

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00640 vom 16. Januar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00640

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00640 du 16 janvier 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00640 del 16 gennaio 2008

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für den Umbau mit Aufstockung einer vorschriftswidrigen Baute: Bestandesgarantie. Eine neubauähnliche Umgestaltung ist nur dann anzunehmen, wenn sie den Tatbestand der Gesetzesumgehung erfüllt (E. 3.1). Bei § 101 PBG handelt es sich um eine Sondernorm, die der allgemeinen Bestimmung von § 357 Abs. 1 PBG vorgeht. Auch sie schützt als so genannte erweiterte Besitzstandsgarantie nicht nur den Bestand, sondern lässt auch Umbauten und Erweiterungen zu (E. 3.2). Die Vorinstanz kam vorliegend zum Schluss, bei einer Mehrausnützung von 150 m² bzw. rund 11 % der möglichen Neubaufäche könne nicht von einer "wesentlich" weitergehenden Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeit gesprochen werden (E. 4.3). Der örtlichen Baukommission ist keine Verletzung ihres Ermessensspielraums vorzuwerfen, wenn sie das Bauprojekt nicht als neubauähnliche Umgestaltung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG einstufte (E. 5.3). Diesem stehen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegen (E. 5.4). Unter diesen Umständen haben die Nachbarn keinen Anspruch auf eine generelle Redimensionierung des Bauvorhabens, das sich als nach Massgabe von § 357 Abs. 1 PBG zulässig erweist. Die Vorinstanz kam daher zu Unrecht zum Schluss, die Nachbarn hätten die "Übernutzung von 150 m² Fläche" nicht hinzunehmen (E. 5.4.4). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 1.1

D,

E. 1.2

E,

E. 2

F,

E. 2.1

Das Bauvorhaben betrifft die Gebäulichkeiten der ehemaligen BB-Fabrik zwischen der See- und der Z-Strasse in Rüslikon. Dieser Gebäudekomplex besteht aus zwei Gebäuden. Das "Kopfgebäude" des Komplexes (Assek.-Nr. 02) ist in der Verzweigung dieser beiden Strassen gelegen und tritt in der Art eines Wohnhauses turmartig in Erscheinung. Das nordwestlich daran anschliessende zweite Gebäude (Assek.-Nr. 1) ist eine Fabrikhallenbaute unter einem Flachdach mit einem Mittelteil und einem nahezu

quadratischen Nordwestteil. Der gesamte Gebäudekomplex wird heute weitgehend als Ladenlokalität, in untergeordnetem Ausmass zu Wohnzwecken (Kopfteil) genutzt. Vorgesehen ist die Aufstockung des quadratischen Segments der Fabrikhalle um ein Geschoss mit zwei Wohnungen.

E. 2.2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 03 ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschlikon (BZO) der Wohnzone W3G zugeteilt, in welcher gemäss Art. 18 BZO drei Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig sind. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 11,4 m, die Gesamtlänge maximal 50 m. Die Ausnützung wird durch eine Überbauungsziffer geregelt und beträgt für Hauptgebäude maximal 25 %, für besondere Gebäude maximal 7 %. Die Überbauungsziffer erhöht sich auf maximal 30 %, sofern mindestens ein Vollgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird (Art. 18 Abs. 4 BZO). Der Gebäudekomplex verletzt in verschiedener Hinsicht die geltenden baupolizeilichen Normen. Er übersteigt die Baulinien entlang der AA-Strasse und der Z-Strasse. Ferner verletzt er den Grenzabstand gegenüber dem nordwestlich angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 06; dieser beträgt statt der vorgeschriebenen 7 m nur rund 5,7 m. Weiter ist auch die vorliegend in der Zone W3G zulässige Überbauungsziffer von maximal 30 % (bei gewerblicher Nutzung von mindestens einem Vollgeschoss) überschritten. Unbestrittenermassen sind diese Rechtsverstösse auf Rechtsänderungen zurückzuführen und nicht auf eine materiell oder formell illegale Bautätigkeit (vgl. hierzu VGr, 23. März 2011, VB.2010.00607, E. 4.3 = BEZ 2011 Nr. 24). Damit stellt sich vorab die Frage, ob das Vorhaben unter dem Gesichtspunkt von § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bewilligungsfähig sei, was die Vorinstanz grundsätzlich bejaht hat, die Beschwerdegegnerschaft indessen – wie schon im Rekursverfahren – auch vor Verwaltungsgericht bestreitet. Diese kann in dem von den Baugesuchstellern angestregten Beschwerdeverfahren jene Rügen erneut vorbringen, welche die Vorinstanz abgewiesen oder nicht behandelt hat (RB 1983 Nr. 22). 3.

E. 3

Erbengemeinschaft G, bestehend aus:

E. 3.1

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 sogenannte 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 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). 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 Nachverdichtungen 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/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 1139); sodann ist der durch geänderte Bauvorschriften erzwungene Ersatz des Bestehenden in vielen Fällen weder aus ökonomischer noch ökologischer Sicht sinnvoll. Demgemäss sind neubauähnliche Umgestaltungen 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 (VGr, 19. Oktober 2005, VB.2004.00252, E. 4.1 = BEZ 2006 Nr. 32, auch zum Folgenden; zum Begriff der Gesetzesumgehung BGE 132 III 212 E. 4.1; 114 Ib 11 E. 3a). 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. Ob eine solche Umgehung vorliegt, lässt sich nicht allein nach quantitativen Kriterien beurteilen und hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Bei der Gesetzesumgehung steht nicht die den Rechtsschein schaffende Umgehungsnorm, sondern die umgangene Norm im Zentrum (Thomas Gächter, Rechtsmissbrauch im öffentlichen Recht, Zürich etc. 2005, S. 331). Wo die Einhaltung der Neubauvorschriften nur geringe Belastungen mit sich bringen würde, 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 weitgehenden 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. 3.2

Soweit der Gebäudekomplex die Baulinie überstellt, beurteilt sich die Bewilligungsfähigkeit des streitigen Bauprojekts nach § 101 PBG. Bei dieser Vorschrift handelt es sich nach gefestigter Rechtsprechung um eine Sondernorm, welche der allgemeinen Bestimmung von § 357 Abs. 1 PBG vorgeht (VGr, 14. März 2007, VB.2006.00512, E. 2.2.1 = RB 2007 Nr. 65 = BEZ 2007 Nr. 18, auch zum Folgenden). Danach dürfen baulinienwidrige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden (Abs. 1). Weitergehende Vorkehren sind nur bewilligungsfähig, wenn die Baulinien in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen bei Durchführung der Baulinien den entstandenen Mehrwert zu entschädigen hat (Abs. 2). Wie § 357 Abs. 1 PBG schützt auch § 101 PBG als sogenannte erweiterte Besitzstandsgarantie unter dem bisherigen Recht errichtete Bauten nicht nur in ihrem Bestand, sondern lässt auch darüber hinausgehende Umbauten und Erweiterungen zu, ohne dass ihr Umfang ausdrücklich beschränkt würde (VGr, 19. Oktober 2005, VB.2004.00252, E. 4.1 = BEZ 2006 Nr. 32; BRK III, 29. März 2006, BEZ 2006 Nr. 39; Willi, S. 70 f., insbesondere S. 79). Zur Frage, wann eine neubauähnliche Umgestaltung die Anwendung von § 101 Abs. 2 PBG ausschliesst, kann daher auf die entsprechende Rechtsprechung zu § 357 Abs. 1 PBG zurückgegriffen werden. Die hierzu von Lehre und Rechtsprechung angestellten Überlegungen haben in gleicher Weise Gültigkeit bei der Anwendung von § 101 PBG.

E. 3.3

Bei der Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG und § 101 PBG steht den Gemeinden ein Ermessens- und Entscheidungsspielraum zu (VGr, 8. Oktober 2003, VB.2003.00196, E. 2c = RB 2003 Nr. 14 = BEZ 2004 Nr. 8), welchen das Baurekursgericht zu beachten hat. Obschon ihm als Rekursbehörde gemäss § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) volle Überprüfungsbefugnis zusteht, hat es sich bei der Ermessenskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen und darf es nicht einfach eine vertretbare Ermessensausübung der kommunalen Baubewilligungsbehörde durch seine eigene ersetzen (RB 1981 Nr. 20; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 17 ff.). Dem Verwaltungsgericht steht nach § 50 VRG von vornherein nur Rechtskontrolle zu. 4.

E. 3.4

K,

E. 3.5

L,

E. 4

M, 5.1 N, 5.2 O, 6.1 P, 6.2 Q, 7.1 R, 7.2 S, 8.1 T, 8.2 U,

E. 4.1

Zur Beurteilung der Frage, ob eine neubauähnliche Umgestaltung vorliege, untersuchte das Baurekursgericht vorab, ob sich durch die Änderung bzw. Erweiterung des bestehenden Baukomplexes wesentlich weiter gehende Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten als bei einem Neubau ergeben. Die Vorinstanz ging dabei von einer für die Ausnützung massgeblichen Grund(stücks)fläche von 1'045 m² aus, woraus sich bei einer Überbauungsziffer von 30 %

(bei gewerblicher Nutzung eines Vollgeschosses) im Sinn von § 256 PBG eine überbaubare Fläche von rund 313 m² ergebe (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.5). Aufgrund der Baulinien und der Abstandsvorschriften sei die tatsächlich überbaubare Fläche etwas kleiner, nämlich 305 m². Eine Überbauungsstudie der Bauherrschaft zeige, dass auf dem Baugrundstück ein Neubau mit einer Gesamtgeschossfläche von 1'313 m² erstellt werden könnte. Diese Studie errechne die Geschossflächen gemäss Bauprojekt mit 1'292 m². Bei dieser Studie seien indessen Flächen im Umfang von 170 m² von anrechenbaren Geschossen abgezogen worden. Da vorliegend keine Ausnützungsziffer gelte, könne es nicht auf ihre Nutzung ankommen. Bei Miteinbezug dieser Flächen in den Vergleich erhöhe sich die Geschossfläche des Bauprojekts auf 1'460 m², womit eine Mehrfläche von 150 m² resultiere, was rund 11 % der möglichen Neubaufäche entspreche. Bei dieser Differenz könne noch nicht von "wesentlich" weiter gehenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten als bei einem Neubau gesprochen werden, wobei der Nutzungsvergleich nur eines von mehreren in Betracht fallenden Kriterien bilde.

E. 4.2

Diese Ausführungen werden von der Beschwerdegegnerschaft kritisiert. Die Vorinstanz führe ein neues, am betreffenden Ort überhaupt nicht massgebliches Berechnungskriterium ein und verliere sich in "kleinliche Diskussionen" über die Frage, welche Flächen an eine Ausnützung anrechenbar seien. Gemäss Bauordnung Rüslikon gelte vorliegend die Überbauungsziffer; somit seien alle oberirdischen Flächen anrechenbar. Die Frage, wie viele Geschosse vorliegend möglich wären und wie viel gesamthafte Baunutzung erlaubt wäre, sei nicht von Bedeutung und gefährlich. Gehe man von einer bestehenden Gebäudehöhe von 9,46 m und einer zulässigen Gebäudehöhe von 11,4 m aus, so wären noch weitere Ausnutzungsreserven, insbesondere auch ein Dachgeschoss, möglich, das im Rahmen einer nächsten Bauetappe unter Umständen eingegeben und bewilligt werden könnte. Dies habe die Vorinstanz schlicht nicht bedacht. Massgebend für die Nutzung sei einzig und allein die Überbauungsziffer, und diese allein müsse massgebend sein für das Mass der Überschreitung. Die zulässige Gebäudegrundfläche betrage 305 m² pro Geschoss. Das Gebäude weise heute eine Grundfläche von 590 m² auf. Neu gebaut würden im Galeriegeschoss 405 m², was zuzüglich der auf dem gleichen Geschoss liegenden Fläche im Wohnturm eine total überbaute Fläche von 501,25 m² ergebe. Allein die Neubaufäche betrage damit 133 % der zulässigen Grundfläche; nach Erstellung der Neubaute bestünden auf diesem Geschoss 166 % der grundsätzlich zulässigen Grundfläche, was das gesamte gewaltige Ausmass der Gesetzesverletzung erkennbar mache. Bei richtiger Berechnung ergebe sich sogar eine neue Fläche von 1'785 m².

E. 4.3

Die Kritik der Beschwerdegegnerschaft an der Geschossflächenberechnung der Vorinstanz ist nicht gerechtfertigt. Vorliegend gilt gemäss Art. 18 BZO als Ausnützung (allein) eine Überbauungsziffer. Diese regelt das Verhältnis der massgebenden Grundstücksfläche (§ 259 PBG) zur – senkrecht projizierten – "grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf dem Erdboden" (§ 256 Abs. 1 PBG). Die Überbauungsziffer wird durch die Aufstockung auf ein bestehendes Gebäude nicht verändert. Es ist demgemäss durchaus sachgerecht, wenn die Vorinstanz zur Abklärung der Frage, ob sich der Bauherrschaft durch das Bauprojekt Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten bieten, die mit einem Neubau nicht realisierbar wären, die Geschossflächen gemäss Umbauprojekt mit jenen vergleicht, die bei einem Neubau verwirklicht werden könnten. Die Vorinstanz ermittelte aufgrund der

eingereichten Überbauungsstudien der Bauherrschaft und nach Vornahme von Korrekturen die Fläche des Bauobjekts mit 1'460 m² und eine mögliche Neubaufäche von 1'313 m², was eine Mehrfläche des Umbauprojekts gegenüber einem Neubau von rund 150 m² ergebe bzw. rund 11 % der möglichen Neubaufäche. Demgegenüber macht die private Beschwerdegegnerschaft eine geplante Fläche von 1'785 m² geltend. Ihre Berechnung übersieht aber, dass das Galeriegeschoss nicht durchgehend verläuft, sondern im nordöstlichen Teil ein erheblicher Luftraum besteht; Erdgeschoss und Galeriegeschoss (1. OG) weisen daher eine unterschiedliche Fläche auf. Die Berechnung der Vorinstanz ist nachvollziehbar und überzeugend. Wenn diese zum Schluss kam, bei einer Mehrausnutzung von 150 m² bzw. rund 11 % der möglichen Neubaufäche könne nicht von einer "wesentlich" weiter gehenden Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeit gesprochen werden, ist ihr beizupflichten.

5. 5.1 Der Nutzungsvergleich gemäss Erwägung 4 bildet nur eines von mehreren Kriterien für die Beantwortung der Frage, ob eine neubauähnliche Umgestaltung vorliege. Ein – wichtiges – Indiz für einen Neubau liegt auch dann vor, wenn die neue Organisation und Konstruktion des Gebäudes nicht mehr als Verbesserung oder Anpassung des Vorhandenen gelten kann und/oder die baulichen Änderungen die bisherige Gestaltung des Gebäudes nicht mehr erkennen lassen (vgl. vorn E. 3.1). Hierzu hat das Baurekursgericht ausgeführt, vorliegend blieben der Turmteil vollständig und der schmale Teil des Fabrikgebäudes – abgesehen vom Einzug einer Treppe – unverändert. Im grösseren rechteckigen Teil des Fabrikgebäudes würden im Erdgeschoss die innere Einteilung teilweise geändert und Garagenboxen, Treppenaufgänge und Nasszellen geschaffen. Nämliches (ohne Garagenboxen) gelte für das Galeriegeschoss. Die Aussenwände würden demgegenüber, ausser wenigen neuen zugangs- oder fensterbedingten Durchbrüchen, vollständig belassen, begleitet von teilweisen Änderungen der bestehenden Befensterung. Belassen werde auch, bis auf die Schaffung eines Treppenaufgangs, das Untergeschoss sowie die Böden und die Decken bis auf jene des Galeriegeschosses, die durch eine höher angesetzte Decke ersetzt werden soll. Im Verhältnis zum Ganzen seien diese Eingriffe untergeordnet, womit das Primat des Investitionsschutzes gewahrt bleibe. Zu keinem anderen Ergebnis führe alsdann das Verhältnis von Bestand und Erweiterung. Die heutige Geschossfläche von 975 m² soll auf höchstens 1'460 m² Geschossfläche und damit um die Hälfte des Bestands erhöht werden; dies bei weitestgehend er Wahrung des Erscheinungsbilds des Gebäudekomplexes. Von aussen sichtbar sei einzig, dass etwa über der Hälfte der gesamten Gebäudelänge ein weiteres Geschoss aufgesetzt werden soll. Das Vorhaben charakterisiere sich somit als partielle, eingeschossige Aufstockung des heute zwei- bis dreigeschossigen Gebäudes, das im Übrigen mehrheitlich unverändert bleibe. Darin könne keine neubauähnliche Umgestaltung erblickt werden. Im Vordergrund stehe gesamthaft vielmehr der Schutz – und gleichermassen auch die Weiterentwicklung – der bestehenden Investition.

5.2 Diese Ausführungen der Vorinstanz sind überzeugend und es kann auf sie verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Der Umbau betrifft – abgesehen von der Erhöhung der Galeriegeschossdecke, bedingt durch den Einbau der beiden Wohnungen – den nordwestlichen, gegen die Z-Strasse gerichteten Teil des Gewerbekomplexes. Aber auch in diesem Teil bleibt die äussere Umfassung und innere Aufteilung teilweise erhalten. Der Turmteil wird vom Umbau überhaupt nicht berührt, und im schmalen Teil des Fabrikgebäudes wird lediglich eine Treppe eingezogen. Das Bauvorhaben zielt auf eine zeitgemässe und wirtschaftliche gemischte Nutzung Gewerbe/Wohnen unter möglichst weitgehender Verwendung der bestehenden Substanz. Zu Recht kam die Vorinstanz zum Schluss, darin liege keine neubauähnliche Umgestaltung,

sondern der Schutz – und gleichermassen auch die Weiterentwicklung – der bestehenden Investition. Ein Vergleich mit dem von der Beschwerdegegnerschaft angerufenen Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 26. März 2008 (VB.2007.00280) ist verfehlt, war doch in jenem Fall ein umfassender innerer und äusserer Umbau geplant, wodurch die Liegenschaft ein weitgehend neues Erscheinungsbild erhielt. Soweit die Beschwerdegegnerschaft beanstandet, dass im Rahmen einer nächsten Bauetappe unter Umständen die Erstellung eines Dachgeschosses eingegeben und bewilligt werden könnte, ist festzuhalten, dass vorliegend allein das Streitgegenstand bildende Baugesuch zu beurteilen und nicht auf eine hypothetische weitere Aufstockung abzustellen ist. Die Beschwerdegegnerschaft wird gegen eine allfällige entsprechende Bewilligung den Rechtsmittelweg beschreiten können.

5.3 Zusammengefasst ist festzuhalten, dass der Baukommission Rüslikon keine Verletzung ihres Ermessens- bzw. Entscheidungsspielraums vorzuwerfen ist, wenn sie das Bauprojekt nicht als neubauähnliche Umgestaltung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG einstuft. Damit ist auch hinsichtlich der Anwendung von § 101 Abs. 2 PBG das Bauprojekt nicht als neubauähnliche Umgestaltung, sondern als weiter gehende Vorkehren zu qualifizieren. Solche können 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 Mehrwert zu entschädigen hat. Die Baukommission Rüslikon hat in Dispositivziffer 2105 der Baubewilligung vom 26. Januar 2011 einen entsprechenden Mehrwertrevers zulasten des Baugrundstücks statuiert. Was die Realisierung der Baulinie betrifft, hat das Baurekursgericht dargelegt, dass diese nicht in absehbarer Zeit verwirklicht werden soll (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.7). Diese Sachverhaltsfeststellung ist unbestritten und es kann hierauf verwiesen werden. Das strittige Bauvorhaben ist auch unter diesem Gesichtspunkt bewilligungsfähig.

5.4 Strittig ist weiter, ob dem Bauprojekt, insbesondere der geplanten Aufstockung, im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

5.4.1 Das Baurekursgericht hielt hierzu in seinem Rekursentscheid (E. 4.8) fest, ob der Aufstockung überwiegende nachbarliche Interessen entgegenstünden, sei aufgrund einer einzelfallbezogenen Interessenabwägung zu beurteilen, bei der die Interessen der Bauherrschaft gegen die entgegenstehenden privaten Interessen abgewogen würden. Die Nordfassade des streitbetroffenen Gebäudes unterschreite den Grenzabstand von 7 m gegen das Grundstück Kat.-Nr. 06 um rund 1,3 m. Zudem weise die Nordwestfassade aufgrund der Baulinienüberschreitung eine (nicht mehrlängenzuschlagspflichtige) Überlänge von rund 5 m auf. Das Gebäude Z-Strasse 07 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 weise indessen einen Grenzabstand von rund 13 m zum Baugrundstück auf, womit der Gebäudeabstand deutlich überschritten sei. Auch im Verein mit der Fassadenüberlänge von rund 5 m sei kein Nachteil zu erblicken, der ein überwiegendes Interesse an einer Bauverweigerung zu begründen vermöchte. Besagte Verhältnisse würden nämlich bei Weitem dadurch kompensiert, dass das streitbetroffene Gebäude mit der geplanten Aufstockung eine Höhe von lediglich 9,46 m aufweise, während für eine Neubaute eine Gebäudehöhe von 11,4 m erlaubt wäre, zuzüglich der Firsthöhe von vorliegend 7 m. Damit wäre eine vorschriftskonforme Neubaute weder mit wesentlich weniger Beschattung noch mit wesentlich weniger Beeinträchtigung der Privatsphäre oder mit wesentlich weniger Blendwirkung verbunden. Die Liegenschaften der übrigen Rekurrenten seien allesamt durch die Z-Strasse vom Baugrundstück getrennt. Auch bezüglich dieser Rekurrierenden gelte, dass ein vorschriftskonformer Baukörper zwar eine geringere Grundfläche, dafür aber

eine wesentlich grössere Gebäude- bzw. Gesamthöhe aufweisen würde mit entsprechenden Folgen für die Aussicht und die Grosszügigkeit der die Rekurrierenden umgebenden Raumverhältnisse. 5.4.2 Die private Beschwerdegegnerschaft hält in ihrer Beschwerdeantwort fest, das heute bestehende Gebäude verletze den Grenzabstand gegenüber dem Grundstück Z-Strasse 07 der Beschwerdegegnerin Nr. 4 (5,72 m statt 7 m). Diese Grenzabstandsverletzung wirke sich massiv aus, da das Gebäude bergseitig eingeschossig und seeseitig knapp zweigeschossig sei. Nach der Aufstockung stünde auf dem heute bestehenden Gebäude ebenfalls zu nahe an der Grenze eine zu 100 % gefensterte Glasfassade. Allein die Blendwirkung werde sich massiv störend auswirken. Hinzu kämen die Verletzung der Privatsphäre und die zusätzliche Beschattung. Durch die Erhöhung der abstandswidrigen Fassade um ein Stockwerk würden die bestehenden Baurechtsverletzungen massiv verschärft. Die Vorinstanz habe wiederum falsche Kriterien angewandt. Mit einem Gebäudeabstand habe dies wenig zu tun. Auch die Ausführungen über die Gebäudehöhe seien nicht zutreffend, indem unter Umständen eine weitere Aufstockung, insbesondere durch ein Dachgeschoss, möglich wäre. 5.4.3 Festzuhalten ist vorab, dass die Aufstockung eines abstandswidrigen Gebäudes nach der Rechtsprechung keine "neue oder weitergehende Abweichung" einer baurechtlichen Vorschrift darstellt, welche gemäss § 357 Abs. 1 PBG einer Ausnahmegewilligung bedürfte (VGr, 10. April 2002, VB.2001.00375, E. 2c = RB 2002 Nr. 81 = BEZ 2002 Nr. 20). Vielmehr ist auch diesbezüglich entscheidend, ob dem Projekt überwiegende öffentliche oder private nachbarliche Interessen entgegenstehen. Das Mass an Einwirkungen, z. B. durch Schattenwurf oder Verschlechterung der Belichtungs- und Aussichtsverhältnisse, das sich ein Grundeigentümer durch eine nachbarliche Baute gefallen lassen muss, wird im zürcherischen Baupolizeirecht durch die baurechtlichen Abstandsvorschriften und übrigen Baubegrenzungsnormen bestimmt. Ein Grundeigentümer hat daher ein nachbarliches Bauprojekt hinzunehmen, welches die Baubegrenzungsnormen respektiert (RB 1990 Nr. 75 [Leitsatz] = BEZ 1990 Nr. 28; VGr, 4. Juli 2007, VB.2007.00038, E. 4.4). Die Eigentümerin des benachbarten Grundstücks Kat.-Nr. 06 müsste auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 03 entlang der gemeinsamen Grenze einen Neubau zulassen, der einen Grenzabstand von 7 m einhält, aufgrund der tatsächlichen Situation zwischen den Baulinien entlang der AA-Strasse und Z-Strasse eine Breite von ca. 15 m aufweist, höchstens drei Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss umfasst und die Gebäudehöhe von maximal 11,40 m nicht überschreitet. Bei Anordnung eines Attikageschosses bündig mit der betreffenden (Nordwest-)Fassade des Neubaus würde diese eine Höhe von rund 15 m erreichen; wie die Vorinstanz auch richtig erwähnt, könnte bei Realisierung eines Neubaus mit Steildach das Gebäude neben der Gebäudehöhe von 11,4 m eine Firsthöhe von 7 m erreichen. Zu Recht hält die Vorinstanz fest, dass die von einem solchen Neubau ausgehenden Einwirkungen nicht geringer wären als beim Bauprojekt, welches zwar gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 06 den Grenzabstand von 7 m um rund 1,3 m unterschreitet und eine Breite von rund 20 m, hingegen eine Gesamthöhe von lediglich 9,46 m aufweist. In diesem Zusammenhang ist es auch durchaus richtig, wenn das Baurekursgericht darauf hinweist (E. 4.8.2), dass vorliegend der Abstand zwischen dem benachbarten Gebäude Z-Strasse 07 und dem Bauobjekt fast 19 m beträgt und damit der in erster Linie wohngygienischen Zielen dienende bauordnungsgemässe Gebäudeabstand hier von 14 m in bedeutendem Umfang überschritten wird. Was die Blendwirkung betrifft, so könnten Reflexionen nur bei den Glasfassaden und nicht beim begehbaren und isolierten Dach auftreten. Die Nordwest- und die Südwestfassaden sind

jedoch zum Gebäude Z-Strasse 07 so situiert, dass Blendwirkungen auf den südlichen Bereich desselben höchstens für kurze Zeit bewirkt werden können. Von massiv störenden Blendwirkungen kann keine Rede sein. Die Vorinstanzen haben nicht rechtsverletzend entschieden, wenn sie die Interessen der benachbarten Grundeigentümerin der Liegenschaft Z-Strasse 07 grundsätzlich nicht als "überwiegend" im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG einstufen, auch nicht soweit die Aufstockung den Grenzabstandsbereich unterschreitet. Die Liegenschaften der übrigen privaten Beschwerdegegnerschaft sind alle durch die Z-Strasse vom Baugrundstück getrennt. Auch hinsichtlich dieser Liegenschaften gilt, dass ein Neubau zwar eine geringere Grundfläche aufweisen würde, dafür eine wesentlich grössere Gebäude- bzw. Gesamthöhe, sodass dadurch keine Verbesserung hinsichtlich der Einwirkungen die Folge wäre. 5.4.4 Obschon das Baurekursgericht das Bauprojekt nicht als neubauähnlich qualifizierte und grundsätzlich auch das Vorliegen von dem Bauvorhaben entgegenstehenden "überwiegenden privaten Interessen" verneinte, erachtete es die sich "aus dem Bauvorhaben gegenüber einer Neubaute ergebende Übernutzung des Baugrundstücks um 150 m² Fläche von anrechenbaren Geschossen" als unzulässig. Zur Begründung führte es an, es sei nicht einzusehen, weshalb die Eigentümerin des unmittelbar anstossenden Grundstücks Kat.-Nr. 06 diese Mehrfläche hinzunehmen habe. Anders wäre möglicherweise dann zu urteilen, wenn eine Weiterentwicklung der Investitionen aufgrund baulicher Gegebenheiten ohne eine solche Übernutzung unmöglich wäre. Vorliegend könne ohne Weiteres ein reduziertes Geschoss auf die bestehende Baute aufgesetzt werden, indem etwa die Aufbaute auf den Längsseiten zurückversetzt würde. Die bestehende Investition lasse sich problemlos auch auf diese Weise weiterentwickeln. Diese Rechtsauffassung ist indessen nicht haltbar. Wenn sich der Um- oder Erweiterungsbau einer bestehenden Baute, die den Bauvorschriften widerspricht, nach Massgabe von § 357 Abs. 1 PBG als zulässig erweist, was hier wie vorn aufgezeigt der Fall ist, ist er hinsichtlich der Anwendung dieser Bestimmung bewilligungsfähig und zu bewilligen. Eine "neue oder weitergehende Abweichung von Vorschriften" liegt hier nicht vor, da die Überbauungsziffer durch das Bauprojekt unverändert bleibt und eine Ausnutzungs- oder Baumassenziffer nicht Anwendung findet. Die Rechtsauffassung der Vorinstanz läuft darauf hinaus, dass bei Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG das Bauprojekt einem Vergleichsprojekt eines bauordnungsgemässen Gebäudes gegenübergestellt wird und jede Mehrfläche oder Mehrkubatur von vornherein als unzulässig eingestuft wird. Für eine solche Rechtsprechung fehlt indessen eine gesetzliche Grundlage. Der Schluss des Baurekursgerichts, die Grundeigentümerin der unmittelbar anstossenden Liegenschaft Z-Strasse 07 habe die "Übernutzung von 150 m² Fläche" nicht hinzunehmen, weshalb das Bauprojekt neu zu konzeptionieren und die Baubewilligung aus diesem Grund aufzuheben sei, ist nicht haltbar. Bestehen – wie erwähnt (E. 5.4.3) – keine überwiegenden nachbarlichen Interessen, haben die Nachbarn keinen Anspruch auf eine generelle Redimensionierung eines Bauvorhabens. 6. Es bleiben jene – von der Vorinstanz verworfenen – Rügen zu prüfen, welche die Beschwerdegegnerschaft vor Verwaltungsgericht erneut vorbringt (RB 1983 Nr. 22; vgl. vorn E. 2.2). 6.1 Die Beschwerdegegnerschaft moniert, aus den Plänen sei nicht ersichtlich, wie gross die Dachaufbaute in Erscheinung treten werde. Ausgesteckt sei lediglich ein 5 m x 5 m grosses Mittelteil, welches auch aus der Katasterkopie erkennbar sei. In den Fassadenplänen sei jedoch ersichtlich, dass eine erheblich grössere Dachaufbaute geplant sei, indem dort ein Aufbau in der Grösse von 10 m x 15 m erkennbar sei. Aus den Plänen "Ansicht Südwest" sei eine Aufbaute ersichtlich, die in der Mitte des Gebäudes liege, 10 m breit sei und ca.

1,5 m über das Dach hinausragt. Ein Geländer sei nicht erkennbar. Im Schnitt C-C rage die Dachaufbaute seitlich über das Dach des alten Turms hinaus, das Dach liege auf einer Höhe von 9,46 m. Bei den Plänen Dachaufsicht sei eine Treppe erkennbar, die von unten bis aufs Dach führe und im Niveau 9,46 m ende. In diesem Bereich liege jedoch die Dachaufbaute, welche gemäss Schnittplänen ein Niveau von 10,96 m aufweise. Die Treppe ende mitten in der Dachaufbaute mit einem Niveauunterschied von 1,5 m. Das Flachdach des aufgestockten Wohngeschosses befindet sich auf Kote + 9,46 und wird von jeder Wohnung aus über eine Treppe erschlossen. Der innere Teil des Flachdachs, ebenfalls auf Kote + 9,46 ist als begehbare Dachterrasse mit einem Ausmass von 10,3 m x 15,3 m ausgestaltet. In diesem Bereich – zwischen den beiden Treppen – ist ein ca. 5 m x 5 m grosser und 1,5 m hoher Bauteil (Kote + 10,96) vorgesehen mit den Oblichtern über den beiden Lichtschächten bzw. den beiden Nebenräumen, die südwestlich und nordöstlich an den Lift anschliessen. Die begehbare Dachterrasse wie auch die beiden darin angeordneten Atrien werden durch ein 1 m hohes Geländer gesichert. Die Pläne sind korrekt und bedürfen keiner Ergänzung. Der Einwand der Beschwerdegegnerschaft ist aber insofern verständlich, als infolge der Einzeichnung der Geländer in den Schnitten und Ansichten nur mit Strichen und ohne deutliche Kennzeichnung der Unterschied zur Dachaufbaute zu wenig hervorgeht und damit leicht der Eindruck von weiteren Aufbauten entstehen kann.

6.2 Im Rekursverfahren hat die Beschwerdegegnerschaft gegen das strittige Bauprojekt auch Einwände hinsichtlich der Einordnung erhoben und die Abklärung der Schutzwürdigkeit des bestehenden Gebäudes als Zeuge der industriellen Vergangenheit der Gemeinde Rüslikon verlangt.

6.2.1 Letztere wird von der Beschwerdegegnerschaft im Beschwerdeverfahren nicht mehr verlangt. Vor Verwaltungsgericht erneuert die Beschwerdegegnerschaft indessen ihren Einwand, die Gestaltung des Bauprojekts verstosse gegen § 238 Abs. 1 PBG.

6.2.2 Zur Frage der Einordnung führte die Baukommission Rüslikon in der Baubewilligung vom 26. Januar 2011 aus, um die "BB-Fabrik" vernünftig und ortsverträglich zu erweitern und eine optimale städtebauliche Einbindung in den Kontext erzielen zu können, würden die bestehenden Aussenwände des annähernd quadratischen Gebäudeteils aufgenommen. Der projektierte Aufbau werde deutlich vom südlichen turmartigen Kopfbau abgerückt. Auf eine Ausschöpfung der maximal zulässigen Höhenentwicklung werde bewusst verzichtet. Die Oberkante des Erweiterungsbaus nehme die Traufkante des Kopfbaus auf. Es entstehe eine klare Form, die sich gut in den städtebaulichen Kontext einfüge. Dieser klare Lösungsansatz werde durch das Entfernen des störenden nordwestlichen Turmbereichs zusätzlich unterstützt. Für die Erschliessung der beiden neuen Wohneinheiten von der Z-Strasse her werde die bestehende "Schlucht" zwischen Trottoir und Gebäude geschlossen. Die Gestaltung des entstehenden Vorplatzes werde dazu beitragen, dass die in diesem Strassenabschnitt derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation bereinigt werde. In der näheren Umgebung sei eine Vielzahl von verschiedenen Dachformen vorhanden. Über die Jahre hinweg sei eine neue gewachsene Struktur mit einer guten Durchmischung diverser Dachformen entstanden, in welche sich das vorliegende Projekt nahtlos und gut einordne. Der projektierte Baukörper zeichne sich durch eine zeitgenössische Architektursprache aus, die auch auf die modernen Wohnbedürfnisse reagiere. Das zurückhaltend gestaltete Flachdach erziele eine gute Gesamtwirkung und vermeide eine Konkurrenzierung der bestehenden Bausubstanz mit bereits relativ vielen verschiedenen Dachformen. Die Aufstockung werde in einer Stahl-/Glaskonstruktion erstellt. Die nicht begehbaren Flachdachbereiche würden extensiv begrünt. Das Projekt erfülle für sich wie auch im Kontext zur bestehenden Liegenschaft und Umgebung die geforderten Gestaltungs- und

Einordnungsnormen. Diesen Ausführungen hält die Beschwerdegegnerschaft in ihrer Rekurschrift und in der Beschwerdeantwort entgegen, das Gebäude stehe in einem heterogen überbauten Quartier. Gerügt werde die sogenannte "innere Einordnung". Das Gebäude stelle sich heute als schön gestaltetes, ehemaliges Industriegebäude dar. Mit dem Turm und dem anschliessend flachen Gewerbeteil wirke es beinahe romantisch. Bestimmte Details wie der Turm und die Fenster in den Fassaden seien fein gegliedert. Die Fensterformen liessen die frühere industrielle Nutzung sehr gut erkennen. Auf dieses Gebäude mit industrieller Vergangenheit werde ein Glasbetonklotz ohne jeglichen Willen zur Gestaltung gestellt. Der Aufbau entspreche der heute beliebten, üblichen Aquariumsarchitektur mit möglichst vielen Fenstern, möglichst viel Seesicht und null architektonischen Details. Der Umstand, dass die Baute neu zweigeschossig ins Trottoir hinausrage, wirke bedrohlich. Diese Gestaltung entspreche nicht den Anforderungen an § 238 Abs. 1 PBG. 6.2.3 Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Bei der Anwendung dieser Ästhetikgeneralklausel steht den Gemeinden ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren und darf nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen). Das neben der Überprüfung des Sachverhalts auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht kann nur bei Ermessensmissbrauch und -überschreitung einschreiten (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG). 6.2.4 Die Kritik der Beschwerdegegnerschaft zur Einordnung des Bauprojekts ist pauschal gehalten und vermag die detaillierten und überzeugenden Erwägungen der örtlichen Baubewilligungsbehörde nicht infrage zu stellen. Es kann auf die Ausführungen in der Baubewilligung verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Mit dem Bauprojekt werden die Gebäulichkeiten der ehemaligen BB-Fabrik modernen Wohnbedürfnissen zugeführt und eine verbesserte gewerbliche Nutzung ermöglicht. Gleichzeitig bleibt das charakteristische Erscheinungsbild der Industriebaute, welche die Beschwerdegegnerschaft selber als "schön gestaltet" beschreibt, weitgehend erhalten. Der Aufbau ist in einer modernen Architektursprache gehalten und hebt sich damit bewusst und für jedermann sofort ersichtlich vom ehemaligen Fabrikgebäude ab. Die Auffassung der Baukommission Rüschnikon, das streitbezogen Bauprojekt sei hinsichtlich der Einordnung bewilligungsfähig, beruht auf einer überzeugenden Würdigung der massgebenden Sachumstände. Sie ist auf jeden Fall vertretbar und liegt innerhalb des der Gemeinde bei der Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG zustehenden Entscheidungsspielraums. 7. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht dieser von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist eine solche den Beschwerdeführenden zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Angemessen ist eine solche von Fr. 1'250.- je Beschwerdeführer für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren zusammen, total Fr. 2'500.-. Der mitbeteiligten Baukommission Rüschnikon steht keine Parteientschädigung zu (vgl. VGr, 16. Januar 2008, VB.2007.00382, E. 4.2 = RB 2008 Nr. 19 = BEZ 2008 Nr. 3).

V,

E. 10

W, alle vertreten durch RA X, Beschwerdegegnerschaft, und Baukommission Rüschnikon, vertreten durch RA Y, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Baukommission Rüschnikon erteilte am 26. Januar 2011 A und B die baurechtliche Bewilligung für den Umbau mit Aufstockung des bestehenden Gebäudekomplexes Assek.-Nrn. 01 und 02 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 an der Z-Strasse 04/AA-Strasse 05 in Rüschnikon. II. Hiergegen erhoben E und D sowie weitere Personen (vgl. das Rubrum der Beschwerdegegnerschaft) mit gemeinsamer Eingabe vom 11. März 2011 Rekurs an das Baurekursgericht und beantragten, die angefochtene Baubewilligung aufzuheben. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs mit Entscheid vom 6. September 2011 gut und hob den Beschluss der Baukommission Rüschnikon vom 26. Januar 2011 auf. III. Mit Beschwerde vom 7. Oktober 2011 beantragten A und B dem Verwaltungsgericht, den Rekursentscheid aufzuheben und die Baubewilligung der Baukommission Rüschnikon vom 26. Januar 2011 zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht und die Beschwerdegegnerschaft beantragten Abweisung der Beschwerde. Die mitbeteiligte Baukommission Rüschnikon stellte den Antrag, die Beschwerde gutzuheissen. Die Beschwerdegegnerschaft und die Mitbeteiligte schlossen zudem auf Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Beschwerdeführer reichten am 19. Januar 2012 eine Replik ein, zu welcher die Gegenpartei am 9. Februar 2012 Stellung nahm. Die Kammer erwägt: 1. Wie schon im Rekursverfahren beantragt die Beschwerdegegnerschaft die Durchführung eines Augenscheins. Da sich der entscheidrelevante Sachverhalt aufgrund der Akten, insbesondere auch des Fotos des heutigen Zustands und der Fotomontage des Bauvorhabens, mit ausreichender Deutlichkeit ergibt, kann das Verwaltungsgericht auf den beantragten Augenschein verzichten (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32). Aus dem gleichen Grund konnte auch das Baurekursgericht von einem Augenschein absehen. 2.

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