

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00605 vom 13. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00605

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00605 du 13 novembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00605 del 13 novembre 2020

Regeste

Baubewilligung | Abbruch und Neubau zweier zusammengebauter Häuser in Kernzone (Projektvariante Nr. 4; vgl. VB.2014.00232/248, VB.2017.00004, VB.2019.00351): Bewilligung unter Auflagen durch Gemeinderat und Baurekursgericht. Die Frage der Rechtmässigkeit der Inventarentlassung beziehungsweise einer allfälligen Schutzwürdigkeit der abzubrechenden Liegenschaften war in den bisherigen Rechtsmittelverfahren nie thematisiert worden. Diese Frage kann indes offengelassen werden; ebenso, ob die entsprechenden Rügen rechtzeitig erfolgt sind: Bei einer Nachbarbeschwerde ist es nicht Sache der Baubewilligungsbehörde oder der Bauherrschaft, im Rechtsmittelverfahren die fehlende Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Baute nachzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat die Schutzwürdigkeit im Rekurs nicht explizit geltend gemacht, geschweige denn substantiiert behauptet. Ergänzende Ausführungen im Beschwerdeverfahren wären zulässig gewesen, nachdem die Rüge der Schutzwürdigkeit im Rekursverfahren grundsätzlich erhoben worden war. Die Behauptungen der Beschwerdeführerin genügen den Anforderungen an ein substantiiertes Vorbringen indes nicht (E.3). Im Weiteren erweisen sich die Rügen betreffend Neubauprojekt als unbegründet (E.4 - E.10). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der unmittelbar an das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 anstossenden Parzelle Kat.-Nr. 07 zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 21 Abs. 1 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

Die Baugrundstücke befinden sich gemäss Kernzonenplan der Gemeinde Mönchaltorf vom 10. März 2006 in der Kernzone K1 und sind mit mehreren, versetzt zusammengebauten Gebäuden überstellt. Der Ökonomieteil (Liegenschaft F-Strasse 03) sowie der unmittelbar an die F-Strasse grenzende (südliche) Gebäudeteil der Liegenschaft F-Strasse 03, sind darin rot dargestellt. Der nördliche Gebäudeteil der Liegenschaft F-Strasse 03 ist demgegenüber in grau eingetragen. Der Anbau an der südwestlichen Fassade der Liegenschaft F-Strasse 03 ist schliesslich nicht besonders gekennzeichnet.

E. 2.2

Die im Kernzonenplan rot dargestellten Bauten sind gemäss Art. 6 lit. a der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf vom 19. Juni 2017 (BZO) erhaltenswerte Gebäude. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessung, des Hauptdaches und der prägenden Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen umgebaut, ersetzt oder unter Beachtung von Art. 7 bis 9 BZO in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Bei Ersatzbauten kann die bestehende Baumasse zur Gewährleistung zweckmässiger Raumhöhen volumenneutral verlagert werden (Art. 6 lit. b BZO). Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen (Art. 6 lit. c BZO).

E. 2.3

Der private Beschwerdegegner beabsichtigt, die bestehenden Liegenschaften F-Strasse 03 und 06 abzubauen und durch zwei Mehrfamilienhäuser mit je drei Wohnungen zu ersetzen. Bei der Liegenschaft F-Strasse 03 ist zudem neu an der nordöstlichen Fassade ein Balkonanbau vorgesehen.

E. 2.3.1

Bereits am 28. Mai 2013, 5. April 2016 und 2. Oktober 2018 waren drei verschiedene Projekte betreffend Abbruch der bestehenden Liegenschaften sowie die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern in verschiedenen Alternativprojekten bewilligt worden. Alle drei Baubewilligungen wurden jeweils angefochten und spätestens im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren aufgehoben (vgl. VB.2014.00232/00248, VB.2017.00004 und VB.2019.00351).

E. 2.3.2

Baugesuche in der Kernzone K1 sind gemäss Art. 14 BZO in jedem Fall fachlich von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind. Dementsprechend hat die Beschwerdegegnerin bei der G AG eine Beurteilung in ortsbaulicher und gestalterischer Hinsicht eingeholt, welche vom 31. März 2020 datiert. Darin wurde zusammenfassend festgehalten, dass die Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG unter Berücksichtigung der bisher ergangenen Gerichtsentscheide in allen wesentlichen Teilen erfüllt seien. Aus Sicht der Einordnung und Gestaltung werde empfohlen, die Baugesuche zu bewilligen.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin macht als Erstes geltend, die geplanten Ersatzneubauten seien unzulässig, weil sie den Abbruch von Schutzobjekten voraussetzen würden. Sie rügt die Auffassung der Vorinstanz, dass die Bauten aus dem Inventar entlassen worden seien und der entsprechende Entscheid nicht mehr anfechtbar oder nichtig sei, sowie dass keine Anhaltspunkte für eine Schutzwürdigkeit vorlägen, als aktenwidrig und willkürlich.

E. 3.2

Die Frage der Rechtmässigkeit der Inventarentlassung beziehungsweise einer allfälligen Schutzwürdigkeit der abzubauenen Liegenschaften war in den bisherigen Rechtsmittelverfahren nie thematisiert worden. In den die früheren Projektvarianten betreffenden verwaltungsgerichtlichen Entscheiden wurde daher jeweils einzig ausgeführt, mit Beschluss des Gemeinderats vom 7. Juli 2009 seien die bestehenden Bauten aus dem kommunalen Inventar der Kulturobjekte entlassen worden. Sie könnten daher im Rahmen der Bestimmungen BZO für die Kernzonen umgebaut oder ersetzt werden (VGr, 27. März

2015, VB.2014.00232/00248, E. 3.1; 8. Juni 2017, VB.2017.00004, E. 2.1; 16. Januar 2020, VB.2019.00351, E. 2). Diese Frage kann, wie sich aus den folgenden Ausführungen ergibt, offengelassen werden; ebenso, ob die entsprechenden Rügen rechtzeitig erfolgt sind.

E. 3.3

Die Beschwerdeführerin ist durch das geplante Bauvorhaben in eigenen Interessen betroffen. In einem solchen Fall sind Nachbarn zur Rüge befugt, der Neu- oder Umbau sei deshalb unzulässig, weil er den Abbruch eines Schutzobjekts voraussetze oder ein solches beeinträchtige. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Schutzobjekt inventarisiert ist oder bei pflichtgemäsem Handeln der zuständigen Behörden inventarisiert sein müsste. Ein Nachbar darf sich in diesem Zusammenhang allerdings nicht damit begnügen, die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Baute bloss zu behaupten. Vielmehr muss er diese anhand konkreter Anhaltspunkte aufzeigen (VGr, 20. August 2020, VB.2019.00748, E. 12.1.2; 18. Mai 2017, VB.2017.00013, E. 4.1; 21. April 2016, VB.2015.00554, E. 3.2; 11. Juli 2012, VB.2011.00759, E. 2.4 mit weiteren Hinweisen).

E. 3.3.1

Das Baurekursgericht führte in seiner Entscheidung zu Recht aus, konkrete Darlegungen, wonach anzunehmen ist, dass die Schutzwürdigkeit wahrscheinlich sei, würden vorliegend offensichtlich nicht gemacht. Die blosser Behauptung, die Gebäude seien für das Ortsbild wichtig, genüge den Anforderungen nicht. Die Rüge erweise sich daher als unsubstanziert.

E. 3.3.2

In ihrem Rekurs hatte die Beschwerdeführerin diesbezüglich lediglich vorgebracht, die bisherigen und das nunmehr vorgesehene Bauprojekt würden aufzeigen, dass mit Ersatzbauten das für das Ortsbild wichtige Gepräge der beiden Gebäude nicht beibehalten werden könne. Sodann schreibt sie von der "neu erkannten Bedeutung der beiden Gebäude", welcher der fehlende Inventareintrag nicht entgegenstehe. Im Übrigen führte sie lediglich aus, dass die Fachberaterin die Fassaden der beiden Gebäude würdige. Dass diese als für das Ortsbild wichtig bezeichnet würden, machte sie jedoch nicht geltend.

E. 3.3.3

Nachdem die Beschwerdeführerin die Schutzwürdigkeit beziehungsweise wichtige Zeugenschaft im Rekurs nicht einmal explizit geltend gemacht hat, geschweige denn substanziiert behauptet, ist den vorinstanzlichen Erwägungen diesbezüglich ohne Weiteres beizupflichten.

E. 3.3.3.1

Bei einer Nachbarbeschwerde ist es nicht Sache der Baubewilligungsbehörde oder der Bauherrschaft, im Rechtsmittelverfahren die fehlende Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Baute nachzuweisen (VGr, 20. August 2020, VB.2019.00748, E. 12.1.4). Vielmehr wäre es Sache der Beschwerdeführerin gewesen, die Schutzwürdigkeit anhand konkreter Anhaltspunkte aufzuzeigen (VGr, 18. Mai 2017, VB.2017.00013, E. 4; 21. April 2016, VB.2015.00554, E. 3.2). Aufgrund der Ausführungen der Beschwerdeführerin bleibt indes (auch im Beschwerdeverfahren) unklar, worin die besonderen Qualitäten der fraglichen Liegenschaft bestehen sollen.

E. 3.3.3.2

Ergänzende Ausführungen im Beschwerdeverfahren wären zulässig gewesen, nachdem die Rüge der Schutzwürdigkeit im Rekursverfahren grundsätzlich erhoben worden war. Die Beschwerdeführerin macht in ihren Ausführungen bloss einen Verweis auf das Gutachten, welches im Rahmen der Inventarbereinigung erstellt worden war. Darin hätten die beiden Gebäude von den zum Verbleib im Inventar erforderlichen 11 Punkten deren 10 erreicht. Gleichzeitig bezeichnet sie das befassende Büro jedoch sinngemäss auch als zur Beurteilung fachlich ungeeignet, und relativiert damit ihr Vorbringen.

E. 3.3.3.3

Abgesehen davon reichen die bloss behauptete Vorliegen einer für das Ortsbild prägenden Wirkung der Stellung und der Fassaden oder der Hinweis auf das knappe Ergebnis bei der Inventarentlassung für eine genügende Substanziierung nicht aus. Entgegen der Beschwerdeführerin ergibt sich sodann allein aus der Bezeichnung als erhaltenswert im Kernzonenplan keine Schutzwürdigkeitsvermutung. Die Behauptung, dass aufgrund der Eintragung im Kernzonenplan vor einem Ersatzneubau die Schutzwürdigkeit geprüft werden müsste, entbehrt schliesslich jeglicher Grundlage.

E. 4

Die Beschwerdeführerin führt sodann aus, die Vorinstanz sei zwar zutreffenderweise davon ausgegangen, dass die Firsthöhen des Hauses F-Strasse 03 abgeändert werden müssten, da sie nicht den heutigen Höhen entsprächen. Damit liegt nach Ansicht der Beschwerdeführerin jedoch entgegen der Vorinstanz kein nebenbestimmungsweise heilbarer Mangel im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG vor.

E. 4.1

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen kommt indessen nach gefestigter Rechtsprechung nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mehr mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Beim Entscheid darüber, ob ein mangelhaftes Projekt mit einer Nebenbestimmung bewilligungsfähig bleibt, ist in erster Linie Art und Ausmass des Mangels massgebend. Dabei muss das Gewicht des Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden. Dies setzt voraus, dass der Umfang des Mangels bekannt ist. Droht ein Bauprojekt durch die Korrektur der Verstösse seine Identität zu verlieren, so ist eine Heilung mittels Nebenbestimmung unzulässig und die Baubewilligung zu verweigern. (vgl. zum Ganzen: VGr, 8. Juni 2017, VB.2017.00004, E. 4.1 mit Hinweisen; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 437).

E. 4.2

Bei der Beantwortung der Frage, ob Mängel eines Bauvorhabens mit einer Nebenbestimmung geheilt werden können oder ob eine Bauverweigerung auszusprechen ist, kommt der Vorinstanz als Fachgericht ein gewisser Beurteilungsspielraum zu (VGr, 11. Februar 2021, VB.2020.00759, E. 3.4.2).

E. 4.2.1

Letztere führte diesbezüglich in ihrem Entscheid aus, die Herabsetzung der Firsthöhen der grau und rot bezeichneten Teile des Gebäudes F-Strasse 03 um 1 cm bzw. 6 cm sollte ohne Weiteres möglich sein, zumal die obersten Wohnungen der beiden Gebäude über eine genügende Raumhöhe verfügten und einen grossen "Luftraum" aufweisen würden. Die Anpassung der Firsthöhe führe denn auch nur – wenn überhaupt – zu einer kleinen Änderung an der Südwest- und Nordostfassade des grau bezeichneten Gebäudes, indem das oberste Fenster ebenfalls herabgesetzt werden müsse. Die Herabsetzung der Firsthöhen führe somit nicht zu einer massgeblichen Veränderung der Erscheinung der Ersatzbauten. Eine erneute Prüfung der Einordnung durch die Vorinstanz sei nicht erforderlich; der Mangel lasse sich ohne besondere Schwierigkeiten beheben.

E. 4.2.2

Mit diesen zutreffenden Erwägungen setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Sie macht lediglich geltend, Plananpassungen oder -ergänzungen würden nach der bundegerichtlichen Rechtsprechung unzulässigerweise den Verfahrensgegenstand verändern. Solches ergibt sich jedoch nicht aus dem zitierten Entscheid BGr, 1C_590/2019, E. 1.4 vom 13. November 2020: In jenem Fall enthielt die behördliche Bewilligung die Auflage zur Vorlage des Umgebungsplans vor Baufreigabe. Dessen Genehmigung war von der Einhaltung der BZO-Vorschrift abhängig, welche der Baubehörde einen erheblichen Entscheidungsspielraum einräumte. Nach der bundegerichtlichen Rechtsprechung galt das Bauverfahren folglich noch nicht als abgeschlossen, was zu einem Nichteintretensentscheid führte.

E. 4.2.3

Demgegenüber belässt die vom Baurekursgericht statuierte Nebenbestimmung der Behörde keinen Spielraum. Danach sind der Baubehörde vor Baufreigabe geänderte Pläne in Bezug auf die Firsthöhe des rot bezeichneten Gebäudeteils (max. 459,74 m. ü. M.) und des grau bezeichneten Gebäudeteils (max. 459,205 m. ü. M.) des Gebäudes F-Strasse 06, Vers.-Nr. 04, einzureichen und bewilligen zu lassen. Was die Beschwerdeführerin aus dem zitierten Bundesgerichtsentscheid ableiten will, erhellt nach dem Gesagten nicht. Ebenso wenig erschliesst sich, weshalb die Pläne zur Überarbeitung an die Baubehörde hätten zurückgewiesen werden müssen. Die Überarbeitung der Baupläne kann einzig Sache des Bauherrn sein, nicht jedoch der Baubehörde (und auch nicht der Rechtsmittelinstanz; vgl. VGr, 16. Juli 2015, VB.2015.00120, E. 3.4).

E. 4.3

Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass die vorliegend zur Einhaltung der Vorgaben notwendige geringfügige Herabsetzung der Firsthöhe nicht einer nebenbestimmungsweisen Heilung zugänglich wäre. Die Mängel des Bauvorhabens sind untergeordneter Natur und ziehen keine wesentliche Projektänderung nach sich. Ein Identitätsverlust des Bauprojekts wegen der Korrektur der Verstösse ist ebenfalls nicht erkennbar. Damit hat die Vorinstanz ihren Beurteilungsspielraum bei der Heilung des festgestellten Mangels mit der strittigen Nebenbestimmung nicht überschritten.

E. 5

Ferner moniert die Beschwerdeführerin die Gebäudehöhe des grau bezeichneten Gebäudeteils von Haus F-Strasse 03 von 455.61 m. ü. M. (Punktnummer 5021) als durch die geplante Höhe von 456.00 m. ü. M. überschritten.

E. 5.1

Die Vorinstanz führte dazu aus, die Beschwerdeführerin verkenne, dass das Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes traufseitig nicht mit den unteren Geschossen fassadenbündig sei, sondern auskragt. Der vom Geometer festgestellte Punkt 5021 liege daher logischerweise tiefer als der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche des geplanten Gebäudes, bei welchem das Dachgeschoss auf dieselbe Fassadenflucht gesetzt werde wie die unteren Geschosse.

E. 5.2

Auf diese zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen kann vollumfänglich verwiesen werden (§ 70 i. V. m. § 28 Abs. 1 VRG). Wenn die Beschwerdeführerin behauptet, das Dachgeschoss springe nicht über die unteren Geschosse vor, so widerspricht sie der eigens im Rekursverfahren eingereichten Fotografie, woraus klar das Gegenteil hervorgeht. Sodann ist nicht ersichtlich, was die Beschwerdeführerin aus dem Vorbringen ableiten will, der Geometer hätte nicht an der Dachtraufe gemessen, zumal der Schnittpunkt Fassade – Dachfläche massgebend ist.

E. 6

Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung der Raumhöhen seien nicht gegeben. Die Vorinstanz sei zu Unrecht nicht auf ihre Rüge eingetreten.

E. 6.1

Dazu ist vorab Folgendes festzuhalten: Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts stellt sich die Frage des Eintretens bzw. Nichteintretens allein bezüglich einzelner Beschwerdeanträge und nicht hinsichtlich einzelner Rügen. Bei einzelnen Rügen im Zusammenhang mit einer Baubewilligung, bei denen von vornherein feststeht, dass sie nicht dazu führen können, dass das strittige Bauvorhaben im die Beschwerdeführenden belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant, sondern bloss eine für die Beschwerdeführenden unbedeutende Nebenbestimmung zur Folge hätte, ist im Rahmen der Überprüfung festzuhalten, dass auf die Rüge nicht weiter einzugehen ist. Ein anderer Umgang ist einzig mit Rügen betreffend zentrale – insbesondere umweltrechtliche – Bewilligungsvoraussetzungen eines angefochtenen Bauvorhabens angezeigt, ausser es handelt sich um einen gänzlich untergeordneten Mangel (zum Ganzen: VGr, VB.2021.00064, E. 10.3.1 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch BGr, 17. Juni 2020, 1C_378/2019, E. 1.2).

E. 6.2

Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid ausgeführt, das Nichterteilen der Ausnahmegewilligung würde dazu führen, dass die Geschosse neu angeordnet werden müssten, was zwangsläufig Auswirkungen auf die Fassadengestaltung hätte, zumal die Fenster höher gesetzt werden müssten. Hingegen würde die Nichterteilung nicht zur Verweigerung oder Redimensionierung des Bauprojekts führen, zumal Art. 6 lit. a BZO für rot dargestellte Bauten vorschreibe, die bisherigen äusseren Abmessungen einzuhalten. Die Geschossigkeit gehöre gemäss den bisherigen Entscheiden zu den prägenden Elementen und müsse beibehalten werden. Entgegen dem Baurekursgericht – und wie es selber ausführt – würde mit dieser Argumentation – wie die Beschwerdeführerin zu Recht moniert – die Baubewilligung zu Fall gebracht. Dass ohne die Erteilung einer

Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung der bei Neubauten erforderlichen Raumhöhen kein Bauprojekt realisierbar sei, kann nicht als Begründung dazu dienen, die Rüge der fehlenden Voraussetzungen zur Erteilung der Ausnahmebewilligung nicht zu behandeln. Die Nichterteilung der Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung der bei Neubauten erforderlichen Raumhöhen hätte zur Folge, dass die Geschosse 2,3 m statt wie geplant 2,25 m hoch sein müssten. Dies würde bei der erforderlichen Beibehaltung der (Drei-)Geschossigkeit – der ebenfalls zwingenden Beibehaltung der Gebäudehöhe bzw. des Volumens entgegenstehen, nachdem die heutige Geschosshöhe 2 m beträgt. Folglich würde auch aus diesem Grund die Bewilligung zu Fall gebracht. Damit durfte die Vorinstanz nicht darauf verzichten, sich mit der Rüge auseinanderzusetzen.

E. 6.3

Nachdem die Parteien im Rekursverfahren Gelegenheit hatten, sich zu dieser Frage zu äussern und das Baurekursgericht in seiner Erwägung materielle Überlegungen einfliessen liess, kann auf eine Rückweisung an die Vorinstanz zur materiellen Behandlung verzichtet werden (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 63 N. 17 f.). Der Gemeinderat hat gestützt die Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung der Raumhöhe auf § 220 PBG erteilt. Danach ist v on Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1) . Ausnahmebewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert (Abs. 2) . Ein Nachbar darf durch Ausnahmebewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmebewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden (Abs. 3) . Zur Begründung führte der Gemeinderat zusammengefasst aus, für die Einhaltung der bestehenden Kubatur könnten die für Neubauten vorgeschriebenen Raumhöhen von 2,3 m nicht eingehalten werden. Ebenso seien die drei Geschosse prägend und müssten beibehalten werden. Die Einhaltung der Raumhöhen für Neubauten würden das Erscheinungsbild erheblich verändern. Deren Unterschreitung könne zugunsten der äusseren Abmessung, des Hauptdachs und der prägenden Fassadenelemente toleriert werden. Aus diesen Ausführungen ergibt sich, dass besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der (Neubau-) Vorschriften unverhältnismässig erscheint . Wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, wäre ansonsten ein Neubauprojekt nicht möglich. Die Bewilligung der geringfügigen Unterschreitung der Raumhöhe um jeweils 5 cm verstösst sodann nicht gegen den (wohnhygienischen) Sinn und Zweck der Norm. Schliesslich handelt es sich nicht um eine nachbarschützende Vorschrift, deren Nichteinhaltung zu einer Benachteiligung führen könnte. Damit erweist sich der Einwand als unbegründet und die Erteilung der Ausnahmebewilligung als rechtmässig.

E. 7

Weiter rügt die Beschwerdeführerin, indem das Dach des eingeschossigen Anbaus auf der Nordwestseite des Gebäudes F-Strasse 03 als Terrasse dienen solle, würden die bisherigen Abmessungen entgegen Art. 6 lit. a BZO nicht beibehalten. Die Beschwerdeführerin erkennt dabei, dass die in Art. 6 lit. a BZO erwähnte Pflicht zur Beibehaltung der äusseren Abmessung kein absolutes Veränderungsverbot beinhaltet. Durch das Terrassengeländer ändert sich das Gebäudeprofil oder die bauliche Erscheinung nicht. Bei der begehbaren

Terrasse handelt es sich um eine zugängliche und überhöhte Stelle im Sinn von § 20 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981, die so zu sichern ist, "dass keine Absturzgefahr, insbesondere für Kinder, besteht". Ein Sicherungsgeländer fällt unter den Begriff der Ausrüstungen im Sinn von § 4 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977. Das Geländer ist zwar optisch wahrnehmbar, vermag aber – jedenfalls bei einer offenen Ausgestaltung – nicht den Eindruck einer zusätzlichen Erhöhung der Anbaute zu erwecken. Anzufügen bleibt, dass allgemein auch auf Flachdächern von Hauptgebäuden offene Sicherungsgeländer bewilligt werden, ohne dass sie an die erlaubte Gebäudehöhe anzurechnen wären (vgl. § 278 Abs. 2 PBG; VGr, 2. September 2002, VB.2002.00172, E. 4 mit Verweis auf 17. Juni 1998, VB.1998.00088, E. 2b/bb). Die Auffassung der Vorinstanz, wonach die geplante Terrasse auch unter Berücksichtigung des Geländers der BZO nicht widerspreche, ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden. Ferner führte die Vorinstanz zu Recht aus, dass der Anbau durch die geplante Terrasse aufgrund der zwingend beizubehaltenden Stellung des rot bezeichneten Gebäudes nicht grenzabstandspflichtig ist. Dieser zutreffenden Erwägung hält die Beschwerdeführerin nichts Substanziertes entgegen. Damit erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.

E. 8

Die Beschwerdeführerin beanstandet sodann, dass die bisherige Prägung der Südwestfassade des Gebäudes F-Strasse 03 durch die vielen geplanten Fensteröffnungen des heute geschlossenen Giebelbereichs nicht mehr erkennbar sei, was Art. 6 lit. a BZO widerspreche. Der Umstand, dass der bisherige Anbau nicht beibehalten werden müsse, vermöge die völlige Veränderung der Fassadengestaltung nicht zu rechtfertigen. Mit diesen Vorbringen vermag sie die überzeugenden Erwägungen des Baurekursgerichts nicht infrage zu stellen. Danach sind die geplanten Fensteröffnungen für die Nutzung als Wohnbaute unerlässlich, was unter dem Gesichtspunkt der wohngygienischen Anforderungen an die Belichtung der Südwestzimmer zutrifft (vgl. § 302 Abs. 1 PBG). Weiter erwog das Baurekursgericht mit Blick auf die Akten zutreffend, die Fenster würden mit Holzschiebeläden versehen, welche der Fassade nach wie vor – wenn auch auf eine etwas andere Art – ein geschlossenes Aussehen verliehen. Diese überzeugende Erwägung findet auch im Fachgutachten Kernzone vom 31. März 2020 eine Stütze, wonach die Architektursprache mit den Verputz- und Holzfarben zu einer individuellen Ausprägung der Gebäudeteile führt und die wesentliche Eigenart der Altbauten aufgenommen wird.

E. 9

Weiter vertritt die Beschwerdeführerin die Ansicht, ein Ersatzneubau dürfe nicht mit einem Erweiterungsbau kombiniert werden, weshalb die an der nordöstlichen Fassade der F-Strasse 03 geplanten abgestützten Balkone unzulässig seien. Diese würden zudem zur heutigen Fassadenprägung im Widerspruch stehen und damit entgegen der Vorinstanz Art. 6 lit. b BZO verletzen. Unter Hinweis auf E. 6.4.2. des verwaltungsgerichtlichen Entscheids vom 27. März 2015 (VB.2014.00232) erwog das Baurekursgericht zutreffend, dass die Neubauvorschriften einzuhalten seien, wenn bezüglich Lage und Abmessungen Veränderungen geplant seien. Das geplante Gebäude halte – abgesehen von der Firsthöhe – die Lage und Abmessungen der bisherigen Baute ein. Dessen bisherige Erscheinung werde nicht wiederaufgenommen, was jedoch bei grau bezeichneten Bauten zulässig sei. Der Balkonanbau als Neubaute halte seinerseits den Grenzabstand ein. Dass die bisherige Fassadenprägung des grau bezeichneten Gebäudes beibehalten werden müsste, ergibt sich entgegen der Beschwerdeführerin – anders als bei rot bezeichneten Gebäuden (vgl. Art. 6

lit. a BZO) – nicht aus Art. 6 lit. b BZO. Diese Bestimmung steht der Balkonanbaute nicht entgegen. Eine Kombination von Ersatz- und Neubau sieht der klare Wortlaut – wie sie zu Recht vorbringt – hingegen nicht vor. Eine künstliche Unterteilung in einen Ersatz- und einen Neubau, um von den privilegierten Grenzabständen zu profitieren und gleichzeitig das Gebäude um eine Balkonanbaute vergrössern zu können, würde zu einer Umgehung von Art. 6 lit. b BZO führen. Ein solches Vorgehen wäre weder vorgesehen noch zulässig. Ebenso wenig würde die Bestimmung eine Grundlage für ein erweitertes Ersatzbaurecht bieten (so bereits VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 6.4.2). Die Balkonanbaute befindet sich ausserhalb des Abstandsbereichs gemäss § 270 Abs. 1 PBG und benötigt daher von vornherein kein aus der Ersatzbauvorschrift von Art. 6 lit. a BZO abgeleitetes Abstandsprivileg. Demzufolge liegt keine unzulässige Kumulation von Ersatz- und Neubauvorschriften vor und die Balkonanbaute erweist sich damit nicht als rechtsverletzend.

E. 10

Schliesslich moniert die Beschwerdeführerin, es sei nicht zulässig, die geplanten Abstellplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 05 über den H-Weg zu erschliessen. Die Bauherrschaft verfüge dazu nicht über die nötigen Rechte und müsste sich erst einkaufen.

E. 10.1

Zufahrten müssen für den bestimmungsgemässen Gebrauch einerseits tatsächlich genügend und andererseits rechtlich gesichert sein (RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1 E. 3). Diese rechtliche Sicherung umfasst den Nachweis, dass der Bauherr über dauernde und f. die vorgesehene Bewerbung einer Baute ausreichende Benützungsrechte an einer Zufahrt verfügt oder dass ihm für den Ausbau die nötigen dinglichen Rechte zustehen (für die Zufahrt ausdrücklich § 237 Abs. 4 PBG; vgl. zum Ganzen VGr, 18. September 2019, VB.2019.00058, E. 3.2.1; 24. Mai 2018, VB.2017.00334, E. 7.2; 5. März 2015, VB.2014.00543, E. 3 = BEZ 2015 Nr. 27; 9. Mai 2012, VB.2011.00730, E. 5.1; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 743 f.). Dem Bauherrn steht in diesem Zusammenhang auch der Nachweis offen, dass die ihm dienende Zufahrt im fraglichen Bereich dem öffentlichen Gebrauch offensteht, das heisst, dem Gemeingebrauch gewidmet ist.

E. 10.2

Das Baurekursgericht führte unwidersprochen aus, beim H-Weg handle es sich um eine öffentliche Strasse, welche dem Gemeingebrauch gewidmet sei. Damit ist der Bauherr – wie das Baurekursgericht zutreffend erwog, berechtigt, die geplanten Abstellplätze darüber zu erschliessen und gilt das Baugrundstück als genügend erschlossen. Abgesehen davon galt das Grundstück im Quartierplanverfahren als zu 100 % erschlossen. Damit erweist sich diese Rüge als unbegründet und erübrigen sich weitere Ausführungen dazu. Die genügende Verkehrssicherheit wird im Übrigen im Beschwerdeverfahren zu Recht nicht mehr beanstandet.

E. 11.1

Zusammenfassend erweisen sich die Rügen als unbegründet und ist die Beschwerde damit abzuweisen.

E. 11.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2

VRG). Die Beschwerdeführerin ist überdies zu einer Parteientschädigung an den privaten Beschwerdegegner 1 zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Die mögliche Entschädigungsberechtigung von Gemeinwesen stellt einen Ausnahmefall dar (VGr, 9. Januar 2008, VB.2007.00382 und VB.2007.00401, E. 4.2 = BEZ 2008 Nr. 3; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 51). Die Voraussetzungen von § 17 VRG sind vorliegend nicht erfüllt. Der unterliegenden Beschwerdeführerin steht im Übrigen von vornherein keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 12

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, ist hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung darauf hinzuweisen, dass ein solcher nur selbständig angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG) vom 17. Juni 2005 erfüllt sind (vgl. dazu BGr, 13. November 2020, 1C_590/2019, E. 1.4).

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