

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00257 vom 29. August 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-08-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00257

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00257 du 29 août 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00257 del 29 agosto 2024

Regeste

Baubewilligung | Notzufahrt. 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 (E. 3.1). Feuerwehrzufahrten haben 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 (E. 3.2). Auch die Anforderungen an die Notzufahrt werden nicht erfüllt. Ein Abweichen von den Voraussetzungen der Notzufahrt bedarf einer Begründung in den Baugesuchsunterlagen und die Gleichwertigkeit entsprechender Ersatzmassnahmen für einen effizienten Feuerwehreinsatz sind nachzuweisen. Ein Fahrversuch stellt keine Ersatzmassnahme dar (E. 4.2). Abweisung.

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 Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Dem vorliegenden Verfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Das in der Wohnzone W2 liegende Baugrundstück Kat.-Nr. 01 ist mit einem Einfamilienhaus überstellt. Dieses soll abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen ersetzt werden. Die Zufahrt zum Bauvorhaben erfolgt ab der J-Strasse über die I-Strasse. Letztere ist nicht zu einer separaten Strassen- bzw. Wegparzelle ausgeschieden, sondern gehört zum Baugrundstück Kat.-Nr. 01.

E. 2.2

Mit Beschluss vom 21. Oktober 2021 hatte die Planungs- und Baukommission der Beschwerdeführerin die nachgesuchte Baubewilligung verweigert. Die Verweigerung der Baubewilligung war einerseits mit dem ungenügenden Ausbau der I-Strasse sowie mit einer Überschreitung der zulässigen Ausnützung begründet worden. Den gegen die Bauverweigerung erhobenen Rekurs hatte das Baurekursgericht mit Entscheid vom 9. März 2021 abgewiesen. Mit Urteil vom 13. Januar 2022 hiess das Verwaltungsgericht die dagegen erhobene Beschwerde gut und hob den Entscheid des Baurekursgerichts sowie die angefochtene Bauverweigerung auf. Die Sache wurde zur weiteren Prüfung im Sinn der Erwägungen an die Planungs- und Baukommission zurückgewiesen. Am 11. Mai 2022

erteilte die Baubewilligungsbehörde der Beschwerdeführerin die nachgesuchte Baubewilligung unter Nebenbestimmungen. Die von Eigentümern benachbarter Grundstücke erhobenen Rekurse hiess das Baurekursgericht nach Durchführung eines Augenscheins mit Entscheid vom 28. März 2023 gut und hob die angefochtene Baubewilligung auf mit der Begründung, mangels genügender Notzufahrt fehle es an einer rechtsgenügenden Erschliessung des Baugrundstücks.

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin beanstandet zur Begründung ihrer Beschwerde im Wesentlichen die Beurteilung der Erschliessungssituation durch die Vorinstanzen und beruft sich auf einen Lokaltermin der kommunalen Feuerwehr zur Klärung der Zufahrtssituation über die I-Strasse sowie auf die Aussagen der Brandschutzexpertin der kantonalen Feuerpolizei anlässlich des vom Baurekursgericht durchgeführten Augenscheins sowie der schriftlichen Stellungnahme im Beschwerdeverfahren.

E. 3.1

Die technischen Anforderungen an Zufahrten werden in der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (V_{Er}V) geregelt. Als Zufahrten gelten Strassen der Feinerschliessung als Verbindung ab der Grundstücksgrenze mit dem Strassennetz der Groberschliessung (§ 3 lit. b V_{Er}V). 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 V_{Er}V). Der Einsatz der öffentlichen Dienste, insbesondere für Notfalleinsätze, muss jederzeit gewährleistet sein (§ 4 lit. c V_{Er}V). Die technischen Anforderungen an Zufahrten finden sich in den Anhängen 1–6 der Verkehrserschliessungsverordnung (§ 5 Abs. 1 V_{Er}V). Unter den Voraussetzungen von § 6 Abs. 1 und 2 V_{Er}V können in Einzelfällen in Abweichung von § 5 V_{Er}V geringere Anforderungen an eine Zufahrt oder Ausfahrt gestellt werden. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Notzufahrt und die Verkehrssicherheit (§ 6 Abs. 3 V_{Er}V).

E. 3.2

Dem Baurekursgericht ist darin beizupflichten, dass das Verwaltungsgericht bereits im ersten Rechtsgang auf die gesetzlichen Anforderungen an die Notzufahrt verwiesen und festgehalten hat, dass die I-Strasse sowohl hinsichtlich Ausbaubreite als auch hinsichtlich Kurvenradius diese Vorgaben nicht erfüllt: "Die Zufahrt über die I-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 V_{Er}V). Für die Detailanforderungen an die Notzufahrt verweist § 13 V_{Er}V auf die Richtlinie der FKS für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015 (vgl. Feuerwehr Koordination Schweiz, www.feukos.ch). Danach haben Feuerwehzufahrten 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). Es ist unbestritten, dass die I-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 I-Strasse die erforderliche Breite der Kurvenzufahrt nicht auf." (VGr, 13. Januar 2022,

VB.2021.00270, E. 5.4 f.).

E. 3.3

Das Verwaltungsgericht schützte im ersten Rechtsgang die Auffassung der kommunalen Baubewilligungsbehörde sowie der Rekursinstanz, welche die Erschliessung des Baugrundstücks als unzureichend beurteilte, da der Ausbaustandard der I-Strasse den gesetzlichen Anforderungen nicht genüge. Eine Rückweisung an die Baubewilligungsbehörde erfolgte lediglich zur Prüfung des von der Bauherrschaft erhobenen und vom Baurekursgericht nicht beurteilten Einwands einer Notzufahrt über die J-Strasse bzw. den von der J-Strasse zum Baugrundstück führenden Fussweg. Dieser Entscheid des Verwaltungsgerichts erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

E. 3.4

Im Rahmen der erneuten Prüfung der Erschliessungsfrage gelangte die Baubewilligungsbehörde aufgrund eines von der kommunalen Feuerpolizei durchgeführten Fahrversuchs zur Erkenntnis, dass die Notzufahrt für Tanklöschfahrzeuge über die I-Strasse möglich sei und die I-Strasse die gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Erschliessung daher erfülle.

E. 3.5

Das Baurekursgericht führte einen Augenschein vor Ort durch und verneinte das Vorhandensein einer den gesetzlichen Anforderungen genügenden Notzufahrt. Zur Begründung führt das Gericht an, die Frage, ob die I-Strasse eine 3,50 m breite Notzufahrt gewährleiste, sei bereits in einem ersten Rechtsgang durch das Verwaltungsgericht beurteilt worden. Die Rekursinstanz sei an die rechtliche Beurteilung des verwaltungsgerichtlichen Rückweisungsentscheids gebunden. Die Notzufahrt sei daher grundsätzlich nicht gewährleistet, solange kein begründeter Ausnahmefall vorliege. Besondere Verhältnisse, die ein Herabsetzen der feuerpolizeilichen Anforderungen rechtfertigen würden, seien nicht ersichtlich. Insbesondere vermöchten die Erkenntnisse, welche aus den mit dem Löschfahrzeug absolvierten Probefahrten gewonnen worden seien, keinen gleichwertigen Ersatz für eine richtlinienkonforme Notzufahrt zu schaffen. Die nördliche Kurve der I-Strasse sei mit dem Tanklöschfahrzeug nur knapp passierbar. Auf der restlichen Zufahrt gebe es mehrere Engstellen, die das Zufahren zur Liegenschaft I-Strasse 02 erschwerten, insbesondere dann, wenn im Bereich des Carports parkierte Fahrzeuge und auf der gegenüberliegenden Strassenseite Baumkronen in die Zufahrt hineinragten. Die Probefahrten hätten daher entgegen der Auffassung der Bauherrschaft offengelegt, dass die I-Strasse als Notzufahrt unzulänglich sei.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, gemäss § 360 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) könne in gut begründeten Fällen von den Erfordernissen von Richtlinien abgewichen werden. Es sei nicht zulässig, der rechtsanwendenden Behörde die Ausübung des ihr zustehenden Ermessens zu beschneiden. Die Brandschutzexpertin habe anlässlich des Augenscheins darauf hingewiesen, dass selbst dann, wenn das Löschfahrzeug nicht ganz bis zum Baugrundstück gelangen würde, eine Notzufahrt gegeben wäre, da eine zulässige Abwicklungsdistanz von 80 m anzurechnen sei. Aus feuerpolizeilicher Sicht stehe der Bewilligung des Bauvorhabens nichts entgegen. Die I-Strasse weise lediglich auf den letzten 30 m eine Minderbreite von 15 cm auf. Auf den restlichen 80 m sei sie breiter als 3,60 m. Das Löschfahrzeug könne mit Sicherheit bis 30 m

an das Baugrundstück heranfahren und von dort die Löscharbeiten in Angriff nehmen. Ausserdem verlaufe die I-Strasse im Bereich der Minderbreite gerade und übersichtlich. Schliesslich befinde sich an der Ecke des Baugrundstücks ein Hydrant. Die Baubewilligungsbehörde habe ihr Ermessen korrekt ausgeübt. Eine Verweigerung der Baubewilligung sei als unverhältnismässig zu beurteilen, da diesfalls ein aufwändiges Quartierplanverfahren durchgeführt werden müsse.

E. 4.2

An der ursprünglichen Feststellung des Verwaltungsgerichts, dass der Ausbaustandard der I-Strasse der FKS-Richtlinie nicht entspricht, ist festzuhalten. Dem Baurekursgericht ist darin beizupflichten, dass die in einer Aktennotiz festgehaltenen Feststellungen der lokalen Feuerpolizei daran nichts zu ändern vermögen. Nach Auskunft der kommunalen Feuerpolizei ist die Zufahrt mit einem Hubretter nicht möglich, für Tankfahrzeuge aber grundsätzlich möglich. Diese sei aber erschwert, und im Falle, dass parkierende Fahrzeuge oder in die Strasse ragende Baumkronen die Zufahrt erschweren sollten, müssten diese von der Feuerpolizei entfernt werden. Diese Feststellungen gewährleisteten keine ungehinderte Zufahrt zum Baugrundstück. So verlangt die FKS-Richtlinie (Ziff. 3), dass ordnungsgemäss parkierte Fahrzeuge die Zufahrt der Feuerwehrfahrzeuge nicht behindern können. Ebenfalls nichts daran ändert die von der kantonalen Gebäudeversicherung angeführte zulässige Abwicklungsdistanz von 80 m. Die nördliche Kurve der I-Strasse ist gemäss dem Fahrversuch mit dem Tanklöschfahrzeug knapp passierbar. Vor diesem Hintergrund führt die Beschwerdeführerin aus, dass die I-Strasse lediglich auf den letzten 30 m die für eine Notzufahrt erforderliche Breite nicht aufweise und daher die Löschfahrzeuge bis 30 m an das Baugrundstück heranfahren können und von dort die Löscharbeiten in Angriff nehmen würden. Sie prüfte jedoch nicht und führt nicht aus, ob auch dort eine Stellfläche für ein Tanklöschfahrzeug mit der Abmessung von 6 m Breite und 11 m Länge vorzufinden ist (FKS-Richtlinie, Ziff. 6). Die Beschwerdeführerin sieht diesen Stellplatz vorhanden, mit Hinweis auf ihr Eigentum an der I-Strasse. Gemäss den Feststellungen der lokalen Feuerpolizei, welche die Beschwerdeführerin sonst jeweils zur Fundierung ihrer Position anführt, erfüllt die I-Strasse indessen an keiner Stelle, auch nicht an ihrem breiteren Ende hin zum Baugrundstück, die erforderliche Breite von 6 m, weshalb auf der Bauparzelle selbst die Stellfläche vorzusehen ist. Das Baurekursgericht hat schliesslich anlässlich seines Augenscheins keine besonderen örtlichen oder baulichen Verhältnisse ausmachen können, die ein Herabsetzen der feuerpolizeilichen Anforderungen rechtfertigen würden. Solche Abweichungen von der FKS-Richtlinie wären in den Baugesuchsunterlagen zu begründen und die Gleichwertigkeit entsprechender Ersatzmassnahmen für einen effizienten Feuerwehreinsatz nachzuweisen (FKS-Richtlinie, Ziff. 3). Diese Feststellungen sind mit Blick auf die Akten nicht zu beanstanden. Was die Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren dagegen anführt, dringt nicht durch. Sie beruft sich im Wesentlichen darauf, dass die Kantonale Feuerpolizei als Fachstelle die Erteilung der Baubewilligung empfehle. Die von der Feuerpolizei getätigten Fahrversuche sind (entgegen des in der Beschwerde vertretenen Standpunkts) keine Ersatzmassnahmen im Sinn der FKS-Richtlinie, sondern ein Sachverhaltselement. Ein Fahrversuch verbessert nicht den Feuerwehreinsatz. Sodann müssten für die Zufahrt der Feuerwehr Autos, welche die Zufahrt blockieren, rasch entfernt werden, was die Wirksamkeit des Feuerwehreinsatzes zumindest in zeitlicher Hinsicht klarerweise beeinträchtigt. Zudem sind die Abweichungen von den technischen Anforderungen nicht unerheblich.

E. 4.3

Eine Verletzung des Ermessens der Baubewilligungsbehörde ist vorliegend nicht erkennbar. Dies gilt umso mehr, als die Baubewilligungsbehörde selber die Baubewilligung im ersten Rechtsgang mangels ausreichender Erschliessung des Baugrundstücks aufgrund des ungenügenden Ausbaus der I-Strasse ursprünglich verweigert hatte. Ferner ist auch der Einwand der Beschwerdeführerin, die Verneinung der ausreichenden Erschliessung sei unverhältnismässig, da andernfalls ein Quartierplanverfahren durchgeführt werden müsse, unberechtigt. Die Einhaltung der feuerpolizeilichen Anforderungen ist in diesem Sinn einer Verhältnismässigkeitsprüfung nicht zugänglich.

E. 4.4

Eine Erschliessung über den rechtlich gesicherten Fussweg, welcher das Baugrundstück mit der J-Strasse verbindet, kommt schliesslich nicht infrage. Diese Möglichkeit, welche die Baubewilligungsbehörde ursprünglich gar nicht in Betracht gezogen hatte, wurde vom Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang ausdrücklich verworfen. Dies wird auch von der Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren nicht bestritten.

E. 4.5

Zusammenfassend ist die Schlussfolgerung der Rekursinstanz, dass die rechtsgenügende Notzufahrt über die I-Strasse nicht gewährleistet und das Baugrundstück demzufolge nicht rechtsgenügend erschlossen sei, nicht zu beanstanden. Eine Heilung des Mangels mittels Nebenbestimmung i. S. v. § 321 PBG fällt ausser Betracht.

E. 5

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen und der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts zu bestätigen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht dieser keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist sie zur Zahlung einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten. Der Mitbeteiligten 1, die ebenfalls eine Parteientschädigung beantragt, steht eine solche in der vorliegenden Konstellation nicht zu (§ 17 Abs. 3 VRG, Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 17 N. 100).

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