

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00001 vom 2. Juni 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-06-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00001

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00001 du 2 juin 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00001 del 2 giugno 2010

Regeste

Baubewilligung | Um- und Anbau eines Mehrfamilienhauses in Quartiererhaltungszone in Zürich: Einhaltung der Quartiererhaltungsvorschriften, Einordnung, baurechtswidrige Baute, Besitzstandsgarantie. Die Quartiererhaltungszone kann nicht zur Erhaltung von baulicher Substanz eingesetzt werden. Anders als die Kernzone bezweckt sie nicht den Schutz von Ortsbildern im Sinn des Heimat- und Denkmalschutzes, sondern die Erhaltung hochwertiger Siedlungsstrukturen (E. 5.2). Bestehen auf einem Grundstück mehrere Bauten und/oder Anlagen, so ist jede separat bezüglich der Anwendbarkeit von § 357 Abs. 1 PBG zu überprüfen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts greift eine differenzierte Betrachtungsweise aber auch bezüglich einzelner Bauteile ein, wenn diesen eine gewisse Eigenständigkeit zukommt. Ein "selbständiger" Anbau an ein baurechtswidriges Gebäude beurteilt sich nicht nach § 357 Abs. 1 PBG, sondern ist wie eine eigenständige Baute zu behandeln und damit (nur) bewilligungsfähig, wenn die Bauvorschriften eingehalten werden. In gleicher Weise sind bauliche Massnahmen an einem derart "selbständigen" baurechtswidrigen Bauteil separat und losgelöst vom Hauptgebäude auf ihre Übereinstimmung mit § 357 Abs. 1 PBG zu prüfen (E. 9.1). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2010.00001 Entscheid der 1. Kammer vom

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung von Beschwerden gegen einen Entscheid der Baurekurskommission zuständig. Der private Beschwerdeführer ist als Eigentümer der an das Umbauprojekt angebauten Liegenschaft E-Strasse 04 vom Bauvorhaben in qualifizierter Weise betroffen und damit zur Beschwerde legitimiert (§ 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]).

E. 1.2

Die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZVH) stützt ihre Rekurslegitimation auf das Verbandsbeschwerderecht gemäss § 338a Abs. 2 PBG. Gemäss dieser Bestimmung sind gesamtkantonal tätige Vereinigungen, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, zu Rekurs und Beschwerde gegen Anordnungen und Erlasse berechtigt, soweit sich diese auf den III. Titel oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kommt Quartiererhaltungsvorschriften kein heimatschutzrechtlicher Gehalt zu, weshalb die Verbände nicht legitimiert sind,

entsprechende Verstösse zu rügen (RB 1990 Nr. 10 und 11; RB 1996 Nr. 78; VGr, 26. August 2009, VB.2009.00317, www.vgrzh.ch). Indessen ist die Legitimation der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz insoweit gegeben, als die Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Häuser F-Strasse 05, 06 und 07 geltend gemacht wird. Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde beider Beschwerdeführenden ist somit einzutreten.

E. 2

In prozessualer Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin die Durchführung eines Augenscheins. Ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein erübrigt sich dann, wenn der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend ersichtlich ist (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A. Zürich 1999, § 7 N. 45). In der zu beurteilenden Streitigkeit hat die Baurekurskommission I am 18. August 2009 einen Augenschein durchgeführt. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse, die im Protokoll des Rekursverfahrens festgehalten sind, darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1981 Nr. 2). Da die örtlichen Verhältnisse aus den Akten, insbesondere auch aus der von der Baurekurskommission anlässlich des Augenscheins erhobenen fotografischen Dokumentationen, in rechtsgenügender Weise ersichtlich sind, erübrigt sich ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein (RB 1995 Nr. 12 mit Hinweisen).

E. 3

Die Bauherrschaft plant einen Um- und Anbau am Wohnhaus E-Strasse 01 sowie den Abbruch des Nebengebäudes F-Strasse 02. Der Umbau umfasst eine teilweise Änderung der inneren Einteilung mit neuem Treppenhaus vom Unter- bis zum Dachgeschoss, einen Ausbau des Dachgeschosses mit Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und einer Anhebung des Daches zu Wärmedämmzwecken. Der dreigeschossige Anbau kommt an die Stelle des bisherigen Nebengebäudes an der Nordseite des Hauptgebäudes zu liegen und umfasst nebst einem Liftturm Wohnflächenerweiterungen für die jeweiligen Geschosse im Haupthaus. Der Anbau schliesst auf Höhe des dritten Obergeschosses des Haupthauses ab, mit einer Terrasse auf Höhe des vierten bzw. des Dachgeschosses. Weiter sollen der Vorgarten neu gestaltet und ein Autoabstellplatz überdacht werden.

E. 4

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die bestehenden Anbauten zum Hauptgebäude seien in ihrer kleinräumlichen Ausprägung typisch für das Quartier, in welchem mittelständische Handwerksgebäude die Haupthäuser ergänzten. Der flache Anbau beim Haus E-Strasse 04 sei einst die Backstube der Bäckerei H gewesen. Dagegen sei ein hoher klotziger dreigeschossiger Anbau geplant, welcher mit der bisherigen Quartierstruktur nichts mehr zu tun hätte und diese unwiederbringlich zerstören würde. Dabei sei es willkürlich, nur die Ansicht der E-Strasse zu beurteilen, ohne die besonderen Strukturen der F-Strasse mit mehreren geschützten Bauten in nächster Nähe zu beachten. Die Rechtsmittelbehörden müssten bei der Beurteilung der Schutzobjekte Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, sowie Teile und Zugehör von Gebäuden, Bäume, Feldgehölze und Hecken, bei welchen die lokalen Behörden der Inventarisationspflicht gemäss § 203 Abs. 2 PBG nicht oder nur unvollständig nachgekommen seien, das Gesetz direkt anwenden. Dabei dürften niederrangige lokale Normen, wie die jeweiligen

Bauordnungen, nur insoweit Beachtung finden, als diese mit den Grundnormen des übergeordneten kantonalen oder eidgenössischen Rechts übereinstimmen.

E. 5

Gemäss § 50a Abs. 1 PBG umfassen Quartiererhaltungszonen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen.

E. 5.1

Bei den Quartiererhaltungszonen geht es nicht um die Erhaltung eines schutzwürdigen Ortsbilds, sondern um die Erhaltung und Förderung der Siedlungsqualität (RB 1996 Nr. 78; Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz [PBG] des Kantons Zürich, Bern 1992, Rz. 22). Quartiererhaltungszonen sind somit – anders als Kernzonen – keine planungsrechtlichen Massnahmen zum Schutz von Objekten des Natur- und Heimatschutzes im Sinn von § 203 Abs. 1 PBG (Andreas Keiser, Die Quartiererhaltungszone – ein neues Instrument der zürcherischen Ortsplanung, PBG aktuell 1/94, S. 14). Der Erlass einer Quartiererhaltungszone setzt nicht voraus, dass ein Siedlungsbereich hohe architektonische oder andere herausragende Ansprüche erfüllen muss. Es genügt, wenn ein Ortsteil "geschlossen" ist. Er muss eine "bauliche Gliederung" aufweisen, die ihn – meist unter Mitberücksichtigung der Aussenraumgestaltung – einheitlich oder vielfältig erscheinen lässt. Zusätzliches wird nicht verlangt (BEZ 1995 Nr. 5 E. 3).

E. 5.2

Trotz ihres bewahrenden Charakters ist die Quartiererhaltungszone ein Instrument der Siedlungserneuerung. Die Quartiererhaltungszone kann nicht zur Erhaltung von baulicher Substanz eingesetzt werden. Anders als die Kernzone bezweckt sie – wie bereits ausgeführt – nicht den Schutz von Ortsbildern im Sinn des Heimat- und Denkmalschutzes, sondern die Erhaltung hochwertiger Siedlungsstrukturen. Auch dort, wo die (hohe) Siedlungsqualität eines Ortsteils in erster Linie durch dessen bauliche Gliederung bestimmt wird, lässt sich mit einer Quartiererhaltungszone das Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude nur soweit bestimmen, als es für die Siedlungsstruktur massgebend ist (RB 2002 Nr. 71).

E. 5.3

Das Baugrundstück liegt in der Quartiererhaltungszone QI4a. Quartiertypisch für solche Gebiete ist gemäss Art. 24f der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) eine mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung. Prägend sind nach dieser Bestimmung jeweils die strassenzugewandten Gebäudeseiten, wogegen die rückwärtigen Bereiche unterschiedlich dicht bebaut oder gar frei gehalten und die rückwärtigen Fassaden im Gegensatz zu den repräsentativen Frontfassaden meist einfacher gestaltet sind.

E. 5.4

Bei der streitbetroffenen Liegenschaft handelt es sich nicht um ein Inventar- oder Schutzobjekt. Da die Quartiererhaltungszone nicht dem Schutz von Ortsbildern im Sinn des Heimat- und Denkmalschutzes dient, ist somit entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdeführenden der Erlass einer Schutzmassnahme nicht zu prüfen. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, das fragliche Gebiet gehöre eigentlich in die

Kernzone, ist festzuhalten, dass Nutzungspläne im Rechtsmittelverfahren über eine Baubewilligung grundsätzlich nicht der akzessorischen Überprüfung unterliegen (RB 1989 Nr. 6, 1990 Nr. 7). Eine solche ist nur ausnahmsweise, d.h. lediglich dann zulässig, wenn die durch die Festlegung bewirkten Eigentumsbeschränkungen für den Grundeigentümer bei der Festsetzung nicht erkennbar waren oder sich seither die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben (Kölz/Bosshart/Röhl, § 19 N. 27 mit Hinweisen). Das Vorliegen einer solchen Konstellation wird hingegen von den Beschwerdeführenden nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Schliesslich lässt sich eine Zonenzuweisung auch nicht über eine strengere Handhabung von § 238 PBG korrigieren (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 10-8 mit Hinweis auf BGE 114 Ia 343 E. 4b, 115 Ia 363 E. 3a, 377 E. 5). Zu prüfen ist lediglich, ob die Quartiererhaltungszonenvorschriften gemäss Art. 24f ff. BZO eingehalten sind und ob das Projekt den Einordnungsanforderungen genügt.

E. 6

Diesbezüglich machen die Beschwerdeführenden geltend, die vorgesehene Überbauung des Hofes auf der Seite F-Strasse sei nicht mit dem Quartiercharakter bzw. den Anliegen der Quartiererhaltungszone vereinbar, weil im rückwärtigen Bereich eine lockere, unterschiedlich dicht bebaute Struktur mit An- und Nebenbauten beibehalten werden müsse. Beim geplanten Anbau handle es sich um ein Hofgebäude, welches gemäss Art. 24h Abs. 2 BZO abstandspflichtig sei und nicht an die Grenze zum beschwerdeführerischen Grundstück gestellt werden dürfe. Ausserdem würden daraus Attraktivitäts- bzw. Wertverminderungen sowie weitere Beeinträchtigungen seiner Liegenschaft resultieren.

E. 6.1

Was die Einhaltung der Quartiererhaltungszonenvorschriften betrifft, ist festzuhalten, dass keine Hofrandbebauung vorliegt. Auf den Parzellen des Gebäudeensembles an der E-Strasse 07, 01 und 04 befinden sich Nebenbauten mit ursprünglich handwerklicher Nutzung. Diese sind zwar rückwärtig an die Wohnhäuser angebaut, liegen aber nicht in einem Hofbereich im Sinne von Art. 24f ff. BZO. Aufgrund der nahe beieinander liegenden Högger- und F-Strasse grenzt der rückwärtige Bereich des Ensembles seinerseits wieder an eine Strasse, weshalb nicht von einem Hofbereich im Sinne der Quartiererhaltungszone I gesprochen werden kann. Vielmehr befindet sich der projektierte Anbau vollumfänglich im zulässigen Baubereich für Randgebäude, weshalb auch kein Ansatz zur Hofbildung vorliegt. Somit unterliegt der Anbau weder den Abstandsvorschriften für Hofgebäude noch lässt sich eine Pflicht zur lockeren Überbauung des rückwärtigen Bereichs ableiten.

E. 6.2

Demgemäss findet Art. 24g Abs. 3 BZO Anwendung, wonach die seitlich geschlossene Bauweise zustimmungsfrei gestattet ist. Abstandsvorschriften und weitere Baubegrenzungsnormen bestimmen abschliessend, welche Auswirkungen durch Lichtentzug und Schattenwurf auf ein Nachbargrundstück zulässig sind; für die Anwendung der allgemeinen Immissionsschutzbestimmung von § 226 PBG bleibt kein Raum (RB 1990 Nr. 75 [Leitsatz] = BEZ 1990 Nr. 28). Somit darf auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Der damit verbundene Schattenwurf und die geltend gemachten Attraktivitäts- und Wertverminderungen sind hinzunehmen (VGr, 19. August 2005, VB.2005.00321, E. 2.2, www.vgrzh.ch). Schliesslich bleibt festzuhalten, dass das Umbauprojekt auch die Bebauungsstruktur der Quartiererhaltungszone nicht verletzt, und es kann diesbezüglich auf

die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 VRG).

E. 7

Juli 2009 festgehalten, die Seite gegen die F-Strasse sei für den Strassenraum der F-Strasse nicht weiter von Bedeutung. Sie sei eine einfache rückwärtige Fassade, die zurückversetzt von der strassenseitigen Flucht liege. Sie habe weder besondere architektonische Qualitäten noch betreffe sie ein schutzwürdiges Objekt. Sie sei auch nicht in ihrer Lage im Verhältnis zur Baulinie bzw. zur Bauflucht entlang der F-Strasse erhaltenswert und unterscheide sich damit in städtebaulicher Hinsicht von dem Gebäudeteil auf der Seite E-Strasse. Aufgrund der architektonischen Beratung durch das Amt für Städtebau habe die Bauherrschaft beim Anbau auf das Dachgeschoss verzichtet. Ausserdem weiche der Anbau stirnseitig leicht zurück; damit werde hinreichend Rücksicht auf den denkmalpflegerisch nicht schutzwürdigen Altbau genommen, indem sich der Anbau unterordne und ein eher problematischer Anschluss im Dachbereich respektive eine wesentliche Veränderung des bestehenden Daches vermieden werde. In seiner äusseren Erscheinung und architektonischen Ausgestaltung sei der Anbau zurückhaltend. Zusammen mit den Auflagen gemäss Dispositiv-Ziffer II.1.c in Verbindung mit Erwägung lit. E.h der angefochtenen Baubewilligung werde den Einordnungsanforderungen von § 238 Abs. 1 PBG sowie Art. 24d BZO entsprochen und auch die besondere Rücksichtnahme auf die schräg gegenüberliegenden Schutzobjekte F-Strasse 05, 06 und 07 im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG erfüllt. Die Vorinstanz bestätigte in ihren Erwägungen im Wesentlichen die Feststellungen der Baubehörde.

E. 7.1

Die Vorinstanz hat die zu dieser Bestimmung entwickelten und hier massgebenden Grundsätze zutreffend dargelegt. Es wird auf die entsprechenden Erwägungen verwiesen (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die Rekurskommission hat insbesondere zu Recht erwogen, dass der örtlichen Baubewilligungsbehörde bezüglich Einordnungsfragen eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zusteht und sich die Rekursbehörde bei der Überprüfung solcher Entscheide Zurückhaltung auferlegt (RB 1981 Nr. 20, 1984 Nr. 106). Die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts ist gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 lit. c VRG auf blosse Rechtskontrolle beschränkt.

E. 7.2

Bezüglich der Einordnungsanforderungen hat die Baubehörde in der Rekursvernehmlassung vom

E. 7.3

Bei der Beurteilung der Einordnung des Bauprojekts ist vorab festzuhalten, dass die Fassade zur F-Strasse weniger repräsentativ in Erscheinung tritt als jene zur E-Strasse. Sodann ergibt sich aus den bei den Akten liegenden Umgebungsaufnahmen, dass die F-Strasse heterogen bebaut ist. Es wechseln sich ältere und neuere Bauten verschiedener Stilrichtungen ab. Was den projektierten Anbau betrifft, ist die seitens der Baubehörde geltend gemachte Unterordnung zum Hauptgebäude ohne Weiteres erkennbar, was sich insbesondere im Verzicht auf das Dachgeschoss ausdrückt. Die Unterordnung wird zusätzlich mit den in der Baubewilligung gemachten Auflagen sichergestellt. So darf die Pergola auf dem Flachdach mit keinem permanenten Dach versehen werden. Im Weiteren

hat sich das Äussere der neuen Bauteile hinsichtlich Material, Oberflächenstruktur und Farbe dem bestehenden Gebäude anzugleichen. Auch sind die zu verwendenden Materialien für Fassade und Dach vom Amt für Städtebau und Denkmalpflege zu bewilligen. Aufgrund der Unterordnung zum Hauptgebäude und aufgrund des heterogenen Umfelds tritt der Anbau relativ unscheinbar in Erscheinung und nimmt entsprechend Rücksicht auf die schräg gegenüberliegenden Schutzobjekte F-Strasse 05, 06 und 07. Von einer optischen Abriegelung des F-Strassenquartiers kann jedenfalls nicht die Rede sein. Was die Dachgestaltung betrifft, wirkt sich die geplante Dachanhebung zur verbesserten Gebäudeisolation lediglich geringfügig aus. Die zusätzlichen Dachaufbauten sind symmetrisch angeordnet. Im Übrigen wird die originale Dachgestaltung übernommen. Ein Verstoß gegen die erhöhten Einordnungsanforderungen von Art. 24d BZO bezüglich der Dachgestaltung ist somit ebenso wenig ersichtlich, wie die behauptete Schmälerung der Ensemblewirkung. Wenn die Baubewilligungsbehörde unter diesen Umständen zum Schluss kommt, der Anbau trete in seiner äusseren Erscheinung und architektonischen Ausgestaltung lediglich zurückhaltend in Erscheinung und nehme damit auch auf benachbarte Schutzobjekte Rücksicht, so handelt es sich dabei um eine durchaus nachvollziehbare Begründung, die der auf Rechtsverletzungen beschränkten Überprüfungsbefugnis durch das Verwaltungsgericht ohne Weiteres standhält. Da sich die Einordnung des Bauprojekts somit auch unter dem Titel von § 238 Abs. 2 PBG als unproblematisch erweist, ist auf die beantragte Einholung eines Gutachtens der kantonalen Denkmalpflegekommission zu verzichten.

E. 8

Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden, erst durch die vollständige Veränderung der Grundrisse im Hauptgebäudekörper werde der Anbau überhaupt sinnvoll verwendbar. Damit sei der Anbau mit der Auskernung und dem faktischen Neubau des Haupthauses zwingend verknüpft, weshalb abzuwägen sei, ob nachbarrechtliche Interessen dem Projekt entgegenstünden.

E. 8.1

Nach § 101 Abs. 1 PBG dürfen baulinienwidrige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden. Gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung können weiter gehende Vorkehren bewilligt werden, wenn die Baulinie in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden soll und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen bei Durchführung der Baulinie den entstandenen Wert zu entschädigen hat. Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen und nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.

E. 8.2

Der bestehende Hauptgebäudekörper ist unbestrittenermassen baurechtswidrig. Der Grenzabstand des Gebäudes zum Grundstück Kat.-Nr. 08 beträgt nur etwa 2,70 m statt 3,50 m, der Abstand zum Gebäude Vers.-Nr. 09 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 08 nur etwa 5,30 m statt 7,00 m (§ 270, § 271 und § 274 PBG). Zudem steht das bestehende Gebäude zu etwa zwei Dritteln im Baulinienbereich. Gemäss Baubewilligung seien die projektierten

Änderungen gestützt auf § 101 Abs. 2 und § 357 Abs. 1 PBG indessen bewilligungsfähig.

E. 9

Zu prüfen ist zunächst, ob die geltenden Bauvorschriften bezüglich Baulinie und Grenzabstand Anwendung finden, weil eine neubauähnliche Umgestaltung vorliegt:

E. 9.1

§ 357 Abs. 1 PBG regelt die sogenannte erweiterte Besitzstandsgarantie (vgl. auch Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 70 f.). Diese 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 weitgehenden Ersatz der bisherigen Bausubstanz hinauslaufen dürfen; solche sogenannten "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). Voraussetzung für das Vorliegen eines Besitzstandsfalles ist die Existenz einer bestehenden Baute und Anlage (Willi, S. 12 ff.). Bestehen auf einem Grundstück mehrere Bauten und/oder Anlagen, so ist jede separat bezüglich der Anwendbarkeit von § 357 Abs. 1 PBG zu überprüfen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts greift eine differenzierte Betrachtungsweise aber auch bezüglich einzelner Bauteile ein, wenn diesen eine gewisse Eigenständigkeit zukommt. Ein "selbständiger" Anbau an ein baurechtswidriges Gebäude beurteilt sich nicht nach § 357 Abs. 1 PBG, sondern ist wie eine eigenständige Baute zu behandeln und damit (nur) bewilligungsfähig, wenn die Bauvorschriften eingehalten werden (VGr, 6. März 1992, VB.1991.96, in: BEZ 1992 Nr. 12; VGr, 19. April 1995, VB.1995.147 E. 2; RB 1986 Nr. 99 = BEZ 1987 Nr. 5; RB 1998 Nr. 111; Alain Griffel, Bauen im Spannungsfeld zwischen Eigentumsgarantie und Bauvorschriften, in: ZBl 103 [2002] S. 182 f.; Willi, S. 91 f. mit Bemerkungen). In gleicher Weise sind bauliche Massnahmen an einem derart "selbständigen" baurechtswidrigen Bauteil separat und losgelöst vom Hauptgebäude auf ihre Übereinstimmung mit § 357 Abs. 1 PBG zu prüfen.

E. 9.2

Somit sind der Altbau und der geplante Anbau separat zu prüfen. Die erforderliche "Selbständigkeit" des Anbaus ergibt sich dabei bereits aus dessen Grösse und rückwärtiger Lage.

E. 9.3

Bezüglich der Frage, ob eingreifendere bauliche Veränderungen von baulinienwidrigen Bauten als neubauähnlich zu betrachten sind, sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts die zu § 357 Abs. 1 PBG entwickelten Abgrenzungskriterien anzuwenden (VB.2006.00512 = BEZ 2007 Nr. 18 = RB 2007 Nr. 65; BEZ 2006 Nr. 32 auch zum Folgenden). Danach ist nur mit grosser Zurückhaltung von neubauähnlichen Umgestaltungen auszugehen. Solche sind demgemäss nur dann anzunehmen, wenn sie den Tatbestand einer Gesetzesumgehung erfüllen, d.h., wenn zwar die Bestimmung ihrem Wortlaut nach, nicht aber nach ihrem Sinn und Zweck beachtet wird. Bei Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten trifft das dann zu, wenn bei objektivierter Betrachtungsweise

die Berufung auf die erweiterte Besitzstandsgarantie nicht darauf abzielt, bestehende Investitionen zu schützen, sondern es ausschliesslich oder vorwiegend darum geht, die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern.

E. 9.4

Der geplante Umbau umfasst eine teilweise Änderung der inneren Einteilung mit neuem Treppenhaus vom Unter- bis zum Dachgeschoss, einen Ausbau des Dachgeschosses mit Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und einer Anhebung des Daches zu Wärmedämmzwecken. Der dreigeschossige Anbau kommt an die Stelle des bisherigen Nebengebäudes an der Nordseite des Hauptgebäudes zu liegen und umfasst nebst einem Liftturm Wohnflächenerweiterungen für die jeweiligen Geschosse im Haupthaus. Das Projekt beinhaltet primär die Änderung der inneren Einteilung des bestehenden Wohnhauses vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss. Dies dient zusammen mit dem Anbau der Schaffung grosszügigerer Wohnräume, was einer zeitgemässen Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse entspricht. Dabei bleibt die tragende Struktur des bestehenden Gebäudes mit den Fassaden und den Böden erhalten. Da das Projekt die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz sowie deren Verwendung für eine weiterhin zonenkonforme Nutzung bezweckt, kann nicht gesagt werden, die Bestimmungen über Neubauten würden umgangen. Weil sich die Umbauten in erster Linie auf die innere Struktur des Gebäudes beziehen, ist vorliegend sogar fraglich, ob das Bauvorhaben über die gemäss § 101 Abs. 1 PBG erlaubte Modernisierung hinausgeht. Unter diesen Umständen durften die Vorinstanzen den Umbau des bestehenden Hauptgebäudes jedenfalls gestützt auf § 101 Abs. 2 und § 357 Abs. 1 PBG als bewilligungsfähig erachten.

E. 10

Zu prüfen bleibt, ob dem Umbau des bestehenden Hauptgebäudes überwiegende öffentliche oder nachbarliche Interessen entgegenstehen:

E. 10.1

Vorliegend sprechen gewichtige städtebauliche Interessen für die Beibehaltung des bestehenden Gebäudes. Das Streitobjekt ist das mittlere von drei Gebäuden, welche alle die Baulinie überschreiten. Diese werden als Ensemble wahrgenommen. Es ist daher ohne Weiteres nachvollziehbar, wenn die Baubehörde erwägt, es sei aus denkmalpflegerischer Sicht von grossem Interesse, das gesamte Ensemble ausserhalb der Baulinie zu erhalten. Sodann wurde ein Beseitigungsrevers in der Baubewilligung festgeschrieben. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Interessen für den Fall der – in absehbarer Zeit nicht geplanten – Durchführung der Baulinie ist somit ausgeschlossen.

E. 10.2

Bezüglich der infrage stehenden nachbarlichen Interessen werden die Dimensionen des teilweise baulinienwidrigen Hauptgebäudes nur marginal im Dachbereich verändert. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn ist daraus nicht ersichtlich.

E. 11

Was den separat zu prüfenden Anbau betrifft, ist festzuhalten, dass dieser den Bauvorschriften entspricht; insbesondere ist er baulinienkonform und hält die Grenzabstände ein, weshalb er sich von vornherein als bewilligungsfähig erweist. Da somit bezüglich des Anbaus die Bestimmungen von § 101 Abs. 2 und § 357 Abs. 1 PBG keine Anwendung finden, entfällt die entsprechende Interessenabwägung. Auch für die

eventualiter beantragte Rücksetzung des Anbaus besteht somit keine Handhabe.

E. 12

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist vollumfänglich abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden je hälftig aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG) und es steht ihnen von vornherein keine Parteientschädigung zu. Vielmehr haben sie die private Beschwerdegegnerin für ihre Umtriebe im Beschwerdeverfahren angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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