

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00210 vom 20. August 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-08-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00210

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00210 du 20 août 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00210 del 20 agosto 2008

Regeste

Baubewilligung | Neubau Mehrfamilienhaus: Grenzbau und seitlicher Gebäudeabstand, Gebäudehöhe, Legitimation. Ein einzelner Grenzbau wird - obschon es sich eigentlich um ein freistehendes Gebäude handelt - als besondere Form der geschlossenen Überbauung betrachtet, weil dem Nachbarn die Möglichkeit offen steht, jederzeit anzubauen und damit die geschlossene Überbauung herzustellen. Er darf vorliegend ohne die Zustimmung des Nachbarn erstellt werden (E. 3.2). Die Grenzbaute hat gegenüber dem durch einen Brandfall teilzerstörten Gebäude auf dem Nachbargrundstück keinen seitlichen Gebäudeabstand einzuhalten (E. 4.1). Die von der Bewilligungsbehörde vorgenommene Berechnung der baulinienabhängigen Gebäudehöhe ist nicht rechtsverletzend. Sie erweist sich auch unter dem Gesichtspunkt der bestehenden städtebaulichen Situation als richtig (E. 5.2). Ein grundsätzlich legitimer Nachbar kann nicht nur die Verletzung von Normen mit nachbarschützender Funktion geltend machen. Er kann sich auf alle Argumente und Rechtssätze berufen, die im Ergebnis zur Gutheissung seines Beschwerdeantrages führen oder hierzu grundsätzlich geeignet erscheinen (E. 6.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

D AG, vertreten durch RA E,

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 an der L-Gasse 02 in Zürich ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich der Quartiererhaltungszone QI3b zugeschieden. Gemäss Bauprojekt soll das darauf stehende Hofgebäude Assek.-Nr. 05, M-Gasse 06 und 07, abgebrochen und stattdessen entlang der L-Gasse ein Randgebäude erstellt werden. Der Neubau umfasst die Erstellung eines Baukörpers mit drei Vollgeschossen, einem Attikageschoss, einem anrechenbaren (Souterrain) und einem nicht anrechenbaren Untergeschoss. Die Ostfassade des Neubaus soll auf die gemeinsam mit dem Grundstück Kat.-Nr. 03 von A verlaufende Grundstücksgrenze gestellt werden. Der heutige Beschwerdeführer rügte im Rekursverfahren unter anderem die Verletzung baupolizeilicher Vorschriften hinsichtlich der erforderlichen Zustimmung zum Grenzbau, des seitlichen Gebäudeabstandes, der Gebäudehöhe und des Wegabstandes für den Unterfluraufzug. Diese Rügen werden im vorliegenden Beschwerdeverfahren erneut vorgebracht.

E. 3.1

Der heutige Beschwerdeführer machte im Rekursverfahren geltend, das Bauvorhaben verstosse gegen Art. 7 Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BauO), weil er die für eine Grenzbaute erforderliche Zustimmung nicht erteilt habe. Hierzu

fürhte die Vorinstanz aus, in Abweichung von der Grundsatzregel von Art. 7 Abs. 2 BauO sei nach Art. 24g Abs. 3 BauO in der Quartiererhaltungszone QI3b die geschlossene Bauweise entlang Strassen und Plätzen zustimmungsfrei gestattet; bei Ersatz von Hauptgebäuden mit seitlich geschlossener Bauweise sei sie vorgeschrieben. Diese Bestimmung gehe als *lex specialis* Art. 7 BauO vor. Der Neubau dürfe daher grundsätzlich ohne nachbarliche Zustimmung seitlich an die Grenze gestellt werden, auch dort, wo kein Gebäude stehe. Diesen Ausführungen hält der Beschwerdeführer entgegen, die geschlossene Bauweise setze begrifflich voraus, dass an der Grenze, an welche in geschlossener Bauweise ein Haus erstellt werden soll, auf der benachbarten Parzelle bereits ein Gebäude stehe oder gleichzeitig erstellt werde, was hier nicht der Fall sei. Daher bleibe es bei dem in Art. 7 Abs. 2 BauO umschriebenen Grundsatz, dass der Grenzbau (nur) mit der Zustimmung der benachbarten Eigentümerschaft zulässig sei.

E. 3.2

Gemäss § 270 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) müssen Gebäude grundsätzlich, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, gegenüber Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 3,5 m einhalten. Art. 7 BauO regelt die "geschlossene Bauweise". Diese ist erlaubt (Abs. 1). Der Grenzbau ist nach Art. 7 Abs. 2 BauO mit schriftlicher Zustimmung der benachbarten Eigentümerschaft zulässig; eine Zustimmung ist nicht erforderlich in dem Ausmass, in welchem an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann oder wenn die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist. Art. 7 BauO ist eine allgemeine Vorschrift für Bauzonen und gilt für alle Bauzonen, soweit sie nicht auf einzelne Zonen beschränkt ist oder für einzelne Zonen nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist (Art. 5 BauO). Eine derartige abweichende Vorschrift für die hier massgebende Quartiererhaltungszone QI3b enthält Art. 24g Abs. 3 BauO für "Randgebäude", also für Hauptgebäude entlang Strassen und Plätzen (Art. 24g Abs. 1 BauO); für solche Gebäude ist die geschlossene Bauweise entlang Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich zustimmungsfrei gestattet; beim Ersatz von Hauptgebäuden mit seitlich geschlossener Bauweise ist sie vorgeschrieben. Zu Recht haben die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz daraus geschlossen, dass der Neubau ohne Zustimmung des Beschwerdeführers als benachbarter Eigentümer als Grenzbau erstellt werden dürfe. Die Einwände des Beschwerdeführers sind unbegründet. Laut § 31 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 gilt als geschlossen eine Überbauung, bei der Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder auf eine Grenze gestellt sind oder gestellt werden dürfen oder müssen. Der Beschwerdeführer übersieht, dass der Grenzbau einen Sondertatbestand der geschlossenen Überbauung darstellt. Ein einzelner Grenzbau wird – obschon es sich eigentlich um ein freistehendes Gebäude handelt – als besondere Form der geschlossenen Überbauung betrachtet, weil dem Nachbarn die Möglichkeit offen steht, jederzeit anzubauen und damit eine geschlossene Überbauung herzustellen (Christoph Fritzsche/Hans Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht,

E. 4

Auflage, Zürich 2006, S. 12-64; Maja Schüpach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, Entlebuch 2001, S. 82, S. 142 f. und S. 147, je mit weiteren Hinweisen).

E. 4.1.1

Umstritten ist weiter die Frage, ob das Bauprojekt zur zusammengebauten Liegenschaft M-Gasse 08/09 einen seitlichen Gebäudeabstand einhalten müsse. Die Vorinstanz hielt hierzu fest, diese Gebäude seien am 10. Februar 2004 abgebrannt und innert drei Jahren seit der Zerstörung sei kein Baugesuch für einen Wiederaufbau eingereicht worden. Das Ersatzbaurecht (Brandstattdrecht; § 307 PBG) sei somit verwirkt und ein Neubau hätte den geltenden Bauvorschriften zu entsprechen. Aufgrund der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 gezogenen Baubegrenzungslinien und den zonenspezifischen Vorschriften (Art. 24g und 24h BauO) sei die Erstellung eines neuen Rand- oder Hofgebäudes am heutigen Standort der Liegenschaft M-Gasse 08 nicht mehr möglich. Am Augenschein habe sich gezeigt, dass noch die Grundmauern des zweigeschossigen Baus stünden, die Dachkonstruktion sei irreparabel zerstört. Es möge zutreffen, dass die Gebäude rein bautechnisch betrachtet noch saniert werden könnten. Dass der Grundeigentümer eine Sanierung der Ruine ernsthaft in Betracht ziehe, erscheine aufgrund des hohen Investitionsaufwandes unwahrscheinlich, insbesondere aber im Hinblick auf die bei einer zonengemässen Neuüberbauung der Parzelle zu erzielende Mehrausnützung und den daraus resultierenden Mehrwert. Die Fiktion der Bausektion der Stadt Zürich, das betreffende Grundstück als unüberbaut zu betrachten und deshalb dort keinen Gebäudeabstand zu veranschlagen, erscheine somit als haltbar. Der Beschwerdeführer vertritt in seiner Beschwerdeschrift die Auffassung, das Brandstattdrecht gemäss § 307 PBG beziehe sich ausschliesslich auf Ersatzbauten, welche der Einreichung und Genehmigung eines Baugesuches bedürften. Die Wiederherstellung der – in der Tat irreparabel zerstörten – Dachkonstruktion sei kein Ersatzbau und bedürfe daher keiner baurechtlichen Bewilligung. Könne ein Gebäude bautechnisch – wenn auch mit erheblichem finanziellen Aufwand – saniert werden, handle es sich nicht um einen Ersatzbau und sei eine Baubewilligung nicht erforderlich.

E. 4.1.2

Die Gebäude M-Gasse 08/09 wurden am 10. Februar 2004 durch einen Brandfall (teil-)zerstört. Nach § 307 Abs. 1 PBG dürfen Gebäude, die durch Brand oder andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört werden, wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch innert drei Jahre seit der Zerstörung eingereicht wird (Satz 1). Der Ersatzbau hat dem zerstörten Gebäude hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen, sofern nicht durch eine Änderung eine Verbesserung des bisherigen Zustandes herbeigeführt wird (Satz 2). Unbestrittenermassen wurde innerhalb der Dreijahresfrist seit der Zerstörung kein Baugesuch für den Wiederaufbau gestellt. Das Brandstattdrecht (Wiederaufbaurecht) gemäss § 307 Abs. 1 PBG ist damit verwirkt. Wie die Vorinstanz unwidersprochen festgehalten hat, stehen die geltenden Bauvorschriften (Baubegrenzungslinien, zonenspezifische Vorschriften von Art. 24g und 24h BauO) einem Neubau entgegen. Auch bei Anwendung von § 357 PBG wäre eine Sanierung als neubauähnlicher Umbau (vgl. hierzu VGr, 19. Oktober 2005, BEZ 2006 Nr. 32; BRK III, 29. März 2006, BEZ 2006 Nr. 39) nicht bewilligungsfähig, sondern müssten die geltenden baupolizeilichen Vorschriften eingehalten werden. Die Auffassung der Vorinstanzen, das Grundstück Kat.-Nr. 03 des Beschwerdeführers sei unter diesen Umständen wie ein unüberbautes Grundstück zu behandeln und der Neubau habe gegenüber dem abgebrannten Gebäude M-Gasse 08/09 keinen seitlichen Gebäudeabstand einzuhalten, ist rechtlich haltbar. Die Rechtsauffassung des Beschwerdeführers, der Wiederaufbau bzw. die Sanierung der Häuser M-Gasse 08/09 könne bewilligungsfrei erfolgen, weshalb das Brandstattdrecht von § 307 Abs. 1 PBG nicht eingreife, ist verfehlt, einerseits schon deshalb, weil § 307 Abs. 1 PBG gar nicht an die

Bewilligungspflicht anknüpft, sondern an den tatsächlichen Vorgang der ganzen oder teilweisen Zerstörung; andererseits aber auch, weil der Wiederaufbau der beiden Gebäude M-Gasse 08/09 bewilligungspflichtig wäre. Die baurechtliche Bewilligungspflicht erstreckt sich bereits von Bundesrechts wegen gemäss Art. 22 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) auf mindestens "jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellungen über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen" (BGE 123 II 256 E. 3). Dieser bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen weiter, nicht aber enger gefasst werden. Entscheidend ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts, ob mit der fraglichen baulichen Massnahme nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 120 Ib 379 E. 3c). Dies ist hier zweifellos der Fall. Bereits der Umstand, dass die Dachkonstruktion unbestrittenermassen irreparabel zerstört wurde und dass das Gebäude M-Gasse 08/09 in verschiedener Hinsicht bestehenden Bauvorschriften widerspricht, begründen zwingend eine Bewilligungspflicht (§ 309 Abs. 1 lit. a PBG), falls das teilzerstörte Gebäude wieder aufgebaut oder saniert werden sollte.

E. 4.2

Die Vorinstanz hat in ihrem Rekursentscheid vom 11. April 2008 weiter zur Frage Stellung genommen, ob Randgebäude überhaupt im seitlichen Verhältnis Abstandsvorschriften unterworfen seien (Entscheid der Vorinstanz, E. 8.1-8.5). Sie kam zum Schluss, dass der von der Bausektion der Stadt Zürich auf der Westseite des Neubaus verlangte Mindestabstand von 7 m zum Nachbargebäude L-Gasse 11 sich nicht auf § 287 lit. a PBG und auch nicht auf § 274 Abs. 1 PBG stützen lasse, da der kommunale Gesetzgeber keine kommunale Grenzabstandsvorschrift erlassen und bewusst die kantonalen Abstandsvorschriften ausgeschlossen habe. In der Quartiererhaltungszone I müssten daher Randgebäude keinen seitlichen Gebäudeabstand einhalten. Welchen Abstand ein Neubau von einem in offener Bauweise erstellten nachbarlichen Randgebäude einzuhalten habe, könne mittels feuerpolizeilicher Vorschriften bestimmt werden. In ihrer Beschwerdeantwort vom 17. Juni 2008 hält die Bausektion der Stadt Zürich an ihrer Praxis und Rechtsauffassung fest, dass in der Quartiererhaltungszone I der seitliche Grenzbau nicht von der nachbarlichen Zustimmung oder vom Vorhandensein eines bestehenden Gebäudes auf der Grenze, an welches angebaut werden kann, abhängig sei. Eine Einschränkung ergebe sich aber insofern, als zu einem nicht auf der Grenze stehenden nachbarlichen Gebäude ein Gebäudeabstand von mindestens 7 m einzuhalten sei. Könne oder wolle die Bauherrschaft seitlich nicht an die Grundstücksgrenze bauen, habe der Neubau ausserdem einen Grenzabstand von 3,5 m zu wahren. Das Verwaltungsgericht hat sich zur Frage, ob Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I der Stadt Zürich im seitlichen Verhältnis Abstandsvorschriften unterworfen seien, bisher nicht aussprechen müssen. Im Entscheid VB.2003.00340 vom 3. Dezember 2003 (www.vgrzh.ch) war streitig, welche Abstandsvorschriften hofseitig in den Quartiererhaltungszonen Anwendung finden. Das Bauvorhaben hält gegenüber dem westlich gelegenen Gebäude Assek.-Nr. 10 (L-Gasse 11) einen Abstand von 7 m ein. Auf der Ostseite darf der projektierte Neubau zustimmungsfrei als Grenzbau auf die östliche Parzellengrenze gestellt werden (E. 3.2) und gilt das östlich anstossende Nachbargrundstück als unüberbaut (E. 4.1). Die Frage, ob und welcher

Abstand im seitlichen Verhältnis gegenüber einem Nachbargebäude einzuhalten wäre, kann daher vorliegend offen bleiben.

E. 5

Der Beschwerdeführer hält in seiner Beschwerde weiter daran fest, dass der Neubau die nach § 278 PBG zulässige Gebäudehöhe überschreite. Vorliegend finde der "Baulinienmechanismus" gemäss § 278 PBG Anwendung und dürfe die Gebäudehöhe nicht grösser sein, als der um 1/11 vergrösserte Baulinienabstand der L-Gasse von 8,5 m, was eine zulässige Gebäudehöhe von 9,4 m ergebe. Die Vorinstanz hat diese Rüge verworfen und die Gebäudehöhenberechnung der Baubewilligungsbehörde als vertretbar erachtet.

E. 5.1

Gemäss § 278 Abs. 1 PBG wird die zulässige Gebäudehöhe durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt; entscheidend ist das geringere Mass. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich schliesst die Bestimmung der Gebäudehöhe anhand der Verkehrsbaulinien nicht aus. Die anhand der Baulinie bestimmte Gebäudehöhe entspricht dem um einen Neuntel vergrösserten Baulinienabstand, gilt bis auf eine Tiefe von 15 m und darf im Umfang einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden (§ 278 Abs. 2 und § 279 Abs. 2 PBG). Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend (§ 279 Abs. 3 PBG).

E. 5.2

Nach Art. 24g Abs. 2 BauO ist in der Quartiererhaltungszone I die Erstellung von drei Vollgeschossen zulässig. Aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl ergibt sich mithin eine zulässige Gebäudehöhe von 11,4 m (§ 279 Abs. 1 PBG). Dieses Mass hält das Bauprojekt mit einer strassenseitigen Gebäudehöhe von 11,3 m ein. Streitig ist, ob sich aufgrund der Verkehrsbaulinien ein geringeres Gebäudehöhenmass ergibt. Die Gebäudehöhe auf Grund der Baulinien gilt bis auf eine Tiefe von 15 m (§ 278 Abs. 2 PBG). Der Baulinienabstand entlang der L-Gasse beträgt 8,5 m; die anhand dieser Baulinien bestimmte Gebäudehöhe beträgt 9,45 m ($8,5 \text{ m} + 8,5/9 \text{ m}$). Demgegenüber erachtet die Bausektion der Stadt Zürich gestützt auf § 279 Abs. 3 PBG das höhere Mass von 12,77 m als massgebend, errechnet aufgrund eines Baulinienabstandes der N-Strasse von 11,50 m ($11,50 \text{ m} + 11,5/9 \text{ m}$). Sie bestimmt dabei den 15-m-Baulinienstreifen vom nordöstlichen Eckpunkt des Gebäudes L-Gasse 12 aus, während der Beschwerdeführer eine Berechnung "ab der seeseitigen Baulinie der N-Strasse" vertritt, was zur Folge habe, dass "bezüglich Gebäudehöhe nur ein verschwindend kleiner Teil des vorgesehenen Baukörpers privilegiert" sei. Die Baulinien entlang der N-Strasse und der L-Gasse sind bei der Einmündung dieser beiden Strassen im Bereich des Gebäudes L-Gasse 12 "abgekröpft" ausgebildet. Wenn die Bausektion der Stadt Zürich den nordöstlichen Eckpunkt dieses Gebäudes, ab welchem die Baulinien der L-Gasse parallel verlaufen, (auch) zur Baulinie der N-Strasse zählte und entsprechend § 279 Abs. 3 PBG den grösseren Baulinienabstand der N-Strasse als für die Berechnung der baulinienabhängigen Gebäudehöhe massgebend erklärte, ist dies vertretbar und nicht rechtsverletzend. Ebenso ist es nicht rechtsverletzend, wenn die Vorinstanzen die aufgrund des Baulinienabstandes der N-Strasse errechnete Gebäudehöhe bis auf eine Tiefe von 15 m als massgebend erachteten und für den hinterliegenden nordwestseitigen Neubauteil, welcher ausserhalb des Baulinienbereiches der N-Strasse liegt, nicht die separate Gebäudehöhe aufgrund der abstandskleineren Baulinien entlang der Kieselstrasse

errechnete und angewendete. § 279 Abs. 3 PBG lässt diese Auslegung zwanglos zu. Zudem würde sich die Anwendung einer kleineren Gebäudehöhe für den strassenabgewandten (rückwärtigen) Gebäudeteil mit den Zielsetzungen der Gebäudehöhenvorschriften offensichtlich nicht decken (vgl. die nachfolgenden Ausführungen). Die Auslegung der Gebäudehöhenvorschriften durch die Vorinstanz erweist sich auch unter dem Gesichtspunkt der bestehenden städtebaulichen Situation als richtig. Wie sie zutreffend ausführt, liegt der Sinn und Zweck der Gebäudehöhenvorschriften von § 278 Abs. 1 und 2 PBG in Verbindung mit § 279 Abs. 2 und 3 PBG darin, in Zonen mit hoher Geschoszahl allzu hohe Gebäude entlang schmaler Wege und Strassen zu verhindern. Das dem Baugrundstück gegenüberliegende Gebäude L-Gasse 12 weist vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Das westlich des Baugrundstückes stehende Haus L-Gasse 11 hat drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Auf dem östlich anstossenden Grundstück des Beschwerdeführers können eine Gebäudehöhe von 11,5 m und damit ebenfalls drei Vollgeschosse realisiert werden. Die bestehende bauliche Struktur im unmittelbaren baulichen Umfeld des Baugrundstückes ist damit zumindest dreigeschossig geprägt. Der Neubau mit drei Vollgeschossen und Attikageschoss übernimmt diese bauliche Struktur. Die Gebäudehöhenberechnung der Bausektion ist (auch) im Licht der städtebaulichen Gegebenheiten vertretbar.

E. 6.1

Gemäss Art. 12 Abs. 1 BauO haben, sofern – wie hier entlang der M-Gasse – Verkehrsbaulinien fehlen und eine Festsetzung nicht nötig erscheint, oberirdische und unterirdische Gebäude gegenüber Strassen und Plätzen einen Abstand von 6 m und gegenüber Wegen einen Abstand von 3,5 m einzuhalten. Das Bauprojekt sieht vor, auf der Nordseite das erste und zweite Untergeschoss mit den Lagerräumlichkeiten mit einem Unterfluraufzug zu erschliessen, welcher "kopfseitig" an die Grenze zur M-Gasse und bodenbündig angeordnet wird. Hierfür erteilte die Bausektion der Stadt Zürich mit der Baubewilligung vom 22. Mai 2007 eine Ausnahmegewilligung (Dispositiv Ziffer II B) mit der Begründung, die mit Art. 12 Abs. 1 BauO beabsichtigte Freihaltung des für Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen benötigten Raumes entfalle hier an der privaten M-Gasse. Der Beschwerdeführer rügte im Rekursverfahren, die Bausektion habe zu Unrecht die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Wegabstandes durch den Unterfluraufzug erteilt. Auf diese Rüge ist die Vorinstanz nicht eingetreten, da die Festsetzung von kommunalen Strassenabstandsvorschriften für unterirdische Bauten die Freihaltung des Strassenrandes für den Einbau von Werkleitungen bezwecke und ausschliesslich öffentliche Interessen wahrnehme. Sie habe damit keine nachbarschützende Funktion. Dem Rekurrenten sei aus diesem Grund diesbezüglich das Rechtsschutzinteresse abzusprechen und es sei auf die Rüge nicht einzutreten (Entscheid der Vorinstanz, E. 10).

E. 6.2

Zu Recht rügt der Beschwerdeführer diese Begründung der Vorinstanz. Gemäss ständiger verwaltungsrechtlicher Rechtsprechung kann ein grundsätzlich rechtmittellegitimierter Nachbar nicht nur die Verletzung von Normen geltend machen, welchen die Rechtsprechung zu § 21 VRG (in der ursprünglichen Fassung) so genannte nachbarschützende Funktion zumass (RB 1980 Nr. 7; Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 34 ff. mit weiteren Hinweisen). Indessen ist auch der rechtmittellegitimierte Nachbar nicht mit jeder beliebigen Rüge zu hören. Denn rechtmittelbefugt ist der Einzelne nur in Bezug auf die gestellten Anträge. Der Anfechtende kann sich auf alle Argumente und Rechtssätze

berufen, die im Ergebnis zur Gutheissung seines Beschwerdeantrages führen oder hierzu grundsätzlich geeignet erscheinen. Die Grenze für die Zulassung ist die Eignung des Verfahrens, dem Anfechtenden die gewünschte Entlastung zu bringen. Das Rechtsschutzinteresse fehlt beispielsweise nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung dann, wenn der gerügte Projektmangel durch eine für den Nachbar bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (RB 1987 Nr. 3; RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14). Dies deckt sich mit der neuesten Rechtsprechung des Bundesgerichtes zum Beschwerderecht gemäss Art. 89 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (vgl. BGE 133 II 249, E. 1.3.2 S. 253), wonach ein Nachbar nur die Überprüfung des Bauvorhabens im Licht jener Rechtssätze verlangen kann, die sich rechtlich oder tatsächlich auf seine Stellung auswirken, was beispielsweise bei Normen über die innere Ausgestaltung der Baute auf dem Nachbargrundstück nicht zutrefte, die keinerlei Auswirkungen auf die Situation des Beschwerdeführers hätten. Der Beschwerdeführer verlangt die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung. Sofern die Baubewilligungsbehörde zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Wegabstandes durch den Unterfluraufzug erteilt hätte, würde dies nicht zur Aufhebung der Baubewilligung und nicht zum angestrebten Prozessziel führen, sondern könnte der Mangel durch eine Nebenbestimmung geheilt werden, wonach der Unterfluraufzug um 3,5 m, d.h. um den Wegabstand, zu verschieben sei. Die gerügte Verletzung des Wegabstandes durch den bodenbündig angeordneten Warenaufzug wirkt sich weder rechtlich noch tatsächlich auf die Stellung des Beschwerdeführers aus und die von ihm vertretene Rechtsanwendung bringt ihm keinen praktischen Nutzen. Sein im Beschwerdeverfahren geltend gemachtes Interesse, Werkleitungen am Strassenrand einzubringen, ist unbehelflich, da er hierfür als Privater nicht das Baugrundstück beanspruchen darf. Ob der privaten Beschwerdegegnerin das Recht zusteht, auf der privaten M-Gasse Warenumschlag zu tätigen, ist keine Frage des Baupolizeirechtes und nicht im vorliegenden Baubewilligungsverfahren zu entscheiden. Die Vorinstanz ist daher im Ergebnis zu Recht auf die Rüge hinsichtlich der Verletzung des Wegabstandes durch den Unterfluraufzug nicht eingetreten.

E. 7

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG der privaten Beschwerdegegnerin zuzusprechen. Angemessen ist eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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