

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00375 vom 10. Februar 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-02-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00375

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00375 du 10 février 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00375 del 10 febbraio 2022

Regeste

Baubewilligung | Erschliessung. Werden Bauarbeiten während längerer Zeit unterbrochen, kann ihre Beendigung innert nützlicher Frist befohlen werden (E. 4.2). Für die Bestimmung der Zufahrtsart ist das voraussichtliche Verkehrsaufkommen aufgrund der Nutzung mit Wohneinheiten gemäss den Ausgangswerten in Anhang 1 VErV massgebend. Andere Nutzweisen werden nach Massgabe des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens in Wohneinheiten umgerechnet. Hierbei müssen auch in absehbarer Zeit zu erwartende Nutzungen berücksichtigt werden (E. 5.2). Die Erschliessungsstrasse genügt den zu erwartenden Wohneinheiten (E. 5.3). Bei Stichstrassen ist ein Wendepplatz oder eine Wendemöglichkeit notwendig (E. 6.2). Nach geltender Rechtsprechung kann die Kanalisationseingabe ohne Weiteres auflagegemäss vor Baubeginn eingereicht werden (E. 9.2). Verletzt ein Grundeigentümer ohne Einwilligung des Nachbarn eine privatrechtliche Bauvorschrift, so kann ihm der betroffene Nachbar das Bauen gerichtlich verbieten lassen. Er hat hierzu indes den privatrechtlichen Prozessweg und nicht den verwaltungsrechtlichen Weg zu beschreiten. Solche (bauhindernden) Dienstbarkeiten sind im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es sei denn, der Inhalt der Dienstbarkeit decke sich mit einer Beschränkung, welche auch aufgrund des öffentlichen Baurechts ohnehin besteht (E. 10.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2021.00375 Urteil der 1. Kammer vom 10. Februar 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiberin Nicole Rubin. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. C AG, vertreten durch RA D, 2. Bauausschuss Opfikon, vertreten durch RA E, 3. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 14. September 2020 erteilte der Bauausschuss Opfikon der C AG die baurechtliche Bewilligung für einen Hotelneubau auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Opfikon. Gleichzeitig wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion vom 7. September 2020 eröffnet. II. Dagegen erhob die A AG mit Eingabe vom 29. Oktober 2020 Rekurs beim Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung der beiden Verfügungen. Das Baurekursgericht wies am 15. April 2021 den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat. III. Hierauf gelangte die A AG mit Beschwerde vom 19. Mai 2021 an das Verwaltungsgericht und beantragte, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die baurechtlichen Bewilligungen seien zu verweigern. In prozessualer Hinsicht beantragte sie die Durchführung eines Augenscheins; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das

Baurekursgericht beantragte am 3. Juni 2021 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion verzichtete am 7. Juni 2021 mangels inhaltlicher Betroffenheit auf eine Stellungnahme. Mit Beschwerdeantwort vom 22. Juni 2021 beantragte die C AG die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Gleiches beantragte der Bauausschuss Opfikon am 24. Juni 2021. Die A AG hielt mit Replik vom 23. August 2021 an ihren Anträgen fest. Der Bauausschuss Opfikon verzichtete am 1. September 2021 und in der Folge ausdrücklich auf eine weitere Stellungnahme. Die C AG duplizierte am 6. September 2021. Die A AG liess sich am 4. Oktober 2021 erneut vernehmen. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

E. 1.2

Wie der Antrag kann auch die Begründung nach Ablauf der Rekursfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden (§ 23 Abs. 1 VRG). Im Rahmen eines weiteren Schriftenwechsels darf die Rekursbegründung nur hinsichtlich des von der Rekursgegnerschaft oder von den Mitbeteiligten neu Vorgebrachten erweitert werden, ferner in Bezug auf Akten oder Aktenstücke, die innert der Rekursfrist aus objektiven Gründen nicht eingesehen werden konnten (Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, [Kommentar VRG], § 23 N. 23). Die Rekursinstanz ist nicht verpflichtet, die angefochtene baurechtliche Bewilligung über die in der Rekurschrift gerügten Punkte hinaus auf Mängel zu untersuchen (VGr, 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 4.2). Der Nachbar, der als Rekurrent vor dem Baurekursgericht aufgrund einzelner Rügen – erfolglos – die Aufhebung der Baubewilligung verlangt hat, kann sich sodann vor Verwaltungsgericht gemäss ständiger Praxis nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (VGr, 24. Juni 2021, VB.2021.00002, E. 1.3.4; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 52 N. 41). Die Rüge, das Baugrundstück sei durch den öffentlichen Verkehr nicht genügend erschlossen, brachte die Beschwerdeführerin vor der Vorinstanz nicht vor. Demgemäss erweist sich diese Rüge als verspätet und ist folglich nicht weiter darauf einzugehen.

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt in der Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet ZA2 (ES III) gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Opfikon-Glattbrugg (BZO). Es ist im östlichen Teil überbaut mit einem bestehenden Hotel. Der westliche Grundstücksteil dient heute als Aussenparkplatz. In dessen Bereich ist der Neubau eines Hotels mit 309 Zimmern, 141 Parkplätzen in einer Sammelgarage und 13 Parkplätzen im Freien geplant. Das bestehende Hotel soll nach Erstellung des Neubaus bis auf die Mauern des Untergeschosses zurückgebaut werden. An dessen Stelle sind Sportfelder geplant.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, da sie keinen Augenschein durchgeführt habe.

E. 3.2

Der Untersuchungsgrundsatz gemäss § 7 Abs. 1 VRG verpflichtet die Verwaltungsbehörden von Amtes wegen dazu, für die richtige und vollständige Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts zu sorgen (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 10). Aus dem in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) verankerten Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich für die Behörden zudem die Verpflichtung, die Vorbringen der Parteien auch tatsächlich zu hören, zu prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sowie die von ihnen angebotenen Beweismittel über erhebliche Tatsachen abzunehmen, wenn diese zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheinen. Umgekehrt liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, wenn eine Behörde auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil sie aufgrund der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und in zulässiger vorweggenommener (antizipierter) Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (vgl. BGE 141 I 60 E. 3.3 mit Hinweisen; Plüss, a. a. O., § 7 N. 18). Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1).

E. 3.3

Für den vorinstanzlichen Entscheid wesentlich waren die Fragen der rechtmässigen Erschliessung, der Ausnützung sowie ob das erste Hotel zwingend zurückzubauen ist. Dazu genühten die vor der Vorinstanz eingereichten Pläne sowie die Baubewilligung. Sodann lässt sich die Erschliessung auch über den GIS-Browser beurteilen. Der massgebliche Sachverhalt ergab sich demgemäss genügend aus den Verfahrensakten. Die Vorinstanz durfte auf einen Augenschein verzichten, ohne den Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführerin zu verletzen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin beantragt, dass die Baubewilligung mit der Auflage ergänzt werde, dass die Baufreigabe erst erteilt werden dürfe, wenn das bestehende Hotel zurückgebaut worden sei. Es könne ansonsten nicht garantiert werden, dass die private Beschwerdegegnerin das alte Hotel tatsächlich zurückbaue, und beide Gebäude zusammen würden gegen mehrere Baubestimmungen verstossen.

E. 4.2

Nach § 327 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) prüft die örtliche Baubehörde in geeigneten Abständen, ob die Bauarbeiten den Vorschriften und Plänen entsprechen; gegebenenfalls trifft sie unverzüglich die nötigen Massnahmen. Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit – bei Arealüberbauungen länger als zwei Jahre – unterbrochen, kann ihre Beendigung innert nützlicher Frist befohlen werden (§ 328 Abs. 1 PBG). Mit dem Befehl ist je nach dem Stand der Arbeiten und den sonstigen Umständen unter anderem die Androhung zu verbinden, dass bei Säumnis die

Fertigstellung durch Ersatzvornahme erfolge (§ 328 Abs. 2 lit. a PBG). Entsprechend dem Zweck der Bestimmung wird § 328 PBG ausschliesslich dann anwendbar, wenn das nur unvollständig ausgeführte Bauwerk einen rechtswidrigen Zustand schafft, das heisst gegen materielles öffentliches Recht verstösst (Christoph Fritzsche /Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019 , S. 503). Davon zu unterscheiden sind aber jene Fälle, in welchen ein Bauwerk zwar nicht vollständig ausgeführt wird, doch in seinem Bestand eine in sich abgeschlossene Einheit darstellt. Hier ist im Rahmen der Schlussabnahme (§ 327 PBG) die entsprechende Projektänderung zu bewilligen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 504). Der Rückbau des bestehenden Hotels ist Teil der Baubewilligung. Soll das Gebäude nicht mehr zurückgebaut werden, kann dies nur durch eine Projektänderung, welche nur zu bewilligen ist, wenn die materiellen Bauvorgaben eingehalten sind, erfolgen. Sollte die Bauherrschaft den Rückbau des Hotels nicht vornehmen, widerspricht sie der Baubewilligung. Sofern der Verzicht auf den Rückbau nicht mittels Projektänderung bewilligt wird, könnte der Rückbau mittels Ersatzvornahme erfolgen. Das Bauprojekt ist somit aufgrund der Pläne zu beurteilen, welche den Rückbau des bestehenden Hotels vorsehen. Für eine Auflage, wonach das Hotel vor Baufreigabe zurückzubauen sei, besteht keine Veranlassung. Insbesondere hat die Bauherrschaft den Nachweis, dass die in der Bauphase für den Betrieb des bestehenden Hotels fehlenden Abstellplätze in der fussläufig erreichbaren näheren Umgebung vertraglich sichergestellt sind, vor Baubeginn einzureichen, weshalb auch die Parkplatzsituation keine Auflage erfordert bzw. diese bereits statuiert wurde.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin rügt im Hauptpunkt, das Baugrundstück sei nicht genügend erschlossen.

E. 5.2

Gemäss § 233 Abs. 1 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. Baureif ist ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeindevorstand beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird (§ 234 PBG). § 236 Abs. 1 PBG verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen neben anderem genügend zugänglich sein muss. Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Die technischen Anforderungen an Zufahrten werden in der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV) geregelt. Als Zufahrten gelten Strassen der Feinerschliessung als Verbindung ab der Grundstücksgrenze mit dem Strassennetz der Groberschliessung (§ 3 lit. b VErV). Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie ihren Zweck erfüllen und der vollständigen Nutzung der Grundstücke genügen und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer jederzeit gewährleistet ist (§ 4 lit. a und b VErV). Der Einsatz der öffentlichen Dienste, insbesondere für Notfalleinsätze, muss jederzeit gewährleistet sein (§ 4 lit. c VErV). Die technischen Anforderungen an Zufahrten finden sich in den Anhängen 1–6 der Verkehrserschliessungsverordnung (§ 5 Abs. 1 VErV). Unter den Voraussetzungen von § 6

Abs. 1 und 2 VErV können in Einzelfällen in Abweichung von § 5 VErV geringere Anforderungen an eine Zufahrt oder Ausfahrt gestellt werden. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Notzufahrt und die Verkehrssicherheit (§ 6 Abs. 3 VErV). Für die Bestimmung der Zufahrtsart ist das voraussichtliche Verkehrsaufkommen aufgrund der Nutzung mit Wohneinheiten gemäss den Ausgangswerten in Anhang 1 VErV massgebend. Andere Nutzweisen werden nach Massgabe des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens in Wohneinheiten umgerechnet (§ 10 Abs. 2 VErV). Hierbei müssen auch in absehbarer Zeit zu erwartende Nutzungen berücksichtigt werden. Dabei muss von einem sinnvollen Planungshorizont ausgegangen werden, wobei der in Art. 15 lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) für die Ausscheidung von Bauzonen vorgesehene Planungszeitraum von 15 Jahren als Richtwert dienen kann. Während eine innerhalb dieser Frist zu erwartende Zunahme an Wohneinheiten für die Wahl der Zugangsart grundsätzlich Berücksichtigung finden muss, fallen bloss theoretische Ausnutzungsreserven, namentlich auf bereits überbauten Grundstücken, deren effektive Ausschöpfung einen Abbruch oder eine weitreichende Umgestaltung bestehender Gebäude erfordern würde, ausser Betracht (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00669, E. 5.2.2; BGr, 3. Oktober 2011, 1C_257/2011, E. 2.3 und 5.2 f.).

E. 5.3

Eine Erschliessungsstrasse ist für 600 bzw. 1'200 Wohneinheiten zulässig, wenn sie mindestens 4,8 bis 6,1 m breit ist (Anhang 1 VErV). Sie setzt ein 0,3 m breites begehbare Bankett und ein Trottoir von mindestens 2 m voraus. Die 7 m breite F-Strasse, welche zudem über Trottoirs verfügt, erfüllt diese Voraussetzungen. Da das bestehende Hotel zurückgebaut werden muss, wenn das Projekt umgesetzt werden soll, ist für die Beurteilung der Zufahrt nur das durch das Neubauprojekt vorgesehene Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen. Bei der bereits überbauten Parzelle Kat.-Nr. 03 ist lediglich das bisherige Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen und nicht auch ein mögliches Zukünftiges. Die in der Erschliessungsstudie vom 2. Dezember 2020 aufgeführte äquivalente Anzahl Wohneinheiten für das geplante Hotel von 301 ist plausibel und nachvollziehbar; ebenso die für das Grundstück Kat.-Nr. 03 errechneten 40 Wohneinheiten. Diese beiden überbauten Grundstücke beanspruchen zusammen 341 Wohneinheiten. Das mit einem Langzeitparkplatz überstellte Grundstück Kat.-Nr. 04 ist noch mehrheitlich unüberbaut, kann aber nebst der F-Strasse auch über die G-Strasse/H-Strasse zusätzlich erschlossen werden. Dass diese Erschliessung nicht rechtlich gesichert sein soll, vermag die Beschwerdeführerin nicht nachzuweisen; sodann vermag die G-Strasse auch die Anforderungen an eine Erschliessungsstrasse zu erfüllen. Das von der Beschwerdeführerin angerufene Grundstück Kat.-Nr. 05, welches sowohl über die I- als auch die J-Strasse erschlossen werden kann und nicht über die F-Strasse erschlossen wird, ist vorliegend unbeachtlich. Die freie Kapazität der F-Strasse für die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 04 beträgt 259 Wohneinheiten. Da dieses Grundstück aber sowohl über die G-Strasse als auch die F-Strasse erschlossen werden kann, genügt die freie Kapazität der F-Strasse auch für den noch nicht benutzten bzw. nicht überbauten Teil der Liegenschaft, um die Erschliessung zu gewährleisten. Die F-Strasse als Erschliessungsstrasse genügt somit den zu erwartenden Wohneinheiten.

E. 5.4

Die Beschwerdeführerin bringt jedoch weiter vor, die Zufahrt könne nicht über das Wohnquartier erfolgen, da dieses bereits heute übermässig lärmbelastet sei. Das

Wohnquartier dürfe nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet werden. Durch das neue Bauvorhaben würde die Anzahl Parkplätze von 190 auf 154 reduziert, wodurch sich auch der mögliche Verkehr durch das Quartier reduziert. Das geplante Bauprojekt hat somit keinen zusätzlichen Verkehr zur Folge, welcher die Lärmbelastung im Quartier erhöhen würde. Künftige Bauvorhaben, welche zu einer Zunahme der Lärmimmissionen führen, sind nicht zu berücksichtigen, da solche erst zu berücksichtigen wären, wenn sie bereits öffentlich aufgelegt worden sind (BGr, 19. Februar 2015, 1C_771/2013, E. 6.3.3). Dies ergibt sich weder aus den Akten, noch wurde dies geltend gemacht. Sodann ist auch lediglich die Erschliessung des betroffenen Baugrundstücks Streitgegenstand, weshalb die Vorinstanz zu Recht davon ausging, dass Art. 30 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) keine Anwendung findet. Zudem soll auch keine unerschlossene Bauzone neu erschlossen werden, sondern ist lediglich zu prüfen, ob die bestehende Erschliessung genügt, was vorliegend der Fall ist.

E. 5.5

Da der Quartierplan die Planung und den Bau der Feinerschliessung bezweckt (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 239), diese Erschliessung vorliegend jedoch ausreichend ist, muss kein Quartierplanverfahren durchgeführt werden. Die Strassengesetzgebung findet gemäss § 1 des Strassengesetzes vom 27. September 1981 (StrG) Anwendung auf Strassen, die im Eigentum des Staates oder der politischen Gemeinden stehen und dem Gemeingebrauch gewidmet sind. Da die F-Strasse unbestrittenermassen im Privateigentum steht, findet die Strassengesetzgebung daher entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin keine Anwendung auf das vorliegende Bauprojekt. Demgemäss ist auch kein Strassenprojektierungsverfahren durchzuführen.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin rügt sodann, dass die Wendemöglichkeit auf dem Baugrundstück nicht genüge. Weder die Anforderungen gemäss Anhang der Zugangsnormen noch die Anforderungen der VSS-Norm/SN 640 052 noch der Projektgrundlagen der Stadt Winterthur für Wendemöglichkeiten würden eingehalten. Eine Wendemöglichkeit für Sattelschlepper und Reiseautos auf dem Baugrundstück genüge von vornherein nicht. Die Wendeschleife würde eine mögliche Bushaltestelle, eine mögliche Überführung über die Autobahn zur Erschliessung des Baugrundstücks und der Nachbarparzelle negativ präjudizieren.

E. 6.2

Gemäss Anhang 1 VErV ist bei Stichstrassen ein Wendeplatz oder eine Wendemöglichkeit notwendig. Die Zugangsnormen finden für das vorliegende Verfahren keine Anwendung, da die Pläne für das Baubewilligungsverfahren erst nach dem Inkrafttreten der Verkehrserschliessungsverordnung eingereicht wurden (VErV Bestimmung E). Ebenso keine Rolle für das vorliegende Verfahren spielen die Projektgrundlagen der Stadt Winterthur, da sie für Opfikon keine Wirkung entfalten. Die VSS-Norm/SN 640 052 "Wendeanlagen" ist weiter lediglich eine Richtlinie, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Sie darf daher nicht unesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden (BGr, 1. Februar 2010, 1C_246/2009, E. 4.1 mit Hinweisen; VGr, 8. Juni 2017, VB.2016.00566, E. 5.2).

E. 6.3

Westlich des geplanten Gebäudes befindet sich für die Anlieferung von z. B. Lebensmitteln ein Wendepplatz, der von der südwestlichen Ecke der asphaltierten Zufahrt bis zur südwestlichen Gebäudeecke über 21 m Spielraum für ein Wendemanöver liefert. An der breitesten Stelle sind gar 26 m zum Wenden vorhanden. Diese Wendemöglichkeit für Lieferungen durch Lastwagen oder auch die Feuerwehr erweist sich als genügend. An der östlichen Seite des Gebäudes ist sodann ein Wendekreis für Busse geplant. Dieser Wendekreis hat einen Radius von immer mindestens 12 m. Am Ende der Strasse ist sodann ein weiterer Wendekreis mit einem Radius von mindestens 12,5 m geplant, welcher den bestehenden Wendekreis vergrössert. Dieser Wendekreis erweist sich vorliegend als genügend, damit in der Stichstrasse verkehrssicher gewendet werden kann. Die Beschwerdeführerin macht sodann auch nicht geltend, inwiefern dies nicht der Fall sein soll. Somit bestehen genügend Wendemöglichkeiten sowohl bei der Stichstrasse als auch auf dem Baugrundstück. Da vorliegend kein Quartierplanverfahren durchzuführen ist, geht auch der Hinweis auf nicht gesicherte Rechte von Quartierplanbeteiligten fehl. Die Änderungen an der F-Strasse betreffen sodann nur das Grundstück der Bauherrschaft, weshalb auch hier keine Zustimmung der Beschwerdeführerin erforderlich ist.

E. 7.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, auch auf der übergeordneten planerischen Stufe sei die Baureife nicht gegeben.

E. 7.2

Baureif ist ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeindevorstand beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird (§ 234 PBG). Es ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert dargelegt, inwiefern das geplante Bauprojekt fehlende oder beantragte planungsrechtliche Festlegungen nachteilig beeinflussen sollte. Eine mögliche Erschliessung des Grundstücks bzw. des Nachbargrundstücks über die Autobahn wird sodann auch nicht negativ präjudiziert, besteht darauf doch kein Anspruch. Auch eine mögliche Bushaltestelle wird nicht negativ präjudiziert, gibt es doch auf der F-Strasse oder in deren Nähe noch genügend Möglichkeiten, eine solche zu erstellen. Sodann sind Richtpläne nur behördenverbindlich (§ 19 PBG) und daher lassen sich daraus keine Rechte und Pflichten für den Bauherrn ableiten.

E. 8.1

Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, lufthygienetechnisch sei das Wohngebiet ein Belastungsgebiet, weshalb das Baugrundstück nicht über die Wohnzone erschlossen werden dürfe.

E. 8.2

Dass das geplante Projekt selbst übermässige Immissionen verursacht, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Die Behörde erstellt einen Massnahmenplan nach Artikel 44a des Gesetzes, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass trotz vorsorglicher Emissionsbegrenzungen übermässige Immissionen verursacht werden (Art. 31 der Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985). Massnahmenpläne bei Luftverunreinigungen sind allerdings lediglich behördenverbindlich (Art. 44a Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz [USG]). Der Massnahmenplan kann raumplanerische Massnahmen vorsehen, wie z. B. die

Verkleinerung der Bauzone oder die Verringerung der Nutzungsdichte bestimmter Zonen. Diese bedürfen jedoch grundsätzlich der Umsetzung durch Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung; solange die Zonenordnung nicht geändert worden ist, können zonenkonforme Projekte grundsätzlich nicht unter Hinweis auf eine übermässige Gesamtbelastung der Luft abgelehnt werden (BGr, 5. September 2001, 1P.23/2001, E. 2b; BGE 124 II 272 E. 4c/bb mit Hinweisen), weshalb die Belastung des Wohngebiets der Erschliessung des geplanten Projekts nicht entgegensteht. Das Bauvorhaben unterliegt keiner Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht (vgl. Anhang der Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

E. 9.1

Die Beschwerdeführerin rügt weiter, der Nachweis des Wasser- und Abwasseranschlusses sei nicht gegeben und das Kanalisationsprojekt nicht genehmigt worden. Damit erweise sich das Bauprojekt auch aus dieser Sicht nicht als baureif; das Wasser- und Abwasserprojekt müsse zusammen mit der Baubewilligung erteilt werden.

E. 9.2

Nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids muss sich dieser zu sämtlichen Punkten aussprechen, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Projekts von ausschlaggebender Bedeutung sind. Eine Abspaltung von Einzelfragen zur Prüfung in einem späteren Verfahren ist zulässig, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind, triftige Gründe für eine nachträgliche Behandlung sprechen und der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden kann. Erweist sich ein Bauvorhaben als ungenügend erschlossen und lässt sich die Erschliessung auch nicht auf die Bauvollendung hin ausreichend sicherstellen, hat die örtliche Baubehörde die Baubewilligung grundsätzlich zu verweigern. In Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips kann die Bewilligung jedoch dann unter sichernden Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, wenn sich der inhaltliche Mangel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten beheben lässt (§ 321 Abs. 1 PBG). Ist indessen zu erkennen, dass die in technischer und rechtlicher Hinsicht genügende Erschliessung des Baugrundstücks in absehbarer Zeit nicht herbeigeführt werden kann, liefe die bedingungsweise Erteilung der Baubewilligung auf eine Bewilligung auf Vorrat hinaus, was unzulässig wäre. Nach geltender Rechtsprechung kann die Kanalisationseingabe ohne Weiteres auflagegemäss vor Baubeginn eingereicht werden. Sie enthält neben dem eigentlichen Anschlussgesuch die Projektpläne für die Abwasserleitungen sowie für die Anschlussleitung an das übergeordnete Abwassersystem. Die Prüfung der Kanalisationseingabe auf Übereinstimmung mit den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung obliegt der Baubehörde. Genügt die projektierte Abwasserbeseitigung diesen Anforderungen nicht, wird die Prüfungsbehörde den Anschluss an das übergeordnete Abwassernetz nur unter entsprechenden technischen Auflagen zulassen, sofern das Kanalisationsprojekt nicht gar derart ungenügend erscheint, dass nichts anderes als eine Verweigerung der Bewilligung infrage kommt. Technische Mängel eines Abwasserprojekts lassen sich in der Regel verhältnismässig leicht beheben. Die technische Lösung der Abwasserbeseitigung ist daher in den meisten Fällen überblickbar (VGr, 7. November 2012, VB.2012.00379, E. 5). Die Wasser- und Abwasserlösungen bzw. Kanalisationslösung kann vorliegend demgemäss noch vor der Baufreigabe eingereicht und bewilligt werden. Gegen diese Bewilligung steht der Beschwerdeführerin wiederum ein Rechtsmittel zu. Zusammengefasst erweist sich das Baugrundstück als genügend erschlossen. Im Übrigen kann auf die zutreffenden

Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG).

E. 10.1

Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, die Umlegung der Leitungen sei nicht rechtlich gesichert und die Leitungen zu den Nachbarn dürften nicht gekappt werden.

E. 10.2

Gemäss § 320 Satz 1 PBG ist eine Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften des PBG und der ausführenden Verordnungen entspricht. Im baurechtlichen Bewilligungsverfahren ist somit grundsätzlich bloss – aber immerhin – zu prüfen, ob einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen namentlich des Planungs-, Bau- und Umweltrechts entgegenstehen. Gemäss § 1 VRG werden öffentlich-rechtliche Angelegenheiten von den Verwaltungsbehörden und vom Verwaltungsgericht entschieden, während privatrechtliche Ansprüche vor den Zivilgerichten geltend zu machen sind. Verletzt ein Grundeigentümer ohne Einwilligung des Nachbarn eine privatrechtliche Bauvorschrift, so kann ihm der betroffene Nachbar das Bauen gerichtlich verbieten lassen. Er hat hierzu indes den privatrechtlichen Prozessweg und nicht den verwaltungsrechtlichen Weg zu beschreiten. Solche (bauhindernden) Dienstbarkeiten sind im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es sei denn, der Inhalt der Dienstbarkeit decke sich mit einer Beschränkung, welche auch aufgrund des öffentlichen Baurechts ohnehin besteht (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1530).

E. 10.3

Die Bewilligungsinstanz ist nur zu einer summarischen Prüfung der privatrechtlichen Verhältnisse verpflichtet. Sie darf sich auf die Prüfung der Frage beschränken, ob ein Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen könnte. Hingegen ist es gemäss § 1 VRG nicht ihre Sache, die Eigentumsverhältnisse – gleich wie ein Zivilrichter – im Einzelnen und endgültig abzuklären. Die Bewilligungsinstanz darf sich somit auf die summarische Prüfung der Frage beschränken, ob ein Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen könnte. Schreitet die Behörde ohne Vorliegen des Berechtigungsnachweises zur Beurteilung des Projekts, muss sie die baurechtliche Bewilligung erteilen, wenn die materiell-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind. Gegen dieses Vorgehen können sich allfällige am Baugrundstück (mit)berechtigte Drittpersonen nicht zur Wehr setzen. Sie können mit anderen Worten nicht im Rechtsmittelverfahren verlangen, dass die bereits erteilte Baubewilligung allein wegen fehlendem oder ungenügendem Berechtigungsnachweis wieder aufgehoben wird. Ihnen verbleibt bloss die zivilrechtliche Auseinandersetzung (VGr, 18. Dezember 2019, VB.2019.00217, E. 3.2; 23. Januar 2014, VB.2012.00854, E. 3.3). Da die Bewilligungsbehörde das strittige Bauvorhaben nicht zurückgestellt, sondern einer materiell-rechtlichen Prüfung unterzogen hat, bleibt nach dem Gesagten kein Raum für eine Aufhebung der Baubewilligung. Zivilrechtliche Rügen prüft das Verwaltungsgericht mangels Zuständigkeit nicht.

E. 11.1

Abschliessend macht die Beschwerdeführerin geltend, die zulässige Ausnützung sei nicht eingehalten. Die Kubatur des gedeckten Innenhofs könne nicht zur zulässigen Baumasse hinzugerechnet werden. Er überdache keine offenen Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze oder Gärten, wie Art. 14 BZO vorsehe. Flächen im Gebäudeinnern seien keine

Ruheplätze im Freien.

E. 11.2

Nach Art. 14 BZO erhöht sich bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m² bei einer lichten Höhe von mindestens 7,0 m aufweisen, die zulässige Baumasse gemäss Art. 13 lit. c) um die Kubatur des gedeckten Innenhofs, die erforderliche Freifläche gemäss Art. 13 lit. d) reduziert sich um 80 % der Innenhoffläche. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht. Bei der Anwendung und Auslegung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt oder durch unbestimmte Rechtsbegriffe einen Beurteilungsspielraum bzw. Ermessen einräumt (VGr, 12. November 2020, VB.2020.00419, E. 4.4; 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248, E. 4.3.2, vgl. dazu Donatsch, § 20 N. 59 f.).

E. 11.3

In ihrer Beschwerdeantwort hielt die Baubehörde fest, dass die sinngemässe Behauptung der Beschwerdeführerin, wonach durch den gedeckten Innenhof die zulässige Ausnützung überschritten werde, im Widerspruch zum klaren Wortlaut der Bestimmung stehe. Wie sich aus den Plänen ergibt, ist der Innenhof transparent gedeckt. Gemäss dem Wortlaut von Art. 14 BZO ist bei transparent gedeckten Innenhöfen mit den entsprechenden Ausmassen – welche das vorliegende Projekt unbestrittenermassen hat – die zulässige Baumasse zu erhöhen. Dass der Innenhof eine offene Fläche für dauernde Spiel- und Ruheplätze oder Gärten überdachen müsse, sieht der Wortlaut der Bestimmung jedoch nicht vor. Demgemäss hat die Baubehörde ihr Ermessen rechtskonform ausgeübt, indem sie von einer Erhöhung der Baumasse aufgrund des überdeckten Innenhofs ausgegangen ist.

E. 12

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und es steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Sie ist vielmehr zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine solche zu bezahlen. Der Beschwerdegegnerin 2 steht keine Entschädigung zu (§ 17 Abs. 3; Plüss, § 17 N. 100).

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