

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00395 vom 21. November 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-11-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00395

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00395 du 21 novembre 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00395 del 21 novembre 2007

Regeste

Baubewilligung | Bewilligung für den Umbau, die Umnutzung sowie den Abbruch und den Wiederaufbau des Dachgeschosses zweier Wohn- und Geschäftshäuser; Lichtentzug und Schattenwurf; Interessenabwägung im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG. Bei der Frage, ob dem Bauvorhaben überwiegende öffentliche oder nachbarliche Interessen im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG entgegen stehen, ist abzuwägen zwischen dem Interesse der Bauherrschaft an der Realisierung der vom Gesetz eingeräumten Baumöglichkeiten und insbesondere demjenigen der Nachbarn, dass sich die Beeinträchtigung ihrer eigenen Grundstücke im Rahmen dessen hält, was auch von einer baurechtskonformen Überbauung der Baugrundstücke zu erwarten wäre (E. 2.3). Die Beeinträchtigungen bezüglich Lichtentzug und Schattenwurf der nachbarlichen Liegenschaft sind im Vergleich zur heutigen Situation nur marginal. Sie halten sich im Rahmen dessen, was die Beschwerdeführenden bei einer bauordnungskonformen Überbauung der beiden Baugrundstücke hinnehmen müssten. Diesen nachbarlichen Interessen stehen die Interessen der privaten Beschwerdegegnerin gegenüber, die bereits bestehenden Dachgeschosse durch die geplanten Anpassungen sinnvoll, d.h. zu Wohnzwecken nutzen zu können, und das öffentliche Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Wenn die Baubewilligungsbehörde unter diesen Umständen zum Schluss kam, dem streitigen Bauvorhaben stünden keine überwiegende nachbarliche Interessen entgegen, hat sie den ihr bei der Interessenabwägung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG zukommenden Ermessens- und Entscheidungsspielraum gewahrt und nicht rechtsverletzend entschieden (E. 2.3.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

B,

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf das rechtzeitig erhobene Rechtsmittel einzutreten.

E. 1.2

In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden wie schon im Rekursverfahren die Durchführung eines Augenscheines, insbesondere zur Frage des "Lichtentzuges und des Schattenwurfes". Die Frage, welchen vermehrten Schattenwurf das streitige Bauvorhaben dereinst verursachen wird, könnte an einem Augenschein höchstens ansatzweise und summarisch abgeklärt werden. Der Umfang des Lichtentzugs und des

vermehrten Schattenwurfes geht indessen im prozessrelevanten Umfang hinreichend aus den Akten, insbesondere den Baugesuchsunterlagen hervor. Dies gilt auch für die ebenfalls massgebende Frage, welche Einwirkungen die Nachbarschaft bei einer bauordnungskonformen Überbauung hinnehmen müsste, wofür ein Augenschein keine wesentlichen Erkenntnisse zu vermitteln vermöchte. Es erübrigt sich damit ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichts (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). Aus dem gleichen Grund durfte auch die Vorinstanz ohne Rechtsverletzung auf einen Augenschein verzichten.

E. 1.3

Die Beschwerdeführenden werfen der Vorinstanz auch eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs vor, weil diese die von der Bauherrschaft eingereichten privaten Schattenberechnungen "unbesehen ihrem Entscheid zu Grunde gelegt" habe. Auch dieser Einwand ist unbegründet. Die Rekurskommission hat aufgrund der heutigen baulichen Situation und der Baugesuchsunterlagen auf eine "vernachlässigbare zusätzliche Beschattung" geschlossen (Rekursentscheid E. 5.4). Sie hat anschliessend angefügt, "dass die von der privaten Rekursgegnerin eingereichten Berechnungen und Simulationen kein anderes Resultat zeig(t)en, erstaun(t)e nicht weiter". Sie hat daher zur Sachverhaltsermittlung nicht auf die – von den heutigen Beschwerdeführenden bestrittenen – Schattenberechnungen der privaten Beschwerdegegnerin abgestellt. Wie erwähnt (E. 1.2) kann die Mehrbeschattung im prozessrelevanten Umfang aufgrund der Baugesuchsakten ermittelt werden und sind hierfür keine weiteren Beweismittel erforderlich.

E. 2

Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung hat sich ergeben: I. Die Bausektion der Stadt Zürich erteilte der E AG am 19. Dezember 2006 die baurechtliche Bewilligung für den Umbau, die Umnutzung sowie den Abbruch und den Wiederaufbau des Dachgeschosses bei den Wohn- und Geschäftshäusern Assek.Nr. 01 und 02 auf den Grundstücken Kat.Nrn. 03 und 04 an der L-Strasse 05 bzw. M-Strasse 06 in Zürich. II. Hiergegen erhoben die Erben A, nämlich B und C, am 31. Januar 2007 Rekurs an die Baurekurskommission I und beantragten im Hauptpunkt die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung. Mit Rekursentscheid vom 10. August 2007 wies die Rekurskommission I den Rekurs ab. III. Mit Beschwerde vom 18. September 2007 beantragten B und C dem Verwaltungsgericht, die baurechtliche Bewilligung der Bausektion der Stadt Zürich vom 19. Dezember 2006 sowie den Rekursentscheid vom 10. August 2007 aufzuheben unter Zusprechung einer Umtriebsentschädigung für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren. Die Baurekurskommission I, die Bausektion der Stadt Zürich sowie die private Beschwerdegegnerin beantragten Abweisung der Beschwerde; letztere schloss zudem auf Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften werden – soweit rechtserheblich – in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1.

E. 2.1

Die beiden Baugrundstücke sind nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich der Quartiererhaltungszone Q15b zugeteilt. Die Parzelle Kat.Nr. 03 stösst an die L-Strasse und ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus überbaut, welches zwei nicht anrechenbare Untergeschosse, sieben Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweist. Die gleiche

Geschlosszahl besitzt das angebaute, um 90° gedrehte Gebäude M-Strasse 06 auf dem Grundstück Kat.Nr. 04. Laut Art. 24g Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Zürich (BauO) vom 23. Oktober 1991 sind in der Quartiererhaltungszone Q15b Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 5 m zulässig. Die beiden erwähnten Häuser überschreiten die zulässige Gebäudehöhe um 2,11 m (L-Strasse 05) bzw. um 2,35 m (M-Strasse 06) und widersprechen damit den geltenden Bauvorschriften.

E. 2.2

Gemäss § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (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 Ausnahmegenehmigungen 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. Gemäss Rechtsprechung dürfen die baulichen Änderungen aber nicht auf den weit gehenden Ersatz der bisherigen Bausubstanz hinauslaufen; solche so genannten "neubauähnlichen Umgestaltungen" sprengen den Rahmen der gemäss § 357 Abs. 1 PBG zulässigen Änderungen und müssen die Neubauvorschriften einhalten (vgl. VGr, 19. Oktober 2005, BEZ 2006 Nr. 32, mit Hinweisen). Geplant ist vorliegend der Abbruch und Wiederaufbau des Dachgeschosses auf den beiden Gebäuden L-Strasse 05 und M-Strasse 06. Unbestrittenermassen liegt keine neubauähnliche Umgestaltung vor, bleibt doch die bisherige Bausubstanz dieser beiden Bauten – abgesehen vom Dachgeschoss – erhalten. Ebenso ist nicht bestritten, dass durch das Bauvorhaben keine neuen oder weiter gehenden Abweichungen von Vorschriften eintritt; die gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden gemessene Gebäudehöhe wird durch das Bauprojekt nicht verändert, während die gemäss Art. 24g Abs. 2 BauO zulässige Firsthöhe, d.h. der senkrechte Abstand zwischen der Schnittlinie Fassade/Dachfläche und dem First (§ 281 PBG), von max. 5 m vom streitigen Bauprojekt mit rund 3 m eingehalten wird. Streitig ist allein, ob dem Bauvorhaben entsprechend § 357 Abs. 1 PBG überwiegende öffentliche und nachbarliche Interessen entgegenstehen.

E. 2.3

Bei der Frage, ob dem Bauvorhaben überwiegende öffentliche oder nachbarliche Interessen entgegen stehen, ist abzuwägen zwischen dem Interesse der Bauherrschaft an der Realisierung der vom Gesetz eingeräumten Baumöglichkeiten und insbesondere demjenigen der Nachbarn, dass sich die Beeinträchtigung ihrer eigenen Grundstücke im Rahmen dessen hält, was auch von einer baurechtskonformen Überbauung der Baugrundstücke zu erwarten wäre (VGr, 8. März 2006, VB.2005.585/588, E. 2.3; Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 120). Bei dieser im Rahmen der Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG vorzunehmenden Interessenabwägung steht den Gemeinden ein Ermessens- und Entscheidungsspielraum zu (RB 2003 Nr. 14 = BEZ 2004 Nr. 8), welchen die Baurekurskommission zu beachten hat. Obschon ihr als Rekursbehörde gemäss § 20 Abs. 1

VRG volle Überprüfungsbefugnis zusteht, hat sie sich bei der Ermessenskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen und darf nicht einfach eine vertretbare Ermessensausübung der kommunalen Baubewilligungsbehörde durch ihre eigene ersetzen (RB 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., § 20 N. 17 ff.). Dem Verwaltungsgericht steht nach § 50 VRG von vornherein nur Rechtskontrolle zu.

E. 2.3.1

Die Baurekurskommission I hat hierzu in ihrem Rekursentscheid ausgeführt, der Schutz vor Lichtentzug und Schattenwurf werde nach zürcherischem Baurecht nur indirekt durch die Baubeschränkungsnormen gewährleistet, d.h. durch die Vorschriften über die Abstände, die Geschosszahl, die Gebäudelänge, die Gebäudebreite usw. Damit habe der Gesetzgeber abstrakt vorgezeichnet, welches Mass an Lichtentzug und Schattenwurf die Nachbarschaft sich gefallen lassen müsse (RB 1990 Nr. 75 = BEZ 1990 Nr. 28). Von einer ins Gewicht fallenden Verletzung der nachbarlichen Interessen könne keine Rede sein. Der Abstand des Bürohauses M-Strasse 06 vom rekurrentischen Gebäude betrage ca. 25 m, jener zum Gebäude L-Strasse 05 rund 17,5 m. Die Erhöhung der Firstebene um rund 35 cm habe indessen – wenn überhaupt – nur eine vernachlässigbare zusätzliche Beschattung zur Folge; dies weil die hypothetische Firstlinie aufgrund eines zurückversetzten Dachteils heute auf einer Länge von rund drei Viertel des Gebäudes eine Höhe von 23,74 m aufweise, während das Gebäude mit dem neuen Dach eine maximale Höhe von lediglich 23 m erreiche. Dass die von der privaten Rekursgegnerin eingereichten Berechnungen und Simulationen kein anderes Resultat zeigten, erstaune nicht weiter. An diesem Ergebnis ändere die Überschreitung der Gebäudehöhe nichts und die Mehrhöhe werde dadurch kompensiert, dass die Firsthöhe nur knapp 3 m anstelle der zulässigen 5 m betrage. Die Rekurrierenden wären jedenfalls bezüglich Lichtentzug und Schattenwurf mit einem baurechtskonformen Gebäude nicht besser gestellt, da ein solches dieselbe Gesamthöhe erreichen würde. Vorliegend sei das rekurrentische Interesse an weniger Schattenwurf aufgrund der marginalen Veränderung der Beschattung relativ klein und wiege nicht schwerer als das Interesse der privaten Rekursgegnerin an der optimalen Ausnützung ihres Grundstückes sowie das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Wohnanteilsvorschriften respektive der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Diesen Ausführungen halten die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht zur Hauptsache entgegen, der kleinste Abstand zwischen den Fassaden L-Strasse 07 der Beschwerdeführenden und dem Gebäude M-Strasse 06 betrage nicht ca. 25 m, sondern 20 m. Die Firstebene werde nicht nur um 35 cm, sondern um 70 cm erhöht. Die Argumentation der Vorinstanz, die Beschwerdeführenden wären durch ein die volle Gebäude- und Firsthöhe ausnutzendes Gebäude nicht besser gestellt, sei falsch; die Vorinstanz betrachte eindimensional allein die Gesamthöhe, lasse aber das Dachprofil mit seiner seitlichen Ausdehnung weit über das Regelprofil hinaus ausser Betracht. Falsch sei auch die Annahme eines öffentlichen Interesses an der Einhaltung der Wohnanteilsvorschriften, denn ein Dachgeschoss – wie hier streitig – sei laut Art. 6 Abs. 1 und 2 BauO der Stadt Zürich für die Berechnung des Wohnanteils nicht zu berücksichtigen. Ein öffentliches Interesse an der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bestehe auch im Gebäude L-Strasse 07 der Beschwerdeführenden, und zwar von qualitativ gutem Wohnraum, der nicht durch unnötige und übermässige Beschattung durch baurechtswidrige Nachbargebäude beeinträchtigt werde. Die Beschwerdeführenden hätten nie in Frage gestellt, dass die Beschwerdegegnerschaft grundsätzlich ein Dachgeschoss erstellen dürfe, bei umfassender Abwägung aller Interessen

der Bauherrschaft, der Nachbarn und der Öffentlichkeit jedoch nicht in dem streitbezogenen Profil, sondern mit einem flacher geneigten Dach. Gleiches gelte mit Bezug auf die Dachterrassen; solche kämen nur in Betracht zurückversetzt auf die strassenseitige Begrenzungslinie der Firstebene gemäss Regelbauweise. Dies wäre umso mehr geboten, wenn der Auffassung der Rekurskommission gefolgt würde, wonach die Möblierung von Dachterrassen durch nicht befestigtes Mobiliar vom öffentlichen Baurecht nicht erfasst würde. Das Anbringen neuer Terrassen auf dem zu hohen baurechtswidrigen Gebäude sei nicht nur für sich allein, sondern im Zusammenhang und in Kumulation mit der die Beschwerdeführenden ebenfalls stark belastenden weiteren Veränderungen der Dachlandschaft (seitliche Erweiterung des Dachprofils, Erhöhung der Firstebene) zu beurteilen.

E. 2.3.2

Der Abstand zwischen dem Gebäude L-Strasse 07 der Beschwerdeführenden zum Haus L-Strasse 05 auf der gegenüberliegenden Strassenseite beträgt 17,5 m. Die stirnseitige Fassadenflucht des Gebäudes M-Strasse ist im Bereich der L-Strasse zurückversetzt; ebenso springt in jenem Bereich auf der gegenüberliegenden Strassenseite auch das Gebäude L-Strasse 07 der Beschwerdeführenden zurück. Der Abstand zwischen diesen beiden (zurückspringenden) Bauten bzw. Bauteilen beträgt rund 24 m – 27 m. Es handelt sich mithin keineswegs um sehr enge Verhältnisse, sondern um Abstände, wie sie in den grossstädtischen Verhältnissen der Stadt Zürich häufig anzutreffen sind. Die Firstebene des – entfernteren – Hauses M-Strasse 06 soll gemäss Bauprojekt um rund 70 cm auf die Höhe + 23.35 m angehoben werden. Beim Bürogebäude L-Strasse 05 kommt die neue Dachebene auf + 23 m zu liegen, was eine Erhöhung gegenüber der bestehenden Dachlinie entlang der L-Strasse von 35 cm entspricht. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass dieses Gebäude heute auf einer Länge von rund 3/4 einen (gegenüber der L-Strasse) zurückversetzten Dachteil besitzt, der 74 cm höher ist als die geplante Firstebene. Die Gebäudesilhouette wird durch das Wegfallen dieses höheren Dachteils tiefer ausfallen. Was die Mehrbeschattung gegenüber heute angeht, so ist die neue Dachebene leicht gewölbt und kommt die für den Schattenwurf bestimmende Dachkante nur um rund 20 cm höher zu liegen als die bisherige. Die Mehrbeschattung durch das Bauprojekt gegenüber dem heutigen Zustand kann mithin als geringfügig eingestuft werden. Art. 24g Abs. 2 BauO beschränkt in der hier massgebenden Zone die maximale Gebäudehöhe auf 18 m und die maximale Firsthöhe auf 5 m. Bei voller Ausschöpfung der Gebäude- und Firsthöhe kommt der First eines Hauses damit höchstens auf 23 m über dem gewachsenen Terrain zu liegen. Abgesehen von den Dachaufbauten (Lift) weist das Gebäude L-Strasse

E. 2.3.3

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Bauvorhaben die nachbarliche Liegenschaft L-Strasse 07 bezüglich Lichtenzug/Schattenwurf gegenüber heute marginal mehr beeinträchtigt. Gleiches gilt für die Mehrbeschattung durch das weiter entfernte Gebäude M-Strasse, dessen First zudem senkrecht zum Gebäude der Beschwerdeführenden in Ost-West-Richtung verläuft und dessen Dach stirnseitig zur L-Strasse hin als walmdachähnlich ausgestaltet ist. Diese Beeinträchtigungen halten sich zudem im Rahmen dessen, was die Beschwerdeführenden bei einer bauordnungskonformen Überbauung der beiden Baugrundstücke hinnehmen müssten. Diesen nachbarlichen Interessen stehen die Interessen der privaten Beschwerdegegnerin gegenüber, die bereits bestehenden Dachgeschosse durch die geplanten Anpassungen sinnvoll, d.h. zu Wohnzwecken nutzen zu

können, und das öffentliche Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. An diesem allgemeinen öffentlichen Interesse, welches die Stadt Zürich auch mit der Festlegung von Wohnanteilen verfolgt, ändert der Einwand der Beschwerdeführenden nichts, dass laut Art. 6 BauO Dachgeschosse bei der Berechnung des Wohnanteils nicht zu berücksichtigen seien, und diese damit nicht direkt der Erfüllung des Wohnanteils dienen. Wenn die Bausektion der Stadt Zürich unter diesen Umständen zum Schluss kam, dem streitigen Bauvorhaben stünden keine überwiegende nachbarliche Interessen entgegen, hat sie den ihr bei der Interessenabwägung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG zukommenden Ermessens- und Entscheidungsspielraum gewahrt und nicht rechtsverletzend entschieden. Zu Recht hat somit auch die Rekurskommission den Rekurs unter diesem Gesichtspunkt abgewiesen.

E. 2.4.1

Die gleichen Einwände wie gegen den Umbau der Dachgeschosse erheben die Beschwerdeführenden auch gegen die Erstellung von Dachterrassen auf dem Haus L-Strasse 05 und verlangen, dass diese nur zurückversetzt auf die strassenseitige Begrenzungslinie der Firstebene gemäss Regelbauweise erstellt werden dürften. Die Vorinstanz hat hierzu ausgeführt, Dachterrassen seien auch für sich alleine betrachtet im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG bewilligungsfähig. In der angefochtenen Bewilligung sei eine filigrane Geländergestaltung verlangt worden. Dies schliesse gemauerte Brüstungen oder solche aus Blumentrögen eindeutig aus, womit sich aufgrund der Nutzung des Daches als Terrasse zusätzlich anfallende Beschattung auf ein Minimum beschränke.

E. 2.4.2

Die beiden 5 1 / 2 - und 3 1 / 2 -Maisonette-Wohnungen im Dachgeschoss (Ebene 06 und 07) weisen – neben der Terrasse auf der Ebene 07 – eine Dachterrasse von 38 m 2 bzw. 40 m 2 auf. Diese werden über eine Wendeltreppe und "Luke zum Dachausstieg" erschlossen. Laut Dispositiv Ziff. I.1.a der Baubewilligung vom 19. Dezember 2006 hat die Bauherrschaft vor Baubeginn der Denkmalpflege die Detail- und Ausführungspläne der neuen Dachaufbauten und der Zinnengeländer zur Genehmigung vorzulegen. Das Gelände ist laut Erwägung c der Baubewilligung "filigran" auszugestalten. Strassenseitig wird das Gelände gegenüber der Dachkante um rund 1 m zurückversetzt. Wie die Bausektion der Stadt Zürich in ihrer Rekursvernehmlassung und Beschwerdeantwort festhält, ist mit den Nebenbestimmungen in der Baubewilligung die Errichtung von massiven Bauteilen wie Brüstungen und dergleichen ausgeschlossen. Dies müsse auch sinngemäss für vergleichbare Einrichtungen wie z.B. zusammenhängend aneinander gereihte grössere Blumentröge gelten. Im Licht dieser Ausführungen kann auch bezüglich der beiden Terrassen der Baubewilligungsbehörde keine Ermessensüberschreitung vorgeworfen werden, wenn sie die Terrassen bewilligte und damit keine dem Bauvorhaben entgegenstehenden "überwiegenden" nachbarlichen Interessen annahm. Immerhin ist festzuhalten, dass die Ausführungspläne für die Dachterrasse, deren Genehmigung durch die Denkmalpflege vorbehalten wurde, den Beschwerdeführenden ebenfalls zuzustellen sind (§ 316 Abs. 2 PBG). Bei der Bewilligung der Dachterrassenausgestaltung wird die Bewilligungsbehörde allerdings zu beachten haben, dass gemäss Art. 24g BauO insgesamt maximal acht Geschosse (1 anrechenbares Untergeschoss, fünf Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse) zulässig sind und sich somit die Dachterrassen auf der neunten Geschossebene, mithin im Übergeschossigen Bereich, befinden; auf dieser dürfen daher keine dauernden Einrichtungsgegenstände aufgestellt werden. 3. Die Beschwerde ist

demgemäss abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG der privaten Beschwerdegegnerin zuzusprechen. Angemessen ist eine Parteientschädigung von total Fr. 1'200.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

E. 05

(Kat.Nr. 03) neu eine Gesamthöhe von 23 m und das Haus M-Strasse 06 (Kat.Nr. 04) eine solche von 23.35 m auf. Der First des Hauses L-Strasse 05 liegt damit nicht und jener des Gebäudes M-Strasse 06 um 35 cm höher als ein Gebäude gemäss Regelbauweise, welches Gebäude- und Firsthöhe voll ausschöpft. Der Einwand der Beschwerdeführenden, bei einer derart "eindimensionalen" Betrachtung der Gesamthöhe bleibe das Dachprofil mit seiner seitlichen Ausdehnung über das Regelprofil völlig unberücksichtigt, ist an sich richtig. Sie übersehen aber, dass nach Art. 24d Abs. 4 BauO in den Quartiererhaltungszonen die für das Schrägdach zulässige Dachebene (45°) durchstossen werden darf, wenn Mansardendächer und ähnliche steile Dachformen vorherrschen und die Mehrzahl der Gebäude mit ihrer Traufe die erlaubte Gebäudehöhe erreicht. Unter den erwähnten Voraussetzungen ist somit auch nach Regelbauweise eine Dachform zulässig, welche hinsichtlich Schattenwurf auf die Liegenschaft L-Strasse 07 der Beschwerdeführenden gegenüber dem Bauprojekt nicht weniger beeinträchtigend wäre.

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