

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00107 vom 17. November 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-11-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00107

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00107 du 17 novembre 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00107 del 17 novembre 2010

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für den Teilabbruch und den Neubau eines Einfamilienhauses: Strassenmässige Erschliessung, Messweise für die Gebäudehöhe. Da die Bausubstanz im Wesentlichen ausgetauscht werden soll, ist das Bauvorhaben als Neubau einzustufen, was ein baureifes Grundstück voraussetzt (E. 4.2). Der Entscheid des Gemeinderats, gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG von den Anforderungen an einen Zufahrtsweg abzuweichen und auf das Erfordernis der Bankette zu verzichten, erweist sich als vertretbar (E. 6). Selbst wenn der bereits teilweise erstellte Kehrplatz nicht schon mit der Stammbaubewilligung als rechtskräftig bewilligt anzusehen wäre, könnte die Beschwerdeführerin aus der Nichtzustellung des bewilligten Umgebungsplans nichts für sich ableiten, da sie im Wissen um die Bauausführung nicht rechtzeitig deren Zustellung verlangt hat (E. 7.3). Durch das servitutarisch festgelegte Mitbenützungsrecht der öffentlichen Dienste und Zubringer ist der betreffende Kehrplatz rechtlich gesichert (E. 7.4). Für die Bemessung der Gebäudehöhe ist auch an den Ecken die Traufansicht massgebend (E. 8.2). Das geplante Einfamilienhaus hält die zulässige Gebäudehöhe auch hinsichtlich des - durch Interpolation der Baubehörde festgestellten - ursprünglichen Terrainverlaufs ein (E. 8.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2010.00107 Entscheid der 1. Kammer vom 17. November 2010 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtssekretär Robert Lauko. In Sachen A , vertreten durch RA B , Beschwerdeführerin, gegen 1.1 C , 1.2 D , beide vertreten durch RA E ,

E. 2

Die Beschwerdeführerin wendet sich als Miteigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 03, deren westliche Ecke an das streitbetreffene Baugrundstück Kat.-Nr. 01 angrenzt, gegen das Bauvorhaben der privaten Beschwerdegegnerschaft. Dieses besteht im Abbruch des bestehenden eingeschossigen Einfamilienhauses bis auf das Keller-/Garagengeschoss und der anschliessenden Errichtung eines neuen Einfamilienhauses mit zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss auf dem zu erhaltenden Fundament. Aufgrund ihrer direkten nachbarlichen Beziehung zum betreffenden Baugrundstück ist die Beschwerdeführerin ohne Weiteres im Sinn von § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 zur Erhebung der Beschwerde legitimiert.

E. 3.1

Zur Begründung ihrer Beschwerde macht die Beschwerdeführerin vorab die mangelhafte Erschliessung des Baugrundstücks geltend. Die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die bestehende private Stichstrasse F-Strasse (Kat.-Nr. 04) trotz fehlender Bankette einen hinreichenden Fussgängerschutz in Begegnungssituationen mit Fahrzeugen und damit einen verkehrssicheren Zugang zum Grundstück gewährleiste. Vielmehr genüge die Erschliessung über die F-Strasse nicht einmal den Anforderungen an eine Notzufahrt. Ein Abgehen von den einschlägigen Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987 (ZN) sei ohne Vorliegen wichtiger Gründe jedoch unstatthaft. Unabhängig von der Zugänglichkeit für Rettungsdienste müsse die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks zudem nach Massgabe der Zugangsnormalien verkehrssicher sein, im konkreten Fall also den Anforderungen an einen Zufahrtsweg gemäss § 5 Abs. 1 lit. a ZN genügen, was grundsätzlich das Vorhandensein beidseitiger Bankette von je 0,3 m erfordere. Ein Verzicht auf Letztere sei vorliegend unzulässig, da für die Fussgänger keine rechtlich gesicherten Ausweichmöglichkeiten bestünden, zumal es den Anstössern freistehe, ihr Grundstück durch einen Zaun abzusperren.

E. 3.2

Dem hält die private Beschwerdegegnerschaft entgegen, die Anforderungen an eine Notzufahrt seien erfüllt, weil diese bereits über die weniger als 80 m vom Baugrundstück entfernte G-Strasse sichergestellt werden könne. Überdies sei die Zufahrt über die F-Strasse als verkehrssicher einzustufen, da sie geradlinig von der G-Strasse bis zum streitbetroffenen Grundstück verlaufe, genügend Kreuzungs- und Wendemöglichkeiten biete und nur acht Wohneinheiten erschliesse. Unter diesen Umständen sei ein Abweichen von den Zugangsnormalien nicht zu beanstanden. Ausserdem bestehe zugunsten der Wegparzelle ein im Grundbuch eingetragenes Fuss- und Fahrwegrecht, das der seitlichen Erweiterung des Weges diene und bis 50 cm breiter als die heutige Strassenbreite sei. Daraus ergebe sich die rechtliche Zulässigkeit einer allfälligen Strassenverbreiterung, welche gegebenenfalls auch auflagenweise erfolgen könne. Insgesamt sei die Unterschreitung der Grundanforderungen der Zugangsnormalien mit 10 bis 20 cm nur geringfügig und beschränke sich auf eine 20 bis 30 m lange Teilstrecke, entlang derer dank der angrenzenden Garageneinfahrten Motorfahrzeuge und Fussgänger problemlos kreuzen könnten.

E. 4.1

Nach § 233 PBG dürfen Bauten und Anlagen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist. Dies gilt nach Abs. 2 der nämlichen Vorschrift auch für Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird.

E. 4.2

Die Vorinstanz liess die Frage, ob es sich bei dem streitbetroffenen Bauvorhaben um einen Neu- oder einen Umbau handelt, mit der Begründung offen, eine wesentliche Abweichung von den bisherigen Verhältnissen liege nicht vor, weil vom Baugrundstück nach Realisierung des Projekts nicht mehr Verkehr ausgehen würde als bisher (Rekursentscheid E. 3.5.2). Richtigerweise muss aus dem Fehlen einer wesentlichen Abweichung aber gerade der umgekehrte Schluss gezogen werden: Da die Baureife bei Neubauten immer eine

zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist (§ 233 Abs. 1 PBG), blosser Umbauten hingegen nur bei Vorliegen einer wesentlichen Abweichung von den bisherigen Verhältnissen dieses Erfordernis zu genügen haben (§ 233 Abs. 2 PBG), ist die diesbezügliche Qualifikation eines Bauvorhabens von zentraler Bedeutung. Denn nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts führt selbst die Erschaffung einer zusätzlichen Wohneinheit nicht zwingend eine veränderte Erschliessungssituation und somit eine wesentliche Abweichung von den bisherigen Verhältnissen herbei (VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 3.2; RB 1997 Nr. 83). Wäre das streitbetreffende Bauprojekt demnach nur als Umbau einzustufen, müsste die Baureife und damit die Erschliessung des Baugrundstücks, von dem tatsächlich keine Verkehrszunahme zu erwarten ist, mangels veränderter Erschliessungssituation nicht erneut geprüft werden. Vorliegend soll das bestehende eingeschossige Einfamilienhaus bis auf das Fundament abgerissen und darauf ein neues, dreigeschossiges Einfamilienhaus errichtet werden. Bei einem solchen Bauvorhaben wird die Bausubstanz im Wesentlichen ausgetauscht, was den Rahmen eines noch unter den § 233 Abs. 2 PBG fallenden Umbaus sprengt. Damit entspricht das geplante Projekt einem Neubau im Sinn von § 233 Abs. 1 PBG. Demzufolge muss das streitbetreffende Grundstück baureif sein, was nach § 234 PBG eine genügende Erschliessung bedingt.

E. 5

§ 236 Abs. 1 PBG verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist. Hinreichende Zugänglichkeit erfordert in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien (§ 237 Abs. 2 PBG). Diese sind richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5, mit Hinweisen). Von diesen technischen Anforderungen, wie sie etwa für den Strassenausbau in den Zugangsnormalien festgehalten sind, können gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aus wichtigen Gründen Erleichterungen gewährt werden. In § 11 ZN sind Gründe für solche Abweichungen beispielhaft aufgezählt (RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45). Bei der Gewährung von Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2, www.vgrzh.ch = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1986 Nr. 13). Diese prüfen, ob die Gemeindebehörde den ihr eingeräumten Ermessensspielraum nicht überschritten hat, im vorliegenden Zusammenhang also insbesondere, ob die bewilligte Erschliessungslösung als verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit als vertretbar erscheint. Eine Überprüfung dieser Ermessensausübung steht dem Verwaltungsgericht nicht zu; dieses kann gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG nur bei Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und Ermessensunterschreitung eingreifen.

E. 6.1

Jeder Zugang zu einem Grundstück muss nach § 3 ZN mindestens als Notzufahrt ausgestaltet werden und hat als solche wenigstens in einem Zugangsweg oder einer entsprechend ausgestalteten tragfähigen Fahrspur zu bestehen. Die abgewinkelte Distanz vom Eingang des streitbetreffenen Gebäudes bis zum Fahrbahnrand der G-Strasse beträgt

nach der von der Beschwerdeführerin nicht bestrittenen Feststellung der Vorinstanz 77 m. Somit wird die Erreichbarkeit des Baugrundstücks für Notfalleinsätze bereits über die G-Strasse sichergestellt (VGr, 17. Juli 2005, VB.2005.00334, E. 4.1 , www.vgrzh.ch). Daraus folgt indes nicht, dass deswegen auf die Verkehrssicherheit eines bestehenden Zugangs verzichtet werden könnte; die Anforderungen an die jeweilige Zufahrtsart gelten vielmehr unabhängig vom Erfordernis der Notzufahrt (VGr, 11. März. 2009, VB.2008.00163, E. 2.4, www.vgrzh.ch).

E. 6.2

Je nach Anzahl der zu erschliessenden Wohneinheiten definieren die Zugangsnormalien verschiedene Zugangsarten und legen die dazugehörigen Anforderungen fest (§ 5 Abs. 1 ZN in Verbindung mit dem Anhang zu den Zugangsnormalien). Demgemäss gilt ein bis 10 Wohneinheiten erschliessender Zugang noch als Zufahrtsweg. Die F-Strasse erschliesst unter Berücksichtigung der beiden am 9. November 2009 auf den erst kürzlich ausgeschiedenen Parzellen Kat.-Nrn. 05 und 06 bewilligten Einfamilienhäusern acht Wohneinheiten. Ferner wurde mit der Neuparzellierung des bisherigen Grundstücks Kat.-Nr. 07 eine gegenwärtig noch unbebaute Parzelle Kat.-Nr. 08 geschaffen. Da abgesehen von dieser im Quartier keine weiteren Baulücken bestehen, dient die F-Strasse vorliegend der Erschliessung von nicht mehr als zehn Wohneinheiten, sodass sie den Anforderungen an einen Zufahrtsweg gemäss § 5 Abs. 1 lit. a ZN genügen muss.

E. 6.3

Ein Zufahrtsweg muss gemäss dem Anhang zu den Zugangsnormalien eine Breite von 3 bis 3,5 m und beidseitige Bankette von je 0,3 m aufweisen. Insgesamt beträgt die erforderliche Mindestbreite also 3,6 m. Die durchwegs asphaltierte F-Strasse ist an ihrer schmalsten Stelle ca. 3,3 bis 3,4 m breit und verfügt über keine Bankette. Sie unterschreitet dort die für einen Zufahrtsweg minimale Gesamtbreite um bis zu 30 cm. Gemäss § 11 ZN können im Einzelfall unter Vorbehalt der Notzufahrt geringere Anforderungen an einen Zugang gestellt werden, wenn es aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse unerlässlich ist. Die Kürze und der geradlinige Verlauf eines Zugangs vermögen nach der nicht abschliessenden Aufzählung in § 11 ZN ebenfalls Erleichterungen zu rechtfertigen (VGr, 24. März 2010, VB.2009.00507, E. 4.4). Die Bankette dienen in erster Linie dem Schutz der Fussgänger. Auf sie darf nur dann verzichtet werden, wenn der Schutz der Fussgänger bei Begegnungssituationen mit Fahrzeugen anderweitig gewährleistet ist (VGr, 11. März, 2009, VB.2008.00163, E. 2.6, www.vgrzh.ch). Nach den Ausführungen der Vorinstanz beschränkt sich die Unterschreitung der vorgeschriebenen Wegbreite von 3,6 m auf einen mit 10 bis 15 m relativ kurzen Abschnitt. Ausserdem verläuft die F-Strasse im Bereich zwischen dem streitbetroffenen Grundstück und der Einmündung in die G-Strasse vollkommen geradlinig. Aufgrund der durchschnittlichen Breite von Personenwagen von 1,8 m und nach Abzug des beidseitig einzukalkulierenden Bewegungsspielraums von 0,2 m verbleibt für den Begegnungsfall mit Fussgängern an der schmalsten Stelle der F-Strasse ein Bereich von 1,1 m. (vgl. dazu VSS-Norm SN 640 201). Ein Kreuzen von Fussgängern und Fahrzeugen dürfte somit in der Regel auch ohne Inanspruchnahme des angrenzenden – rechtlich nicht gesicherten – Privatgrunds möglich sein. Ferner kann in kritischen Begegnungssituationen auf eine breitere Wegstelle ausgewichen werden. Unter diesen Umständen durfte der Gemeinderat in vertretbarer Ausübung seines Ermessens gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG von den Anforderungen der Zugangsnormalien abweichen und auf das Erfordernis der Bankette verzichten.

E. 7

Ein Zufahrtsweg muss, wenn er als Stichstrasse angelegt ist, gemäss dem Anhang zu den Zugangsnormalien über eine Kehrmöglichkeit verfügen. Diese kann auch auf privatem Grund angelegt sein, falls dessen Benutzbarkeit durch den Anrainer- und Zubringerverkehr rechtlich gesichert ist (vgl. VGr, 2. November 2005, VB.2005.00263, E. 4.1.2, www.vgrzh.ch).

E. 7.1

Gemäss dem am 21. Oktober 2010 eingereichten Amtsbericht hat sich die Gemeinde Kappel am Albis mittels Personaldienstbarkeit ein durch die öffentlichen Dienste und Zubringer auszuübendes Mitbenutzungsrecht an dem sich auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 08, 09 und 04 geplanten und bereits teilweise realisierten Kehrplatz zusichern lassen. Ferner gab die Gemeinde die Parzellierungsbewilligung vom 12. April 2010 inkl. Katasterplan zu den Akten, mit der die Unterteilung des bisherigen Grundstücks Kat.-Nr. 07 in vier Grundstücke mit den Kat.-Nrn. 08–06 genehmigt wurde. Hiergegen wendet die Beschwerdeführerin ein, für den Kehrplatz fehle eine rechtskräftige Bewilligung, weil ihr diese ebenso wenig wie die Parzellierungsbewilligung zugestellt worden sei, obwohl sie den betreffenden Stammbeschluss vom 9. November 2009 fristgerecht angefordert habe. Sinngemäss macht die Beschwerdeführerin damit geltend, die Baubewilligung für den Kehrplatz sei noch nicht in formelle Rechtskraft erwachsen, da der Fristenlauf zur Anfechtung der am 17. Juni 2010 per Genehmigungsvermerk bewilligten Umgebungspläne für den Kehrplatz ihr gegenüber erst mit Erhalt des Amtsberichts am 28. Oktober 2010 begonnen habe und zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch andauere. Allerdings kann die Beschwerdeführerin aus der Nichtzustellung der bewilligten Pläne selbst dann nichts für sich ableiten, wenn die Erstellung des Kehrplatzes allein mit der rechtskräftigen Stammbewilligung noch nicht als hinreichend gesichert anzusehen wäre.

E. 7.2

Nach § 316 Abs. 2 PBG sind dem Gesuchsteller, der rechtzeitig ein Zustellungsbegehren im Sinn von § 315 Abs. 1 PBG gestellt hat, alle baurechtlichen Entscheide über das Vorhaben zuzustellen, solange keine neue Aussteckung und Bekanntmachung erfolgt ist. Eine Baubewilligung, die in Änderung oder Ergänzung einer früheren Bewilligung erteilt wird und ohne selbständige Ausschreibung und Aussteckung des Projekts ergeht, ist in ihrer Geltung von der ursprünglichen Bewilligung (der sogenannten Stammbaubewilligung) abhängig und hat keinen selbständigen Bestand (VGr, 12. September 2001, VB.2001.00078, E. 3; 20. Dezember 1988, VB.1988.00147, E. 2.c). Das ursprüngliche Zustellungsbegehren erstreckt sich somit auch auf solche Änderungs- oder Ergänzungsbewilligungen. Aus der Nichtzustellung einer ändernden oder ergänzenden Bewilligung darf dem Gesuchsteller kein Nachteil entstehen, weshalb für ihn die diesbezügliche Rekursfrist grundsätzlich erst mit Kenntnisnahme der Bewilligung zu laufen beginnt (VGr, 16. Februar 2001, VB.2000.00171, VB.2000.00195, E. 1.b.bb; vgl. RB 1981 Nr. 144). Wie bei einer fehlenden oder qualifiziert mangelhaften Publikation des Bauvorhabens darf der Betreffende jedoch nach Treu und Glauben mit der Geltendmachung seiner Ansprüche nicht beliebig zuwarten; sobald er vom Bauvorhaben weiss, hat er sich um die nachträgliche Zustellung des ändernden oder ergänzenden baurechtlichen Entscheids zu bemühen (vgl. RB 1980 Nr. 2; François Ruckstuhl, Der Rechtsschutz im zürcherischen Planungs- und Baurecht, ZBl 86/1985, S. 301).

E. 7.3

Vorliegend erlangte die Beschwerdeführerin – nach eigenen Angaben – zwar erst durch den ihr am 28. Oktober 2010 zugestellten Umgebungsplans Kenntnis von der am 17. Juni 2010 per Genehmigungsvermerk erteilten Planbewilligung betreffend den Kehrplatz. Spätestens mit Erhalt der Beschwerdeduplik am 18. August 2010 und der beigelegten Fotografien musste die Beschwerdeführerin aber davon ausgehen, dass dieser bereits (teilweise) erstellt war. Sie hätte deshalb binnen 20 Tagen ab Kenntnisnahme von der Realisierung des Kehrplatzes von der Baubehörde die nachträgliche Zustellung der betreffenden Baubewilligung verlangen müssen (analog § 315 Abs. 1 PBG; Ruckstuhl, S. 301), zumal der entsprechende Plan gemäss Disp.-Ziff. 2.4 der Stammbewilligung vom 9. November 2009 noch vor Baubeginn einzureichen und dies der Beschwerdeführerin auch bekannt war. Da sie dies unterliess, kann sie sich nach Treu und Glauben nicht mehr auf die Verletzung der behördlichen Zustellungspflicht (§ 316 Abs. 2 PBG) berufen. Demzufolge erwuchs der Genehmigungsvermerk vom 17. Juni 2010 hinsichtlich des Kehrplatzes auch ihr gegenüber in formelle Rechtskraft und kann daher nicht mehr angefochten werden. Was die Parzellierungsbewilligung vom 12. April 2010 betrifft, kann die Beschwerdeführerin mangels schutzwürdigem Interesse ohnehin nicht dagegen vorgehen. Der tatsächlichen Vollendung des Kehrplatzes stellen sich somit keine rechtlichen Hindernisse mehr in den Weg.

E. 7.4

Wie in E. 7.1 erwähnt, ist der Kehrplatz ausserdem servitutarisch zugunsten der Gemeinde Kappel gesichert, wobei die öffentlichen Dienste und Zubringer ausübungsberechtigt sind. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin ist nicht erforderlich, dass die Bauherrschaft selber über rechtlich explizit gesicherte Benützungsrechte am fraglichen Kehrplatz verfügt, steht doch der privaten Beschwerdegegnerschaft und ihren Besuchern zum Wenden notfalls die eigene Garageneinfahrt zur Verfügung.

E. 8

Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe an der nordwestlichen Gebäudeecke. Für deren Bemessung sei der heutige Terrainverlauf massgebend, da es sich um einen Neubau handle. Dass sich die Vorinstanz mit diesem Vorbringen unter Hinweis darauf, die von ihr angeführten Messpunkte befänden sich an der Giebelfassade, nicht auseinandersetzt habe, sei unhaltbar, müsse doch die Gebäudehöhe auch an den giebelseitigen Gebäudeecken eingehalten werden. Ausserdem sei das bestehende Terrain entlang des Hauses unrichtig dargestellt worden. Es falle nicht gleichförmig ab und liege im Bereich der sich an der nordwestlichen Gebäudeecke befindlichen Eingangstür auf einer Höhe von rund 586,17 m. Damit werde die zulässige Gebäudehöhe massiv überschritten.

E. 8.1

Das Baugrundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kappel am Albis vom 27. Mai 1994 (BZO) in Verbindung mit dem geltenden Zonenplan (BZO) in der zweigeschossigen Wohnzone W2. In dieser Zone beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 7,5 m (Art. 11 Abs. 1 lit. d BZO). Die Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden (gewachsenen) Boden gemessen. Massgebend sind die traufseitigen Fassaden (VGr, 12. September 2001, VB.2001.00142, E. 3.b.aa, www.vgrzh.ch). Die

Traufseiten des geplanten Gebäudes, das über ein Schrägdach verfügt, sind gegen Osten bzw. Westen ausgerichtet. Nördlich und damit giebelseitig stösst an das bestehende Einfamilienhaus eine tiefer gelegene Garage inkl. Vorplatz an, welche im Rahmen des Bauvorhabens erhalten bleiben und weiterhin von Norden her an das neu zu errichtende Gebäude angrenzen soll. Der Boden des Garagenanbaus liegt auf einer Höhe von 586,17 m über Meer, während das geplante Einfamilienhaus – wie schon das bestehende – an seiner nordwestlichen Ecke ab einer Meereshöhe von 587,75 m aus dem Erdreich ragt.

E. 8.2

Nach der Behauptung der Beschwerdeführerin hätte die Baubehörde für die Bemessung der Gebäudehöhe anstelle der letztgenannten Höhe den tiefer liegenden Grund des Garagenanbaus zum Bezugspunkt nehmen sollen, wodurch die zulässige Gebäudehöhe überschritten würde. Hierfür verweist die Beschwerdeführerin auf zwei Entscheide des Verwaltungsgerichts, wonach die Gebäudehöhe an den Gebäudeecken auch giebelseitig einzuhalten sei. Soweit in den Entscheiden vom 5. August 2009, VB.2009.00171, und vom 12. September 2001, VB.2001.00142, beide unter www.vgrzh.ch, ausgeführt wird, die Gebäudehöhe müsse giebelseitig (nur) an den Gebäudeecken eingehalten werden, folgt daraus nicht, dass giebelseitig ein anderer Bezugspunkt gelten könnte als in der Traufansicht. Gemeint ist damit lediglich, dass der traufseitige Eckpunkt sich zugleich als Eckpunkt der entsprechenden Giebelseite präsentiert. Für die Bemessung der Höhe an einer bestimmten Gebäudeecke ist stets von einem einzigen und im Zweifel von der Traufseite her zu bestimmenden Eckpunkt auszugehen.

E. 8.3

Betrachtet man die Trauf- und somit Westseite des geplanten Gebäudes, erweist sich die von der Baubehörde durchgeführte Bemessung der Gebäudehöhe ausgehend von dem Höhenpunkt, oberhalb von dem die Westfassade des Hauses aus dem Boden ragt, als korrekt. Würde nämlich der Boden von der betreffenden Gebäudekante her nicht – wie vorliegend – völlig senkrecht, sondern auch nur in einem etwas flacheren Winkel abfallen, könnten hinsichtlich des massgeblichen Bezugspunkts die von der Beschwerdeführerin herbeigerufenen Zweifel gar nicht erst aufkommen. Demnach ist der von der Baubehörde gewählte Messpunkt an der betreffenden Nordwestseite nicht zu beanstanden, weshalb es auch nicht darauf ankommt, wann die umstrittenen Abgrabungen für den Garagenanbau vorgenommen wurden bzw. welche Terrainsituation nördlich des geplanten Einfamilienhauses ursprünglich vorgelegen hat.

E. 8.4

Für die Gebäudehöhe ist folglich der im nordwestlichen Eckbereich anliegende, mit einem Blockwurf gesicherte Grund und damit die Meereshöhe von 587,75 m massgebend. Dies gilt unabhängig davon, ob vorliegend von einem Neu- oder einem Umbau ausgegangen wird. Im letzteren Fall wäre zwar für den gewachsenen Boden im Sinn von § 280 Abs. 1 PBG auf die Terrainverhältnisse bei Einreichung des ursprünglichen Baugesuchs abzustellen (VGr, 28. September 2005, RB 2005 Nr. 75 = BEZ 2006 Nr. 9). An der zu diesem Zweck durchgeführten Interpolation der Baubehörde, welche die ursprüngliche Höhe des fraglichen Terrains mangels existierender Pläne mit 587,75 m bestätigt hat, ist jedoch nichts auszusetzen. Somit hat die Baubehörde die Gebäudehöhe an der betreffenden Nordwestecke korrekterweise mit 7,5 m festgestellt.

E. 9

Da sich alle gegen das streitbetroffene Bauvorhaben gerichteten Rügen als unbegründet herausstellen, ist die Beschwerde abzuweisen. Diesem Ausgang entsprechend sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Angesichts der Schwierigkeit der sich stellenden Rechtsfragen und des damit verbundenen höheren Rechtsverfolgungsaufwands rechtfertigt es sich, der privaten Beschwerdegegnerschaft für die Verfahren vor beiden Instanzen eine Parteientschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-. Dem obsiegenden Beschwerdegegner 1.2 steht als Amtsstelle in diesem Fall keine Parteientschädigung zu. Dem Antrag der Beschwerdeführerin auf reduzierte Gerichtskosten bzw. Parteientschädigung im Fall ihres Unterliegens ist schon deswegen nicht zu folgen, weil es entsprechend § 233 Abs. 1 PBG genügt, wenn die Erschliessungsvoraussetzungen auf die Fertigstellung der Baute hin gesichert sind. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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