



G.-Nr. R1L.2020.00045
BRGE I Nr. 0113/2021

Entscheid vom 16. Juli 2021

Mitwirkende Abteilungsvizepräsident Claude Reinhardt, Ersatzrichterin Marlen Patt,
Baurichter Christian Hurter, Gerichtsschreiber Daniel Schweikert

in Sachen **Rekurrierende**
1. S. AG [...]
2. D. und S. K. [...]
beide vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegner**
1. Gemeinderat X [...]

Mitbeteiligter
2. Gemeinderat Y [...]

betreffend Beschluss des Gemeinderates vom 31. August 2020; Vorentscheid betreffend Erschliessung Grundstücke Kat.-Nrn. 1, 2 und 3 (Gemeinde Y) über L.-Strasse, Grundstück Kat.-Nr. 4 (Gemeinde X)

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 31. August 2020 beantwortete der Gemeinderat X folgende, ihm von der S. AG sowie von D. und S. K. zum Vorentscheid vorgelegte Frage Nr. 1 im Sinne der Erwägungen abschlägig:

" Kann eine zonenkonforme Überbauung auf den Grundstücken Kat.-Nr. 1, 2 und 3 in Y bzw. die entsprechende Anzahl Wohneinheiten von ungefähr 24 Stück über die (Kat.-Nr. 4) in X erschlossen werden und für einen entsprechenden Anschluss auf der Südseite des Wendehammers der L.-Strasse eine Baubewilligung in Aussicht gestellt werden?"

B.

Mit gemeinsamer Rekurschrift vom 23. November 2020 gelangten die S. AG sowie D. und S. K. fristgerecht an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten:

- "1. Es sei der angefochtene Beschluss aufzuheben, soweit damit Vorentscheidfrage 1 abschlägig beantwortet wurde (d.h. keine Bewilligung für die Erschliessung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1, 2 und 3 in der Gemeinde Y über die L.-Strasse Kat.-Nr. 4 in X in Aussicht gestellt wurde), und es sei der Gemeinderat X einzuladen, die Erschliessung einer zonenkonformen Überbauung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1, 2 und 3 mit ungefähr 24 Wohneinheiten über die L.-Strasse sowie einen entsprechenden Anschluss auf der Südseite des Wendehammers der L.-Strasse zuzulassen.
2. Es sei ein Augenschein durchzuführen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Rekursgegners."

C.

Vom Rekurseingang wurde mit Verfügung vom 26. November 2020 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Der Gemeinderat X beantragte mit Rekursantwort vom 21. Dezember 2020

die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden.

E.

Der als Mitbeteiligter in das Verfahren aufgenommene Gemeinderat Y schloss in seiner Vernehmlassung ebenfalls vom 21. Dezember 2020 auf Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

F.

Mit Replik vom 1. Februar 2021 und Duplik vom 15. Februar 2021 (eingereicht anlässlich des Augenscheins vom 28. April 2021) hielten die Rekurrierenden sowie der Gemeinderat X an ihren jeweiligen Anträgen fest. Der mitbeteiligte Gemeinderat Y verzichtete stillschweigend auf Duplik.

G.

Am 28. April 2021 führte eine Delegation des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien den erwähnten Augenschein vor Ort durch.

H.

Eine weitere Eingabe der Rekurrierenden datiert vom 25. Mai 2021.

2.2.

Der Gemeinderat X verneint einen Erschliessungsanspruch von in Y gelegenen Bauparzellen an die in X gelegene L.-Strasse.

2.3.

Die Rekurrierenden halten den Anspruch für gegeben. Im Einzelnen führen sie zusammengefasst aus, die Grundstücke Kat.-Nrn. 1 ff. in Y würden heute über eine servitutarisch gesicherte Stichstrasse ab der [...] F.-Strasse [von Y] erschlossen. Die Parzellen Kat.-Nrn. 1, 2 und 3 seien unternutzt und mit teilweise baufälligen Gebäuden überstellt. Unglücklicherweise wiesen die drei Parzellen eine in West-Ost-Richtung verlaufende, langrechteckige Form und in der Nord-Süd-Richtung eine geringe Breite auf; im Falle der Parzelle Kat.-Nr. 1 der neubauwilligen Rekurrentin 1 betrage diese Breite nicht einmal 20 m. Die Gemeinde Y habe in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) sehr einschränkende Bauvorschriften statuiert, welche eine Neuüberbauung der Parzellen mit der bestehenden Parzellarstruktur faktisch verunmöglichten. Insbesondere müssten Gebäude nach Süden hin einen grossen Grundabstand von 10 m und auf den übrigen Seiten einen kleinen Grundabstand von 5,5 m respektieren, welche Grundabstände sich bei einer Fassadenlänge von mehr als 20 m auch noch um einen Viertel der Mehrlänge bzw. um maximal 4 m vergrösserten (Art. 22 BZO i.V.m. Art. 43 Ziff. 1 BZO; Art. 46 Ziff. 1 BZO). Zwar dürfte ein Gebäude eine Länge von 50 m aufweisen (Art. 22 BZO); ein entsprechender Bau müsse aber auf der Südseite somit einen Grenzabstand von 14 m und (unter anderem) auf der Nordseite einen solchen von 9,5 m aufweisen. Bei einer Bauparzelle mit einer Tiefe von nicht einmal 20 m könne die zulässige Gebäudelänge damit nicht ansatzweise ausgeschöpft werden, weil andernfalls die resultierenden Abstände gar keinen Baubereich mehr ergäben. Auch eine offene Bauweise bzw. die Realisierung von zwei separaten Baukörpern brächten keine wirkliche Entlastung, weil Art. 46 Ziff. 2 BZO eine Gesamtbetrachtung von Bauten mit unterschrittenem Grenz- und Gebäudeabstand vorschreibe. Im Ergebnis resultierten bei Berücksichtigung der massgeblichen Vorschriften theoretische Baubereiche, welche geradezu verschwindend klein seien (vgl. act. 4.2, Planbeilage A).

Eine sinnvolle Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 1 der Rekurrentin 1 sei daher nur unter Einbezug der Parzellen Kat.-Nrn. 2 und 3 der Rekurrierenden 2 und unter Vornahme eines Landabtausches möglich, indem aus den

drei in West-Ost-Richtung verlaufenden Parzellen zwei neue, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Parzellen geschaffen würden. Ein solcher Abtausch ermögliche einerseits den einstweiligen Fortbestand der im Besitz der derzeit nicht bauwilligen Rekurrierenden 2 befindlichen Gebäude an der F.-Strasse 1 und 2 (act. 4.2, Planbeilage B, Variante B1). Andererseits – und vor allem – könne dadurch der Problematik des auf der Südseite zu respektierenden grossen Grundabstandes sowie den heute ungünstigen, in West-Ost-Richtung langrechteckigen Grundstücksformen begegnet werden.

Damit der unternutzte und neu gefangene Grundstücksteil B im Osten einer Neuüberbauung mit zugehöriger Unterniveaugarage zugeführt werden könne und die dafür nötigen, etwa 19 Fahrzeugabstellplätze erschlossen werden könnten, müsse indes eine Zufahrt über die [...] L.-Strasse [von X] möglich sein. In einer zweiten Phase könnten dann dereinst die derzeit nicht neubauwilligen Rekurrierenden 2 den im Westen gelegenen neuen Grundstücksteil A an diese Unterniveaugarage anschliessen und darüber Ersatzneubauten für die Gebäude an der F.-Strasse 1 und 2 erstellen (act. 4.2, Planbeilage B, Variante B2).

Ohne eine Erschliessung ab der L.-Strasse bliebe der neubauwilligen Rekurrentin 1 nur der Weg über ein Quartierplanverfahren oder – wegen der einer Landumlegung entgegenstehenden Bestandesbauten der Rekurrierenden 2 – gar einer Gebietssanierung gemäss §§ 186 ff. PBG, um die überfällige Aufwertung der Parzelle Kat.-Nr. 1 an der Gemeindegrenze umsetzen zu können.

Die L.-Strasse in X sei eine dem Gemeingebrauch gewidmete Strasse. Mit der Ausgestaltung der L.-Strasse sowie von deren Wendehammer habe die Gemeinde X in Kauf genommen, dass die dortigen Liegenschaften im Falle einer Neuüberbauung dereinst an die L.-Strasse anschliessen könnten. Es existierten keine Vorschriften, welche die Erschliessung eines Grundstücks über eine Strasse auf dem Gebiet einer Nachbargemeinde untersagen würden. Die L.-Strasse sei für die nachgesuchte Erschliessungslösung hinreichend ausgebaut und auch Aspekte der Verkehrssicherheit oder des Umweltschutzes (Lärm) stünden einem Anschluss nicht entgegen. Bei objektiver Betrachtung hätten die Rekurrierenden ein sehr grosses Interesse an der Erschliessung ihrer Parzellen über die L.-Strasse, welche die Ge-

meinde X mit deren Erstellung auch ermöglicht habe. Ein entsprechender Anschluss dürfe daher nicht verweigert werden.

2.4.

Der Gemeinderat Y hält dafür, tatsächlich erschweren die von den Rekurrierenden genannten baurechtlichen Rahmenbedingungen eine Bebaubarkeit insbesondere wegen der langrechteckigen Form der Baugrundstücke bzw. wegen den in Y geltenden Abstandsregelungen. Nachdem eine Bebauung der rekurrentischen Grundstücke nach den Vorstellungen der Rekurrierenden indes ohnehin nur möglich sei, wenn eine Vereinigung bzw. Neuordnung der Grundstücke stattfinde, werde auch die Frage einer (alternativen) Erschliessung via die [...] L.-Strasse [von X] obsolet. Denn im Falle einer Vereinigung bzw. Neuordnung der Baugrundstücke seien Zufahrtsvarianten ab der [...] F.-Strasse [von Y] wie bisher, unter Inanspruchnahme der gesicherten Wegrechte, durchaus vorstell- und realisierbar.

3.1.

Die Erschliessung ist eine Grundvoraussetzung, damit ein Grundstück (neu) überbaut werden kann (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes [RPG]). Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe herangeführt sind, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG). Vorliegend liegt – als Teilgehalt des Erschliessungsbegriffs – allein die vorstehend ersterwähnte Zugänglichkeit im Sinne von § 237 PBG, mithin die Erschliessung mit Anlagen des Verkehrs (Strassen und Wege), im Streit.

Ein Erschliessungsplan im Sinne der §§ 90-95 PBG regelt die Groberschliessung. Zu seiner Erstellung sind die zürcherischen Gemeinden verpflichtet (§ 90 Abs. 1 PBG). Die sogenannte Feinerschliessungsplanung wird grundsätzlich mittels Quartierplan (§§ 123 ff. PBG) gewährleistet. Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen (§ 123 Abs. 1 PBG). Je nach den Umständen kann ein Quartierplan auch auf Teilmassnahmen beschränkt werden (§ 123 Abs. 2 PBG). Teilquartierpläne sind beispielsweise denkbar für Grenzverschiebungen und geringfügige Landabtäusche (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas

Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 1, S. 240). Für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens genügt es unter Umständen bereits, wenn auch nur ein Grundstück unzureichend erschlossen ist (VB.2018.00515 vom 27. Juni 2019, E. 2.2). Denkbar sind durch den Gemeindevorstand initiierte sogenannte amtliche Quartierpläne, durch Grundeigentümer veranlasste private Quartierpläne (§ 160a PBG) sowie sogenannte superprivate Quartierpläne, deren öffentlich-rechtliches Erschliessungsgenügen spätestens im Baubewilligungsverfahren (§ 237 Abs. 4 PBG) überprüft wird.

3.2.

Die Zuständigkeit für die Grob- und Feinerschliessung des eigenen Gemeindegebiets respektive dessen Unterteilung in quartierplanrechtlich sinnvolle Bezugsgebiete liegt – nachgerade genuin – bei der entsprechenden Gemeinde (§ 90 Abs. 1 PBG und § 130 Abs. 1 PBG). Nur ganz ausnahmsweise, nämlich dann, wenn die sinnvolle Begrenzung des Bezugsgebiets Land in zwei oder mehreren Gemeinden erfordert, ist ein Quartierplanverfahren in allen betroffenen Gemeinden einzuleiten und koordiniert durchzuführen (§§ 40-45 der Quartierplanverordnung [QPV]). Ein solcher Fall lag bzw. liegt vorliegend offenkundig nicht vor. Das angrenzende Gemeindegebiet von X respektive das dortige, ehemals als ein Bezugsgebiet im Sinne des Quartierplanrechts definierte Gebiet wurde seinerseits offenkundig durch die A.-Strasse und die L.-Strasse daselbst erschlossen. Gemäss unbestritten gebliebenen Ausführungen der Gemeinde X beruhte jene Quartiererschliessung ihrerseits auf einer weit zurückliegenden Quartierplanung, an welcher sich in den letzten Jahrzehnten nichts Substantielles geändert und welche sich auch bewährt habe.

3.3.

Das hier streitbetroffene Gebiet in Y wurde im Sinne des vorstehend Ausgeführten mit dem vom Regierungsrat genehmigten Quartierplan-Nr. 13 von der auf ihrem Gemeindegebiet erschliessungszuständigen Gemeinde Y (allein) erschlossen [...]. Die Baugrundstücke innerhalb des [...] Bezugsgebiets [von Y] und damit auch die rekurrentischen Grundstücke gelten nach Massgabe dieses Quartierplans als (fein-)erschlossen. In der Folge wurden die Grundstücke denn auch überbaut. Es wurde seinerzeit sowie bis zur Kundgabe der Neubauabsichten der Rekurrentin 1 offenbar nie ein Erschliessungsmangel konstatiert, wenngleich es der heute vorhandenen

Stichstrasse mit der Auffassung der Rekurrierenden an einer Wendemöglichkeit fehlt. Dieser Umstand bildet vorliegend aber weder Streit Anlass noch Streitgegenstand (vgl. Replik [act. 17], Rz. 14).

3.4.

Abgesehen von der eben erwähnten, nicht Streitgegenstand bildenden fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Stichstrasse ist nicht zu erkennen, weshalb die rekurrentischen Grundstücke gegenwärtig oder gar generell als nicht (mehr) allein via dem Gebiet der erschliessungszuständigen Gemeinde Y rechtsgenügend feinerschlossen zu betrachten sein sollten. Die sich vorliegend stellende Problematik ergibt sich bei Lichte betrachtet denn auch nicht aus Erschliessungsmängeln, sondern vielmehr aus sehr restriktiven Abstandsvorschriften gemäss der BZO Y im Verein mit schmalen Grundstücksformen (siehe nachstehende Ziff. 4).

3.5.

Läge tatsächlich bzw. neuerdings ein behebensbedürftiger Erschliessungsmangel vor, dann wäre auch für dessen Behebung die Gemeinde Y allein zuständig. Die oben erwähnten Quartierplanvarianten respektive die weiteren im entsprechenden Abschnitt des PBG genannten Institute (Grenzbereinigung [§§ 178-185 PBG]; Gebietssanierung [§§ 186-188 PBG]) stünden zur Verfügung. Dass mit der Heranziehung der entsprechenden Instrumente ein gewisser zeitlicher Aufwand verbunden sein mag, ändert nichts an deren Existenz.

Die Gemeinde X hingegen ist planungs- und baurechtlich für die Behebung eines allfälligen Erschliessungsmangels auf fremden Gemeindegebiet in keiner Art und Weise verantwortlich. Eine solche Betrachtungsweise wäre mit der vorstehend erläuterten, nachgerade genuinen Monopolzuständigkeit einer Gemeinde für die Erschliessung ihres eigenen Gemeindegebiets – und nur dieses Gebiets – nicht zu vereinbaren. Eine Gemeinde wie vorliegend die Gemeinde X muss auch nicht etwa einer Bauherrschaft in einer Nachbargemeinde quasi an der Grenze erschliessungstechnisch "aushelfen", um dergestalt die von der erschliessungszuständigen Nachbargemeinde zu verantwortenden Erschliessungsdefizite zu kompensieren – lägen solche vor. In diesem Sinne ist es qualifiziert unzutreffend, wenn die Rekurrierenden dafürhalten, die Gemeinde X habe mit der Ausgestaltung der L.-Strasse mit einem bis an die Gemeindegrenze reichenden Wende-

hammer eine Erschliessung des in der Gemeinde Y liegenden Grundstücks Kat.-Nr. 1 nachgerade in Kauf genommen oder ermöglicht (Rekursschrift [act. 2], Rz. 16 und 24). Diese Betrachtungsweise lässt die – eindeutig – abgrenzbaren kommunalen Planungshoheiten und Erschliessungszuständigkeiten verschiedener Gemeinden gänzlich ausser Acht. Der Umstand, dass der Wendehammer der L.-Strasse an der Gemeindegrenze endet, ist in Bezug auf [...] Bauparzellen [von Y] rein zufällig und keinesfalls planmässig. Es ist nicht vorstellbar, dass die Gemeinde X mit seiner Ausgestaltung quasi in Kauf genommen hat, dass dereinst Grundeigentümer aus der Nachbargemeinde Erschliessungsansprüche über die Gemeindegrenze hinweg geltend machen. Die vor Jahrzehnten vorgenommene Quartierplanung und Feinerschliessung auf [dem] Gemeindegebiet [von X] war selbstredend allein für Baugrundstücke im Bereich des entsprechenden [...] Bezugsgebiets [von X] bestimmt.

3.6.

Schliesslich und bemerkungsweise ist die Gemeinde X auch nicht verpflichtet, für Bauherrschaften auf dem Gebiet einer Nachbargemeinde planerisch tätig zu werden respektive Vorschläge für Überbauungsprobleme einzubringen, welche wie erwähnt allein aus ungünstigen Grundstücksformen im Verein mit restriktiven Bauvorschriften in der Nachbargemeinde resultieren (in diesem Sinne jedoch Replik [act. 17], Rz. 12, 16 und 18).

3.7.

Am Ausgeführten ändert explizit nichts, dass in der Rechtsprechung bereits mehrmals erkannt wurde, es stehe einem Grundeigentümer, dessen Grundstück von mehreren Strassen erschlossen sei, grundsätzlich frei, von welcher Strasse er sein Grundstück erschliessen wolle. Erstens sind die streitgegenständlichen Baugrundstücke in Y – nach Massgabe obiger Grundsatzausführungen betreffend gemeindehoheitlicher Erschliessungszuständigkeit – gerade nicht von mehreren Strassen erschlossen. Das Angrenzen des Wendehammers der [...] L.-Strasse [von X] an die Gemeindegrenze stellt keinesfalls eine – quasi in Unzuständigkeit ergangene – planmässige Alternativerschliessung ausserkommunaler Baugrundstücke dar. Zweitens äussern sich die in der Rechtsprechung bislang behandelten Fälle allesamt zum Erschliessungsanspruch von (teilweise sogenannten "passiven") Quartierplangenossen im Rahmen desselben Quartierplangebiets, welcher Fall hier nicht vorliegt (vgl. VB.2003.00044 in BEZ 2004 Nr. 2, mit

einer Zusammenfassung der diesbezüglichen Rechtsprechung; VB.2007.00356 und VB.2007.00360 vom 5. Dezember 2007, E. 4.1; VB.2010.00613 und VB.2010.00618 in BEZ 2011 Nr. 22, E. 3). Auch aus dem rein gemeindeinternen Fall VB 87/0088, welcher in BEZ 1988 Nr. 45 publiziert wurde, lässt sich keine Wahlmöglichkeit der alternativen Erschliessung über eine Gemeindegrenze hinweg ableiten; ebensowenig aus der rekurrentischerseits erwähnten, wenngleich wohl eher singulären Erschliessung einer Tankstelle in Adliswil über das Gebiet der Stadt Zürich, zumal über die diesbezügliche Erschliessungsvereinbarung (welche wohl kaum ohne das Einverständnis der Stadt Zürich zustande gekommen sein dürfte) nichts bekannt ist. Dasselbe gilt betreffend den weiter geltend gemachten (act. 21, Rz. 5) Umkehrschluss aus § 261 PBG, wonach Gebäude politische Grenzen nicht überstellen dürfen. Daraus mag sich zwar ergeben, dass eine Erschliessung eine politische Grenze überstellen *darf* – so geschehen offenbar im erwähnten Fall betreffend die Tankstelle in Adliswil. Ein Anschlussanspruch gegenüber einer Nachbargemeinde respektive gegenüber einer zufällig an die Gemeindegrenze angrenzenden Strasse einer Nachbargemeinde lässt sich nach Massgabe des oben Ausgeführten ohne – wie vorliegend – das Einverständnis dieser Nachbargemeinde zusammengefasst jedoch unter keinem Titel begründen.

3.8.

Bei diesem Ergebnis erübrigt sich die Prüfung der Frage, ob die [...] L.-Strasse [von X] allenfalls (auch) aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Umweltschutzes oder der zurückzulegenden Fahrdistanz vorliegend nicht erschliessungsg geeignet wäre, von vornherein.

3.9.

Das Ausgeführte führt zur Abweisung des Rekurses.

4.

Bemerkungsweise ist die von den Rekurrierenden konstatierte und vorstehend ausführlich wiedergegebene Problematik bei der Neuüberbauung der Parzelle Kat.-Nr. 1 und allenfalls später auch der Parzellen Kat.-Nrn. 2 und 3 nicht in Abrede zu stellen. Allein, sie hat, wie vorstehend ausgeführt, nichts mit einem Erschliessungsmangel zu tun, bei dem sich überhaupt die Frage stellen würde, ob er allenfalls "auf Kosten" der Gemeinde X zu behe-

ben sein könnte. Die Gründe für die unübersehbare Neuüberbauungsproblematik sind gänzlich anderweitig begründet. Die Bauparzellen sind in der Nord-Süd-Ausdehnung tatsächlich nur rund 20 m breit. Die Vorschrift von Art. 22 BZO statuiert für die Wohnzone W3/60 einen grossen Grundabstand von beim Vergleich mit anderen Gemeinden grundsätzlich eher hohen – wenngleich aber nicht etwa singulären oder nachgerade exorbitant hohen – 10 m. Anders als in anderen Gemeinden mit grossen Grundabstandsregelungen von etwa derselben Grössenordnung kommt in Y indes erschwerend dazu, dass dieser grosse Grundabstand zwingend und immer von der am stärksten nach Süden gerichteten Seite einzuhalten ist (Art. 43 Ziff. 1 BZO) und nicht etwa, so die häufig anzutreffende Regelung in anderen Gemeinden, von der am meisten nach Süden gerichteten Längsfassade bzw. -seite oder schlicht von der Hauptwohnseite. Regelungen der letztgenannten Arten ergäben planerischen Spielraum, welcher in Y nicht zur Verfügung steht. Bei einem überdies von allen übrigen Gebäudeseiten einzuhaltenden kleinen Grundabstand von immerhin auch noch 5,5 m (Art. 22 i.V.m. Art. 43 Ziff. 2 BZO) sind in der Nord-Süd-Ausrichtung nur gerade rund 20 m breite Grundstücke von vornherein nur noch mit rund 4,5 m breiten Gebäuden überbaubar. In der Länge lässt sich diese aufgrund der restriktiven Bauvorschriften erzwungene Gebäudeschmalheit ebenfalls nicht kompensieren, weil diesfalls bald Mehrlängenzuschläge (Art. 46 Ziff. 1 BZO) fällig werden, was wiederum zu (noch) schmaleren Gebäuden führen würde. Die umschriebenen Umstände führen mit der Auffassung der Rekurrierenden und in Übereinstimmung mit den von einem Architekturbüro erstellten Überbauungsstudien (act. 4.2; Anhänge) dazu, dass zonenkonforme dreigeschossige Neuüberbauungen auf Baugrundstücken wie den vorliegend streitbetroffenen in der hiesigen Zone W3/60 in Y kaum denkbar sind (nur beim Verzicht auf Vollgeschosse ergäben sich [geringfügige] Abstandserleichterungen; vgl. Art. 44 BZO).

Die Zone W3/60 auf dem Gemeindegebiet von Y ist gross; sie reicht bis zur Ü.-Strasse (www.gis.zh.ch). Die vorstehend umschriebene Problematik beschlägt damit wohl auch ein grösseres Gebiet. Beispielweise dürfte eine regelkonforme Neuüberbauung nach Massgabe der geltenden BZO auch bei den Parzellen Kat.-Nrn. 5-9 sowie 10-12 nördlich und südlich des nahe gelegenen F.-Wegs (Kat.-Nr. 13) sehr schwierig werden, nachdem auch diese Parzellen in der Nord-Süd-Ausdehnung allesamt nur rund 20 m breit sind. Indes ist es nicht Gegenstand und Aufgabe des vorliegenden Rechtsmittel-

verfahrens, sich mit, sofern in der Gemeinde Y dereinst überhaupt erwünscht, diesbezüglichen Lösungsansätzen zu beschäftigen, von denen wohl grundsätzlich mehrere (Quartierplanung, Landumlegung[en], Neuparzellierung[en], BZO-Revision usw.) denkbar wären.

5.

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen.

6.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten unter Solidarhaftung für den ganzen Betrag der Rekurrentin 1 zur Hälfte und den Rekurrierenden 2 je zu einem Viertel aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 4'000.-- festzusetzen.

6.2.

Der mitbeteiligte Gemeinderat Y beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Vorliegend handelt es sich zwar nicht um einen einfachen Fall. Dessen ungeachtet hatte der Mitbeteiligte im Rechtsmittelverfahren keinen besonderen Aufwand zu treiben – dieser beschränkte sich auf das Einreichen einer samt Apparat gerade einmal dreiseitigen Rekursantwort. Die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG sind daher nicht erfüllt, so dass von der Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an den mitbeteiligten Gemeinderat Y abzusehen ist.

Die Zuspreehung einer Umtriebsentschädigung an die Rekurrierenden entfällt ausgangsgemäss von vornherein.

[...]