



G.-Nr. R2.2025.00032
BRGE II Nr. 0165/2025

Entscheid vom 4. November 2025

Mitwirkende Abteilungspräsident Frank Martin Kessler, Baurichter Daniel Willi, Baurichter Adrian Bergmann, Gerichtsschreiberin Nicole Herzig

in Sachen **Rekurrierende**

1. A
2. B
3. C

gegen **Rekursgegnerinnen**

1. Baukommission X
2. Gemeinde X Abteilung Liegenschaften

betreffend Beschluss der Baukommission vom 4. Februar 2025; Baubewilligung für Aufstockung Kindergarten, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 4. Februar 2025 erteilte die Baukommission X der Gemeinde X, Abteilung Liegenschaften, die baurechtliche Bewilligung für eine Aufstockung des Kindergartengebäudes Vers.-Nr. 1 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der D-Strasse 4 in X.

B.

Hiergegen wandten sich A, B sowie C mit gemeinsamer Rekurseingabe vom 10. März 2025 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft.

C.

Mit Verfügung vom 11. März 2025 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Stellungnahme vom 4. April 2025 beantragten die Baukommission X die Abweisung des Rekurses; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

Die Gemeinde X, Abteilung Liegenschaften, beantragte als Bauherrin mit Vernehmlassung vom 11. April 2025 ebenfalls die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei und unter Kostenfolgen zulasten der Rekurrentenschaft.

E.

Die Rekurrierenden wie auch die Baukommission X blieben mit Replik vom 2. Mai 2025 und Dupliken vom 22. Mai 2025 bei ihren Anträgen.

F.

Am 23. Juni 2025 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

Im Anschluss an den Augenschein wurde das Verfahren zwecks Aufnahme von Einigungsgesprächen sistiert.

G.

Am 10. Juli 2025 erfolgte eine Eingabe des Rekurrenten A, mit der er einen Verzicht auf die Rüge des Denkmalschutzes erklärte. Die Bauherrin beantragte sodann mit Eingabe vom 11. August 2025 die Fortsetzung des Verfahrens.

Die Fortsetzung des Verfahrens erfolgte antragsgemäss mit Verfügung vom 4. September 2025. Gleichzeitig wurde den Rekurrierenden B sowie C Frist zur Stellungnahme zum Verzicht auf die Rüge des Denkmalschutzes angesetzt.

Mit Eingaben vom 13. bzw. 11. September 2025 bestätigten die Rekurrierenden B sowie C den Verzicht auf die Rüge des Denkmalschutzes.

Es kommt in Betracht:

1.

Das Baugrundstück liegt in der von der Wohnzone W3 umgebenen Zone für öffentliche Bauten (OeB) und ist mit der Schulanlage E überbaut. Diese umfasst insbesondere die beiden Schulhäuser D-Strasse 2 und 8 sowie das im Nordosten des Grundstücks bestehende Kindergartengebäude. Die Bauherrschaft plant eine Aufstockung des Kindergartengebäudes zur Schaffung von drei weiteren Klassenzimmern sowie deren Erschliessung über zwei Treppenaufgänge und einen Liftturm.

2.

Vorweg ist festzuhalten, dass die Gemeinde X ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht den harmonisierten Baubegriffen angepasst hat. Es ist daher vorliegend das PBG sowie die Allgemeine Bauverordnung (ABV) in der vor dem 1. März 2017 gültigen Fassung anwendbar (siehe Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 bzw. vom 11 Mai 2016).

3.

Gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Der Nachbar eines Bauvorhabens ist dann zum Rekurs berechtigt, wenn er über eine hinreichend nahe räumliche Beziehung zum Baugrundstück verfügt und wenn er darüber hinaus durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als die Allgemeinheit in eigenen Interessen berührt ist (BGE 103 Ib 149 f. E. 4; 104 Ib 256 E. 7 d).

Die Rekurrierenden sind Eigentümer der nördlich und östlich des Baugrundstücks gelegenen Parzellen, welche von diesem lediglich durch die D-Strasse bzw. den diese in südlicher Richtung fortsetzenden Fussweg getrennt sind. Als Nachbarn sind sie somit angesichts der gerügten Beeinträchtigungen (insbesondere ungenügende Einordnung und Verletzung des Grenzabstandes) mehr als beliebige Dritte vom Bauvorhaben betroffen und damit zum Rekurs legitimiert. Da auch die übrigen formellrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

4.1.

Die Rekurrierenden bringen zunächst zusammengefasst vor, das Bauvorhaben führe zu einer Veränderung des Schutzobjektes Schulhaus D-Strasse 2 (Vers.-Nr. 1). Über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anliegen des Denkmalschutzes und über den nötigen Schutzzumfang hätte der Gemeinderat und nicht die Baukommission befinden müssen.

Die Rekurrierenden machen zudem geltend, es liege eine Veränderung am Schutzobjekt vor und entsprechend sei eine Schutzabklärung über das Objekt samt des nötigen Schutzzumfangs unverzichtbar. Replicando verlangen

sie sodann eine neue Beurteilung durch den Denkmalschutz, da der Liftturm nicht Gegenstand der Projektprüfung gewesen sei.

4.2.

Zur Frage der Zuständigkeit ist zunächst festzuhalten, dass die streitbetroffene Baute, der Kindergarten D-Strasse 4, weder unter Schutz steht noch inventarisiert ist. Das Gebäude wurde gemäss den Akten im Jahre 2005 erstellt und ist zwar über einen überdachten Eingangsbereich mit dem Schulhaus D-Strasse 2 verbunden, jedoch nicht Teil des mit Gemeinderatsbeschluss vom 14. November 1991 zusammen mit dem alten Kindergarten (D-Strasse 6, Vers.-Nr. 2) unter Denkmalschutz gestellten historischen Schulhauses. Damit wurde mit dem angefochtenen Entscheid weder ein Schutzobjekt verändert noch über eine Unterschutzstellung befunden. Das Bauvorhaben betrifft eine in der Nachbarschaft der Schutzobjekte gelegene Baute und hat dementsprechend den erhöhten Anforderungen an die Gestaltung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG zu genügen. Für diese Beurteilung liegt die Zuständigkeit gemäss Art. 31 Abs. 1 der Gemeindeordnung X (GO) bei der Baukommission, weshalb keine Kompetenzüberschreitung vorliegt. Zu einer Zuständigkeit des Gemeinderates im Zusammenhang mit dem Heimatschutz käme es gemäss Art. 31 Abs. 2 Ziff. 3 GO nur bei Schutzmassnahmen und vorsorglichen Massnahmen im Rahmen des Heimatschutzes, worüber wie dargelegt nicht zu entscheiden war.

4.3.

Zur materiellen Rüge hält der Rekurrent A mit Eingabe vom 10. Juli 2025 fest, der «Denkmalschutz-Aspekt» müsse für die Rekurrierenden nicht mehr vertieft beurteilt werden. Mit Stellungnahme vom 15. September 2025 präzisiert er seine Eingabe dahingehend, dass er auf eine Beurteilung des «Denkmalschutz-Aspektes» und der ungenügenden Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG verzichte und nur noch an der Rüge der Verletzung des Wegabstandes und der Erteilung einer Ausnahmegewilligung festhalte. Die übrigen Rekurrierenden bestätigen diesen Verzicht auf Anfrage mit Eingaben vom 11. und 13. September 2025.

Dementsprechend ist auf die Fragen einer nötigen Schutzabklärung wie auch der genügenden Einordnung infolge Verzichts auf die Behandlung der Rüge nicht mehr weiter einzugehen.

5.1.

Die zweite Rüge der Rekurrentschaft betrifft eine entlang der Ostfassade geplante Fluchttreppe. Hierzu machen sie geltend, die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Wegabstandes sei zu Unrecht erfolgt. Die bewilligte Lösung sei nicht zwingend, sondern werde nur aus betrieblichen Gründen gewünscht, was keine besonderen Verhältnisse im Sinne von § 220 PBG zu begründen vermöge. Zudem werde mit der bewilligten Variante die unerwünschte Vermischung von Schule und Kindergarten nicht erreicht, zumal die Treppe im Garten des Kindergartens ende. Ebenso wenig rechtfertige die einst für den Bestandesbau erteilte Ausnahmegewilligung die neuerliche Ausnahme.

Replicando bringen sie vor, die Erteilung der Ausnahmegewilligung widerspreche dem Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung, da dem Rekurrenten A im Oktober 2019 das Erstellen eines Gewächshauses direkt am gleichen Weg nicht erlaubt worden sei und er den Wegabstand habe einhalten müssen.

5.2.

Die Vorinstanz begründet das Vorliegen besonderer Verhältnisse im Sinne von § 220 PBG damit, dass die Aufstockung aufgrund der nötigen Schonung der unter Schutz stehenden Schulhäuser die einzige Erweiterungsmöglichkeit für Schulraum darstelle. Zudem diene der betroffene Wegabschnitt lediglich der Anlieferung und als Notzufahrt zum südlich gelegenen Schulgebäude D-Strasse 6 und weise keine Erschliessungsfunktion mehr auf. Die Fusswegverbindung sei über die angrenzende Wegparzelle Kat.-Nr. 2 gegeben. Entsprechend stelle sich die Frage, ob überhaupt ein Wegabstand einzuhalten wäre oder nicht stattdessen ein Grenzabstand, für den ein Näherbaurecht erteilt werden könnte. Ebenso könnte der Wegabschnitt mittels Neuparzellierung dem Baugrundstück zugeschlagen werden, womit ein Wegabstand obsolet würde. Durch die Ausnahmegewilligung könne auf die unnötige Mutation oder eine architektonisch nicht gewünschte, künstliche Verlängerung der Fassade verzichtet werden.

Weiter argumentierte die Vorinstanz, es handle sich bei der strittigen Aufstockung um einen Anwendungsfall von § 357 Abs. 1 PBG und die Fluchttreppe stelle eine bewilligungsfähige, weitergehende Abweichung dar. Auch weiche die bewilligte Variante nur unbedeutend (um 0,53 m Länge) von einer

bewilligungsfähigen Abstandsunterschreitung gemäss § 260 Abs. 3 PBG ab und schliesslich sei eine Verschiebung aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht.

5.3.

Auch die Bauherrschaft verweist auf die bestehende Unterschreitung des Wegabstandes durch die bestehende, unterirdische Zivilschutzanlage und den im Wegabstandsbereich bestehenden Zugang zu dieser. Ein Ausbau der Verkehrswege sei offensichtlich nicht geplant, womit die Treppe weder die Landsicherung noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Zwar wäre es möglich, die Aufstockung um das Mass der Fluchttreppe mittels eines Gebäuderücksprungs zurückzunehmen, konzeptionell und architektonisch erweise sich dies jedoch als unsinnig. Ebenso wäre eine Verschiebung in südöstlicher Richtung mit überaus gravierenden betrieblichen und vor allem sicherheitstechnischen Nachteilen verbunden. Anlässlich des Augenscheins führt die Bauherrschaft hierzu aus, die gewählte Positionierung bringe insbesondere den Vorteil, dass der Fluchtweg auf beide Seiten über den Laubengang führe und nicht durch ein Klassenzimmer. Zudem habe der Brandschutz empfohlen, einen Fluchtweg zu planen, den die Kinder aus dem Alltag kennen würden (vgl. Protokoll S. 5).

5.3.1.

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt (§ 265 Abs. 1 PBG).

Die Gemeinde X hat in Art. 33 ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) folgendes festgelegt: «Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische und unterirdische Gebäude von der Strassen-, bzw. Wegachse, den gleichen Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten, mindestens jedoch – zur jeweiligen Grenze gemessen – 6,0 m gegenüber Strassen und Plätzen und 3,5 m gegenüber Wegen. (Das grössere Mass ist einzuhalten)».

Der bestehende Kindergarten unterschreitet diesen Mindestabstand mit seiner nordöstlichen Ecke um ca. 40 cm. Für diese Abweichung wurde mit der Baubewilligung vom 8. März 2005 eine Ausnahmegewilligung erteilt.

Die geplante Aussentreppe soll entlang der Ostfassade des Kindergartens ins neue Obergeschoss und da auf den Laubengang führen, welcher entlang der Nordfassade geplant ist und in östlicher Richtung über die östliche Fassadenflucht hinausgezogen werden soll. Die Fortsetzung des Laubengangs wie auch die Treppe ragen unbestrittenermassen um 0,5 m bis 2,0 m in diesen schräg zur Fassadenflucht des Kindergartens verlaufenden Abstandsbereich des entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Weges (der Feldstrasse bzw. der in östlicher Richtung verlaufenden Fortsetzung der D-Strasse, Kat.-Nr. 3) hinein.

Die Bauherrschaft hat entsprechend ein Ausnahmegewilligungsgesuch gestellt, mit welchem neben einer Aufstockung im Bereich der nordöstlichen Ecke, welche wiederum mit rund 40 cm in den Abstandsbereich ragt, auch die Fortsetzung des Laubengangs in diesen hinein sowie die Erstellung der Aussentreppe beantragt wurde. Gemäss den Erwägungen des angefochtenen Entscheides wurde das Gesuch im Wesentlichen wie folgt begründet: Die (im vorliegenden Rekursverfahren unangefochtene) Aufstockung übernehme den Fussabdruck des Bestandesgebäudes. Diese werde über den nördlichen Laubengang erschlossen, über welchen jedoch mit nur einer Aussentreppe an der Westseite die Fluchtweglänge für das östliche Schulzimmer überschritten würde (es sei denn, die Fenster zum Laubengang würden fest verschlossen, was wiederum eine reguläre Raumlüftung verunmöglichhe). Die Erstellung einer zweiten Fluchttreppe sei somit die logische und verhältnismässige Lösung. Eine Entfluchtung unter Einhalten des Wegabstandes sei zwar technisch möglich, die projektierte Variante sei jedoch im Brandfall als auch im Alltag sicherer und sinnvoller. Wenn der Abstand berücksichtigt würde, müsste der zweite Fluchtweg direkt aus einem Klassenzimmer erfolgen und könnte damit nur einer Klasse dienen. Zudem könnte die Treppe im Alltag kaum genutzt werden, da sie direkt in den Kindertenaussenraum führte, während die Treppe im Abstandsbereich keine Nachbarn unmittelbar benachteilige, zumal der Bereich bereits heute als Weg für die Kindergartenkinder genutzt werde.

5.3.2.

Gemäss § 220 PBG ist von Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1). Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert (Abs. 2). Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden (Abs. 3).

Die Erteilung eines Dispenses setzt das Vorliegen «besonderer Verhältnisse» voraus. Darunter sind Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, welche der Gesetzgeber im Auge gehabt hat. Es handelt sich um Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermag. Besondere Verhältnisse können namentlich in der Topographie, Form oder Lage des Baugrundstückes liegen.

Lassen sich die Überlegungen, die für die Begründung einer Ausnahmegewilligung angeführt werden, für eine Vielzahl von Fällen anstellen, so besteht keine Ausnahmesituation. Entsprechende Dispense zielen auf eine Änderung der gesetzlichen Ordnung ab und sind daher unzulässig. Keinen Ausnahmegrund bildet in der Regel der Umstand, dass die aus der Allgemeinordnung folgende Ablehnung der Baubewilligung für den Gesuchsteller Härten, Unbilligkeiten oder auch nur Unzulänglichkeiten mit sich bringt. Persönliche Verhältnisse und Anliegen vermögen regelmässig keine Dispenssituation zu begründen. Schliesslich darf selbst beim Vorliegen besonderer Verhältnisse keine Ausnahmegewilligung erteilt werden, wenn negative Dispensvoraussetzungen (Abs. 2 und 3) erfüllt sind.

Was unter besonderen Verhältnissen und unter den negativen Dispensvoraussetzungen zu verstehen ist, regelt das kantonale Recht abschliessend, weshalb vorinstanzliche Entscheide in diesen Punkten von der Rekursinstanz frei überprüft werden können. Durch welche Abweichungen vom

Gesetz einer Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist, stellt demgegenüber einen Ermessensentscheid der Gemeinde dar.

Die minimale Abstandsunterschreitung durch die Fassade der Aufstockung an sich wird von den Rekurrierenden nicht explizit beanstandet. Hingegen betrifft ihre Rüge die Fluchtwegplanung mittels Fortsetzung des Laubengangs sowie der östlichen Fluchttreppe in den Abstandsbereich hinein. Diesbezüglich erscheint es nachvollziehbar, dass die Bauherrschaft eine gleichmässige Erschliessung und Entfluchtung an der Ost- wie auch der Westseite des Laubengangs anstrebt, zumal die Lösung auch architektonisch ein Gleichgewicht schüfe. Allerdings stellt dieses Ziel keine besonderen Verhältnisse im Sinne von § 220 PBG dar.

Notwendig ist hingegen, dass eine den Brandschutzbestimmungen entsprechende Entfluchtung der Schulräume gewährleistet wird. Allerdings könnte die hierfür notwendige Fluchttreppe unbestrittenermassen auch im südlichen Bereich der Ostfassade erstellt werden, wo der betroffene Weg, welcher nicht parallel zur Fassade verläuft, mehr Distanz zu dieser aufweist und der Wegabstand eingehalten werden könnte. Das östlich gelegene Klassenzimmer 3 würde dann über einen direkten Fluchtweg über die östliche Aussen-treppe verfügen. Grundsätzlich stünde dieser auch der anderen Klasse oder Kindern der Tagesstruktur zur Verfügung, zumal die südlich angeordneten Klassenzimmer über Verbindungstüren verfügen (welche nötigenfalls auch in der Breite angepasst werden könnten). Die Lösung erweist sich dementsprechend nicht als derart minderwertig, dass eine Alternative mit Ausnahmebewilligung zu bevorzugen wäre. Ebenso wenig stellen die betrieblichen Herausforderungen, welche eine Lösung zur gewünschten Entflechtung der Schule und des Kindergartens im Aussenbereich anstreben, besondere Verhältnisse im Sinne von § 220 PBG dar. Entsprechend ist auch nicht weiter abzuklären, welche Auswirkungen die Lage der Treppe im Abstandsbereich mit sich bringen würde. Da diese auch unter Einhaltung des Wegabstandes normgerecht erstellt werden kann, kommt eine Ausnahmebewilligung nicht in Frage bzw. wurde eine solche zu Unrecht erteilt.

Anzumerken bleibt, dass der Wegabstand grundsätzlich von allen Gebäuden einzuhalten ist. Eine Ausnahmebewilligung ist stets als Einzelfall in Bezug auf die konkrete Situation zu prüfen. Somit könnte, wenn bei der Aufstockung des Kindergartens besondere Verhältnisse im Sinne von § 220 PBG

anzunehmen wären, kaum eine rechtsungleiche Behandlung in Bezug auf das Gewächshaus des Rekurrenten A angenommen werden. Wie dargelegt können Verhältnisse, welche auf eine Vielzahl von Fällen zutreffen, nicht in diesem rechtlichen Sinn als besonders gewertet werden.

6.1.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Ausnahmegewilligung in Bezug auf die Fortsetzung des Laubengangs sowie die Aussentreppe entlang der Ostfassade zu Unrecht erfolgt ist.

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG).

Dieses Vorgehen kommt nach gefestigter Rechtsprechung indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung oder ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie sie zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung der Mängel nach sich zieht, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Es ist in diesem Fall nicht ohne besondere Schwierigkeiten möglich, konkrete Vorgaben zur Mängelbehebung zu statuieren. Es ist nicht Sache der Rechtsmittelinstanzen, planerische Überlegungen anzustellen, um beurteilen zu können, auf welche Weise die Mängelbehebung zu erfolgen hat, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen (BGr 1C_266/2018 vom 12. April 2018, E. 3.3.; VB.2017.00830 vom 19. Juli 2018, E. 5.1.; VB.2015.00120, E. 3.2. ff., in BEZ 2015 Nr. 46).

Die Verlegung der östlichen Fluchttreppe erfordert einen neuen Ausgang aus dem Obergeschoss und allenfalls weitere Anpassungen der Aussenanlagen im Gartenbereich oder von Verbindungstüren, mithin eine Überarbeitung des Fluchtkonzeptes, welches wiederum auf seine Brandschutzkonformität zu prüfen sein wird. Dabei handelt es sich, auch wenn ein untergeordneter Teil des Gesamtprojektes betroffen ist, nicht um eine kleine Anpassung, die ohne weitere planerische Überlegungen angeordnet werden kann.

Dementsprechend ist der Mangel nicht über eine Nebenbestimmung zu heilen, sondern erfordert die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses.

Damit beantwortet sich auch Frage der Bauherrschaft, ob die Rekurrierenden zur Rüge betreffend die Fluchttreppe überhaupt legitimiert seien, zumal diese mittels einer für die bedeutungslose Nebenbestimmung (Verschiebung der Fluchttreppe in südöstlicher Richtung) geregelt werden könne und die Baubewilligung nicht aufzuheben vermöge. Zudem ist hierzu festzuhalten, dass die Rekurrierenden als direkte Nachbarn im betroffenen Bereich durchaus auch ein Interesse an der Einhaltung des Wegabstandes (und damit auch an der Verschiebung der Treppe) haben.

Insgesamt ist somit der Rekurs gutzuheissen und der Beschluss der Baukommission X vom 4. Februar 2025 ist aufzuheben.

9.2.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten je zur Hälfte der Baukommission X und der Abteilung Liegenschaften der Gemeinde X 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. 4'500.-- festzusetzen.

9.3.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder

den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Einer nicht durch einen Rechtsbeistand vertretenen Partei entstehen im Allgemeinen keine Rechtsverfolgungskosten, die zu entschädigen wären. Eine Umtriebsentschädigung ist ihr demnach nur dann zuzusprechen, wenn die Grenzen des im Verwaltungsrechtspflegeverfahren Üblichen und Zumutbaren durch anderweitigen Aufwand deutlich überschritten wurden. In der Regel ist das Vorliegen eines solchen Aufwandes zu verneinen, so auch in diesem Fall in Bezug auf die Rekurrentschaft.

Der Vorinstanz und der Bauherrschaft steht bei diesem Ausgang von vornherein keine Umtriebsentschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

Das Baurekursgericht erkennt:

I.

Der Rekurs wird gutgeheissen.

Demgemäss wird der Beschluss der Baukommission X vom 4. Februar 2025 aufgehoben.

II.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus

Fr. 4'500.-- Gerichtsgebühr

Fr. 255.-- Zustellkosten

Fr. 4'755.-- Total

=====

werden zu je zur Hälfte der Baukommission X und der Abteilung Liegenschaften der Gemeinde X auferlegt. Rechnungen und Einzahlungsscheine werden den Kostenpflichtigen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides zugestellt. Die Kosten sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Rechnung zu bezahlen.

III.

Es wird keine Umtriebsentschädigung zugesprochen.

