

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00145 vom 14. Juli 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-07-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00145

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00145 du 14 juillet 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00145 del 14 luglio 2004

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein Wohnhaus Verletzung des rechtlichen Gehörs: Aus dem Aktenverzeichnis der Baurekurskommission geht hervor, dass die Vorinstanz der Beschwerdeführerin die Rekursantworten zugestellt hat. Somit hatte diese Gelegenheit, sowohl die Rekursantworten zur Kenntnis zu nehmen, als auch die Gelegenheit, dazu noch einmal Stellung zu nehmen, sei dies unaufgefordert schriftlich, jedenfalls aber mündlich anlässlich des Augenscheins. Mithin wurde im Rekursverfahren nicht nur das rechtliche Gehör gewährt, sondern auch den Anforderungen Genüge getan, welche der EMRG an ein faires Verfahren stellt (E.1.2). Unterschreitung des feuerpolizeilichen Schutzabstands: In der angerufenen Bestimmung wird nur statuiert, dass an die Ausführung gegenüberliegender Aussenwände hinsichtlich Brennbarkeit und Feuerwiderstand erhöhte Anforderungen zu stellen sind. Es wird nicht verlangt, dass die Ausführung aller Aussenwände gleichermassen zur Erfüllung der erhöhten Anforderungen beitragen. Sinn und Zweck der Bestimmung ist Genüge getan, wenn die bauliche Situation gesamthaft betrachtet den erhöhten Anforderungen genügt. Wie die fachkundige Kantonale Feuerpolizei bestätigt, ist dies vorliegend klar zu bejahen (E.4). Verletzung des Grundabstands: Gemäss Art. 29 Abs.1 BZO gilt der grosse Grundabstand gegenüber der längeren Gebäudeseite mit den meisten Wohnräumen, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten. Die Bestimmung über den grossen Grundabstand ist wohnhygienisch motiviert und will für das betreffende Wohnhaus - und nicht für nachbarliche Bauten - die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse verbessern. Dies ergibt sich auch deutlich aus dem Wortlaut von Art. 29 Abs. 3 BZO (E.5). Abweisung

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Baubewilligung für ein Wohnhaus Verletzung des rechtlichen Gehörs: Aus dem Aktenverzeichnis der Baurekurskommission geht hervor, dass die Vorinstanz der Beschwerdeführerin die Rekursantworten zugestellt hat. Somit hatte diese Gelegenheit, sowohl die Rekursantworten zur Kenntnis zu nehmen, als auch die Gelegenheit, dazu noch einmal Stellung zu nehmen, sei dies unaufgefordert schriftlich, jedenfalls aber mündlich anlässlich des Augenscheins. Mithin wurde im Rekursverfahren nicht nur das rechtliche Gehör gewährt, sondern auch den Anforderungen Genüge getan, welche der EMRG an ein faires Verfahren stellt (E.1.2). Unterschreitung des feuerpolizeilichen Schutzabstands: In der angerufenen Bestimmung wird nur statuiert, dass an die Ausführung gegenüberliegender Aussenwände hinsichtlich Brennbarkeit und Feuerwiderstand erhöhte Anforderungen zu stellen sind. Es wird nicht

verlangt, dass die Ausführung aller Aussenwände gleichermassen zur Erfüllung der erhöhten Anforderungen beitragen. Sinn und Zweck der Bestimmung ist Genüge getan, wenn die bauliche Situation gesamthaft betrachtet den erhöhten Anforderungen genügt. Wie die fachkundige Kantonale Feuerpolizei bestätigt, ist dies vorliegend klar zu bejahen (E.4). Verletzung des Grundabstands: Gemäss Art. 29 Abs.1 BZO gilt der grosse Grundabstand gegenüber der längeren Gebäudeseite mit den meisten Wohnräumen, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten. Die Bestimmung über den grossen Grundabstand ist wohnhygienisch motiviert und will für das betreffende Wohnhaus - und nicht für nachbarliche Bauten - die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse verbessern. Dies ergibt sich auch deutlich aus dem Wortlaut von Art. 29 Abs. 3 BZO (E.5). Abweisung

Stichworte: GEBÄUDEABSTAND GRENZABSTANDSVERLETZUNG ZWEITER SCHRIFTENWECHSEL

Rechtsnormen: § 21 Abs. I ABauV Art. 29 Abs. II BV Art. 6 Abs. I EMRK § 260 Abs. I PBG § 270 Abs. III PBG § 274 Abs. I PBG § 52 Abs. II VRG § 58 Abs. II VRG

Publikationen: BEZ 2004 Nr. 52 S. 22

Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Am 10. Juli 2003 erteilte die Baukommission Adliswil C die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der L-Strasse in Adliswil. – Gegen die Baubewilligung liess A, Eigentümerin der östlich durch die Wegparzelle Kat.-Nr. 02 vom Baugrundstück getrennten Liegenschaft Kat.-Nr. 03, am 20. August 2003 an die Baurekurskommission II rekurrieren mit dem Antrag, die Baubewilligung sei aufzuheben. II. Die Baurekurskommission II wies den Rekurs am 2. März 2004 ab. Sie erwog im Wesentlichen, das Bauvorhaben unterschreite zwar den feuerpolizeilichen Schutzabstand zum nördlichen Nachbargebäude Vers.-Nr. 04. Es könne aber dennoch von einem genügenden Brandschutz ausgegangen werden, da die gegenüberliegenden Aussenwände die in solchen Fällen erhöhten Anforderungen bezüglich Brennbarkeit und Feuerwiderstand erfüllen würden. Die Rekurskommission verwarf sodann die Einwände, welche sich gegen die Wahl der Südseite als massgebliche Gebäudeseite für die Einhaltung des grossen Grundabstands richteten. Sie kam zum Schluss, dass das Bauvorhaben die geltenden Grenz- und Gebäudeabstände einhalte. Verworfen wurde insbesondere auch der Einwand, bei Flachdachbauten müsse die fiktive Firstrichtung parallel zu der den grossen Grundabstand beachtenden Gebäudeseite verlaufen, sowie die damit verbundenen Rügen betreffend Geschosshöhe, Drittelsregel (§ 292 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]) und Verletzung der maximalen Gebäudehöhe. Als unbegründet würdigte die Baurekurskommission schliesslich auch die gegen die genügende Einordnung des Bauvorhabens erhobenen Einwände. III. Mit Beschwerde vom 5. April 2004 liess A dem Verwaltungsgericht beantragen, die Baubewilligung und der Rekursentscheid seien aufzuheben. Zudem sei ihr für dieses sowie das vorinstanzliche Verfahren je eine angemessene Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Sodann seien ihr die Vernehmlassungen der Beschwerdegegner zur Stellungnahme, zumindest aber zur Kenntnisnahme, zuzustellen. Die Baurekurskommission II beantragte am 27. April 2004 Abweisung der Beschwerde. Den nämlichen Antrag liessen C und die Baukommission Adliswil am 27. April bzw. 6. Mai 2004 stellen, jeweils verbunden mit dem Begehren um Zuspreehung einer Parteientschädigung. Die Parteivorbringen werden, soweit entscheidungsrelevant, in den nachfolgenden Erwägungen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Die Beschwerdeführerin verlangt in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Zustellung der Beschwerdeantwort zur Stellungnahme, eventualiter zur Kenntnisnahme. Im

Beschwerdeverfahren wird in der Regel nur ein einfacher Schriftenwechsel durchgeführt. Ein weiterer Schriftenwechsel kann jedoch ausnahmsweise erforderlich sein, wenn zum Nachteil eines Beschwerdeführers auf erstmals vor dem Verwaltungsgericht vorgebrachte Tatsachen abgestellt oder ein neuer wesentlicher Rechtsgrund herangezogen werden soll (§ 58 Satz 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 58 Rz. 10). Vorliegend enthielt die Beschwerdeantwort weder neue rechtliche Vorbringen noch neue tatsächliche Behauptungen; Letztere wären vorliegend ohnehin in aller Regel unzulässig (§ 52 Abs. 2 VRG). Damit reichte es aus, die Beschwerdeantworten der Beschwerdeführerin zur Kenntnisnahme zuzustellen.

E. 1.2

Gleichzeitig rügt die Beschwerdeführerin, dass bereits die Baurekurskommission trotz des dahingehenden Antrags keinen zweiten Schriftenwechsel durchgeführt habe, obwohl sich in der angefochtenen Baubewilligung zur Frage der Grenzabstände keine Ausführungen fänden und sich die kommunale Baubehörde dazu erstmals in der Rekursvernehmlassung geäußert habe. Damit sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Darüber hinaus stelle die Verweigerung eines zweiten Schriftenwechsels im Rekursverfahren auch eine Verletzung von Art. 6 Abs. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) dar.

E. 1.3

Gemäss der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts kann sich ein Nachbar auf die Verfahrensgarantien von Art. 6 Abs. 1 EMRK berufen, wenn er die Verletzung von Normen geltend macht, die auch seinem Schutz dienen (BGE 128 I 59 E. 2.a) bb). Dazu zählen auch die von der Beschwerdeführerin angerufenen Abstandsvorschriften (BGE 127 I 44 E. 2c) und d). Die Berufung auf Art. 6 Abs. 1 EMRK erfolgte damit grundsätzlich zu Recht. Nach drei die Schweiz betreffenden Entscheiden des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (EGMR) beinhaltet der von Art. 6 Abs. 1 EMRK garantierte Anspruch auf ein faires Verfahren unter anderem auch das Recht der Parteien, von sämtlichen dem Gericht eingereichten Eingaben und Vernehmlassungen Kenntnis zu erhalten und zu diesen Stellung nehmen zu können. Dabei kommt es nicht einmal darauf an, ob die Vernehmlassung relevante neue Tatsachen oder Begründungen enthält (EGMR, 21. Februar 2002, No. 33499/96, www.echr.coe.int = VPB 66/2002 Nr. 113; 28. Juni 2001, No. 37292/97, www.echr.coe.int = VPB 65/2001 Nr. 129 = ZBl 102/2001, S. 662 mit Anmerkungen von August Mächler; 18. Februar 1997, No. 18990/91, www.echr.coe.int = VPB 61/1997 Nr. 108; Peter Goldschmid: Auf dem Weg zum endlosen Schriftenwechsel?, ZBJV 138/2002, S. 281 ff.; vgl. auch weitere Entscheidhinweise bei Jens Meyer-Ladewig, EMRK Handkommentar, Baden-Baden 2003, Art. 6 N. 38 sowie bei Arthur Haefliger/Frank Schürmann, Die Europäische Menschenrechtskonvention und die Schweiz, 2. A., Bern 1999, S. 188). Insofern gehen die Verfahrensgarantien der EMRK über diejenigen von Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) hinaus. Wie dieser Anspruch in der Praxis umgesetzt werden kann, ist indessen fraglich (VGr, 4. Dezember 2003, VB.2002.00376 auch zum Folgenden). Besonders problematisch erweisen sich dabei diejenigen Verfahren, in denen wie etwa im baurechtlichen Nachbarstreit auf beiden Seiten Parteien beteiligt sind, die sich auf die Verfahrensgarantien der EMRK berufen können. Ungeklärt ist sodann auch, ob die Gerichte bloss verpflichtet

sind, den Parteien eine von der Vorinstanz oder der Gegenpartei stammende Eingabe zur Kenntnis zu bringen und eine daraufhin allenfalls direkt eingereichte Stellungnahme zu den Akten zu nehmen oder ob den Parteien eine Frist zu einer weiteren Stellungnahme anzusetzen ist (vgl. Goldschmid, S. 281 ff.). Vorliegend geht aus dem Aktenverzeichnis der Baurekurskommission II hervor, dass die Vorinstanz der Beschwerdeführerin die Rekursantworten der heutigen Beschwerdegegnerschaft am 4. November 2003 zugestellt hat. Diese hatte somit sowohl die Gelegenheit, die Rekursantworten zur Kenntnis zu nehmen, als auch die Gelegenheit dazu noch einmal Stellung zu nehmen, sei dies unaufgefordert schriftlich, jedenfalls aber mündlich anlässlich des Augenscheins vom 3. Februar 2004. Mithin wurde im Rekursverfahren nicht nur das rechtliche Gehör gewährt, sondern auch den Anforderungen Genüge getan, welche der EGMR an ein faires Verfahren stellt. Im Beschwerdeverfahren waren die Voraussetzungen für einen zweiten Schriftenwechsel nicht erfüllt; dementsprechend wurde auch kein solcher angeordnet. Dank der erfolgten Zustellung der Beschwerdeantworten war es der Beschwerdeführerin aber auch nicht verwehrt, dem Gericht – soweit sie dies für notwendig erachtete – von sich aus eine weitere Stellungnahme einzureichen.

E. 2

Die auf einem Augenschein beruhenden und durch Fotografien dokumentierten Feststellungen der Baurekurskommission II über die örtlichen Verhältnisse können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2). Da der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich ein Augenschein seitens des Verwaltungsgerichts (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

E. 3

Das bislang unüberbaute Baugrundstück liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil vom 5. April 1995 (BZO) in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Es grenzt im Süden an die L-Strasse. Im Osten wird es durch die Wegparzelle Kat.-Nr. 02 vom beschwerdeführerischen Grundstück Kat.-Nr. 03 getrennt. Das nördliche Nachbargrundstück Kat.-Nr. 06 ist mit dem Gebäude Vers.-Nr. 04 überbaut, zu welchem das Bauvorhaben aufgrund einer Näherbaurechtsvereinbarung lediglich einen Gebäudeabstand von 3,5 m einhält. Beim geplanten Einfamilienhaus handelt es sich um einen Flachdachbau mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss. In materieller Hinsicht wiederholt die Beschwerdeführerin auch im Beschwerdeverfahren ihre Rügen betreffend die Unterschreitung des feuerpolizeilichen Schutzabstands zum nördlichen Nachbargebäude Vers.-Nr. 04 und die angebliche Verletzung der Grenz- und Gebäudeabstände. Fallengelassen wurde dagegen die Rüge der ungenügenden Einordnung nach § 238 Abs. 1 PBG. Der Einwand, bei Flachdachbauten müsse die fiktive Firstrichtung parallel zu der den grossen Grundabstand beachtenden Gebäudeseite verlaufen, wurde ebenfalls fallen gelassen, wie auch die damit verbundenen Rügen betreffend Geschosshöhe, Drittelsregel (§ 292 PBG) und Verletzung der maximalen Gebäudehöhe.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin beanstandet den auf einem Näherbaurecht (vgl. § 270 Abs. 3 PBG) beruhenden Gebäudeabstand von 3,5 m zum nördlich gelegenen Wohnhaus Vers.-Nr. 04, weil damit der feuerpolizeiliche Mindestabstand von 5 m verletzt werde. Die Baurekurskommission hat hierzu ausgeführt, gemäss Ziffer 3.3 der von der Kantonalen Feuerpolizei erlassenen Brandschutzrichtlinie 6.100 betrage der minimale Schutzabstand

5 m, wenn wie vorliegend beide Gebäude eine nicht brennbare äusserste Schicht aufweisen. Werde dieser Abstand unterschritten, seien an die Ausführung gegenüberliegender Aussenwände hinsichtlich Brennbarkeit und Feuerwiderstand erhöhte Anforderungen zu stellen (Ziffer 3.5 Abs. 1 der Brandschutzrichtlinie 6.100). Wie die Vorinstanz weiter ausführt, wird die dem bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 04 gegenüberstehende Fassade des Neubaus – bis auf eine kleine mit Glassteinen (F 60) besetzte Öffnung im Obergeschoss – vollkommen geschlossen erstellt und reicht in ihrer vollen Länge über das Attikageschoss hinaus. Hinzu komme, dass die beiden Häuser versetzt situiert werden und sich somit nur auf einer Länge von 4,7 m gegenüber stehen. Insgesamt könne bei dieser Situation trotz des geringen Abstands durchaus von einem genügenden Brandschutz ausgegangen werden. Diese Beurteilung wurde von der Kantonalen Feuerpolizei in ihrer Vernehmlassung vom 4. Dezember 2003 "bestätigt". Dem hält die Beschwerdeführerin einzig entgegen, es genüge nicht, wenn nur eine der sich gegenüberstehenden Aussenfassaden erhöhten Anforderungen genüge. Gemäss Ziff. 3.5 Abs. 2 der Brandschutzrichtlinie 6.100 müsse die Ausführung aller sich gegenüberliegenden Aussenwände den erhöhten Anforderungen entsprechen. Dies treffe jedoch für das bestehende Nachbargebäude Vers.-Nr. 04 nicht zu, weshalb auch ein ausnahmsweises Unterschreiten der Brandschutzanforderungen vorliegend nicht in Frage komme.

E. 4.2

Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin wird in der angerufenen Bestimmung lediglich statuiert, dass an die Ausführung gegenüberliegender Aussenwände hinsichtlich Brennbarkeit und Feuerwiderstand erhöhte Anforderungen zu stellen sind. Es wird nicht verlangt, dass die Ausführung aller Aussenwände gleichermassen zur Erfüllung der erhöhten Anforderungen beitragen. Sinn und Zweck der Bestimmung ist Genüge getan, wenn die bauliche Situation gesamthaft betrachtet den erhöhten Anforderungen genügt. Wie die fachkundige Kantonale Feuerpolizei bestätigt, ist dies vorliegend klar zu bejahen. Abgesehen davon, dass die Gebäude um ihre halbe Fassadenlänge versetzt situiert sind, weist die streitige Nordfassade des Neubaus keine Öffnungen wie Türen oder Fenster auf. Die einzige "Öffnung" der ansonsten geschlossenen Brandmauer ist mit Glasbausteinen des Typs F 60 (Feuerwiderstand 60 Minuten) ausgefüllt. Den Vorinstanzen ist beizupflichten, dass bei dieser Situation trotz des geringen Abstands von einem genügenden Brandschutz ausgegangen werden kann.

E. 5

Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, das Bauvorhaben weise zu ihrer Liegenschaft hin einen Grenzabstand von 7,89 m und einen Gebäudeabstand von 9,46 m auf. Beschwerdegegnerschaft und Vorinstanz seien davon ausgegangen, vorliegend handle es sich bei der 10,3 m langen Südseite um die längere Gebäudeseite im Sinn von Art. 29 Abs. 1 BZO, vor welcher grundsätzlich der grosse Grundabstand anzulegen sei. Dies treffe nicht zu. Die Ostseite gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführerin sei offensichtlich die längere Gebäudeseite. Vorinstanz und Beschwerdegegnerschaft hätten nämlich übersehen, dass wegen des Näherbaues zum Gebäude Vers.-Nr. 04 dessen Fassadenlänge (9,32 m) zur Fassadenlänge des Neubaus (10 m) hinzugezählt werden müsse (entsprechend Art. 29 Abs. 3 BZO), was auf der Ostseite eine Fassadenlänge von insgesamt 19,32 m ergebe. Wenn somit richtigerweise vor der Ostseite der grössere Grundabstand von 8 m einzuhalten sei, erweise sich der über den Flurweg zu messende Grenzabstand von lediglich 7,89 m als ungenügend. Vorliegend müsste der Grenzabstand wegen des

Mehrlängenzuschlags mindestens 9,08 m (bzw. 9,96 m) und der Gebäudeabstand 14,08 m (bzw. 14,96 m) betragen. Gemäss Art. 29 Abs. 1 BZO gilt der grosse Grundabstand gegenüber der längeren Gebäudeseite mit den meisten Wohnräumen, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten. Die Beschwerdeführerin verkennt Sinn und Zweck der Bestimmung über den grossen Grundabstand. Wie sich aus dem Wortlaut der Bestimmung klar ergibt, ist dieser wohngyienisch motiviert und will für das betreffende Wohnhaus – und nicht für nachbarliche Bauten – die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse verbessern (vgl. auch VGr, 5. Oktober 1998, VB.1998.00154). Im Übrigen ergibt sich dies bereits aus dem Wortlaut von Art. 29 Abs. 3 BZO. Wie die Rekurskommission unwidersprochen und zutreffend festhält, sind beim streitigen Projekt die meisten Wohnräume klar auf die fensterreiche Südseite ausgerichtet. Unter diesen Umständen ist beim nahezu quadratischen Grundriss des Bauvorhabens der grosse Grenzabstand eindeutig auf dessen Südseite einzuhalten. Mangels einer anders lautenden Regelung in der Bau- und Zonenordnung tritt allerdings wegen der im Süden an das Baugrundstück angrenzenden L-Strasse der Strassenabstand bzw. ein allfälliger Baulinienabstand an die Stelle des Grenzabstandes (RB 1998 Nr. 116). Die für das Baugrundstück massgebliche Baulinie grenzt einen Baulinienbereich von maximal 7 m ab, welcher durch das Bauvorhaben eingehalten wird. Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

E. 6

Im Weiteren macht die Beschwerdeführerin geltend, das Bauvorhaben verletze gegenüber ihrer Liegenschaft in jedem Fall Grenz- und Gebäudeabstände. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz müsse nämlich vorliegend auch noch der Zwischenraum zwischen dem Neubau und dem bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 04 in die Berechnung des Mehrlängenzuschlags mit einbezogen werden.

E. 6.1

Gemäss § 260 Abs. 1 PBG bestimmt der Grenzabstand die nötige Entfernung zwischen Fassade und der massgebenden Grenzlinie. Er setzt sich entsprechend § 21 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 aus dem Grundabstand und einem allfälligen Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag gemäss Bau- und Zonenordnung zusammen. Nach Art. 28 BZO beträgt der gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zu beachtende kleine Grundabstand in der hier massgebenden Wohnzone W3 5 m. Laut Art. 29 Abs. 2 BZO dürfen die Grundabstände je weggelassenem Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden, wenn dabei die zulässige Gebäudehöhe um mindestens 2 m unterschritten wird. Dementsprechend reduziert sich unbestrittenermassen auch hier der massgebliche Grundabstand auf 4 m. Gemäss Art. 29 Abs. 3 BZO erhöht sich dieser Grundabstand bei Gebäudelängen von mehr als 15 m um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m. Beträgt der Abstand zwischen Hauptbauten weniger als 7 m, werden die Fassadenlängen zur Bemessung des Mehrlängenzuschlages zusammengerechnet (Art. 29 Abs. 3 BZO). Vorliegend beträgt der Abstand zwischen der Neubaute und dem bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 04 lediglich 3,5 m, sodass die beiden Fassadenlängen von 10 m bzw. 9,32 m zusammenzurechnen sind. Strittig ist, ob darüber hinaus auch der Abstand von 3,5 m zwischen Neu- und Altbau in die Berechnung des Mehrlängenzuschlags einzubeziehen sei. Diese Frage kann indessen offen bleiben, da vorliegend die Grenz- und Gebäudeabstände auch dann eingehalten werden, wenn der fragliche Zwischenraum bei der Bemessung des Mehrlängenzuschlags mitberücksichtigt wird. Die Summe der beiden

Fassadenlängen samt Zwischenraum ergibt eine Gesamtlänge von 22,82 m (10 m + 9,32 m + 3,5 m). Die 15 m übersteigende Mehrlänge beträgt demnach 7,82 m, was in Anwendung von Art. 29 Abs. 3 BZO einen Mehrlängenzuschlag von 1,96 m ergibt. Ausgehend von einem reduzierten Grundabstand von 4 m (Art. 29 Abs. 2 BZO) und einem Mehrlängenzuschlag von 1,96 m resultiert vorliegend ein massgeblicher Grenzabstand von insgesamt 5,96 m. Das Bauvorhaben weist zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin einen Grenzabstand von 7,89 m auf und hält damit den massgeblichen Grenzabstand ohne weiteres ein.

E. 6.2

Bei der Berechnung des massgeblichen Gebäudeabstands übersieht die Beschwerdeführerin sodann, dass ihr eigenes Gebäude Vers.-Nr. 05 abstandswidrig ist. Der vom Bauvorhaben einzuhaltende Gebäudeabstand bestimmt sich somit gemäss § 274 Abs. 1 PBG anhand der Summe aus dem massgeblichen Grenzabstand und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand. Demnach beträgt der Gebäudeabstand 9,46 m (5,96 m + 3,5 m). Diesen Abstand hält das Bauvorhaben unbestrittenermassen ein. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde demnach als unbegründet und ist daher abzuweisen.

E. 7

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 70 in Verbindung mit 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr als unterliegende Partei von vornherein nicht zu. Die Voraussetzungen für die Zusprechung einer solchen an die Beschwerdegegnerin Nr. 2 sind ebenfalls nicht erfüllt, da sich die Beantwortung der vorliegenden Beschwerde im Rahmen der üblichen Amtstätigkeit bewegt. Hingegen ist dem privaten Beschwerdegegner gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. b VRG eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zuzusprechen. Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 3'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 90.-- Zustellungskosten, Fr. 3'090.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden der Beschwerdeführerin auferlegt. 4. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, den privaten Beschwerdegegner mit Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu entschädigen, zahlbar innert 30 Tagen ab Zustellung dieses Entscheids. 5. ...

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