

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00394 vom 13. Februar 2008**

ZH Verwaltungsgericht, 2008-02-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2007.00394](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00394)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00394 du 13 février 2008

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00394 del 13 febbraio 2008

## **Regeste**

Baubewilligung | Umbau und Aufstockung bei Wohn- und Geschäftshaus in der Kernzone Altstadt Zürich: Auslegung von Art. 46 Abs. 1 Satz 1 BZO. Gemäss Art. 46 Abs. 1 Satz 1 BZO sind Ersatzbauten Neubauten, die ganz oder teilweise im bisherigen Gebäudeumfang neu erstellt werden. Der nicht mit der erforderlichen Sorgfalt redigierte Wortlaut dieser Bestimmung ergibt als reine Begriffsbestimmung keinen Sinn. Nur die Auslegung, wonach bei Neu- oder Umbauten von bestehenden Gebäuden das bisherige Gebäudeprofil grundsätzlich einzuhalten ist, gibt Sinn und Zweck von Art. 46 Abs. 1 und Abs. 2 BZO offenkundig korrekt wieder (E. 3.4.2). Die "Durchbrechung" des bisherigen Gebäudeumfangs durch das streitige Bauprojekt liegt offensichtlich nicht gemäss Art. 46 Abs. 2 BZO im Interesse des Quartiercharakters und ist daher nicht bewilligungsfähig (E. 4). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei die Stadt Zürich einzuladen, die nachgesuchte Baubewilligung unter Auflagen zu bewilligen.

### **E. 2**

Eventuell: Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Baugesuch sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanz, eventuell an die Baubehörde zurückzuweisen.

#### **E. 2.1**

Die Liegenschaft Kat.-Nr. 01 mit dem Haus "C", Assek.-Nr. 03, am L-Platz 02 ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) der Kernzone Altstadt zugeschrieben. Sie ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Die Altstadt von Zürich ist als schützenswertes Ortsbild von kantonaler Bedeutung klassiert. Die Beschwerdeführerin beabsichtigt, das Haus "C" um ein Geschoss für Wohnzwecke aufzustocken. Weiter sollen die bestehenden Wohnungen umgebaut und ein Lift eingebaut werden. Streitig ist, ob dieses Bauvorhaben den für die Altstadt Zürich geltenden Kernzonenvorschriften entspricht.

#### **E. 2.2**

Bei den Kernzonenvorschriften der Stadt Zürich handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Auslegung durch die kommunalen Behörden nach ständiger Rechtsprechung zu schützen ist, wenn sie vertretbar und nicht rechtsverletzend ist. Die kantonalen Rechtsmittelinstanzen haben sich bei der Überprüfung entsprechender Entscheide zurückzuhalten (RB 1981 Nr. 20; VGr, 19. Mai 1988, BEZ 1988 Nr. 14, E. 1h).

Auch bei der Anwendung der Ästhetikvorschrift von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) kommt den kommunalen Baubehörden praxisgemäss ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu. Bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide haben sich die Rechtsmittelinstanzen sowohl im Rahmen der Angemessenheits- als auch der Rechtskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen. Wenn der Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht, hat die Rekursinstanz ihn zu respektieren und darf nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen. Sie darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist (RB 1981 Nr. 20, 1986 Nr. 116; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19; vgl. auch BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430 ff., E. 3.2 und 4, mit Bemerkungen von Arnold Marti). 3.

### **E. 3**

Subeventuell: Es sei festzustellen, dass in der Stadtzürcher Kernzone Altstadt keine generelle Profilerhaltungspflicht gilt.

#### **E. 3.1**

Kernzonen umfassen gemäss § 50 Abs. 1 PBG schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Zu diesem Zweck können die Gemeinden in der Bau- und Zonenordnung vorsehen, dass bestehende Kernzonenbauten nur unter Erhaltung ihres Grundrisses, ihres Profils und ihres Erscheinungsbildes ersetzt werden dürfen. Damit soll – worauf die Vorinstanz richtig hingewiesen hat – erreicht werden, dass die Ersatzbaute im Ortsbild die Funktion des ehemaligen Gebäudes übernimmt. Ein derartiger Ersatzbauzwang beruht regelmässig auf bestimmten ortsbaulichen oder gestalterischen Gegebenheiten, hinsichtlich welcher den Gemeinden ein erheblicher Planungsspielraum zukommt.

#### **E. 3.2**

Die Kernzonenvorschriften der Stadt Zürich bezwecken laut Art. 25 BZO die Wahrung des Gebietscharakters durch Pflege der bestehenden Bau- und Grünsubstanz und deren eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen. Der Gebietscharakter der Altstadt wird in Art. 44 BZO umschrieben. Die Altstadt umfasst den Bereich innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauern. Hohes Alter und kleinmassstäbliche Baustruktur kennzeichnen die Architektur und prägen das Gassenbild. Die einzelnen Etappen einer kontinuierlichen Entwicklung vom Wohnturm zum Bürgerhaus sind in vielen Bauten ablesbar. Unter dem Titel "Zusatzvorschriften Altstadt" regelt die Stadtzürcher Bauordnung in Art. 45 die "Neubauten" und in Art. 46 die "Ersatzbauten". Die Gebäudehöhe und die Vollgeschosszahl von "Neubauten" im Sinn von Art. 45 BZO haben sich an der bestehenden Bebauung sowie an den Strukturmerkmalen des Strassenzuges zu orientieren (Art. 45 Abs. 1 BZO), wobei die maximale Anzahl der Vollgeschosse und der anrechenbaren Geschosse sowie der minimale Grundgrenzabstand in Art. 45 Abs. 2 BZO festgehalten sind. Hinsichtlich der "Ersatzbauten" in der Altstadt bestimmt Art. 46 BZO: 1 Ersatzbauten sind Neubauten, die ganz oder teilweise im bisherigen Gebäudeumfang neu erstellt werden. Zur Erhaltung der Quartier-, Strassen- und Platzbilder können Ersatzbauten vorgeschrieben werden. 2 Abweichungen von Absatz 1 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Quartiercharakters oder der hygienischen Verhältnisse

liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.

### **E. 3.3.1**

Die Beschwerdegegnerin hielt in ihrer Bauverweigerung vom 5. Dezember 2006 und in ihrer Rekursantwort an die Vorinstanz fest, dass die geplante Aufstockung gegen Art. 46 BZO verstosse. Werde ein teilweiser Neubau – worunter auch Anbauten an und Aufstockungen von bestehenden Gebäuden fielen – geplant, müsse er sich gemäss Art. 46 Abs. 1 BZO grundsätzlich an den bisherigen Gebäudeumfang halten. Abweichungen könnten nur unter den in Art. 46 Abs. 2 BZO genannten Voraussetzungen gestattet werden. Die projektierte Aufstockung bedeute eine Abweichung vom bisherigen Gebäudeumfang, was im konkreten Fall weder im Interesse des Quartiercharakters noch mit dem Argument der hygienischen Verhältnisse begründet werden könne und auch zu einer Beeinträchtigung benachbarter Liegenschaften führe. Die Vorinstanz schützte in ihrem Rekursentscheid vom 10. August 2007 die Auslegung der Beschwerdegegnerin, wonach gemäss Art. 46 Abs. 1 BZO dort, wo bereits ein Haus bestehe, der vorhandene Gebäudeumfang (in der Regel) beizubehalten sei, als nachvollzieh- und vertretbar. Art. 46 Abs. 1 BZO lasse im Sinn einer Grundsatzbestimmung lediglich (vollständige oder teilweise) Ersatzbauten zu, die den bisherigen Gebäudeumfang beibehielten. Diese Bestimmung diene der Erhaltung des Erscheinungsbildes der Altstadt. Entgegen der Auffassung des Rekurrenten lasse sich aus § 50 Abs. 1 PBG nicht ein Recht auf eine Erweiterung von schutzwürdigen Ortsbildern ableiten, spreche diese Bestimmung doch ausdrücklich von Erhaltung oder Erweiterung schutzwürdiger Ortsbilder, womit dem Gemeinwesen ein grosses Ermessen im Umgang mit Kernzonen eingeräumt werde.

### **E. 3.3.2**

Die Beschwerdeführerin verneint in ihrer Beschwerdeschrift eine grundsätzliche Profilerhaltungspflicht gemäss Art. 46 Abs. 1 BZO. Aus dessen Wortlaut, insbesondere aus dem Zusatz "ganz oder teilweise im bisherigen Gebäudeumfang", lasse sich gerade keine Profilerhaltung herleiten. Es handle sich um eine reine Begriffsbestimmung. In der Kernzone Altstadt seien Bauvorhaben einzelfallweise nach den für die Kernzone Altstadt geltenden Bestimmungen zu beurteilen. Eine aus Art. 46 BZO herausgelesene "Rigidität" bezüglich Profilerhaltung sei allenfalls bei Neubauten anstelle bestehender Gebäude und bei neubauähnlichen Umgestaltungen nachvollziehbar, nicht aber bei Änderungsbauten. Ersatzbauten seien Bauten, die "neu erstellt" werden; die Bauordnung enthalte aber keine spezifizierte Regelung für blosse Um- und Ergänzungsbauten. Das streitige Umbauvorhaben erreiche nicht die bauliche Intensität einer neubauähnlichen Umgestaltung und auf dieses sei weder Art. 45 noch Art. 46 BZO anzuwenden. Vielmehr würden die allgemeinen Bauvorschriften für die Kernzonen und die Gestaltungsvorschriften von Art. 48 BZO gelten.

### **E. 3.4.1**

Es ist unbestritten, dass Art. 45 BZO nur für "Neubauten" gilt, welche auf bisher unüberbauten Landflächen errichtet werden, und aus diesem Grund vorliegend nicht anwendbar ist. Streitig ist der Anwendungsbereich von Art. 46 BZO. Die Beschwerdeführerin versteht diese Bestimmung als "Begriffsdefinition". In den Anwendungsbereich von Art. 46 BZO fallen gemäss der Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin Bauvorhaben, die – im Gegensatz zu Art. 45 BZO – an bereits überbauten Standorten realisiert werden, und zwar nur Neubauten oder neubauähnliche

Umbauten. Art. 45 BZO enthalte keine spezifizierte Regelung für blosser Um- und Ergänzungsbauten. Da das streitige Bauvorhaben nicht die bauliche Intensität einer neubauähnlichen Umgestaltung erreiche, sind nach den Ausführungen der Beschwerdeführerin weder Art. 45 noch Art. 46 BZO anzuwenden, sondern (nur) die allgemeinen Bauvorschriften für die Kernzonen und die besondere Gestaltungsvorschrift von Art. 48 BZO.

#### **E. 3.4.2**

Wird Art. 46 Abs. 1 Satz 1 BZO – entsprechend den Ausführungen der Beschwerdeführerin – genau gemäss Wortlaut und als reine Begriffsbestimmung verstanden, so fallen unter den Begriff "Ersatzbauten" Neubauten, welche ganz oder teilweise den bisherigen Gebäudeumfang einhalten; folgerichtig würden nicht darunter fallen Neubauten, welche vollständig ausserhalb des bisherigen Gebäudeumfangs liegen. Dies ergibt für eine Kernzonenbestimmung, welche unstreitig auf bereits überbaute Grundstücke Anwendung findet, schlechterdings keinen Sinn. Auch ist nicht einzusehen, weshalb Art. 46 Abs. 1 Satz 1 BZO den Begriff "Ersatzbauten" definiert ohne irgendeine inhaltliche Aussage über die Ausgestaltung solcher Bauten zu machen. Weiter wäre bei einer solchen Auslegung auch Art. 46 Abs. 2 BZO, wonach Abweichungen von Absatz 1 bewilligt oder angeordnet werden können, wenn dies im Interesse des Quartiercharakters oder der hygienischen Verhältnisse liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden, ohne Sinninhalt, da von einer reinen Begriffsbestimmung, wie sie bei dieser Betrachtungsweise Art. 46 Abs. 1 Satz 1 BZO darstellen würde, nicht abgewichen werden kann. Schliesslich kann nicht davon ausgegangen werden, der Gesetzgeber habe – wie dies die Beschwerdeführerin vertritt – im Gebiet der äusserst schutzwürdigen Altstadt Zürich in Art. 45 und 46 BZO nur Neu- oder neubauähnliche Bauten regeln wollen, Umbauten jedoch nicht, sondern diese den allgemeinen Kernzonenvorschriften unterstellt. Art. 46 Abs. 1 Satz 1 BZO wurde offensichtlich nicht mit der erforderlichen Sorgfalt redigiert. Der Einschub "ganz oder teilweise" bezieht sich nicht auf den bisherigen Gebäudeumfang, sondern auf den Satzteil "neu erstellt". Ersatzbauten sind demgemäss Neubauten, die im bisherigen Gebäudeumfang ganz oder teilweise neu erstellt werden. Art. 46 Abs. 1 BZO statuiert somit bei Neu- oder Umbauten von bestehenden Gebäuden, dass das bisherige Gebäudeprofil grundsätzlich einzuhalten ist, wobei unter den in Art. 46 Abs. 2 BZO statuierten Voraussetzungen davon abgewichen werden kann. Nur diese Auslegung behebt die aufgezeigten Widersprüchlichkeiten der von der Beschwerdeführerin vertretenen Interpretation und gibt Sinn und Zweck von Art. 46 Abs. 1 und Abs. 2 BZO korrekt wieder. Nachfolgend ist daher zu prüfen, ob die Durchbrechung des bisherigen Gebäudeumfangs durch das streitige Bauvorhaben nach Massgabe von Art. 46 Abs. 2 BZO als Abweichung zu bewilligen sei. 4.

#### **E. 4**

Subeventuell: Es sei Dispositiv-Ziffer III des angefochtenen Entscheides aufzuheben.

##### **E. 4.1**

Laut Art. 46 Abs. 2 BZO können Abweichungen von Absatz 1, also von der Pflicht, Ersatzbauten im bisherigen Gebäudeumfang zu errichten, bewilligt werden, wenn dies im Interesse des Quartiercharakters oder der hygienischen Verhältnisse liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Die Beschwerdegegnerin hat in ihrer Bauverweigerung vom 5. Dezember 2006 zum Quartiercharakter ausgeführt, für das

Gassenbild in der Altstadt seien Häuser mit ganz unterschiedlichen Kubaturen charakteristisch. Das Haus M-Gasse 02 sei weniger hoch als die Nachbargebäude, weise aber eine verhältnismässig grosse Bautiefe auf. Das traufständig zum L-Platz gerichtete Satteldach sei dementsprechend über 5 m hoch. Die geplante Aufstockung und das weiterhin hohe Dach gäben dem Gebäude eine Mächtigkeit, die das Bild der Häuserzeile am L-Platz störe und betreffend Geschossigkeit und Traufhöhen zu einer unerwünschten Nivellierung des Gassenbildes führe. Weiter seien die beiden Fensterreihen der beiden Dachgeschosse auf der Rückseite des Gebäudes beliebig gewählt und würden die Fensterordnung der darunter liegenden Geschosse stören und dem Gebietscharakter widersprechen. Die Vorinstanz ist diesen Ausführungen in ihrem Rekursentscheid vom 10. August 2007 beigetreten und hat festgehalten, wie der Augenschein gezeigt habe, setze sich die betreffende Häuserzeile in der Tat aus Gebäuden mit unterschiedlichen Kubaturen zusammen. Diese Unterschiedlichkeit zeuge von der bauhistorischen Entwicklung. Die sichtbare ungleiche bauhistorische Entwicklung zeichne gerade den Charakter des Quartiers aus und widerspiegle sich in der Formulierung von Art. 44 BZO. Eine Aufstockung würde der gesetzlichen Zielsetzung widersprechen. Heute sei der Erhalt der Altstadt oberste Maxime und nicht unkontrolliertes Wachstum, wie dies in früheren Jahrhunderten der Fall gewesen sei. Unabhängig vom Argument der bauhistorischen Entwicklung liege das Bauprojekt nicht im Interesse des Quartiercharakters. Von der M-Gasse aus wirke die Aufstockung äusserst wuchtig. Durch die Aufstockung würde der Gassenausgang zwischen dem rekursbetroffenen Gebäude und dem Gebäude L-Platz 04 empfindlich gestört. Der heutige harmonische Übergang von der M-Gasse zum L-Platz würde mit dem hohen Gebäude geopfert und das Gebäude M-Gasse 06 optisch durch die Mächtigkeit des aufgestockten Gebäudes erdrückt. Die zur M-Gasse hin vorgesehene Dachgestaltung wirke fremd, wuchtig und deplatziert. Indem augenscheinlich versucht werde, bei der Belichtung und der Fläche für Balkon/Terrasse das Maximum herauszuholen, werde der Gebäude- und somit Quartiercharakter beeinträchtigt.

#### **E. 4.2**

Diese Ausführungen der Vorinstanzen sind überzeugend und es kann darauf verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Die Auffassung, das Gassenbild in der Altstadt werde durch Häuser mit ganz unterschiedlichen Kubaturen geprägt und eine Nivellierung der Traufhöhen entlang dem L-Platz durch Aufstockung des Hauses L-Platz 02 liege nicht im Interesse des Quartiercharakters und widerspreche Art. 46 Abs. 2 BZO, ist nicht rechtsverletzend. Wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Rekursantwort zu Recht darauf hinwies, untersagte schon Art. 5 der Bauvorschriften für die Altstadt vom 14. Februar 1962 ausdrücklich die Nivellierung der Dachgesimshöhen und bestimmte die 1978 zur Sicherung der Planung festgelegte Planungszone für die Altstadt, dass die bisherigen Trauf- und Firsthöhen beizubehalten seien, ausser eine Abweichung dränge sich "im Interesse des historischen Strassenbildes" auf. Die geplante Aufstockung liegt gerade nicht "im Interesse des Quartiercharakters", sondern widerspricht diesem. Durchaus vertretbar und nachvollziehbar ist auch die im Bauentscheid vom 5. Dezember 2006 und in der Rekursantwort von der Beschwerdegegnerin qualifizierte Dachgestaltung auf der Gebäuderückseite (Südostseite) als "völlig missraten". Bei einer Firstlänge von rund 7.4 m werden die beiden Dachgeschosse (4. OG und Dachgeschoss) praktisch vollständig geöffnet, so dass gerade noch eine Dachrestbreite von rund 1.5 m verbleibt. Die Dachaufbauten mit den aufgeständerten Dachterrassen und den grossflächigen Verglasungen sowie das im ersten

Dachgeschoss mitten vor der Fensterfront endende Balkongeländer lassen nach Einschätzung der Beschwerdegegnerin sogar eine "minimalste Einordnung vermissen" und seien mit den das Ortsbild prägenden bestehenden räumlichen und baulichen Strukturen nicht vereinbar; diese Einschätzung ist einleuchtend und vertretbar.

#### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, am L-Platz 05, also ebenfalls ein Eckgebäude am Eingang einer Gasse (N-Gasse) in "ortsbaulich unmittelbarer Nachbarschaft", habe die Beschwerdegegnerin eine vertikale Gebäudevolumenerweiterung und einen neuen Dacheinschnitt gegen das angebaute Nachbarhaus hin bewilligt. Die von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotos zeigen indessen, dass es sich beim Umbau L-Platz 05 – gegen den L-Platz hin – nicht um eine Aufstockung um ein Geschoss handelt, sondern um eine minime Anhebung des Daches um ca. 50 cm mit Einbau einer schmalen Dachlukarne. Auf den beantragten Beizug der Baupläne kann deshalb verzichtet werden. Die Beschwerdegegnerin hat in ihrer Beschwerdeantwort einlässlich dargelegt, weshalb sie bei jenem Umbau eine Abweichung im Sinn von Art. 46 Abs. 2 BZO gestattet hat. Auf diese Gründe muss hier nicht näher eingegangen werden, denn die beiden Bauprojekte sind in ihrem Umfang derart verschieden, dass die Beschwerdeführerin aus dem Umbau des Hauses L-Platz 05 von vornherein nichts zu ihren Gunsten ableiten kann.

#### **E. 4.4**

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die "Durchbrechung" des bisherigen Gebäudeumfangs durch das streitige Bauprojekt offensichtlich nicht gemäss Art. 46 Abs. 2 BZO im Interesse des Quartiercharakters liegt und daher nicht bewilligungsfähig ist. Die Bauverweigerung vom 5. Dezember 2006 durch die Beschwerdegegnerin ist rechtmässig. Im Sinn eines zweiten Subeventualantrages beantragt die Beschwerdeführerin, es sei festzustellen, dass in der Stadtzürcher Kernzone Altstadt keine generelle Profilerhaltungslinie gelte. Das Verwaltungsgericht hat mit Hinblick auf das streitige Bauvorhaben Inhalt und Bedeutung der hier massgebenden Kernzonenbestimmungen von Art. 45 und 46 BZO hinreichend erläutert (vorn E. 3 und 4). Ein schutzwürdiges Interesse hinsichtlich eines die ganze Kernzone Altstadt betreffenden Feststellungsentscheides kommt der Beschwerdeführerin nicht zu (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 19 N. 58 - 64).

#### **E. 5**

Es sei ein Augenschein durchzuführen.

#### **E. 6**

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin." Die Baurekurskommission und die Bausektion der Stadt Zürich beantragten Abweisung der Beschwerde; Letztere verlangte zudem die Zusprechung einer angemessenen Parteientschädigung. Die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. In prozessualer Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin die Durchführung eines Augenscheins. Da der massgebliche Sachverhalt, soweit entscheidrelevant, aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich indessen ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichts (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). Die auf einem Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden und dokumentieren die örtlichen Verhältnisse in rechtsgenügender Weise. 2.

### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführerin beantragt schliesslich die Aufhebung von Dispositiv Ziff. III des Rekursentscheides, womit sie verpflichtet wurde, der Beschwerdegegnerin eine Umtriebsentschädigung von Fr. 1'500.- zu bezahlen. Sie führt hierzu aus, die Stellungnahme zu einem Bauentscheid gehöre zu den angestammten, von der Verwaltung zu tragenden Aufgaben einer Baubehörde. Vorliegend gehe es um die noch nie entschiedene Frage, ob in der Kernzone Altstadt eine generelle Profilerhaltungspflicht gelte. Angesichts der präjudiziellen Wirkung, die vom Entscheid ausgehe, erscheine es gerechtfertigt, die Beschwerdeführerin als Rekurrentin nicht mit einer Umtriebsentschädigung zu belasten.

### **E. 6.2**

Gemäss § 17 Abs. 2 VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe ihres Gegners verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darstellung komplizierter Sachverhalte oder schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte (lit. a) oder wenn die Rechtsbegehren oder die angefochtene Anordnung offensichtlich unbegründet waren (lit. b). Die Vorinstanz beruft sich in ihrem Entscheid auf eine neuere von der Präsidentenkonferenz beschlossene eigene Praxis (BEZ 2005 Nr. 15), wonach Gemeinden künftig vermehrt entschädigt werden sollen, dies nach Massgabe folgender Grundsätze: Erstens soll sich ein potenzieller Entschädigungsanspruch in aller Regel auf Rekurse von Bauherren bzw. Grundeigentümern beschränken; ausgenommen seien Rekurse Dritter, weil Gemeinden in Verfahren, in welchen sich private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüberstehen, grundsätzlich auch nicht entschädigungspflichtig würden (§ 17 Abs. 3 VRG). Zweitens sei es in einfachen Fällen, die zu keinem relevanten Zusatzaufwand geführt hätten, weiterhin nicht gerechtfertigt, den Gemeinden eine Entschädigung zuzusprechen. Drittens würde den Gemeinden auch in schwierigeren Fällen nur dann eine Entschädigung zugesprochen, wenn die Vernehmlassung mit einem gewissen Aufwand verbunden gewesen sei, dies unabhängig davon, ob die Gemeinde einen Rechtsvertreter bzw. eine Rechtsvertreterin beigezogen habe oder nicht. Die Beschwerdeführerin rügt nicht, dass diese Praxis grundsätzlich unzulässig sei, weshalb für das Verwaltungsgericht kein Anlass besteht, sich dazu in grundsätzlicher Hinsicht zu äussern (vgl. VGr, 4. Oktober 2007, VB.2007.00300, E. 7.2, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Vorliegend hatte die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren eine 17-seitige Rekurschrift eingereicht, welche die streitige Bauverweigerung vom 5. Dezember 2006 unter verschiedensten Rechtsstandpunkten in Frage stellte. Die Beschwerdegegnerin hat hierzu in einer umfangreichen Rekursvernehmlassung vom 13. März 2007 Stellung genommen. Der Aufwand zur Beantwortung des Rekurses durch die Beschwerdegegnerin war vorliegend überdurchschnittlich und die Zusprechung einer Parteientschädigung im Sinn von § 17 Abs. 2 VRG an das Gemeinwesen nicht rechtsverletzend. Ob der Entscheid präjudizielle Wirkung hat, ist gemäss dieser Gesetzesbestimmung unmassgeblich.

### **E. 7**

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Hingegen sind die Voraussetzungen für die Zusprechung einer

Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin gegeben (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Bei der Bemessung ist zu berücksichtigen, dass die Beantwortung der Beschwerde wohl ein besonderes Fachwissen erforderte, der Aufwand vor Verwaltungsgericht für die durch eigene Fachleute vertretene Beschwerdegegnerin aber nicht das Ausmass der Rekursantwort einnahm. Angemessen ist deshalb eine Parteientschädigung von Fr. 750.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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