

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00192 vom 19. Januar 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-01-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00192

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00192 du 19 janvier 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00192 del 19 gennaio 2023

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Nachbarbeschwerde betreffend eine - im Rahmen einer Projektänderung bewilligte - veränderte (bzw. verschobene) Tiefgaragenzufahrt (vgl. die mit dem vorliegenden zusammenhängenden Verfahren VB.2022.00191 [Bauherrenbeschwerde] und die vereinigten Verfahren VB.2022.00220/00224 [weitere Nachbarbeschwerden]). Dass am vorinstanzlichern (Referenten-)Augenschein lediglich ein Mitglied des Spruchkörpers zugegen war, stellt keine Rechtsverletzung dar (E. 3). Bei Projektänderungen - wie vorliegend - können nur diejenigen Teile eines Bauvorhabens neu überprüft werden, die durch die Änderung betroffen sind. Rügen, welche insofern ausserhalb des durch die Projektänderung vorgegebenen Verfahrensgegenstands liegen, sind damit verspätet (E. 4). Vorliegend erwiesen bzw. erweisen sich diverse Rügen als verspätet (E. 4.4). Pläne (E. 5). Abgrabungen (E. 6). Tiefgaragenzufahrt im Baulinienbereich (E. 7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

(im nördlichsten Bereich) des Fusswegs in Anspruch genommen werden, dergestalt, dass diese Fläche von aus der Tiefgarage aus- bzw. dort hineinfahrenden Fahrzeugen befahren werden soll, um zur Erschliessungsstrasse, dem E-Weg (Wegparzelle Kat.-Nr. 04), zu gelangen. Die hier beschwerdeführende Nachbarin ist Eigentümerin des östlich der Bauparzelle gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 05.

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt in formeller Hinsicht, die Vorinstanz habe einen Augenschein durchgeführt, bei welcher lediglich eine Delegation anwesend gewesen sei. Sodann sei die Gerichtsschreiberin, die am Entscheid mitgewirkt habe, nicht dieselbe, welche am Augenschein teilgenommen habe. Damit sei letztlich lediglich eine von vier am Entscheid mitwirkenden Personen beim Augenschein anwesend gewesen. Die Vorinstanz habe somit entschieden, ohne in ausreichendem Mass über die Verhältnisse informiert gewesen zu sein, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. Der Augenschein sei daher zu wiederholen oder der Fehler durch das Verwaltungsgericht zu beheben, indem es selbst einen Augenschein durchführe.

E. 3.1

Aufgrund des Unmittelbarkeitsprinzips soll an einem Augenschein grundsätzlich der vollständige Spruchkörper anwesend sein (Kaspar Plüss i n: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A. Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 83; vgl. auch Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 60 N. 25, je auch zum Folgenden). Die Rechtsprechung lässt von diesem Grundsatz allerdings Ausnahmen zu, so namentlich den Referentenaugenschein (vgl. BGr, 9. Oktober 2007, 1A.30/2007, E. 3.2, sowie ferner die Regelung in § 17 der Organisationsverordnung des Baurekursgerichts vom 12. November 2010 [OV BRG, LS 700.7]). Die Zulässigkeit eines solchen wird von der Beschwerdeführerin denn auch nicht grundsätzlich infrage gestellt; wie erwähnt, rügt sie, dass von den vier am Entscheid mitwirkenden Personen lediglich eine beim Augenschein anwesend gewesen sei, während drei Personen die Angelegenheit beurteilt hätten, ohne sich von den örtlichen Verhältnissen einen persönlichen Eindruck gemacht zu haben.

E. 3.2

Dass die am Augenschein anwesende Gerichtsschreiberin letztlich nicht auch die am Entscheid mitwirkende war, ist zutreffend, schadet indes nicht. Die Feststellungen anlässlich des Augenscheins sind vom Gerichtsschreiber bzw. der Gerichtsschreiberin zu protokollieren und allenfalls auch zu fotografieren (§ 20 OV BRG). Sind wie beim Referentenaugenschein nicht alle am Entscheid beteiligten Mitglieder des Spruchkörpers beim Augenschein anwesend, muss das Protokoll den abwesenden Mitgliedern zuverlässig Auskunft über die örtlichen Verhältnisse geben (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 583). Kritik am Protokoll oder an den anlässlich des Augenscheins gemachten Fotos erhob die Beschwerdeführerin zu keinem Zeitpunkt, sodass davon auszugehen ist, dass jene auch nach deren Auffassung nicht zu beanstanden waren bzw. sind. Im Hinblick auf die Urteilsfindung stand nach dem Ausgeführten somit ein Augenscheinprotokoll samt Fotos zur Verfügung. Der massgebliche Sachverhalt war bzw. ist vorliegend durch die Akten erstellt. Namentlich auch aufgrund der umfangreichen Fotodokumentation war der vorinstanzliche Spruchkörper zur Entscheidung in der Lage, auch wenn – in Anwendung von § 17 OV BRG – "lediglich" der Referent und die ursprünglich zuständige Gerichtsschreiberin am Augenschein teilgenommen hatten und in der Folge ein Wechsel der Gerichtsschreiberin stattfand. Im Umstand, dass lediglich ein Mitglied des Spruchkörpers beim Augenschein persönlich zugegen war, ist keine Rechtsverletzung zu erblicken.

E. 3.3

Ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein erübrigt sich, wenn der massgebliche Sachverhalt – wie hier – aus den Akten hinreichend ersichtlich ist (vgl. VGr, 15. November 2018, VB.2018.00249, E. 4.4; RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Plüss, § 7 N. 79). Das Augenscheinprotokoll sowie die übrigen Akten geben hinreichend Aufschluss über die zu beurteilenden tatsächlichen Verhältnisse. Auf einen durch das Verwaltungsgericht vorzunehmenden Augenschein kann daher verzichtet werden.

E. 3.4

Nach dem Dargelegten ist vorliegend keine Verletzung des Anspruchs der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom

18. April 1999 (SR 101) auszumachen.

E. 4.1

Vorab erwog die Vorinstanz in grundsätzlicher Hinsicht, Gegenstand des Beschlusses vom 27. April 2021 (betreffend die Projektänderung) seien ausschliesslich die mit der Projektänderung eingegebenen Anpassungen des Bauvorhabens. Diese sähen eine Verschiebung der ansonsten gleich ausgestalteten Zufahrtsrampe um 30 cm in westlicher Richtung vor, sodass die ursprünglich geplante Beanspruchung des Fusswegs (auf einer Breite von 50 cm) nicht mehr notwendig sei. Soweit mit den Rekursen gegen die Bewilligung der Projektänderung neue Rügen gegen nicht von der Änderung betroffene Bereiche des Bauvorhabens vorgebracht würden, sei auf diese nicht einzutreten. Bezüglich etwa der Gestaltung der Zufahrt im Speziellen erwog die Vorinstanz, da sich jene (bis auf das Erstellen des Geländers) mit der Projektänderung nicht verändert habe, sei auf die Rügen der unzureichenden Einordnung der Rampe sowie auch der Lärmimmissionen zulasten der Nachbarn, welche im Verfahren betreffend die Stammbaubewilligung nicht vorgebracht worden seien, nicht einzutreten.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin macht diesbezüglich beschwerdeweise geltend, die Einordnungsrüge sei seitens der Vorinstanz zu Unrecht als verspätet erhoben erachtet worden. Es habe kein Anlass bestanden, diese Rüge im Rekurs gegen die Stammbaubewilligung zu erheben, da jenes Projekt in Bezug auf die Rampe an einem grundlegenden (anderweitigen) Fehler gelitten habe, insoweit sie nämlich auf öffentlichem Grund geplant gewesen sei. Im zweiten Verfahren betreffend das ähnliche Bauvorhaben müssten sämtliche Rügen wieder zulässig und "eine vollständige Rüge" gegenüber der verschobenen neuen Rampe möglich sein. Indem die Vorinstanz die "Einordnungs- und Lärmrüge" nicht "zugelassen" habe, habe sie den Gehörsanspruch der Beschwerdeführerin verletzt. Die Angelegenheit sei deshalb (auch) zur Prüfung der Einordnung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 4.3

Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens kann nur sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Gegenstände, über welche die erste Instanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich der Rekursbehörden, ansonsten in die Zuständigkeit der erstinstanzlich verfügenden Behörde eingegriffen würde. Wurde die erstinstanzliche Anordnung durch ein Begehren einer beteiligten Person ausgelöst, bestimmt bereits dieses zusammen mit dem ihm zugrunde gelegten Sachverhalt den Streitgegenstand mit (Martin Bertschi, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 45 f.). Bei Baugesuchen steht es der Bauherrschaft grundsätzlich frei, gleichzeitig oder gestaffelt mehrere Alternativgesuche oder Änderungsgesuche einzureichen und sich erst nach der Bewilligung für das eine oder andere Projekt zu entscheiden (vgl. Fritzsche et al., S. 371, auch zum Folgenden). Auch ein bewilligtes Bauprojekt steht der Einreichung eines weiteren Baugesuchs nicht entgegen, wenn der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse daran hat und das Begehren keinem Rechtsmissbrauch gleichkommt. Ob dies als selbständiges (Alternativ-)Projekt erfolgt oder in Form eines Änderungsgesuchs zum bereits bewilligten Projekt (Stammbaubewilligung), entscheidet zunächst in erster Linie die Bauherrschaft. Die Baubewilligungsbehörde ihrerseits kann anschliessend unter bestimmten Voraussetzungen

die Einreichung eines Änderungsgesuchs ablehnen, namentlich dann, wenn das Bauprojekt in seinen Grundzügen wesentlich geändert wird. Ein Bauvorhaben ist in seinen Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird (VGr, 21. April 2004, VB.2004.00038 = BEZ 2004 Nr. 28, E. 3.1; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 239, 377, 589; vgl. Fritzsche et al., S. 371, auch zum Folgenden). Beim Entscheid, ob ein Änderungsgesuch als solches entgegenzunehmen und zu beurteilen ist oder ob das Bauprojekt als Ganzes Gesuchsgegenstand bildet, steht der Baubewilligungsbehörde ein von den Rechtsmittelbehörden zu respektierender Ermessensspielraum zu (VGr, 21. April 2004, VB.2004.00038 = BEZ 2004 Nr. 28, E. 3.1; vgl. Mäder, Rz. 347 ff.; vgl. zum Ganzen auch VGr, 17. Dezember 2020, VB.2018.00162, E. 6.1.2 ff., und 18. Dezember 2019, VB.2019.00426, E. 3.1). Während ein selbständiges, neues Projekt umfassend auf seine Bewilligungsfähigkeit geprüft wird und demzufolge vollständig (neu) angefochten werden kann, wird ein Änderungsgesuch lediglich hinsichtlich der geänderten Baumassnahmen bzw. allenfalls hinsichtlich der baurechtsrelevanten Auswirkungen auf das bereits bewilligte Bauvorhaben beurteilt. Entsprechend können nach konstanter verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung bei Projektänderungen nur diejenigen Teile eines Bauvorhabens neu überprüft werden, die durch die Änderung betroffen sind (VGr, 30. April 2020, VB.2019.00663, E. 6.2 Abs. 1, sowie 18. Dezember 2019, VB.2019.00426, E. 3.4 mit Hinweisen; vgl. auch Fritzsche et al., S. 371 mit Hinweisen). Rügen, welche insofern ausserhalb des durch die Projektänderung vorgegebenen Verfahrensgegenstands liegen, sind damit verspätet, sodass auf sie nicht einzugehen ist bzw. sie nicht materiell zu behandeln sind.

E. 4.4

Dass vorliegend die Baubehörde angesichts der insgesamt untergeordneten Natur der geplanten Änderungen zutreffend von einer Projektänderung ausgegangen ist, stellt die Beschwerdeführerin nicht infrage. Dass die Vorinstanz die Rüge der unzureichenden Einordnung der Zufahrtsrampe zufolge verspäteten Vorbringens nicht materiell beurteilt hat, ist nach dem Dargelegten sodann nicht zu beanstanden (vgl. in diesem Zusammenhang VGr, 18. Dezember 2019, VB.2019.00426, E. 3.4 f.): Diese Rüge wurde erstmals im Rekurs gegen den Beschluss vom 27. April 2021 betreffend die Projektänderung erhoben. Die geplante Tiefgarageneinfahrt sei "ausgesprochen unschön und kommt im Quartier wie eine Schlucht daher". Es seien "durchaus andere und optisch verträglichere Lösungen denkbar" (wobei die Beschwerdeführerin selbst insbesondere an eine im rechten Winkel vom I-Weg abgehende Zufahrt entlang der Grenze zum Grundstück Kat.-Nr. 06 bzw. der Nordfassade des geplanten Neubaus dachte). Auch die Beschwerdeführerin behauptet nicht, die Rüge zu einem früheren Zeitpunkt vorgebracht zu haben. Die Projektänderung hat indes im Wesentlichen lediglich die "Verschiebung" der gesamten Zufahrtsrampe um 30 cm in Richtung Westen (unter Verzicht auch auf eine ursprünglich geplante Stützmauer) zum Gegenstand, um die beanstandete Beanspruchung bzw. Verengung des I-Wegs zu vermeiden; in ihrer Gestaltung wurde die Rampe hierbei nicht verändert. Dieser Verschiebung kommt vorliegend unter dem Gesichtspunkt der Einordnung keine Bedeutung zu. Die Einordnungsrüge hätte daher bereits im Rekurs gegen den Beschluss der Baukommission vom 15. Dezember 2020 (Stammbaubewilligung) erhoben werden müssen, was jedoch (wie erwähnt) unterlassen wurde. Das (in Abs. 1) Gesagte gilt gleichermassen hinsichtlich der durch die Garagenzufahrt bzw. -rampe bedingten (angeblich übermässigen)

Lärmimmissionen, welche ebenfalls erstmals in der Rekurschrift im Verfahren betreffend die Projektänderung gerügt wurden. Erstmals in der Beschwerde schrift – und damit ebenfalls verspätet – wurde sodann (wenn auch nur am Rande und unsubstanziert) das "erheblich über dem Zulässigen" liegende Gefälle gerügt.

E. 5

Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, es fehle an vollständigen und nachvollziehbaren Plänen betreffend die Zufahrt zur Tiefgarage, einschliesslich "Stützmauern, Geländer etc."

E. 5.1

Im Rahmen des Änderungsgesuchs wurden namentlich auch abgeänderte Pläne eingereicht, darunter ein revidierter Umgebungsplan vom 25. Februar 2021, welche integrierende Bestandteile des Bauentscheids vom 27. April 2021 bilden. In Dispositiv-Ziff. 7.3 dieses Beschlusses wurde die Auflage statuiert, dass der Strassenaufbau der Parzelle Kat.-Nr. 03 (des Fusswegs) sowie die Abschlüsse entlang der Parzelle aufzuzeigen und zur Prüfung vorzulegen seien. In der Folge wurde ein Detailplan vom 29. Juni 2021 (mit Schnittplänen zum Strassenaufbau) erstellt und (als Beilage zu einer Rekursantwort der Bauherrin vom 1. Juli 2021) auch bei der Vorinstanz eingereicht. Bereits die Vorinstanz hielt hinsichtlich der im Rekursentscheid im Zusammenhang mit diesem Detailplan ihrerseits aufgeworfenen Fragen – etwa einer allenfalls erforderlichen weitergehenden Stabilisierung des Erdreichs bzw. der hinreichenden Terrainsicherung im Bereich des westlichen Abschlusses des Fusswegs – zu Recht fest, dass sich aus den Akten "auch nicht erkennen" lasse, "dass die eingegebene Lösung so bewilligt worden wäre". Diese Prüfung werde noch erfolgen müssen. Eine entsprechende beschwerdeführerische Rüge sei jedoch angesichts der zu erfüllenden Auflage und der noch ausstehenden diesbezüglichen Beurteilung durch die Baukommission verfrüht. Der erwähnte, um Visualisierungen ergänzte Detailplan vom 29. Juni 2021 wurde, so die Angaben der Bauherrschaft, zusammen mit dem Bericht eines Ingenieurbüros vom 1. April 2022, welcher sich mit der Frage befasst, ob das als Abtrennung zum I-Weg projektierte Geländer dem Erddruck standhalten könne, am 11. Mai 2022 im Hinblick auf eine Prüfung der Auflagenerfüllung der Baubehörde eingereicht.

E. 5.2

Dass "[i]nsbesondere jegliche Schnittpläne quer durch die Rampe" fehlen würden, aus welchen ersichtlich werde, wie sich diese in Relation zum I-Weg verhalte, erweist sich damit als unzutreffend. Die beschwerdeführerische Beanstandung betreffend den Umgebungsplan lässt sodann ausser Acht, dass gemäss den im Rahmen der Projektänderung eingereichten Plänen Niveauunterschiede zwischen dem I-Weg und der Zufahrt bzw. Rampe bestehen und insofern beider Gefälle naturgemäss differieren. Die seitens der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang schliesslich auch monierte Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung wurde erstmals im Rahmen der vorliegend zu beurteilenden Beschwerde an das Verwaltungsgericht und damit verspätet erhoben. Auf diese Rüge ist entsprechend nicht einzugehen. Die beschwerdeführerischen Rügen erweisen sich folglich als unbegründet.

E. 6

Die Beschwerdeführerin bringt beschwerdeweise weiter vor, die seitens der Bauherrschaft geplanten Abgrabungen bei der Westfassade seien einer nebenbestimmungsweisen Heilung, wie sie von der Vorinstanz im Rekursentscheid vom 1. März 2022 angeordnet worden sei,

nicht zugänglich. Es handle sich dabei nicht um einen untergeordneten Mangel, weshalb die Heilung mittels einer Nebenbestimmung bzw. Auflage ausser Betracht falle. In diesem Zusammenhang ist auf das Urteil vom 19. Januar 2023 im Verfahren VB.2022.00191 (betreffend die Beschwerde der Bauherrin) zu verweisen, in welchem sich die Kammer mit den geplanten Abgrabungen bzw. der Frage von deren Zulässigkeit ausführlich befasst. Die Kammer gelangte dort zum Schluss, die projektierten Abgrabungen seien nicht zu beanstanden, sodass die von der Vorinstanz im Rekursentscheid vom 1. März 2022 angebrachte Nebenbestimmung aufzuheben sei.

E. 7

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die Tiefgaragenzufahrt komme in den Baulinienbereich zu liegen und sei damit unzulässig.

E. 7.1

Innerhalb von Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen (§ 99 Abs. 1 PBG). Ansonsten besteht ein Bauverbot. Allerdings sind Ausnahmen möglich. So können nach § 100 Abs. 3 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) "weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs" (als die gemäss Abs. 1 erlaubten) mit der baurechtlichen Bewilligung gestattet werden; nötigenfalls sind sichernde Nebenbestimmungen anzuordnen. § 100 Abs. 3 PBG dient vor allem dazu, Bauten und Anlagen zu ermöglichen, die aufgrund ihrer Funktion notwendigerweise auf einen Standort im Baulinienbereich angewiesen sind oder anderswo nur unzweckmässig lokalisiert werden können. Als solche Bauten und Anlagen kommen insbesondere Stützmauern, Garagenvorplätze, Garageneinfahrten, Abfahrtsrampen und Besucherparkplätze infrage (Fritzsche et al, S. 1034 und 1041). Daneben werden in der Praxis oft auch Pergolen, Gartensitzplätze, Gartenhäuser und Schöpfe als nach § 100 Abs. 3 PBG zulässige Beanspruchungen eingestuft (VGr, 14. März 2007, VB.2006.00348 = BEZ 2007 Nr. 17). Insgesamt sind von der Interessenabwägung nach § 100 Abs. 3 PBG Bauten und Anlagen ausgenommen, die nicht notwendigerweise auf den Standort im Baulinienbereich angewiesen sind und nicht ohne Weiteres beseitigt werden können, sei dies aus technischen oder rechtlichen Gründen, oder weil die Beseitigung angesichts der investierten Mittel unverhältnismässig wäre (VGr, 19. Januar 2017, VB.2016.00333, E. 3.2 mit Hinweis). Die offene Formulierung von § 100 Abs. 3 PBG führt zu einem qualifizierten Ermessensspielraum der kommunalen Baubehörde. Betreffend die Abwägung der infrage stehenden Interessen steht der Vorinstanz zwar gemäss § 20 VRG eine Ermessensprüfung zu, sie hat dabei jedoch Zurückhaltung zu üben und nicht eine vertretbare Ermessensausübung der kommunalen Behörde durch ihre eigene zu ersetzen. Das Verwaltungsgericht seinerseits darf gemäss § 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG von vornherein nur bei qualifizierten Ermessensfehlern einschreiten (vgl. VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00608, E. 9.2.3, sowie bereits 24. Oktober 2013, VB.2013.00577, E. 4.3).

E. 7.2

Die Baubewilligung vom 15. Dezember 2020 wurde mit einem Anpassungs-, Beseitigungs- und Verlegungsrevers verbunden: Demnach ist vorgesehen, dass der jeweilige Eigentümer verpflichtet sein soll, bei einem allfälligen Ausbau des I-Wegs oder wenn andere öffentliche Interessen dies erfordern, die im Baulinienbereich gelegenen, mit

Baukommissionsbeschluss bewilligten Bauteile (Vordach, Mauern) ohne Entschädigung zu beseitigen oder den veränderten Verhältnissen anzupassen und den Besucherparkplatz ohne Entschädigung hinter die Baulinie zu verlegen oder die Abstellplatzerstellungspflicht anderweitig zu erfüllen.

E. 7.3

Die Vorinstanz erwog, beim I-Weg handle es sich um einen Fussweg, der südlich in ein weitergehendes Fusswegnetz münde. Die in diesem Bereich gelegenen Grundstücke würden von Osten bzw. Westen her erschlossen. Aus welchem Grund die Baulinie entlang des I-Weges festgesetzt worden sei, sei offenbar nicht mehr genau nachvollziehbar. Ein Ausbau zu einer Strasse schein jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten unwahrscheinlich. Zudem sei mit der Bewilligungsbehörde davon auszugehen, dass es sich bei der vorgesehenen Zufahrtsrampe, welche eine parallel geführte Verkehrsfläche mit Höhendifferenzen von lediglich circa 50 cm zum Fussweg darstelle, um eine Beanspruchung des Baulinienbereichs handle, die dem Zweck der Baulinie nicht widerspreche. Eine spätere gemeinsame Nutzung der Verkehrsflächen wäre durch Niveaueinstellungen erreichbar, ohne dass grössere Bauteile zu entfernen wären. Die Sicherung der künftigen Ausbaumöglichkeit erfolge somit weiterhin in genügender Weise durch die Baulinie. Ein zusätzlicher Revers erweise sich bei der geplanten Nutzung nicht als erforderlich.

E. 7.4

Bei der vorliegenden Garagenzufahrt bzw. -rampe handelt es sich um eine bauliche Massnahme, die notwendigerweise auf einen Standort im Baulinienbereich angewiesen und damit nach dem Gesagten als Baute und Anlage im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG zu qualifizieren ist. Die Vorinstanz hebt zu Recht hervor, dass die betreffende Verkehrsfläche zukünftig gegebenenfalls dank Niveaueinstellungen auch durch Fussgänger/innen mitbenutzt werden könnte. Die Niveaueinstellungen lassen dies in der Tat möglich erscheinen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist sodann nicht davon auszugehen, dass im betreffenden Bereich ein Ausbau bzw. eine Inanspruchnahme des Baulinienbereichs für öffentliche Zwecke wahrscheinlich erscheint. Die festgelegten Verkehrsbaulinien enden zum Ende des 2 m breiten I-Wegs hin. Dieser mündet dort in eine in Ost-West-Richtung verlaufende Fussgängerverbindung. Die umliegenden Parzellen sind allesamt bereits von Osten oder Westen her erschlossen. Die Wahrscheinlichkeit, dass der I-Weg dereinst ausgebaut wird, erweist sich nach dem Gesagten als sehr gering. Dieser Auffassung ist offenkundig auch die Baubehörde, und auch den Ausführungen der Beschwerdeführerin ist nicht zu entnehmen, dass aus ihrer Sicht eine künftige Beanspruchung des Baulinienbereichs bzw. eine Veränderung der Strassensituation in Betracht fällt. Sie befürchtet vornehmlich schlicht, dass, "sollte der I-Weg ausgebaut werden", dies "nur auf der Grundstücksseite der Beschwerdeführerin möglich wäre". Dem kann hier jedoch keine massgebende Bedeutung zukommen. Indem die Baukommission die Beanspruchung des Baulinienbereichs durch das streitige Bauprojekt für die Garagenzufahrt bzw. -rampe bewilligt hat, hat sie das ihr zustehende Ermessen somit nicht überschritten. Die Bestätigung dieses Entscheids durch die Vorinstanz erweist sich nicht als rechtsverletzend.

E. 8

Beanstandet wird schliesslich der vorinstanzliche Kostenentscheid bzw. die Belegung der Beschwerdeführerin mit 2/7 der Verfahrenskosten, während die private

Beschwerdegegnerin (wie die Baukommission) nur zu 1/4 – recte: 1/14 – mit Kosten belegt worden sei, sowie die Ausrichtung einer Parteientschädigung an diese. Die Vorinstanz nahm in ihrer Vernehmlassung vom 17. Mai 2022 zur Kostenaufgabe folgendermassen Stellung: Eine Projektänderung aufgrund eines Rekursverfahrens schlage sich regelmässig auf die Kostenaufgabe nieder, indem sich die Kosten im ersten Rekursverfahren reduzierten, da auf die betreffende Thematik materiell nicht mehr einzugehen sei. Die der Bauherrschaft daraus im ersten Verfahren erwachsenen Kosten entsprächen somit denen eines "Abschreibers". Die Rekurrentenschaft habe sich indes entschieden, auch gegen die Projektänderung zu rekurrieren. Diese Rügen seien materiell zu behandeln gewesen und die daraus entstehenden – höher zu veranschlagenden – Kosten seien ausgangsgemäss auf die Seite der Rekurrentenschaft zu schlagen gewesen. Aufgrund der Anzahl der weiteren Rügen, von denen nur eine teilweise durchgedrungen sei, sei der Rekursgegnerschaft insgesamt 1/7 (bzw. je 1/14) der Kosten auferlegt worden. Nach § 3 Abs. 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 3. Juli 2018 (GebV VGr, LS 175.252) beträgt die Gerichtsgebühr bei Verfahren ohne bestimmbareren Streitwert in der Regel Fr. 500.- bis Fr. 50'000.-, welcher Rahmen nach § 1 GebV VGr auch für das Rekursverfahren vor dem Baurekursgericht massgebend ist. Gemäss § 2 GebV VGr bemisst sich die Gebühr innerhalb dieses Rahmens nach dem Zeitaufwand des Gerichts, der Schwierigkeit des Falls und dem tatsächlichen Streitinteresse. Bei Entscheiden ohne materielle Prüfung der Begehren kann die Gebühr gemäss § 4 Abs. 2 GebV VGr bis auf einen Fünftel herabgesetzt werden. Die Behörden verfügen im Einzelfall bei der Gebührenbemessung – wie auch bei der Verlegung der Kosten – über einen grossen Ermessensspielraum (Plüss, § 13 N. 25 sowie N. 43 mit Hinweisen). Vorliegend wurde die Gerichtsgebühr auf Fr. 8'000.- festgesetzt. Die Rekursverfahren waren – abgesehen vom gemeinsam durchgeführten Augenschein – separat zu führen. Das Baurekursgericht hat mit dem angefochtenen Entscheid die sechs separat geführten Rekurse vereinigt und – im Umfang, in welchem die Rekursverfahren durch die (letztlich indes lediglich die Hauszufahrt betreffende) Projektänderung nicht (teilweise) gegenstandslos geworden waren – materiell beurteilt. Die Gebühr von Fr. 8'000.- ist nicht zu beanstanden (was die Beschwerdeführerin insoweit auch nicht tut). Der Bauherrschaft und der Baukommission wurden je 1/14 der Verfahrenskosten in der Höhe von insgesamt Fr. 8'590.- auferlegt (sprich je Fr. 614.-), der Beschwerdeführerin sowie den Beschwerdeführenden in den Verfahren VB.2022.00220 und VB.2022.00224 je 2/7, insgesamt somit 6/7. Dies ist mit Blick auf das der Vorinstanz zustehende Ermessen nicht zu beanstanden. Auch der Umstand, dass (allein) der Bauherrschaft eine (angemessene) Parteientschädigung (von insgesamt, mithin seitens aller beschwerdeführenden Parteien zusammen Fr. 1'800.-) zugesprochen wurde, erscheint nicht rechtsverletzend (§ 17 Abs. 2 VRG und hierzu Plüss, § 17 N. 19 ff.). Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass mit Urteil vom 19. Januar 2023 im Verfahren VB.2022.00191 (Bauherrenbeschwerde) über die Verlegung der Kosten im Rekursverfahren neu entschieden wurde.

E. 9

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr bei diesem Ausgang von vornherein nicht zu (vgl. § 17 Abs. 2 VRG). Vielmehr ist sie zur Entrichtung einer angemessenen Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerin für deren Umtriebe im Beschwerdeverfahren zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

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