

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00325 vom 30. Juni 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00325

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00325 du 30 juin 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00325 del 30 giugno 2022

Regeste

Abbruchbewilligung und Baubewilligung | Vorinstanzliche Aufhebung der Baubewilligung für Neubau; Ersatzbaupflicht in der Kernzone. Der Kernzonenplan enthält für verschiedene Parzellen Angaben zur Baumasse und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe. Auf diesen Grundstücken sind Neubauten offensichtlich zulässig. Dass dies für die anderen – wozu auch das Baugrundstück gehört – nicht gilt, ergibt sich ohne Weiteres aus dem Umstand, dass die Bauordnung für die Kernzonen keine abstrakten Vorschriften über die zulässige Baumasse bzw. maximal zulässige Gebäudehöhe enthält. Wenn die Baubewilligungsbehörde für Neubauten auf Grundstücken, für welche der Kernzonenplan keine Angaben zur Baumasse und insbesondere zur maximalen Gebäudehöhe enthält, auf die niedrigste für Wohnzonen festgelegte Gebäudehöhe zurückgreift, so hält dies vor dem Gesetzmässigkeitsprinzip nicht stand und erweist sich ausserdem als willkürlich. Die Auffassung der Baubewilligungsbehörde, welche zur analogen Anwendung zonenfremder Baubeschränkungsnormen für einzelne Bauvorhaben zwingt, ist damit unhaltbar. Für das Baugrundstück besteht eine Ersatzbaupflicht (E. 4.3). Die Ersatzbauweise beinhaltet bereits begrifflich, dass sich ein projektiertes Neubauvorhaben bezüglich Stellung und Profil grundsätzlich an Stellung und Ausmassen einer Bestandesbaute zu orientieren hat; andernfalls erfüllt sie die begrifflichen Voraussetzungen an eine Ersatzbaute nicht. Ausserdem muss das Erscheinungsbild der Bestandesbaute in ihren wesentlichen Zügen gewahrt bleiben. Die Auffassung der Baubewilligungsbehörde, welche bei Ersatzbauten ein beliebiges Abweichen vom Profil der Bestandesbaute als zulässig erachtet, erweist sich einerseits als begriffswidrig und andererseits als widersprüchlich zu den Festsetzungen des kommunalen Gesetzgebers in der Bauordnung (E. 4.5). Das geplante Mehrfamilienhaus erinnert in seinen Dimensionen weder in der horizontalen noch in der vertikalen Ausrichtung auch nur im Entferntesten an die abzubrechenden Gebäulichkeiten (E. 4.6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer des Baugrundstücks Kat.-Nr. 01 sowie als Bauherrschaft ohne Weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 21 Abs. 1 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Da die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt in der Kernzone K2 und ist derzeit mit einer Gewerbebaute überstellt. Das Bauvorhaben sieht den Abbruch des bestehenden Gebäudes sowie die Errichtung einer Neubaute mit 11 Wohneinheiten vor. Mit dem angefochtenen Beschluss hob das Baurekursgericht die von der kommunalen Baubehörde erteilte Baubewilligung auf. Nach Auffassung des Gerichts besteht für diejenigen Parzellen in der Kernzone K2, für welche im Kernzonenplan keine Angaben hinsichtlich Baumasse und Gebäudehöhe von Neubauten festgesetzt worden sind, eine Ersatzbaupflicht. Die diesbezüglichen Anforderungen der Bauordnung erfülle das geplante Gebäude klarerweise nicht.

E. 2.2

Die beschwerdeführende Bauherrschaft macht zusammengefasst geltend, eine Ersatzbaupflicht verlange eine klare gesetzliche Grundlage, welche in der Bauordnung nicht zu finden sei. Die Aufhebung der Baubewilligung verstosse daher gegen das Legalitätsprinzip. In der Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung sei ausserdem eine Verletzung der Gemeindeautonomie zu erblicken, da sich das Baurekursgericht über den Entscheid der kommunalen Baubehörde hinsichtlich der Auslegung ihres eigenen kommunalen Rechts hinweggesetzt habe. Schliesslich sei die Anwendung der Bestimmung von Art. 5 Abs. 3 BZO durch das Baurekursgericht als rechtsverletzend zu beurteilen.

E. 3.1

Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, umfasst die Kernzone K1 die besonders prägenden und weitgehend erhaltenswerten Teile der Ortskerne, wobei die heutige Erscheinung und Identität beizubehalten ist (Art. 4 Abs. 1 BZO). Die Kernzone K2 umfasst die übrigen Teile der Kernbebauung, wobei Um-, Ersatz- und Neubauten zu einer zeitgemässen Weiterentwicklung der Kernzone beitragen sollen (Abs. 2 von Art. 4 BZO). Bei allen baulichen Veränderungen in den Kernzonen sind Bezüge zu den ortsbildprägenden Gestaltungselementen beizubehalten oder herzustellen, insbesondere hinsichtlich Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und Umschwung (Art. 4 Abs. 3 BZO). Gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO begrenzen Mantellinien den möglichen überbaubaren Teil eines Grundstücks. Zwingende Mantellinien bedeuten gemäss Abs. 2 von Art. 5 BZO, dass die Fassaden bei Um-, Ersatz- oder Neubauten die im Kernzonenplan festgelegte Lage einhalten müssen. Gemäss Abs. 3 von Art. 5 ist der Umbau oder Ersatz von bestehenden Gebäuden zulässig. Dabei ist die bestehende Baumasse zu übernehmen. Wo die Mantellinien einen Anordnungsspielraum zulassen, kann die bestehende Baumasse zur Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit verlagert werden. Schliesslich legt Abs. 4 von Art. 5 BZO fest, dass neue Hauptgebäude den im Kernzonenplan festgelegten maximalen oberirdisch umbauten Raum mit seinen Aussenmassen und die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen.

E. 3.2

Im massgeblichen Kernzonenplan vom 16. Mai 1994 sind für die einzelnen Grundstücke Mantellinien (zwingende und nicht zwingende) sowie (teilweise) Hauptfirstrichtungen festgelegt. Ausserdem sind für verschiedene Grundstücke die zulässige oberirdische Baumasse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe beziffert. Für das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 sind (nicht zwingende) Mantellinien festgelegt sowie die Firstlinie vorgeschrieben.

E. 4.1

Primär stellt sich die Frage nach der gesetzlichen Grundlage der Ersatzbaupflicht bzw. ob die Bauordnung und der Kernzonenplan für das Baugrundstück eine Ersatzbaupflicht statuieren. Nach Auffassung der örtlichen Baubehörde sieht die kommunale Bauordnung für das Baugrundstück klarerweise keine Ersatzbaupflicht vor. Zur Begründung führt sie zusammengefasst aus, der kommunale Gesetzgeber habe die Kernzonenvorschriften bewusst lockern wollen, da die zeitgemässe Weiterentwicklung der Bausubstanz in der Kernzone K2 im Vordergrund stehe. Entsprechend gehe die Baubewilligungsbehörde in langjähriger Praxis vom Fehlen einer Ersatzbaupflicht für die Kernzone K2 aus. Das Baurekursgericht habe mit seinem Entscheid die Baubehördenpraxis sowie die dieser zugrunde liegende Gemeindeautonomie ausgehebelt. Ausserdem sei darauf hinzuweisen, dass in absehbarer Zeit eine Totalrevision der Bau- und Zonenordnung anstehe. In diesem Zusammenhang solle dann auch die Ordnung über die Kernzonen "neu und unmissverständlich" definiert werden, damit die bisherige Praxis der Baubewilligungsbehörde "positivrechtlich verankert" und der in Verletzung der Gemeindeautonomie ergangene Entscheid des Baurekursgerichts korrigiert werden könne.

E. 4.2

Die Baubewilligungsbehörde leitet ihre Rechtsauffassung aus den Bestimmungen von Art. 4 und 5 BZO ab. Es handelt sich dabei um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht (vgl. § 50 PBG). Dieses Recht ist in erster Linie durch die Gemeindebehörden anzuwenden und auszulegen. Bei der Anwendung und Auslegung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (VGr, 28. Februar 2019, VB.2018.00554, E. 4.3; 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248, E. 4.3.2, vgl. dazu Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 20 N. 59 f.). Das Baurekursgericht ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Je eingehender die Gemeinde den Entscheid über Anwendung und Auslegung ihres eigenen Rechts begründet, desto höher werden dabei die Anforderungen an die Begründung des Baurekursgerichts. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, so bedarf es deshalb besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung der kommunalen Bestimmungen abzuweichen. Es steht dem Baurekursgericht somit nicht zu, die sich stellenden Fragen so zu beurteilen, wie dies eine rechtsanwendende erstinstanzliche Behörde tun würde. Der Beurteilungsspielraum des Baurekursgerichts wird damit durch die Gemeindeautonomie beschränkt (VGr, 20. September 2018, VB.2017.00563 E. 3.2; 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248 E. 4.3.2; vgl. dazu Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 59 f.). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3; 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, auch zum Folgenden). Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

E. 4.3

Dem Baurekursgericht ist darin beizupflichten, dass die Vorschrift von Art. 4 BZO eine Ersatzbaupflicht für die Kernzone K2 nicht ausschliesst. Die Bestimmung sieht vor, dass in der Kernzone K2 grundsätzlich Um-, Ersatz- und Neubauten zulässig sind. Nicht geregelt wird in der Vorschrift allerdings, auf welchen Grundstücken Neubauten zulässig sein sollen. Dies erschliesst sich indessen aus dem Zusammenspiel der Bauordnung mit dem Kernzonenplan: Gemäss Art. 5 Abs. 4 BZO dürfen Neubauten den im Kernzonenplan festgelegten maximalen oberirdisch umbauten Raum mit seinen Aussenmassen und die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Für verschiedene Parzellen enthält der Kernzonenplan Angaben zur Baumasse und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe. Auf diesen Grundstücken sind Neubauten offensichtlich zulässig. Dass dies für die anderen – wozu auch das Baugrundstück gehört – nicht gilt, ergibt sich ohne Weiteres aus dem Umstand, dass die Bauordnung für die Kernzonen keine abstrakten Vorschriften über die zulässige Baumasse bzw. maximal zulässige Gebäudehöhe enthält. Wenn die Baubewilligungsbehörde für Neubauten auf Grundstücken, für welche der Kernzonenplan keine Angaben zur Baumasse und insbesondere zur maximalen Gebäudehöhe enthält, auf die niedrigste für Wohnzonen festgelegte Gebäudehöhe zurückgreift, so hält dies vor dem Gesetzmässigkeitsprinzip nicht stand und erweist sich ausserdem als willkürlich. Die Auslegung der Baubewilligungsbehörde, welche zur analogen Anwendung zonenfremder Baubeschränkungsnormen für einzelne Bauvorhaben zwingt, ist damit – in Übereinstimmung mit der Auffassung der Rekursinstanz – unhaltbar. Nichts daran zu ändern vermag der Umstand, dass demzufolge in der Kernzone K2 nur relativ wenige Grundstücke für Neubauten vorgesehen sind. Es handelt sich bei genauerer Betrachtung durchwegs um Parzellen, die bisher (weitgehend) unüberbaut sind. Dass der Gesetzgeber für diese Parzellen eine Neubaumöglichkeit vorgesehen hat, erscheint schlüssig. Die Auffassung der Mitbeteiligten, dass dem Willen des Gesetzgebers nach Modernisierung der Bausubstanz in der Kernzone K2 nur durch eine allgemeine Öffnung dieser Zone für Neubauten nachgelebt werden könne, erweist sich als unzutreffend. Nach der Bestimmung von Art. 5 Abs. 3 BZO ist bei Umbauten und Ersatzbauten zwar die bestehende Baumasse zu übernehmen. Dort, wo die Mantellinien einen Anordnungsspielraum zulassen, kann diese zur Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit indessen verlagert werden. Es ist dem Baurekursgericht darin beizupflichten, dass es sich dabei um eine relativ grosszügige Gewährung von Abweichungsmöglichkeiten vom Bestehenden handelt, welche die Stossrichtung des gesetzgeberischen Willens durchaus widerspiegelt. Indem die Baubewilligungsbehörde einräumt, im Rahmen der anstehenden Revision der BZO solle auch die Ordnung über die Kernzonen "neu und unmissverständlich" definiert werden, damit die bisherige Praxis der Baubewilligungsbehörde "positivrechtlich verankert" werden könne, räumt sie letztlich selber ein, dass sich die von ihr vorgenommene Rechtsanwendung nicht auf die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen stützen lässt.

E. 4.4

Für das Baugrundstück besteht nach dem Gesagten eine Ersatzbaupflicht. Es ist daher zu prüfen, ob das geplante Vorhaben die diesbezüglichen Vorgaben der Bauordnung einhält.

E. 4.4.1

Gemäss Art. 5 Abs. 3 BZO ist bei Ersatzbauten in der Kernzone K2 die bestehende Baumasse zu übernehmen. Wo die Mantellinien einen Anordnungsspielraum zulassen, kann die bestehende Baumasse zur Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes, der Wohnhygiene

oder der Verkehrssicherheit verlagert werden.

E. 4.4.2

Nach Auffassung der Bauherrschaft wird das geplante Vorhaben diesen Vorgaben ohne Weiteres gerecht. Gemäss Absatz 2 und 3 von Art. 5 BZO bestehe beim Fehlen von zwingenden Mantellinien keine Profilerhaltungspflicht; dies im Unterschied zu der Kernzone K1, bei welcher die heutige Erscheinung und Identität eines Gebäudes beizubehalten sei. Die Baumasse dürfe verlagert werden, sofern dies der Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit diene. Dies sei beim vorliegenden Bauvorhaben der Fall. Das Baurekursgericht nehme die Bestimmung von Art. 5 Abs. 3 BZO zum Anlass, eine weit über die BZO hinausgehende Ersatzbauvorschrift zu begründen, welche in klarem Widerspruch zur BZO stehe und sich auf die Bauherrschaft stark einschränkend auswirke. Die detaillierten Gestaltungsvorschriften in Art. 5 und 6 f. BZO seien abschliessend zu verstehen und würden den Schutz der Kernzonen ausreichend gewährleisten. Die Rekursinstanz verstosse gegen das Legalitätsprinzip. Ausserdem habe sie gegen den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör verstossen, indem sie sich zu den entscheiderelevanten Ausführungen der Beschwerdeführenden im Zusammenhang mit den Bestrebungen des Gesetzgebers und der sich daraus ergebenden Auffassung der Baubewilligungsbehörde nicht geäussert habe. Aus dem erläuternden Bericht zur BZO-Revision von 2013 ergebe sich ausdrücklich, dass die Regelung des einzuhaltenden Gebäudeprofils präziser und offener formuliert werden sollte, sodass das bestehende Profil bei Ersatzbauten nicht mehr zwingend erhalten werden müsse, sondern im Rahmen der bestehenden Baumasse innerhalb der Mantellinien verlagert werden könne. Die Veränderungen im Profil fielen beim Neubauvorhaben im Vergleich zur Bestandesbaute moderat aus. Die Traufhöhe werde im südlichen Bereich nur rund einen Meter und im nördlichen Bereich nur knapp 1,5 m angehoben. In Anbetracht der heute überaus geringen Gebäudehöhe falle dies kaum ins Gewicht. Die Ausführungen der Rekursinstanz zur Verbesserung des Ortsbildes, der Wohnhygiene sowie der Verkehrssicherheit seien schliesslich viel zu oberflächlich, um den Anforderungen an eine ausreichende Begründung zu genügen. Das sorgfältig geplante und mit dem denkmalpflegerischen Berater abgesprochene Bauvorhaben führe zu einer Aufwertung des Ortsbildes. Auch bezüglich Verkehrssicherheit und Wohnhygiene resultiere eine massgebliche Verbesserung. Durch die rückwärtige Erschliessung des Baugrundstücks könnten künftig Ein- und Ausfahrtsmanöver auf die Kreuzung L-Strasse/M-Strasse vermieden werden. Durch die Verlagerung der Baumasse resultierten grosszügigere Freiräume auf der Bauparzelle, was auch die Wohnhygiene auf den benachbarten Grundstücken (Besonnung und Belichtung) verbessere.

E. 4.4.3

Die Rekursinstanz vertritt demgegenüber die Auffassung, dass das geplante Bauvorhaben gegen die Bestimmung von Art. 5 Abs. 3 BZO verstosse. Die Ausnahmeregelung von Absatz 3 von Art. 5 BZO, wonach unter bestimmten Voraussetzungen eine Verlagerung der bestehenden Baumasse zulässig sei, lasse erkennen, dass als Grundsatz nicht nur von einer rechnerischen Übernahme der konsumierten Baumasse, sondern auch von einer Orientierung an den Abmessungen der Bestandesbaute auszugehen sei. Andernfalls ergäbe dies für die vertikale Ausdehnung einer Ersatzbaute keinerlei Vorgaben und für die horizontale Ausdehnung voraussetzungslos eine Orientierung lediglich an den Mantellinien.

Eine Verlagerung könne diesfalls gar nicht Gegenstand eines voraussetzungsgebundenen Ausnahmetatbestands sein. Ausserdem handle es sich bei Art. 5 Abs. 3 BZO um eine Regelung betreffend Ersatzbauten. Damit sei begriffsnotwendig eine Orientierung an der Bestandsbaute verbunden, während bei einem beliebig von der Bestandesbaute abweichenden Bauvorhaben nicht mehr von einer Ersatzbaute gesprochen werden könne. Zwar enthalte Art. 5 Abs. 3 BZO keine Einschränkung, wonach Abweichungen lediglich geringfügig sein dürften. Insoweit könne die von der Vorinstanz angeführte Stossrichtung der seinerzeitigen BZO-Revision durchaus im Sinne einer relativ grosszügigen Gewährung entsprechender Abweichungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Nicht mit einer Ersatzbauvorschrift zu vereinbaren sei jedoch die Erstellung von Gebäuden, die gar nicht mehr als Ersatzbaute wahrnehmbar seien, da sie sich derart weitreichend von der Bestandesbaute unterscheiden würden. Soweit die Vorinstanz die BZO-Vorschrift in diesem Sinne verstanden haben wolle, erweise sich die Auslegung als widersprüchlich, da nicht zugleich eine Regelung betreffend Ersatzbauten getroffen und gleichzeitig bei deren Anwendung die Erstellung von Bauten, die beliebig von der Bestandesbaute abweichen und damit letztlich als Neubauten in Erscheinung treten würden, zugelassen werden könnte. Das geplante Gebäude weise keinerlei Bezug zur Bestandesbaute auf und könne daher nicht als Ersatzbaute qualifiziert werden. Bereits im Grundriss komme es zu Abweichungen. Insbesondere aber wichen die vertikale Ausdehnung des neuen Gebäudes und dessen Dachgestaltung fundamental von der Bestandesbaute ab.

E. 4.5

Der Auffassung der Rekursinstanz ist beizupflichten. Die Festsetzung einer Kernzone stellt eine planungsrechtliche Massnahme des Ortsbildschutzes dar. Als diesem Zweck dienende Bauvorschriften fallen in erster Linie Vorschriften über die Ersatzbauweise in Betracht. Die Ersatzbauweise beinhaltet bereits begrifflich, dass sich ein projektiertes Neubauvorhaben bezüglich Stellung und Profil grundsätzlich an Stellung und Ausmassen einer Bestandesbaute zu orientieren hat; andernfalls erfüllt sie die begrifflichen Voraussetzungen an eine Ersatzbaute nicht. Ausserdem muss das Erscheinungsbild der Bestandesbaute in ihren wesentlichen Zügen gewahrt bleiben. Demgegenüber gelten für Neubauten abstrakte Massvorschriften und wird die zulässige Gestaltung mit speziellen Gestaltungsvorschriften umschrieben. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende gesetzliche Regelung der BZO, welche abstrakte Massvorschriften nur für Neubauten vorsieht und hinsichtlich der zulässigen Baumasse für Ersatzbauten eine Orientierung an der Bestandesbaute verlangt, verbunden mit einer Ausnahmeregelung für eine Verlagerung der Baumasse unter bestimmten Voraussetzungen. Auch wenn der Bauherrschaft darin beizupflichten ist, dass die Bauordnung keine ausdrückliche Profilerhaltungspflicht für Ersatzbauten statuiert, ergibt sich die Orientierung am Profil nach dem Gesagten aus dem Begriff der Ersatzbaute einerseits sowie der statuierten Ausnahmeregelung andererseits, welche eine Verlagerung der Baumasse der Bestandesbaute grundsätzlich nur auf diesen Parzellen erlaubt, wo die Mantellinien einen Anordnungsspielraum zulassen. Dieser durch die Mantellinien definierte Anordnungsspielraum bezieht sich offensichtlich auf die horizontale Dimension. Daraus lässt sich zwar nicht der Schluss ziehen, dass geringfügige Abweichungen vom Profil in vertikaler Hinsicht generell unzulässig sein sollen. Auf jeden Fall aber erweist sich die Auslegung der Baubewilligungsbehörde, welche bei Ersatzbauten ein beliebiges Abweichen vom Profil der Bestandesbaute als zulässig erachtet, vor diesem Hintergrund einerseits als begriffswidrig und andererseits als widersprüchlich zu den Festsetzungen des kommunalen Gesetzgebers in der Bauordnung.

E. 4.6

Das geplante Mehrfamilienhaus, welches sich einzig rein numerisch hinsichtlich der Baumasse am Bestehenden orientiert, erinnert in seinen Dimensionen weder in der horizontalen noch in der vertikalen Ausrichtung auch nur im Entferntesten an die abzubrechenden Gebäulichkeiten. Auch die optische Erscheinung weist keinerlei Bezug zur Bestandesbaute auf. Dieser Umstand erstaunt nicht, wurde das Neubauvorhaben doch als Neubaute geplant. Wie bereits ausgeführt wurde, kommt eine Verlagerung der bestehenden Baumasse nur dort infrage, wo die Mantellinien einen Anordnungsspielraum zulassen und auch dann nur, wenn die Verlagerung zur Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit führt (Art. 5 Abs. 3 BZO). Letztere Voraussetzungen wurden von der Baubewilligungsbehörde, welche von einer Neubaute ausging, bisher nicht geprüft. Die diesbezüglichen, von den Beschwerdeführenden bemängelten Feststellungen des Baurekursgerichts erfolgten lediglich bemerkungsweise und sind nicht rechtsverbindlich. Eine Rückweisung an die Vorinstanz zur Prüfung dieser Fragen erübrigt sich aber angesichts des Umstands, dass sich das geplante Neubauvorhaben aufgrund seiner Ausmasse und seines Erscheinungsbildes nach dem Gesagten zum Vornherein nicht als Ersatzbaute qualifizieren lässt. Nichts daran zu ändern vermag der Umstand, dass die geplante Baumasse in numerischer Hinsicht die Baumasse der Bestandesbaute nicht überschreitet, sondern sogar geringfügig unterschreitet.

E. 5

Zusammenfassend erweisen sich die Einwände der Beschwerdeführenden als unberechtigt. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen und der Entscheid des Baurekursgerichts zu bestätigen. Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführenden sowie die Mitbeteiligte kostenpflichtig (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen mangels Obsiegens nicht zu. Demgegenüber sind die Beschwerdeführenden zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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