

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00252 vom 19. Oktober 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-10-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2004.00252](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00252)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00252 du 19 octobre 2005

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00252 del 19 ottobre 2005

## Regeste

Baubewilligung | Aufstockung und Umnutzung einer vorschriftswidrigen Baute. Es ist nicht rechtsverletzend, wenn die Vorinstanz davon ausgegangen ist, dass gegenüber der Stichstrasse und dem Kehrplatz, an welche die streitbetroffene Baute angrenzt, grundsätzlich ein Abstand von 6 m einzuhalten ist (E. 3). Bestätigung und Präzisierung der bisherigen Rechtsprechung, wonach von neubauähnlichen Umgestaltungen, die im Rahmen von § 357 Abs. 1 PBG nicht mehr zulässig sind, nur mit grosser Zurückhaltung auszugehen ist. Die von der bisherigen Rechtsprechung entwickelten Abgrenzungskriterien stellen nur Indizien für eine Umgehung von Neubauvorschriften bzw. für eine neubauähnliche Umgestaltung dar. Auch bei weit gehenden baulichen Änderungen ist es nicht ausgeschlossen, dass der Schutz der bestehenden Investitionen und nicht die Umgehung der Neubauvorschriften im Vordergrund steht (E. 4.1). Vorliegend läuft das umstrittene Bauvorhaben jedoch auf eine Umgehung der Abstandsvorschriften hinaus. Es ist von der Vorinstanz zutreffend als neubauähnliche Umgestaltung gewürdigt worden (E. 4.2). Demnach ist das gesamte Bauvorhaben nach den Neubauvorschriften zu beurteilen (E. 5). Abweisung der vereinigten Beschwerden VB.2004.00252 und VB.2005.00260.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht  
Betreff: Baubewilligung Aufstockung und Umnutzung einer vorschriftswidrigen Baute. Es ist nicht rechtsverletzend, wenn die Vorinstanz davon ausgegangen ist, dass gegenüber der Stichstrasse und dem Kehrplatz, an welche die streitbetroffene Baute angrenzt, grundsätzlich ein Abstand von 6 m einzuhalten ist (E. 3). Bestätigung und Präzisierung der bisherigen Rechtsprechung, wonach von neubauähnlichen Umgestaltungen, die im Rahmen von § 357 Abs. 1 PBG nicht mehr zulässig sind, nur mit grosser Zurückhaltung auszugehen ist. Die von der bisherigen Rechtsprechung entwickelten Abgrenzungskriterien stellen nur Indizien für eine Umgehung von Neubauvorschriften bzw. für eine neubauähnliche Umgestaltung dar. Auch bei weit gehenden baulichen Änderungen ist es nicht ausgeschlossen, dass der Schutz der bestehenden Investitionen und nicht die Umgehung der Neubauvorschriften im Vordergrund steht (E. 4.1). Vorliegend läuft das umstrittene Bauvorhaben jedoch auf eine Umgehung der Abstandsvorschriften hinaus. Es ist von der Vorinstanz zutreffend als neubauähnliche Umgestaltung gewürdigt worden (E. 4.2). Demnach ist das gesamte Bauvorhaben nach den Neubauvorschriften zu beurteilen (E. 5). Abweisung der vereinigten Beschwerden VB.2004.00252 und VB.2005.00260. Stichworte: ABSTAND ABSTANDSUNTERSCHREITUNG ABSTANDSVORSCHRIFT AUFSTOCKUNG

**BESTANDESGARANTIE ERSCHLIESSUNGSFUNKTION GESETZESUMGEHUNG  
KEHRPLATZ NEUBAUÄHNLICH NUTZUNGSÄNDERUNG STRASSENABSTAND  
UMGESTALTUNG VORSCHRIFTSWIDRIGE BAUTE Rechtsnormen: § 265 Abs. I PBG  
§ 357 Abs. I PBG Art. 12 Abs. I BZO99 Zürich Publikationen: BEZ 2006 Nr. 32**

Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 2 I. A. Nachdem A am 20. August 2002 einen Vorentscheid und am 4. März 2003 eine Baubewilligung für die Aufstockung des Gebäudes Vers.-Nr. 03 an der G-Strasse 04 in Zürich um ein Attikageschoss erwirkt hatte, erteilte ihm die Bausektion der Stadt Zürich am 28. Oktober 2003 die baurechtliche Bewilligung für ein Alternativprojekt, das die Aufstockung der nämlichen Baute um ein Voll- und ein Dachgeschoss vorsieht. B. Den hiergegen von den Stockwerkeigentümern G-Strasse 01/02 und E erhobenen Rekurs hiess die Baurekurskommission I am 30. April 2004 unter Aufhebung der Baubewilligung gut. Das Bauvorhaben sprengt den Rahmen eines Umbaus im Sinn von § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und müsse deshalb die für einen Neubau geltenden Bauvorschriften einhalten. Diese seien nicht eingehalten bezüglich des Abstands zur G-Strasse, welcher nur 4 bis 5,5 m betrage statt 6 m, wie dies § 265 PBG bzw. Art. 12 Abs. 1 der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) vorschreibe. Eine Ausnahmegewilligung für die Abstandsunterschreitung sei nicht erteilt worden und wäre auch nicht gerechtfertigt. C. Mit Beschwerde vom 4. Juni 2004 (VB.2004.00252) liess A dem Verwaltungsgericht Aufhebung des Rekursentscheids und Wiederherstellung der Baubewilligung beantragen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Verfahren vor beiden Instanzen. Dem Antrag des Beschwerdeführers gemäss wurde dieses Verfahren am 8. Juni 2004 sistiert. II. A. Am 28. Juni 2004 reichte A der Bausektion für die geplante Aufstockung der Liegenschaft G-Strasse 04 erneut ein Baugesuch ein und ersuchte ausdrücklich um eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands zur G-Strasse und zum dortigen Kehrplatz. Diese Bewilligung wurde ihm am 14. September 2004 erteilt. B. Auch gegen diese Bewilligung liessen die Stockwerkeigentümer G-Strasse 01/02 und E Rekurs an die Baurekurskommission I erheben, welche das Rechtsmittel am 13. Mai 2005 guthiess und die Baubewilligung mit der Begründung aufhob, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung seien nicht erfüllt. C. Gegen diesen Entscheid liess A am 16. Juni 2005 wiederum Beschwerde (VB.2005.00260) erheben und Aufhebung des Rekursentscheids sowie Wiederherstellung der Baubewilligung beantragen, wiederum unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Verfahren vor beiden Instanzen. In verfahrensmässiger Hinsicht liess er Vereinigung der beiden Beschwerdeverfahren und die Durchführung eines Augenscheins beantragen. III. Mit Präsidialverfügung vom 22. Juni 2005 wurden die Beschwerdeverfahren vereinigt, das sistierte Verfahren VB.2004.00252 wieder aufgenommen und Beschwerdegegnerschaft sowie Vorinstanz und Mitbeteiligter Frist zur Einreichung ihrer Rechtsschriften bzw. Vernehmlassungen angesetzt. Die Vorinstanz schloss am 19. Juli 2005 auf Abweisung, die Bausektion am 23. August 2005 auf Gutheissung der Beschwerden. Die Beschwerdegegnerin E liess am 1. September 2005 Abweisung der Beschwerden unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen; für die übrige Beschwerdegegnerschaft wurde innert Frist keine Rechtsschrift eingereicht. Die Kammer zieht in Erwägung:

**E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der

Baurekurskommissionen zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde einzutreten.

### **E. 1.2**

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz vor, sie habe durch die Unterlassung eines Augenscheins eine Gehörsverweigerung begangen, und beantragt die Durchführung eines solchen durch das Verwaltungsgericht. Darauf kann jedoch, wie die Baurekurskommission zutreffend erwogen hat, verzichtet werden. Die massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich mit hinreichender Klarheit aus den Akten oder sind gerichtsnotorisch; das gilt, soweit hier überhaupt von Bedeutung, insbesondere für die Breite der Zufahrtsstrassen im fraglichen Gebiet, die mittels des Geografischen Informationssystems des Kantons Zürich im Internet ([www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)) nachgeprüft werden kann.

### **E. 2**

Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W2 und grenzt an die G-Strasse, die beim Baugrundstück mit einem Kehrplatz endet und nur durch einen Fussweg fortgesetzt wird. Die streitbetroffene Baute, ein Bürogebäude mit einem Unter- und einem Vollgeschoss sowie gestaffelter Nordwest- und Nordost-Fassade, wurde 1970 im Rahmen einer Arealüberbauung erstellt. Es steht mit seiner Nordostecke und einem Teil der vorspringenden Nordost-Fassade auf der Grenze zum Kehrplatz und hält im Osten einen Abstand von 4 bis 5,5 m zur G-Strasse ein. Das hier streitige Alternativprojekt sieht im Erdgeschoss, das neu statt Büros eine Wohnung aufnehmen soll, eine vollständig neue Raumaufteilung vor. Darüber sollen neu ein Ober- und ein Dachgeschoss mit einer weiteren Wohnung errichtet werden, wodurch die bestehende Bruttogeschossfläche fast verdoppelt wird und das Gebäude ein völlig neues Erscheinungsbild erhält. Die 320 m lange G-Strasse, für die keine Baulinien festgesetzt wurden, verläuft von der H-Strasse in nordwestlicher Richtung zur Bauzonengrenze, wo sie in den an das Baugrundstück angrenzenden Kehrplatz mündet. Sie weist auf ihrer ganzen Länge eine 6 m breite Fahrbahn und auf der westlichen Seite durchgehend ein 2 m breites Trottoir auf. Nach den unwidersprochen gebliebenen Feststellungen der Baurekurskommission werden die fünf Mehrfamilienhäuser an der G-Strasse, die damals zusammen mit dem Umbauobjekt als Arealüberbauung bewilligt wurden, ebenso wie dieses über die G-Strasse erschlossen und enthalten bereits mehr als 30 Wohneinheiten. Wie sich aus der Baubewilligung vom 27. November 1970 für die seinerzeitige Arealüberbauung ergibt, war ursprünglich vorgesehen, über die G-Strasse auch die Sportplätze in der Erholungszone nordöstlich des Baugrundstücks zu erschliessen und den Kehrplatz bei diesen Sportplätzen zu erstellen. Weil bei der Erteilung der Baubewilligung nicht feststand, ob diese Verlängerung der G-Strasse rechtzeitig realisiert würde, wurde die Bauherrschaft gemäss Dispositivziffer B.4 der Baubewilligung verpflichtet, auf dem Baugrundstück nötigenfalls einen provisorischen Kehrplatz anzulegen.

### **E. 3.1**

Soweit Baulinien fehlen und die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt, haben gemäss § 265 Abs. 1 PBG oberirdische Gebäude gegenüber Strassen und Plätzen einen Abstand von 6 m und gegenüber öffentlichen Wegen einen solchen von 3,5 m einzuhalten. Art. 12 Abs. 1 BZO schreibt die nämlichen Abstände vor, wobei allerdings beim Wegabstand nicht zwischen öffentlichen und privaten Wegen unterschieden wird. Wie das Verwaltungsgericht im wegleitenden Entscheid RB 1982 Nr. 149 (= BEZ 1982 Nr. 20)

festgehalten hat, ist die Abgrenzung zwischen Strassen und Wegen nicht scharf und kann sich vor allem nicht nach der oft inkonsequenten Bezeichnung in Strassennamen, Grundregistern und dergleichen richten. Neben dem technischen Ausbau ist vor allem die Zweckbestimmung, insbesondere die Erschliessungsfunktion der Anlage von Bedeutung; unter diesem Gesichtswinkel können die vom Regierungsrat erlassenen Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien) als Richtlinie dienen.

### **E. 3.2**

Bei der G-Strasse handelt es sich aufgrund ihres Ausbaus und der ihr zukommenden Erschliessungsfunktion offenkundig um eine Strasse im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG bzw. Art. 12 Abs. 1 BZO. Das gilt entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers und der örtlichen Baubehörde auch für den hintersten Abschnitt beim Baugrundstück. Damit die G-Strasse als Stichstrasse ihre Erschliessungsfunktion erfüllen kann, ist gemäss den Zugangsnormalien an ihrem Ende ein Kehrplatz erforderlich (vgl. Anhang: Technische Anforderungen). Es ist deshalb nicht sachgerecht, die Erschliessungsfunktion des hintersten Abschnitts der G-Strasse für sich allein zu betrachten; der Kehrplatz dient nicht bloss den Liegenschaften in diesem hintersten Bereich, sondern gewährleistet die Funktionsfähigkeit der G-Strasse auch für die weiter vorn gelegenen Abschnitte. Zudem erscheint anders als in dem vom Verwaltungsgericht in RB 1982 Nr. 149 = BEZ 1982 Nr. 20 beurteilten Fall der hinterste Abschnitt der G-Strasse weder verkehrstechnisch noch baulich als selbstständig und lässt sich deshalb auch im Licht von § 265 Abs. 1 PBG bzw. Art. 12 Abs. 1 BZO eine unterschiedliche Qualifikation nicht rechtfertigen. Es ist somit jedenfalls nicht rechtsverletzend, wenn die Vorinstanz davon ausgegangen ist, dass gegenüber der G-Strasse und dem Kehrplatz grundsätzlich ein Abstand von 6 m einzuhalten ist.

### **E. 4**

Das bestehende Gebäude, das gemäss dem Umbauprojekt um ein Voll- und ein Dachgeschoss aufgestockt werden soll, hält unbestrittenermassen zur G-Strasse statt den gebotenen 6 m nur einen Abstand von 4 bis 5,5 m ein und steht teilweise auf der Grenze zum Kehrplatz. Damit stellt sich die Frage, ob das Bauvorhaben gestützt auf § 357 Abs. 1 PBG über Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten bewilligt werden kann. Die Vorinstanz hat diese Frage mit der Begründung verneint, dass das Bauvorhaben eine neubauähnliche Umgestaltung darstelle und damit den Rahmen einer gemäss § 357 Abs. 1 PBG zulässigen Änderung sprengt. Der Beschwerdeführer weist demgegenüber darauf hin, dass die beiden neuen Geschosse auf eine Seite bzw. auf zwei Seiten hin gegenüber dem bestehenden Erdgeschoss deutlich zurückgesetzt seien und deshalb die bauliche Erweiterung optisch zurückhaltend in Erscheinung trete. Es sei deshalb nicht gerechtfertigt, das Bauvorhaben als neubauähnliche Umgestaltung zu qualifizieren, welche das Bestandesprivileg nicht mehr beanspruchen könne.

#### **E. 4.1**

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die den Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, anderen Nutzungen zugeführt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen; für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen

vorbehalten. Diese so genannte erweiterte Besitzstandsgarantie (Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 70 f.) schützt unter dem bisherigen Recht errichtete Bauten nicht nur in ihrem bisherigen Bestand, sondern lässt neben Nutzungsänderungen auch Umbauten und Erweiterungen zu, ohne dass ihr Umfang ausdrücklich beschränkt wird. Allerdings haben Lehre und Rechtsprechung unter Hinweis auf den Zweck der Besitzstandsgarantie, nämlich den Schutz der im Vertrauen auf die bisherige Ordnung getätigten Investitionen, stets verlangt, dass die baulichen Änderungen nicht auf den weit gehenden Ersatz der bisherigen Bausubstanz hinauslaufen dürfen; solche so genannten "neubauähnlichen Umgestaltungen" sprengen den Rahmen der gemäss § 357 Abs. 1 PBG zulässigen Änderungen und müssten die Neubauvorschriften einhalten (RB 1986 Nr. 99 = BEZ 1987 Nr. 5). Auch nach der Neufassung von § 357 Abs. 1 PBG im Rahmen der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 ist an dieser Rechtsprechung festgehalten worden (RB 1992 Nr. 74 = BEZ 1992 Nr. 14), doch wurden in der Folge die Grenzen zur neubauähnlichen Umgestaltung weiter gezogen (VGr, 19. Dezember 1995, BEZ 1996 Nr. 3). Auch in der neueren Lehre wird mit guten Gründen vorgeschlagen, nur mit grosser Zurückhaltung von neubauähnlichen Umgestaltungen auszugehen (Willi, S. 99). Für ausgedehntere Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten spricht auch der Umstand, dass durch eine zu restriktive Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG Nachverdichtung in bereits überbauten Gebieten in vielen Fällen verunmöglicht oder den Abbruch von sinnvoll erneuerbarer Bausubstanz verlangen würde. Das widerspricht den Grundsätzen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Siedlungskonzentration (VGr, 19. Dezember 1995, BEZ 1996 Nr. 3 E. 2b; Willi, S. 100; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 17-6); sodann ist der durch geänderte Bauvorschriften erzwungene Ersatz des Bestehenden in vielen Fällen weder aus ökonomischer noch ökologischer Sicht sinnvoll. So genannte neubauähnliche Umgestaltungen sind deshalb nur dann anzunehmen, wenn sie den Tatbestand einer Gesetzesumgehung erfüllen, das heisst, wenn zwar die Bestimmung ihrem Wortlaut nach, nicht aber nach ihrem Sinn und Zweck beachtet wird (zum Begriff der Gesetzesumgehung: BGE 114 Ib 15, 104 II 204). Bei Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten trifft das dann zu, wenn bei objektivierter Betrachtungsweise die Berufung auf die erweiterte Bestandesgarantie nicht darauf abzielt, bestehende Investitionen zu schützen, sondern es ausschliesslich oder vorwiegend darum geht, die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern. Ob eine solche Umgehung vorliegt, lässt sich nicht allein nach quantitativen Kriterien beurteilen und hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (Fritzsche/Bösch, S. 17-6). Bei der Gesetzesumgehung steht nicht die den Rechtsschein schaffende Umgehungsnorm, sondern die umgangene Norm im Zentrum (Thomas Gächter, Rechtsmissbrauch im öffentlichen Recht, Zürich/Basel/Genf 2005, S. 331). Wo die Einhaltung der Neubauvorschriften nur geringe Belastungen mit sich bringen würden, ist deshalb zurückhaltender auf eine neubauähnliche Umgestaltung zu schliessen, als dort, wo Umbau, Erweiterung oder Umnutzung der vorschriftswidrigen Baute dem Bauherrn Baumöglichkeiten bieten, die mit einem Neubau nicht realisierbar wären. Die von der bisherigen Rechtsprechung entwickelten Abgrenzungskriterien, wonach eine Umgestaltung dann anzunehmen ist, wenn die neue Organisation und Konstruktion des Gebäudes nicht mehr als Verbesserung oder Anpassung des Vorhandenen gelten können und/oder die baulichen Änderungen die bisherige Gestalt des Gebäudes nicht mehr erkennen lassen (RB 1986 Nr. 99 = BEZ 1987 Nr. 5; Willi, S. 100 ff., mit Hinweisen auf die

Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts und der Baurekurskommissionen), stellen deshalb nur Indizien für eine Umgehung bzw. für eine neubauähnliche Umgestaltung dar; auch bei solchen weit gehenden baulichen Änderungen ist es aber nicht ausgeschlossen, dass der Schutz der bestehenden Investitionen und nicht die Umgehung der Neubauvorschriften im Vordergrund steht. Eine grössere Zurückhaltung bei der Annahme neubauähnlicher Umgestaltungen lässt sich auch deshalb rechtfertigen, weil die Bewilligung von Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten laut § 357 Abs. 1 PBG jedenfalls unter dem Vorbehalt steht, dass dem Bauvorhaben keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen dürfen.

#### **E. 4.2**

Das umstrittene Bauvorhaben umfasst die Änderung, Erweiterung und Umnutzung des bestehenden vorschriftswidrigen Gebäudes. Während das Untergeschoss nahezu unverändert bleibt, sollen im bestehenden Obergeschoss die Raumaufteilung und die Fenstereinteilung der Südwest-Fassade geändert, eine neue Aussenisolation angebracht und die Büro- durch eine Wohnnutzung abgelöst werden. Sodann sind neu ein weiteres Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss geplant, welche mit einer weiteren Wohneinheit die bisherige Geschossfläche nahezu verdoppeln. Damit gehen die Änderungen klar über eine blossе Verbesserung oder Anpassung des Bestehenden hinaus und erhält das Gebäude eine neue Identität. Mit dem Aufbau auf den bestehenden, 1970 errichteten Geschossen können jedoch erhebliche Investitionen erhalten werden, sodass nicht von vornherein der Schluss gezogen werden kann, die weitere Verwendung der bisherigen Bauteile diene hauptsächlich der Umgehung der für einen Neubau massgeblichen Vorschriften. Entscheidend ist deshalb, ob sich der Bauherrschaft durch die Änderung und Erweiterung des Bestehenden wesentlich weiter gehende Baumöglichkeiten bieten, als dies bei einem Neubau der Fall wäre. Dies trifft ohne weiteres zu. Zwar würde die Einhaltung des Strassenabstands von 6 m zur G-Strasse nur dazu führen, dass die Nordost-Fassade im 1. Obergeschoss auf der ganzen Länge um 0,5 bis 2 m und im 2. Obergeschoss auf einer Länge von 5 m um ca. einen Meter zurückgenommen werden müsste, und könnte dieser Verlust bei einem Neubau im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss weit gehend kompensiert werden. Hingegen kann entgegen dem beiläufigen Hinweis der Vorinstanz in ihrem Entscheid vom 13. Mai 2005 nicht davon ausgegangen werden, dass für die Abstandsunterschreitung zum Kehrplatz mit einer Ausnahmewilligung gerechnet werden kann (vgl. nachfolgende E. 5). Vielmehr wäre auch gegenüber dem Kehrplatz, auf dessen Grenze das heutige Gebäude steht, der Strassenabstand von 6 m einzuhalten, was offenkundig eine beträchtliche Einschränkung der Überbaumöglichkeiten mit sich bringt. Somit hätte die Anwendung der Neubauvorschriften für die Bauherrschaft erhebliche Nachteile zur Folge. Das umstrittene Bauvorhaben läuft deshalb auf eine Umgehung der Abstandsvorschriften hinaus und ist von der Vorinstanz zutreffend als den Rahmen von § 357 Abs. 1 PBG sprengende neubauähnliche Umgestaltung gewürdigt worden.

#### **E. 5**

Ist das Bauvorhaben als neubauähnliche Umgestaltung zu qualifizieren, findet § 357 Abs. 1 PBG keine Anwendung und ist das gesamte Bauvorhaben, das heisst die vorbestandenen Gebäudeteile und die baulichen Änderungen, nach den Neubauvorschriften zu beurteilen (Willi, S. 106 f.). Das Bauvorhaben erfordert deshalb die Erteilung einer Ausnahmewilligung für die Unterschreitung des Abstands zur G-Strasse mit der ganzen Nordost-Fassade und desjenigen zum Kehrplatz mit der nördlichen Ecke; im ersten Fall

beträgt die Abstandsunterschreitung 0,5 bis 2 m, im zweiten bis zu 6 m. Ist das Bauvorhaben als Neubau zu beurteilen, so ist auf den aktuellen Sachverhalt abzustellen und nicht auf Umstände, die zur Erteilung der Bewilligung der bestehenden Baute geführt haben mögen. Auszugehen ist von einer in einen Kehrplatz mündenden Zufahrtsstrasse, gegenüber welcher nach geltendem Recht ein Abstand von 6 m einzuhalten ist. Der Umstand allein, dass diese Strasse und entsprechend auch der Kehrplatz nicht die Verkehrsbedeutung erhalten haben, die ihnen einmal zugedacht war, begründet, wie die Baurekurskommission im Entscheid vom 30. April 2004 zutreffend erwogen hat, keine besonderen Verhältnisse im Sinn von § 220 PBG. Auf diese Erwägungen ist in zustimmendem Sinn zu verweisen (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Es wäre für die Rechtssicherheit unerträglich, wenn je nachdem, wie sich die Verkehrsbedeutung einer Strasse entwickelt, im Einzelfall von den Abstandsvorschriften dispensiert würde. Bezüglich des Kehrplatzes ist anzufügen, dass dem Beschwerdeführer der Bau auf die Grenze kaum bewilligt worden wäre, wenn der Kehrplatz, der am Ende einer Stichstrasse zwingend erforderlich ist, am bestehenden Ort nicht nur als Provisorium gegolten hätte.

#### **E. 6**

Die Beschwerden erweisen sich damit als unbegründet und sind abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG), der überdies zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin Nr. 2 zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG; § 12 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997, LS 175.252 ). Als angemessen erscheinen Fr. 1'500.- (Mehrwertsteuer inbegriffen). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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