

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00310 vom 8. Dezember 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-12-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00310](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00310)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00310 du 8 décembre 2022

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00310 del 8 dicembre 2022

## Regeste

Einleitung des Quartierplanverfahrens | [Der Gemeinderat wies das Ersuchen einer privaten Grundeigentümerin um Einleitung eines Quartierplanverfahrens [QPV] ab, was das Baurekursgericht schützte.] Voraussetzungen für die Einleitung eines QPV (E. 2.2). Übergangsrechtliche Anwendbarkeit der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV; E. 4.1). Die Anforderungen an die Notzufahrt dienen dem Schutz polizeilicher Güter und der öffentlichen Sicherheit. Die entsprechenden Interessen sind von der Gemeinde bei ihrem Entscheid über die Einleitung eines Quartierplanverfahrens mitzubersichtigen (E. 4.2). Vorliegend ist in tatsächlicher Hinsicht nicht erstellt, ob die bestehende Erschliessung den (neuen) Anforderungen an die Notzufahrt gemäss § 13 VErV (noch) genügt (E. 5). Die Sache ist deshalb zur ergänzenden Sachverhaltsermittlung und neuem Entscheid an den Gemeinderat zurückzuweisen (E. 5.3). (Sprung-)Rückweisung.

## Erwägungen

### E. 3

Der Beschwerdeführerin gehören neben Kat.-Nr. 01 die nördlich anschliessenden Parzellen Nrn. 03 und 04. Nordwestlich an Kat.-Nr. 04 grenzt das Grundstück Kat.-Nr. 02 der Mitbeteiligten an. Bei Kat.-Nr. 02 zweigt eine private Zufahrt ab, die über Kat.-Nrn. 04 und 03 an sich bis zu Kat.-Nr. 01 führt. Kat.-Nrn. 04 und 03 verfügen über ein Fahr- und Fusswegrecht bezüglich dieser Zufahrt, nicht hingegen Kat.-Nr. 01. Auf Kat.-Nr. 01 befinden sich ein Wohnhaus und ein Nebengebäude. Die kommunale Baubehörde erteilte der Beschwerdeführerin am 17. Juni 2019 die Baubewilligung für die Anpassung der Umgebungsgestaltung; Anfang März 2020 begann die Realisierung des Projekts (vgl. VGr, 17. August 2021, VB.2021.00209, E. 2.1). Bei diesen Bauarbeiten tolerierten, gemäss Angaben der Beschwerdeführerin, die mitbeteiligten Grundeigentümer von Kat.-Nr. 02 eine Benutzung der Zufahrt für Bedürfnisse von Kat.-Nr. 01 nicht mehr und räumten dafür auch kein Fuss- und Fahrwegrecht ein. Nach Ansicht des Beschwerdegegners ist Kat.-Nr. 01 über einen mittels Dienstbarkeit zulasten des westlich gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 05 gesicherten Zugangsweg (Treppenweg) zur öffentlichen Strasse hinreichend erschlossen. Der Ansicht des Beschwerdegegners hat die Vorinstanz im Ergebnis zugestimmt. Im Folgenden sind die dagegen gerichteten Rügen der Beschwerdeführerin zu prüfen.

### E. 4.1

Am 1. Juni 2020 ist die Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV; LS 700.4) in Kraft getreten (OS 75, 281). In der VErV werden die technischen Anforderungen an Zufahrten geregelt. Für die Detailanforderungen an die Notzufahrt verweist § 13 VErV auf die Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) für

Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015 (im Folgenden FKS-Richtlinie; vgl. [www.feukos.ch](http://www.feukos.ch)). Die VErV gilt gemäss ihrer Übergangsbestimmung nur für Bauvorhaben, die nach ihrem Inkrafttreten bei den örtlichen Baubehörden eingereicht werden. Das erste Gesuch der Beschwerdeführerin um Einleitung des vorliegenden Verfahrens wurde am 28. April 2020, d. h. vor Inkrafttreten der VErV, gestellt. Im Schreiben vom 10. November 2020, mit dem die Beschwerdeführerin ihr Gesuch bekräftigte, bezog sie sich auf diese FKS-Richtlinie und somit sinngemäss auch auf die darauf verweisende VErV. Zu berücksichtigen ist ausserdem, dass allfällige noch auszuarbeitende Strassenprojekte im Rahmen des nachgesuchten Quartierplans auf der Grundlage der VErV auszuarbeiten wären (vgl. VGr, 1. Oktober 2020, VB.2018.00798, E. 4.2). Übergangsrechtlich ist somit diese Verordnung im vorliegenden Fall anwendbar.

#### **E. 4.2**

Die kommunale Baubehörde hat Kat.-Nr. 01 in früheren Baubewilligungsverfahren gemäss den damals massgeblichen Zugangsnormen als genügend erschlossen angesehen. Dies schliesst jedoch nicht aus, dass die Beschwerdeführerin im Rahmen eines Gesuchs um Einleitung eines Teilquartierplanverfahrens eine Neuüberprüfung der Erschliessung mindestens im Hinblick auf die Voraussetzungen für die Notzufahrt gemäss § 13 VErV bzw. FKS-Richtlinie beanspruchen kann: Die VErV führt zwar – aufgrund ihrer übergangsrechtlichen Regelung – nicht zu einem Anpassungsbedarf bei Bauvorhaben, die vor ihrem Inkrafttreten eingereicht wurden, bzw. bei entsprechenden Baubewilligungen im Hinblick auf die technischen Anforderungen an die Zufahrt. Es kann den Inhaberinnen und Inhabern solcher Baubewilligungen aber nicht ohne Weiteres verwehrt werden, von der Verweisung von § 13 VErV auf die Anforderungen der FKS-Richtlinie an die Notzufahrt zu profitieren, soweit diese ein höheres Sicherheitsniveau vorsehen, als es vor dem Inkrafttreten der VErV bestanden hat. Die entsprechenden neuen Normen dienen sodann dem Schutz polizeilicher Güter und der öffentlichen Sicherheit. Wo die tatsächlichen Verhältnisse den aktuellen Mindestanforderungen an die Notzufahrt und damit dem heute verfolgten Sicherheitsstandard nicht (mehr) genügen, hat die zuständige Behörde beim Entscheid über die Einleitung eines Quartierplanverfahrens nicht nur das private Interesse der Grundeigentümerschaft an einer allfälligen Verbesserung der Erschliessung, sondern auch die damit in Zusammenhang stehenden öffentlichen bzw. polizeilichen Interessen zu berücksichtigen.

#### **E. 5.1**

In den Ziff. 8 bis 10 der FKS-Richtlinie werden unterschiedliche Vorgaben an die Notzufahrt für drei Kategorien von in der Höhe abgestuften Gebäuden (Gebäude geringer Höhe, Gebäude mittlerer Höhe und Hochhäuser) festgelegt. Dabei wird gemäss Ziff. 8 und 9 der FKS-Richtlinie die Grenze zwischen der ersten und der zweiten Kategorie bei einer Höhe von 11 m gezogen. In dem vom Beschwerdegegner eingeholten Technischen Bericht der I AG vom 9. August 2021 zur Erschliessungsprüfung wurde ausgeführt, es sei beim bestehenden Wohnhaus von einer Gebäudehöhe bis 11 m gemäss der FKS-Richtlinie auszugehen, weil die Parzelle in der zweigeschossigen Wohnzone W2B liege. Die Vorinstanz erwog, die massgebliche Höhe beziehe sich gemäss der FKS-Richtlinie nicht auf die Gebäudehöhe im baurechtlichen Sinn, sondern auf die Gesamthöhe. Es trifft zu, dass die fraglichen Bestimmungen an die Gesamthöhe des Gebäudes anknüpfen. Dies ergibt sich nicht nur aus dem Wortlaut von Ziff. 8 bis 10 der FKS-Richtlinie. In der Begriffsbestimmung in Ziff. 2 der FKS-Richtlinie wird präzisiert, dass damit der grösste

Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain gemeint ist. Die Beschwerdeführerin macht geltend, ihr Wohnhaus mit einem spitz zulaufenden Mansardendach auf Kat.-Nr. 01 sei 11,70 m hoch. Diese Behauptung erachtete die Vorinstanz als plausibel und prüfte deshalb, ob bei dieser Baute die Voraussetzungen gemäss Ziff. 9 der FKS-Richtlinie für Gebäude mittlerer Höhe vorliegend erfüllt sind. Beim bestehenden Nebengebäude auf Kat.-Nr. 01 gehen die Verfahrensbeteiligten übereinstimmend von einem Gebäude geringer Höhe gemäss Ziff. 8 der FKS-Richtlinie aus. Neben der Frage, ob die Länge des Zugangswegs ab der öffentlichen Strasse über Kat.-Nr. 05 und 01 zu diesen beiden Bauten den Vorgaben für eine Notzufahrt entspricht, ist unter den Verfahrensbeteiligten umstritten, ob der Treppenweg über Kat.-Nr. 05 für einen solchen Zweck genügend breit ist.

### **E. 5.2**

Ziff. 9 der FKS-Richtlinie sieht für Gebäude mittlerer Höhe vor, dass die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang maximal 60 m betragen darf. Zusätzlich ist eine Stellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug entlang einer Fassade zum Anleitern verlangt, wobei die Bestimmung nicht nur Anforderungen an die Masse der Stellfläche, sondern auch an den Standort des Hubrettungsfahrzeugs enthält. Im Unterschied dazu beschränkt sich Ziff. 8 der FKS-Richtlinie für Gebäude geringer Höhe auf Vorschriften zum Löschfahrzeug; insoweit darf die abgewinkelte Schlauchlänge bei derartigen Gebäuden maximal 80 m betragen. Wie dargelegt (vgl. oben E. 5.1), ging die Vorinstanz zugunsten der Beschwerdeführerin von der von dieser behaupteten Gesamthöhe des Wohnhauses aus, ohne letztere festzustellen. Weiter beurteilte die Vorinstanz bei diesem Wohnhaus bloss die Einhaltung der Anforderungen zur Schlauchlänge beim Wohnhaus gemäss Ziff. 9 der FKS-Richtlinie. Sie nahm dabei an, das Löschfahrzeug würde auf der öffentlichen Strasse beim Eingang des Treppenwegs über Kat.-Nr. 05 zu Kat.-Nr. 01 abgestellt. Mit den Voraussetzungen zur Stellfläche für das Hubrettungsfahrzeug gemäss Ziff. 9 der FKS-Richtlinie hat die Vorinstanz sich nicht befasst. Das in der zweiten Bautiefe gelegene Wohnhaus auf Kat.-Nr. 01 ist derart weit von der öffentlichen Strasse entfernt, dass mit einem Abstellen des Hubrettungsfahrzeugs auf dieser Strasse die Vorgaben von Ziff. 9 der FKS-Richtlinie zur Stellfläche offensichtlich nicht erfüllt werden könnten. Zwar lassen Ziff. 1 und 3 der FKS-Richtlinie Abweichungen von den Vorgaben dieser Richtlinie bei Gleichwertigkeit entsprechender Ersatzmassnahmen zu. Auch sieht Art. 2 Abs. 2 der Brandschutznorm der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (vgl. [www.gvz.ch](http://www.gvz.ch)) vor, dass bestehende Bauten und Anlagen bei wesentlichen Veränderungen gemäss dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz an die Brandschutzvorschriften anzupassen sind (vgl. dazu BGr, 28. Juli 2022, 1C\_666/2021, E. 2.2.2; Jürg Neeracher, Brandschutz im Kanton Zürich – Entwicklung hin zu mehr (Eigen-)Verantwortung, in: PBG aktuell 2010/2, S. 17 f.). Wenn die Gemeinde aber Abweichungen in diesem Sinn bei der Notzufahrt als ausreichend erachten sollte, so müssten dafür die Gleichwertigkeit mit dem an sich vorgeschriebenen Schutzniveau nachgewiesen und die zuständigen Stellen unter Berücksichtigung von Ziff. 3 der FKS-Richtlinie damit einverstanden sein.

### **E. 5.3**

Insgesamt erweist sich der angefochtene Entscheid auf der Sachverhaltsebene als ungenügend abgeklärt. Es drängt sich auf, die für die Anwendung der FKS-Richtlinie massgebenden Gebäudehöhen im konkreten Fall zu ermitteln; dies gilt namentlich für das

Wohnhaus auf Kat.-Nr. 01, bei dem die relevante Gesamthöhe nicht erstellt ist. Ob die bestehende Erschliessung vorliegend insbesondere den Anforderungen an die Notzufahrt gemäss § 13 VErV bzw. FKS-Richtlinie entspricht, ist nicht abschliessend beurteilbar, weil das massgebliche Schutzniveau und die allfällige Gleichwertigkeit von Abweichungen nicht bekannt sind. Die diesbezüglichen sachverhaltsmässigen Mängel sind nicht vom Verwaltungsgericht zu korrigieren, weshalb die Einholung des von der Beschwerdeführerin beantragten Gutachtens einer Fachperson mit feuerpolizeilichen Kenntnissen zum Genügen der Notzufahrt abzulehnen ist. Vielmehr ist die Sache in Gutheissung der Beschwerde zur Neuurteilung an den Beschwerdegegner zurückzuweisen. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin einzugehen.

#### **E. 6**

Kann eine Rückweisung zu einer vollständigen Gutheissung des Antrags führen, gelten – besondere Umstände vorbehalten – die beschwerdeführenden Personen mit Blick auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen als obsiegend (BGr, 28. April 2014, 2C\_846/2013, E. 3.2 f.). Kostenpflichtig sind vorliegend neben dem Beschwerdegegner auch die Mitbeteiligten, welche die Abweisung der Rechtsmittel der Beschwerdeführerin beantragt haben (vgl. Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 13 N. 45 f.). Damit sind die Gerichtskosten von Rekurs- und Beschwerdeverfahren zur Hälfte den Mitbeteiligten, die für ihren Anteil solidarisch haften, sowie zur Hälfte dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG). Zudem sind die Mitbeteiligten und der Beschwerdegegner entsprechend zu einer Parteientschädigung an die Beschwerdeführerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG); als angemessen erscheint für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren ein Betrag von insgesamt Fr. 5'000.-.

#### **E. 7**

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim vorliegenden Rückweisungsentscheid um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 Abs. 1 lit. a und b des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG; SR 173.110) handelt, der nur unter den darin erwähnten einschränkenden Voraussetzungen angefochten werden kann.

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