse. Bei Entscheiden ohne materielle Prüfung der Begehren kann die Gebühr gemäss § 4 Abs. 2 GebV VGr bis auf einen Fünftel herabgesetzt werden. Die Behörden verfügen im Einzelfall bei der Gebührenbemessung – wie auch bei der Verlegung der Kosten – über einen grossen Ermessensspielraum (Plüss, § 13 N. 25 sowie N. 43 mit Hinweisen). Vorliegend wurde die Gerichtsgebühr auf Fr. 8'000.- festgesetzt. Die Rekursverfahren waren – abgesehen vom gemeinsam durchgeführten Augenschein – separat zu führen. Das Baurekursgericht hat mit dem angefochtenen Entscheid die sechs separat geführten Rekurse vereinigt und – im Umfang, in welchem die Rekursverfahren durch die (letztlich indes lediglich die Hauszufahrt betreffende) Projektänderung nicht (teilweise) gegenstandslos geworden waren – materiell beurteilt. Die Gebühr von Fr. 8'000.- ist nicht zu beanstanden (was die Beschwerdeführenden insoweit auch nicht tun). Der Bauherrschaft und der Baukommission wurden je 1/14 der Verfahrenskosten in der Höhe von insgesamt Fr. 8'590.- auferlegt (sprich je Fr. 614.-), der Beschwerdeführerin sowie den Beschwerdeführenden in den Verfahren VB.2022.00220 und VB.2022.00224 je 2/7, insgesamt somit 6/7. Dies ist mit Blick auf das der Vorinstanz zustehende Ermessen nicht zu beanstanden. Auch der Umstand, dass (allein) der Bauherrschaft eine (angemessene) Parteientschädigung (von insgesamt, mithin seitens aller beschwerdeführenden Parteien zusammen Fr. 1'800.-) zugesprochen wurde, erscheint nicht rechtsverletzend (§ 17 Abs. 2 VRG und hierzu Plüss, § 17 N. 19 ff.). Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass mit Urteil vom 19. Januar 2023 im Verfahren VB.2022.00191 (Bauherrenbeschwerde) über die Verlegung der Kosten im Rekursverfahren neu entschieden wurde.

E. 7

Nach dem Gesagten sind die Beschwerden abzuweisen.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführenden in den Verfahren VB.2022.00220 und VB.2022.00224 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ausgang von vornherein nicht zu; vielmehr sind sie zur Entrichtung einer angemessenen Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerin für deren Umtriebe im Beschwerdeverfahren zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

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