

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00510 vom 23. März 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-03-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00510

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00510 du 23 mars 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00510 del 23 marzo 2017

Regeste

Baubewilligung | Rügeobliegenheit, Tiefgarage, umweltrechtlicher Bagatellfall, Vorbringen neuer Bauverweigerungsgründe im Beschwerdeverfahren Augenschein (E. 2). Keine Verletzung der Begründungspflicht (E. 3). Der Beschwerdeführer hat seine Rüge zur ungenügenden Einordnung nicht hinreichend substantiiert (E. 4.2). Das Material- und Farbkonzept sowie die Umgebungsgestaltung dürfen in einem späteren Bewilligungsverfahren beurteilt werden (E. 4.3). Der Beschwerdeführer ist nicht legitimiert, zu grosse Abgrabungen an der von ihm abgewandten Hausseite zu rügen (E. 5). Die Baubewilligungsbehörde hat die Frage des Standorts der Wärmepumpe zulässigerweise in ein nachgeordnetes Bewilligungsverfahren verwiesen (E. 6). Eine Tiefgarage mit 27 Abstellplätzen ist kein umweltrechtlicher Bagatellfall; die Tiefgarage hält die Planungswerte gemäss LSV ein; weitergehende Massnahmen im Rahmen des Vorsorgeprinzips wären nicht verhältnismässig (E. 7). Die vorgesehenen Lauben weisen eine geschlossene Höhe von weniger als 1,30 m auf und sind bei der Bestimmung der Gebäudebreite deshalb nicht zu berücksichtigen (E. 8). Die Rüge betreffend Hobbyräume stützt sich auf neue Tatsachen und ist deshalb unzulässig (E. 9). Die Nebenfolgeregelung im Rekursentscheid ist nicht rechtsfehlerhaft (E. 10). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2016.00510 Urteil der 1. Kammer vom 23. März 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber Reto Häggi Furrer. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. C, vertreten durch RA D, 2. Baukommission Russikon, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung , hat sich ergeben: I. Mit Beschluss Nr. 2015-01 vom 11. November 2015 erteilte die Baukommission der Gemeinde Russikon C die baurechtliche Bewilligung für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 17 Wohnungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 am E-Weg bzw. der F-Strasse in Russikon unter Auflagen und Bedingungen. II. A liess dagegen beim Baurekursgericht rekurrieren, welches den Rekurs mit Entscheid vom 6. Juli 2016 teilweise guthiess, die Baubewilligung mit der Nebenbestimmung ergänzte, dass die F-Strasse im Bereich des Baugrundstücks auf 4,60 m zu verbreitern sei, und den Rekurs im Übrigen abwies (Dispositiv-Ziff. I); die Rekurskosten von total Fr. 7'650.- auferlegte es zu 2/3 A und zu je 1/6 C sowie der Baukommission (Dispositiv-Ziff. II) und verpflichtete A in Dispositiv-Ziff. III, C eine Parteientschädigung von Fr. 800.- zu bezahlen. III. A liess am 7. September 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht führen und Folgendes beantragen: "1. Der angefochtene Rekursentscheid sei aufzuheben und die nachgesuchte

Baubewilligung zu verweigern.

E. 2

Eventualiter sei der angefochtene Rekursentscheid aufzuheben und die Sache zur weiteren Prüfung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 3

Subeventualiter sei der angefochtene Bauentscheid mit einer Nebenbestimmung zu ergänzen, wonach die Bauherrschaft vor Baufreigabe einen Standort der Wärmepumpe innerhalb des Gebäudes nachzuweisen habe [...].

E. 4

Eventualiter seien Disp.-Ziffn. II und III des angefochtenen Rekursentscheids dahingehend zu korrigieren, dass die Kosten je zu einem Viertel der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 sowie zur Hälfte dem Beschwerdeführer auferlegt und keine Parteientschädigung zugesprochen werden. 5. Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen. 6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer, zu Lasten der Beschwerdegegnerschaft." Das Baurekursgericht mit Vernehmlassung vom 28. September 2016 und C mit Beschwerdeantwort vom 12. Oktober 2016 schlossen je auf Abweisung der Beschwerde; C beantragte zusätzlich eine Parteientschädigung. Mit weiteren Stellungnahmen vom 21. November 2016 und vom 5. Dezember 2016 hielten A und C an den jeweiligen Anträgen fest. Die Kammer erwägt: 1. Streitgegenstand bildet der Bau zweier Mehrfamilienhäuser auf der Parzelle Kat.-Nr. 02. Die Parzelle liegt in der Kernzone K2, für welche die Empfindlichkeitsstufe III gilt. Gemäss Art. 12 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Russikon vom 3. April 1995 (BZO) dürfen Gebäude in der Kernzone K2 zwei Voll- und zwei Dachgeschosse sowie eine Gebäudelänge von 30 m und eine Gebäudebreite von 18 m aufweisen. 2. Der Beschwerdeführer beantragt einen Augenschein. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im Ermessen der anordnenden Behörde. Ein solcher wäre dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar wären und anzunehmen wäre, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (VGr, 21. Dezember 2011, VB.2011.00608, E. 2.2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 79). Die Vorinstanz hat bereits einen Augenschein durchgeführt und diesen mittels Protokoll und Fotografien dokumentiert. Wie sich sogleich zeigt, ist der Sachverhalt damit rechtsgenügend erstellt, weshalb auf einen erneuten Augenschein verzichtet werden kann. 3. Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz vor, seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt zu haben, weil sie den Rekursentscheid unzureichend begründet habe. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (SR 101) fliesst unter anderem ein Recht der Betroffenen, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern und ihren Standpunkt zu allen relevanten Fragen wirksam zur Geltung zu bringen. Ebenso müssen die (Rechtsmittel-)Behörden die Vorbringen der Parteien entgegennehmen, prüfen und in ihrer Entscheidung berücksichtigen (Bernhard Waldmann, Basler Kommentar, 2015, Art. 29 BV N. 45 mit Hinweisen; BGE 127 I 54 E. 2b, 124 I 241 E. 2). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen

ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 136 I 229 E. 5.2 mit Hinweisen). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers lässt allein der angeblich geringe Umfang der Begründung nicht darauf schliessen, diese sei ungenügend; es kommt vielmehr auf deren Inhalt an. Inhaltlich hat die Vorinstanz sich in genügender Weise mit den Rügen des Beschwerdeführers auseinandergesetzt. Diesem war es denn auch möglich, diesen Entscheid beim Verwaltungsgericht anzufechten. Seine Ausführungen zur angeblichen Verletzung der Begründungspflicht betreffen denn auch eher die materielle Richtigkeit der vorinstanzlichen Entscheidbegründung.

E. 4.1

Weiter rügt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, er habe keine materiellen Einwände betreffend Einordnung und Gestaltung der streitgegenständlichen Bauten erhoben. Tatsächlich habe er bereits im Rekursverfahren gerügt, dass in der Baubewilligung " keinerlei Aufschluss darüber gegeben werde, inwiefern das Projekt auf die Kernzone und damit auf die bauliche und landschaftliche Umgebung Bezug nehme ". Aufgrund der Unterlagen im Baubewilligungsverfahren könne dies nicht abgeschätzt werden. Die Baubewilligungsbehörde wäre deshalb nach Ansicht des Beschwerdeführers verpflichtet gewesen, in nachvollziehbarer Weise zu begründen, weshalb die Baute sich im Sinn von § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) genügend einordne.

E. 4.2

Die Rüge des Beschwerdeführers überzeugt nicht. Zunächst ist nicht ersichtlich, weshalb sich die genügende Einordnung anhand der Baugesuchsunterlagen nicht beurteilen lassen sollte. Der Beschwerdeführer hat sich im Rekursverfahren sodann darauf beschränkt, pauschal zu behaupten, die Bauten würden sich nicht genügend einordnen, ohne diese Rüge näher zu substantzieren. Konkret bemängelte er einzig, dass die von der Baubewilligungsbehörde angeordnete Anpassung der Fenstergestaltung nicht genüge und es nicht zulässig sei, die Prüfung des Material- und Farbkonzepts sowie der Umgebungsgestaltung in einem späteren Verfahren vorzunehmen. Damit fehlt es an genügenden Rügen bezüglich der Einordnung der Gebäude. Der Beschwerdeführer hätte konkret darlegen müssen, inwiefern die geplante Baute sich nicht genügend einordne. Insbesondere wenn – wie hier – aufgrund einer summarischen Prüfung nicht ersichtlich ist, weshalb eine Baute sich nicht genügend einordnen sollte, ist es nicht Sache der Rechtsmittelbehörden, alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese im Rechtsmittelverfahren nicht vorgetragen werden (ausführlich hierzu VGr, 4. Dezember 2014, VB.2014.00245, E. 3.3). Der Beschwerdeführer ist seiner Rügeobliegenheit weder im Rekurs- noch im Beschwerdeverfahren nachgekommen. Es bleibt deshalb weiterhin völlig unklar, weshalb die streitgegenständliche Baute sich nicht genügend einordnen bzw. die von der Baubewilligungsbehörde angeordnete Anpassung der Fenstergestaltung dafür nicht genügen sollte.

E. 4.3

Ebenso ist nicht zu beanstanden, dass die Baubewilligungsbehörde die Prüfung des Material- und Farbkonzepts sowie der Umgebungsgestaltung nicht bereits in der Baubewilligung vornahm. Es handelt sich dabei um Fragen der Detailprojektierung, die sich im Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens in der Regel noch nicht vernünftig lösen lassen. Solche Fragen dürfen grundsätzlich in einem späteren Bewilligungsverfahren beurteilt werden; das gilt auch dann, wenn die Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG erhöhten Anforderungen zu genügen hat. Den Nachbarn erwächst dadurch kein Nachteil, weil ihnen die Möglichkeit offensteht, sich gegen eine spätere Zustimmung der Baubehörde zur Material- und Farbwahl bzw. zur Umgebungsgestaltung ebenfalls mit Rekurs und Beschwerde zu wehren (VGr, 28. November 2013; VB.2013.00253, E. 6.1.1 f.; RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14). Soweit die Rügen des Beschwerdeführers betreffend Umgebungsgestaltung Abgrabungen betreffen, welche direkt im Zusammenhang mit den geplanten Bauten stehen, ist darauf nachfolgend einzugehen.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer macht sodann geltend, nördlich von beiden Häusern seien Abgrabungen geplant, die das nach Art. 23 Abs. 1 BZO zulässige Mass von 1 m überschritten. Die private Beschwerdegegnerin macht geltend, auf den Rekurs hätte sich insoweit gar nicht eintreten lassen, weil der geltend gemachte Mangel sich ohne Weiteres durch eine Nebenbestimmung hätte heilen lassen.

E. 5.2

Grundsätzlich ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag. Kein schutzwürdiges Interesse hat der Nachbar, wenn die Gutheissung der Beschwerde bzw. Behebung der betreffenden Rüge die behauptete Beeinträchtigung gar nicht abzuwenden vermöchte, wenn etwa ein Projektmangel durch eine für den Nachbar bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (VGr, 16. Januar 2013, VB.2012.00310, E. 6.2; RB 1987 Nr. 3).

E. 5.3

Hier befinden sich die bemängelten Abgrabungen auf der vom Beschwerdeführer abgewandten Seite der Häuser; es ist deshalb nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht dargetan, inwiefern er allein durch die Abgrabungen in schutzwürdigen Interessen betroffen sein sollte. Seine Rüge zielt denn auch eher darauf ab, dass die streitgegenständlichen Bauten sich aufgrund des geltend gemachten Mangels nicht in der vorgesehenen Grösse und Gestaltung realisieren liessen. Dem lässt sich indes nicht folgen. Zunächst halten die Abgrabungen entlang der Nordfassade des Gebäudes A das zulässige Mass entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers auf der gesamten Fassadenlänge ein. Entlang der Nordfassade des Gebäudes B wird das Höchstmass teilweise überschritten, jedoch nur um etwa 10 cm. Zwar betrifft die zu grosse Abgrabung auch den Bereich des Hauszugangs und einer Terrassentüre; der Mangel liesse sich dort aber durch einen um etwa 10 cm angehobenen Boden im Hausbereich – womit dort immer noch eine Raumhöhe von 2,30 m resultierte – bzw. bei der Terrassentüre mit einer Schwelle im Hausinnern mittels Nebenbestimmung heilen. Weshalb eine Reduktion der Abgrabung auf das zulässige Mass eine weitgehende Umgestaltung des Gebäudes und damit verbunden

eine erneute Prüfung der genügenden Einordnung zur Folge haben müsste, ist nicht nachvollziehbar und legt der Beschwerdeführer auch nicht näher dar. Demnach könnte die Rüge weder eine den Beschwerdeführer begünstigende Projektanpassung noch eine Bauverweigerung zur Folge haben und zielt damit ins Leere.

E. 6

Bezüglich Wärmepumpe rügt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass seiner Rüge, die Wärmepumpe müsse im Innern des Gebäudes stationiert werden, bereits nachgekommen sei. Die Vorinstanz hat dies daraus geschlossen, dass die Bauherrschaft in ihrer Replik sowie anlässlich des Augenscheins erklärt habe, die Wärmepumpe im Innern des Gebäudes zu planen. Ob eine solche Erklärung der Bauherrschaft genügt, kann dahingestellt bleiben. Die Baubewilligungsbehörde hat die Frage des Standorts der Wärmepumpe noch nicht abschliessend entschieden, sondern in ein nachgeordnetes Bewilligungsverfahren verwiesen, was hier ohne Weiteres zulässig ist, weil eine gesetzeskonforme Lösung jedenfalls möglich und der Standort der Wärmepumpe für die Realisierung des Bauvorhabens nicht von entscheidender Bedeutung ist. Sollte die Bauherrschaft entgegen ihrer Erklärung im Rekursverfahren einen Standort für die Wärmepumpe ausserhalb des Gebäudes wählen, kann der Beschwerdeführer sich dagegen mit den entsprechenden Rechtsmitteln zur Wehr setzen.

E. 7.1

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz sei bezüglich der Tiefgarage zu Unrecht von einem umweltrechtlichen Bagatellfall ausgegangen. Das von der privaten Beschwerdeführerin eingereichte Lärmgutachten sei sodann falsch bzw. nicht nachvollziehbar und es seien zu Unrecht keine Massnahmen zur Schallabsorption geprüft worden.

E. 7.2

Die geplante Tiefgarage stellt eine Aussenlärm erzeugende neue ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 2 Abs. 1 und Art. 7 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) dar. Als solche hat sie einerseits die einschlägigen Belastungsgrenzwerte der jeweiligen Empfindlichkeitsstufen einzuhalten (Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV) und andererseits darf nach dem in den Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01) und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV statuierten Vorsorgeprinzip verlangt werden, dass die Emissionen so weit begrenzt werden, als dies technisch machbar und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz ist bei einer Tiefgarage mit 27 Abstellplätzen, die der Erschliessung zweier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 17 Wohnungen dient, nicht von einem umweltrechtlichen Bagatellfall auszugehen (vgl. etwa BGr. 3. Februar 2010, 1C_162/2009, E. 5), weshalb das Vorsorgeprinzip hier zur Anwendung gelangt.

E. 7.3

Das Baugrundstück liegt in der Empfindlichkeitsstufe III, in der gemäss Ziff. 2 von Anhang 3 bzw. Ziff. 2 von Anhang 6 der LSV für Strassen- sowie Gewerbe bzw. Industrielärm ein Planungswert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht gilt. Ein von der Bauherrschaft in Auftrag gegebenes Lärmgutachten vom 15. Februar 2016 kommt zum Schluss, dass der Beurteilungspegel am nächstgelegenen Fenster des Gebäudes B am Tag 48 dB(A) und in der Nacht 46 dB(A) beträgt; die Planungswerte werden demnach klar eingehalten. Dies gilt erst recht für das nächstgelegene Fenster der Liegenschaft des

Beschwerdeführers, wo der Beurteilungspegel am Tag 44 dB(A) und in der Nacht 43 dB(A) beträgt. Entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers ist das Lärmgutachten in sich schlüssig und nachvollziehbar. Allfällige bestehende Unklarheiten konnten die Lärmgutachter jedenfalls mit einer E-Mail vom 28. September 2016 nachvollziehbar ausräumen. Namentlich ist nicht ersichtlich, weshalb hier ein im Gutachten zwar erwähnter, in den Berechnungen aber nicht berücksichtigter Sicherheitszuschlag in Anschlag gebracht werden müsste. Sodann ist nicht zu beanstanden, dass keine Pegelkorrektur für den Tongehalt vorgenommen wurde. Gemäss Angaben der Fachstelle Lärmschutz (www.tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge.html → Neuanlagen → Berechnungswerkzeug Tiefgaragen) – auf die auch der Beschwerdeführer in anderem Zusammenhang verweist – ist davon auszugehen, dass Parkierungslärm in einer Tiefgarage nicht tonhaltig und eine Pegelkorrektur demnach nicht notwendig ist. Im Übrigen würden die Planungswerte selbst bei einer Berücksichtigung dieser Pegelkorrektur nicht überschritten.

E. 7.4

Der Beschwerdeführer verlangt, im Rahmen des Vorsorgeprinzips seien eine Einhausung der Zufahrt und der Rampe zu prüfen, sowie die Rampenwände schallabsorbierend auszugestalten. Eine Einhausung der Garagenzufahrt liesse sich hier nicht genügend in die Kernzonenumgebung des Baugrundstücks einordnen und erweist sich deshalb baurechtlich als nicht möglich; entsprechend wurde auch die Zufahrt zur Tiefgarage des Beschwerdeführers nicht eingehaust. Was die Regenrinnen betrifft, hat die Bauherrschaft sinngemäss zugesichert, diese lärmarm auszugestalten; darauf ist sie zu behaften und die Baubehörde wird dies bei der Bauabnahme zu kontrollieren haben. Bezüglich weiterer Massnahmen ist Folgendes zu beachten: Der exponierteste Raum befindet sich in einem der streitgegenständlichen Gebäude und verfügt über zusätzliche Lüftungsfenster an der südwestlichen Fassade des Gebäudes B, was hier für die Frage der Notwendigkeit zusätzlicher Massnahmen am Emissionspunkt entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers berücksichtigt werden darf, weil die Grenzwerte an sämtlichen Fenstern eingehalten werden und insofern kein mit BGE 142 II 100 vergleichbarer Fall vorliegt. Sodann muss das Gefälle der Rampe gemäss Bauentscheid angepasst werden, was gemäss den Darlegungen der Lärmgutachter zu einer weiteren Verbesserung führt. Nach entsprechender Reduktion des Gefälles werden die Planungswerte am lärmexponiertesten Fenster des Nachbargebäudes am Tag um 16,5 dB(A) und in der Nacht um 8,1 dB(A) unterschritten. Mit einer hoch absorbierenden Auskleidung von Portal und Rampenwänden träte eine Verbesserung von 5 dB(A) ein; würde nur das Portal schallabsorbierend ausgekleidet, könnte eine Verbesserung um 3 dB(A) erreicht werden. Angesichts dieser verhältnismässig geringen Verbesserung bzw. der bereits tiefen Lärmbelastung erweisen sich die verlangten zusätzlichen Massnahmen damit nicht mehr als verhältnismässig. In diesem Sinn betrachtet denn auch die Fachstelle Lärmschutz eine schallabsorbierende Auskleidung der Garagenzufahrt erst ab einer Grösse von mehr als 40 Parkplätzen oder bei einer Distanz von weniger als 5 m vom Empfangspunkt zur Rampenachse als notwendig; beides liegt hier nicht vor.

E. 8

Weiter rügt der Beschwerdeführer, die an der Südseite des Gebäudes A vorgesehenen Lauben seien an die Gebäudebreite anzurechnen, weshalb das zulässige Mass überschritten sei. Die zulässige Gebäudebreite beträgt hier 18 m (Art. 12 Abs. 1 lit. j BZO). Gemäss § 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 27 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977

(ABauV, LS 700.2) werden oberirdische Vorsprünge über mehr als ein Geschoss bei der Bestimmung der Gebäudebreite nur berücksichtigt, sofern sie in der Richtung der betreffenden Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,30 m aufweisen. Hier ergibt sich aus den Fassadenansichten, dass die Balkongeländer offen ausgestaltet werden bzw. jedenfalls eine geschlossene Höhe von klar weniger als 1,30 m aufweisen. Der Beschwerdeführer legt nicht dar und es ist auch nicht nachvollziehbar, weshalb er aufgrund der Gebäudepläne zu einem anderen Schluss kommen will. Soweit der Beschwerdeführer die Anrechenbarkeit der Lauben sodann daraus ableiten will, dass diese durch das Steildach des Gebäudes überdeckt werden, verkennt er, dass für die Gebäudebreite die Länge der Fassade und nicht die Länge des Dachvorsprungs massgebend ist (vgl. § 28 Abs. 1 ABauV). Im Übrigen dürfen Balkone gemäss Art. 22 BZO nicht über den Dachvorsprung hinausragen; die von der Bauherrschaft gewählte Gestaltung ist demnach gemäss kommunalem Recht zwingend.

E. 9

Sodann rügt der Beschwerdeführer, in beiden Gebäuden seien in den Untergeschossen Hobbyräume vorgesehen, bei denen es sich aufgrund ihrer Ausgestaltung um anrechenbare Räume handle. Diese Rüge wurde im Verfahren vor den Vorinstanzen noch nicht erhoben und ist demnach neu. Im baurechtlichen Verfahren gilt weitgehend das Rügeprinzip (RB 1997 Nr. 7). Innerhalb des im Baurecht häufig sehr weit gefassten Streitgegenstands wird gleichsam ein engeres Prozessthema durch die von der Behörde oder den Nachbarn geltend gemachten Bauverweigerungsgründe abgesteckt. Der Nachbar, der als Rekurrent vor dem Baurekursgericht aufgrund einzelner Rügen – erfolglos – die Aufhebung der Baubewilligung verlangt hat, kann sich vor Verwaltungsgericht gemäss ständiger Praxis nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00479, E. 3.1; VGr, 17. November 2010, VB.2010.00406, E. 7; VGr, 7. Oktober 2010, VB.2009.00390, E. 3.1; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, N. 301). Das muss jedenfalls insofern uneingeschränkt gelten, als die neue Rüge sich auf neue Tatsachenbehauptungen abstützt, welche nicht durch den vorinstanzlichen Entscheid notwendig geworden sind (Art. 52 Abs. 2 VRG; VGr, 10. Dezember 2015, VB.2015.00392, E. 5.2). Die Rüge des Beschwerdeführers stützt sich auf die Behauptung, die Hobbyräume im Untergeschoss seien so ausgestaltet, dass sie für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet seien; diese Räume bzw. deren konkrete bauliche Ausgestaltung waren nicht Gegenstand der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung, weshalb die Rüge des Beschwerdeführers sich auf eine neue Tatsachenbehauptung stützt und damit unzulässig ist.

E. 10

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe ihn zu Unrecht als überwiegend unterliegend betrachtet und ihm gestützt darauf die Rekurskosten zu 2/3 auferlegt und ihn zur Bezahlung einer (reduzierten) Parteientschädigung an die private Beschwerdeführerin verpflichtet. Der Beschwerdeführer strebte im Rekursverfahren die Aufhebung der Baubewilligung an, erreichte jedoch einzig, dass die private Beschwerdegegnerin im Rahmen einer Nebenbestimmung verpflichtet wurde, die F-Strasse im Bereich des Grundstücks zu verbreitern. Hingegen betrachtete die Vorinstanz seine zahlreichen weiteren Rügen – insbesondere auch jene betreffend Wärmepumpe – als unbegründet. Zwar ist die genügende Erschliessung keine nur untergeordnete Nebenfrage; eine Anpassung der Erschliessung ist aber auch nicht derart weitgehend, dass ihr das gleiche Gewicht zukommen müsste wie der Frage, ob der Bau als Ganzes zu verweigern

sei. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers lässt sich sodann allein gestützt auf den Begründungsaufwand der Vorinstanz für diese einzelne Rüge nicht darauf schliessen, der Beschwerdeführer habe mindestens zur Hälfte obsiegt. Er verkennt in diesem Zusammenhang, dass sich die Kostenaufgabe nach § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG primär danach richtet, mit welchen Anträgen die jeweilige Partei durchdringt (Plüss, § 13 N. 51). Der Beschwerdeführer drang mit seinem Antrag, die Baubewilligung sei zu verweigern, im Rekursverfahren nicht durch, sondern erreichte einzig eine Anpassung der Erschliessungsstrasse. Der Schluss der Vorinstanz, der Beschwerdeführer sei im Rekursverfahren als derart unterliegend zu betrachten, dass ihm 2/3 der Rekurskosten aufzuerlegen sind, ist deshalb nicht zu beanstanden. Aus denselben Gründen ist auch die Zusprechung einer – wegen des teilweisen Unterliegens reduzierten – Parteientschädigung an die mehrheitlich obsiegende private Beschwerdegegnerin nicht rechtsfehlerhaft.

E. 11.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 11.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und ist dieser zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 sowie § 17 Abs. 2 VRG).

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