

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00044 vom 1. Juni 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-06-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00044

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00044 du 1 juin 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00044 del 1 giugno 2022

Regeste

Baubewilligung | Projektierte bauliche Massnahmen an einer vorschriftswidrigen Baute. Frage der Zulässigkeit des Ersatzes eines bestehenden Walmdachs durch ein Attikageschoss im Rahmen von § 357 Abs. 1 PBG. Das infrage stehende Mehrfamilienhaus ist bauvorschriftswidrig: Die gemäss BZO zulässige Baumasse von rund 1'500 m³ wird aktuell um fast 500 m³ überschritten ([E. 2 sowie E. 4.3.2;] die Baumasse änderte sich mit dem geplanten Attikageschoss nicht [vgl. E. 4.3.2]). Vorliegend ist von einer nach § 357 Abs. 1 PBG nicht zulässigen neubauähnlichen Umgestaltung bzw. einer Gesetzesumgehung auszugehen (E. 4.1 und 4.3): Ein Neubau mit gleichem Volumen könnte nicht erstellt werden. Bei objektiverer Betrachtung steht beim geplanten vollständigen Rückbau des bestehenden Walmdachs und Ersatz durch ein Attikageschoss nicht der Schutz bereits in die Bausubstanz getätigter Investitionen im Vordergrund; vielmehr geht es der Beschwerdeführerin offenkundig darum, das (durch das Walmdach umfasste) Volumen in Form einer bzw. mit der geplanten zusätzlichen Wohneinheit nutzen zu können. Damit steht die Schaffung zusätzlicher, nach den geltenden Vorschriften nicht bewilligungsfähiger Nutzungsmöglichkeiten im Vordergrund (E. 4.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

grossen Grundstück ist gemäss Ziff. 2.1 BZO eine Baumasse von 1'523 m

E. 3

Vorab macht die Beschwerdeführerin eine Verletzung der Begründungspflicht ("betr. Ausstand") geltend, insofern die Vorinstanz sich nicht zu ihren in der Rekurschrift vom 3. November 2020 vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der "äusserst unklaren Umstände" geäussert habe, unter denen es zum beschwerdegegnerischen Beschluss gekommen sei. Weiter rügt sie, dass seitens der Beschwerdegegnerin kein Augenschein durchgeführt worden sei, obwohl die im Rahmen von § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) vorzunehmende Interessenabwägung einen solchen erfordere. Dazu sei eine vertiefte Prüfung der örtlichen Situation und eine detaillierte Abklärung notwendig. Damit habe die Beschwerdegegnerin den Sachverhalt nicht hinreichend abgeklärt.

E. 3.1

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (SR 101) fliesst unter anderem die Pflicht der Behörde, die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich zu hören, zu prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen (Bernhard Waldmann, Basler Kommentar, 2015, Art. 29 BV N. 45 mit Hinweisen; BGE 127 I 54 E. 2b mit Hinweis). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Nicht erforderlich ist allerdings, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. beispielsweise BGE 136 I 229 E. 5.2 mit Hinweisen; zum Ganzen auch Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 10 N. 15 ff., insbesondere N. 24 ff.; ferner Gerold Steinmann, St. Galler Kommentar zur Schweizerischen Bundesverfassung, 2014, Art. 29 N. 49).

E. 3.2.1

Die Vorinstanz ist ihrer Begründungspflicht in der Sache in hinreichender Weise nachgekommen: Sie setzte sich in ihrem Entscheid mit den seitens der Beschwerdeführerin vorgebrachten wesentlichen Argumenten auseinander und legte nachvollziehbar und mit hinreichender Klarheit dar, warum sie den Beschluss der Beschwerdegegnerin als rechtens erachtete. Die Anfechtung des vorinstanzlichen Rekursentscheids war der Beschwerdeführerin denn auch offenkundig ohne Weiteres möglich.

E. 3.2.2

Betreffend das Zustandekommen des Beschlusses vom 21. September 2020 ist dem vorinstanzlichen Entscheid in der Tat nichts zu entnehmen. Indes bestand hierzu aufgrund der Akten auch kein Anlass und auch die Rekurschrift enthielt insoweit keine konkreten Rügen. Die Beschwerdeführerin hatte lediglich ausgeführt, die Beschwerdegegnerin sei in ihrem Beschluss vom 21. September 2020 abweichend von der Beurteilung der beigezogenen Rechtsanwältin und der Bauverwaltung zum Schluss gekommen, das geplante Attikageschoss führe zu einer weitergehenden Abweichung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG. Dies habe sie, die Beschwerdeführerin, irritiert zur Kenntnis nehmen müssen. Sie sei vorgängig hierauf nicht hingewiesen worden. Diese Auffassung sei nicht haltbar. Dass der Rekursentscheid keine entsprechenden Erwägungen enthält, stellt keine Verletzung der Begründungspflicht dar. Sofern sich die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen etwa auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes berufen will bzw. wollte, ist im Übrigen festzuhalten, dass insoweit vorliegend schon keine Vertrauensgrundlage bestand (vgl. diesbezüglich Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann [Hrsg.], Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 620 bzw. 624 ff.; Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., Bern 2014, § 22 Rz. 2 ff.): Hinweise auf eine wie auch immer geartete Zusicherung an die Adresse der Beschwerdeführerin in Bezug auf die Bewilligungsfähigkeit eines Attikageschosses bzw. des Ersatzes des Walmdachs durch ein solches sind keine ersichtlich. Eine solche Zusicherung enthielt namentlich auch die E-Mail der – für die

Erteilung einer entsprechenden Bewilligung im Übrigen nicht zuständigen – Bauverwaltung an den vormaligen Projektverfasser der Beschwerdeführerin vom 5. November 2019 nicht; vielmehr wurde dort explizit darauf hingewiesen, dass es etwa im Hinblick auf das Kriterium der Gebäudeidentität "kein festes Mass [gebe], was noch als zulässig" gelte, und "der rechtsanwendenden Behörde [...] ein erheblicher Beurteilungsspielraum" zustehe (vgl. auch die Rekursvernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 8. Dezember 2020 sowie deren Rekursduplik vom 1. März 2021).

E. 3.2.3

Im Zusammenhang mit dem vor Verwaltungsgericht nur noch am Rand bzw. in einer Absatzüberschrift erwähnten Thema des Ausstands ist zu bemerken, dass die Beschwerdeführerin erstmals mit Rekursreplik vom 2. Februar 2021 eine mögliche Verletzung der Regeln der Ausstandspflicht moniert hatte: Sie hatte erklärt, sie habe "ernsthafte Zweifel an der Unbefangenheit" zweier Mitglieder der Baukommission. Es sei "nicht auszuschliessen", dass der Entscheid dieser zwei Personen aufgrund der "Nichtberücksichtigung" von Unternehmen für Arbeiten im Rahmen des Bauprojekts beeinflusst worden sei, bei welchen diese Personen – als Verwaltungsratspräsident bzw. als Geschäftsführer – involviert seien. Abgesehen davon, dass die geäusserten blossen "Zweifel" bzw. Befürchtungen betreffend eine potenzielle Beeinflussung ohnehin keinen Anschein von Befangenheit im Sinn der massgeblichen Bestimmungen zu begründen vermögen (vgl. hierzu etwa VGr, 15. April 2021, VB.2020.00714, E. 4.1 [auch zum Folgenden] sowie 4.3.2 Abs. 4), ist festzuhalten, dass dieses Vorbringen zu jenem Zeitpunkt verspätet war: Die Parteien sind nach Treu und Glauben gehalten, Ausstandsgründe unverzüglich vorzubringen, das heisst, sobald bekannt wird oder absehbar ist, dass eine möglicherweise befangene Person an der Behandlung der Angelegenheit mitwirkt (vgl. Regina Kiener, Kommentar VRG, § 5a N. 43 ff., auch zum Folgenden). Die Mitglieder der siebenköpfigen Baukommission Kilchberg sind im Internet aufgeführt; deren Zusammensetzung steht damit von vornherein fest bzw. ist ohne Weiteres klar (www.kilchberg.ch > Baugesuch & Bewilligungen > Baukommission; vgl. im Übrigen auch Art. 37 Abs. 1 und Art. 38 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Kilchberg vom 7. März 2021). Die Beschwerdeführerin wäre daher gehalten gewesen, die angebliche Befangenheit der betreffenden Kommissionsmitglieder zu einem früheren Zeitpunkt geltend zu machen. Indem sie dies erst in der Rekursreplik tat, hatte sie den Anspruch auf Geltendmachung verwirkt.

E. 3.2.4

Betreffend schliesslich die Rüge, die Beschwerdegegnerin habe keinen Augenschein durchgeführt, obwohl die Durchführung eines solchen im Hinblick auf die nach § 357 Abs. 1 PBG vorzunehmende Interessenabwägung zwingend gewesen wäre, und insofern den Sachverhalt nicht hinreichend abgeklärt, ist Folgendes festzuhalten: Die Beschwerdeführerin übersieht, dass die Beschwerdegegnerin ihren Beschluss, die Baubewilligung betreffend das Attikageschoss zu verweigern, in erster Linie damit begründet hatte, dass es sich beim Ersatz des Walmdachs durch ein Attikageschoss bei der gemäss Bundesgericht gebotenen materiellen Betrachtungsweise um eine weitergehende Abweichung im Sinn von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG handle (da das Attikageschoss den optischen Eindruck des bereits deutlich übernutzten Gebäudes verstärke). Besondere Verhältnisse für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung gemäss § 220 PBG seien sodann keine ersichtlich. Den von der Beschwerdegegnerin im Weiteren bzw. zusätzlich

angeführten nachbarlichen Interessen kam insofern keine ausschlaggebende Bedeutung zu.

E. 4

Streitig ist vorliegend in materieller Hinsicht die Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG.

E. 4.1

Gemäss § 357 Abs. 1 Satz 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 weitergehende Abweichungen von Bauvorschriften bleiben laut Satz 2 die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten. Diese sogenannte erweiterte Besitzstandsgarantie (vgl. Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 70 f. und insbesondere S. 78 ff.) schützt unter dem bisherigen Recht errichtete Bauten nicht nur in ihrem Bestand, sondern lässt neben Nutzungsänderungen auch Umbauten und Erweiterungen zu, ohne dass ihr Umfang ausdrücklich beschränkt würde (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00810, E. 4.3 = BEZ 2013 Nr. 21). Lehre und Rechtsprechung haben unter Hinweis auf den Zweck der Besitzstandsgarantie – den Schutz der im Vertrauen auf die bisherige Ordnung getätigten Investitionen – stets verlangt, dass die geplanten baulichen Änderungen nicht auf den weitgehenden Ersatz der bisherigen Bausubstanz hinauslaufen dürfen; solche "neubauähnlichen Umgestaltungen" sprengen den Rahmen der gemäss § 357 Abs. 1 PBG zulässigen Änderungen und müssen die für Neubauten geltenden Vorschriften einhalten (eingehend VGr, 30. Mai 2012, VB.2011.00640, E. 3.1; zum Ganzen auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1443 ff. und insbesondere S. 1448 f. [auch zum Folgenden]). Neubauähnliche Umgestaltungen sind nach der langjährigen, bestätigten Rechtsprechung 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, 31. August 2017, VB.2017.00057, E. 6.1.2 mit Hinweisen, sowie 19. Oktober 2005, VB.2004.00252, E. 4.1 = BEZ 2006 Nr. 32). 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 nach dem Gesagten nicht allein nach quantitativen Kriterien beurteilen und hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00057, E. 6.1.2; vgl. zum Ganzen VGr, 19. März 2020, VB.2019.00660, E. 2.2). Bei der Gesetzesumgehung steht die umgangene Norm (nicht die Umgehungsnorm) im Zentrum. 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 der Bauherrschaft Baumöglichkeiten bieten, die mit einem Neubau nicht realisierbar wären. Die von der bisherigen Rechtsprechung entwickelten Abgrenzungskriterien, wonach etwa 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.), stellen deshalb

nur Indizien für eine Umgehung bzw. für eine neubauähnliche Umgestaltung dar; auch bei solchen weitgehenden baulichen Änderungen ist nicht ausgeschlossen, dass der Schutz der bestehenden Investitionen und nicht die Umgehung der Neubauvorschriften im Vordergrund steht (zum Ganzen BEZ 2006 Nr. 32).

E. 4.2.1

Die Vorinstanz erwog, die Umbau- und Sanierungsarbeiten am Gebäudekörper unter Ausklammerung des Dachs stellten keine neubauähnlichen Umgestaltungen dar und dienten offenkundig vornehmlich dem Schutz der bisherigen Investitionen in das Gebäude. Dieses sei durch die Grundrissanpassungen in den Wohnungen, die Sanierungsarbeiten und den Balkonausbau für eine weitere Wohnnutzung auch in Zukunft angepasst worden, wobei durch die Umnutzung von Räumlichkeiten im 1. Untergeschoss zu einer Wohnung die Wohnnutzung sogar noch habe erweitert werden können. Auch für das Walmdach bestehe Bestandesschutz. Dieser erlösche jedoch mit dem freiwilligen Abbruch des Dachs, da er nicht für die durch dieses umhüllte Baumasse als abstrakte Zahl bestehe. Mit dem Abbruch dieses selbständigen Bauteils gehe die entsprechende Besitzstandsgarantie unter. Die Baumasse des Walmdachs könne nicht als Besitzstandsfall auf die geplante Attikawohnung übertragen werden. Dies käme einem Bestandesschutz für eine erhöhte Baumassenziffer auf dem fraglichen Grundstück gleich, unabhängig vom darauf stehenden Gebäude. Auch nach dem Abbruch des Walmdachs sei die auf dem Grundstück zulässige Baumasse um rund 100 m³ überschritten. Zu "diesem Resultat" führe auch die Prüfung, ob mit dem Ersatz des Walmdachs durch ein Attikageschoss bisherige Investitionen geschützt würden bzw. eine Gesetzesumgehung vorliege: Beziehe man das geplante Attikageschoss in die Betrachtung ein, so lasse sich keine die bisherigen Investitionen zusätzlich schützende Verbesserung oder Anpassung erkennen; dies sei bereits mit den übrigen Massnahmen geschehen. Die Erhaltung bestehender baulicher Investitionen stehe beim Ersatz des Walmdachs durch ein Attikageschoss objektiv betrachtet nicht im Vordergrund. Entscheidend komme hinzu, dass vorliegend offenkundig der geplante Neubau des Dachs Baumöglichkeiten biete, die mit einem Neubau des gesamten Gebäudes nicht realisierbar wären. Bringe man das Volumen des Walmdachs in Abzug, bestehe immer noch eine Baumasse von rund 1'620 m³, während die zulässige Baumasse 1'523 m³ betrage. Ein Neubau müsste auf dem streitbetroffenen Grundstück ein noch kleineres Volumen einhalten als der Bestandsbau ohne bzw. abzüglich Walmdach. Der Bestandsbau mit Attikageschoss sprengte nicht nur die Massvorschriften der Zone W2A, sondern überschritte gar jene der Zone W3A und sei damit heute bereits deutlich zonenwidrig. Bei objektiver Betrachtung ziele daher die Berufung auf die Besitzstandsgarantie vorliegend nicht mehr darauf ab, bestehende Investitionen zu schützen, sondern gehe es zumindest vorwiegend darum, die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern. Dies verdeutliche letztlich auch die Tatsache, dass der Bestandesschutz, auf welchen sich die Bauherrin berufe, nach ihrer Argumentation einzig für die Baumasse des Walmdachs als abstrakte Zahl gelten solle; die das Volumen ausmachende Bausubstanz hingegen, in welche Investitionen getätigt worden seien und für welche der Bestandesschutz tatsächlich gelte, werde abgerissen. Bestandesschutz für ein abstraktes Zuviel an Baumasse bzw. für eine gegenüber den geltenden Bauvorschriften grundsätzlich erhöhte Baumassenziffer auf einem bestimmten Grundstück bestehe jedoch nicht. Im Übrigen würden dem Bau des Attikageschosses ohnehin auch überwiegende öffentliche wie nachbarliche Interessen entgegenstehen. Insbesondere vom nördlichen Nachbargrundstück aus betrachtet würde das Gebäudevolumen optisch deutlich erhöht und der Entzug von Sicht und Licht zunehmen.

Auch würden die – bereits durch die im Untergeschoss neu geschaffene Wohnung erhöhten – Emissionen nochmals zunehmen.

E. 4.2.2

Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, das Walmdach sei kein selbständiges Bauteil. Der Bestandesschutz gehe daher mit dem Abbruch des Walmdachs nicht unter und es finde insofern gar kein "Transfer" von Baumasse statt; vielmehr werde das Dachgeschoss eines Gebäudes umgestaltet. Es sei stets das gesamte Wohngebäude – mit Dach – zu betrachten. Die Vorinstanz verletze § 357 Abs. 1 PBG, wenn sie diesen auf das Walmdach allein anwenden wolle. Für das gesamte Gebäude bestehe der Bestandesschutz für eine erhöhte Baumassenziffer. Die Änderung der Dachform könne nicht als neubauähnliche Umgestaltung qualifiziert werden; vielmehr handle es sich um einen blossen Umbau, welcher unter § 357 Abs. 1 PBG falle. Damit werde die Investition in das Grundstück (mit Wohngebäude und Baumasse von 2'000 m³) geschützt. Auch die Interessenabwägung, wie sie die Vorinstanz vorgenommen habe, sei fehlerhaft.

E. 4.3.1

Bereits mit Beschluss vom 20. Januar 2020 waren Änderungen bzw. Anpassungen am streitbetroffenen Objekt bewilligt worden, welche in der Folge ausgeführt wurden: Neben Vergrößerungen der Balkone an der Südwestfassade, Anpassungen der Fenster sowie einer Erneuerung der Heizung wurden auch mehrere im 1. Untergeschoss bestehende Räume aufgehoben und dadurch eine zusätzliche (zu den fünf bestehenden hinzukommende) Wohnung geschaffen. Mit Beschluss vom 21. September 2020 wurden ebenfalls diverse Änderungen bewilligt, namentlich eine energetische Fassadensanierung mit Anpassungen der Fenster sowie Anpassungen der Grundrisse in den unteren Geschossen. Diese Änderungen sind als zeitgemässe Anpassungen der bestehenden Bausubstanz an heutige Wohnbedürfnisse zu betrachten bzw. erfolg(t)en im Rahmen einer energetischen Sanierung. Sie dienen damit ohne Weiteres dem Erhalt der in die Liegenschaft getätigten Investitionen.

E. 4.3.2

Nicht mehr mit dem Schutz bereits getätigter Investitionen begründen lässt sich indes der vollständige Rückbau des bestehenden Daches und dessen Ersatz durch ein Attikageschoss mit bzw. zur Schaffung einer weiteren bzw. zusätzlichen Wohneinheit: Aktuell wird die zulässige Baumasse um 480 m³ überschritten und selbst ohne das Walmdach – mit einem Volumen von 380 m³ – wäre dies (dementsprechend) noch der Fall, nämlich um rund 100 m³. Das bestehende Gebäude überschreitet mithin die nach geltendem Recht zulässigen Baumöglichkeiten bei Weitem. Ein Neubau mit gleichem Volumen könnte nicht erstellt werden. Die Beschwerdeführerin argumentiert, die Baumasse von gut 2'000 m³, die zum Grundstück mit Wohngebäude gehöre, sei beim Kauf des Grundstücks miterworben worden. Ihrer Auffassung zufolge ist im Rahmen der Besitzstandsgarantie die "Investition in das Grundstück mit Wohngebäude und bestehender Baumasse von gut 2'000 m³" geschützt. Nach dem Dargelegten ist dies jedoch unzutreffend: Durch die erweiterte Besitzstandsgarantie geschützt sind unter dem bisherigen Recht errichtete, bestehende Bauten und Anlagen; es geht mithin um den Erhalt von in die Bausubstanz getätigten Investitionen. Dass es der Beschwerdeführerin hier insoweit jedoch nicht um die bestehende Bausubstanz geht, sondern einzig um das durch das Walmdach umfasste Volumen bzw. jene Baumasse, machen auch ihre Ausführungen in der Beschwerdeschrift deutlich: "Das Volumen von gut 2'000 m³ ist nun einmal vorhanden und darf gestützt auf

die erweiterte Bestandesgarantie im gesamten Gebäude genutzt werden. Teil dieser 2'000 m³ ist auch das Walmdach. Ein Teil dieses Volumens darf entweder als ungenutztes Walmdach oder als sinnvoll genutztes Attikageschoss verwendet werden. Die blosser Umnutzung von ungenutztem Walmdach in ein Attikageschoss ist [...] im Anwendungsbereich der Baumassenziffer völlig unproblematisch (da irrelevant)". "Unnützes Volumen in einem altmodischen, massiv in Erscheinung tretenden Walmdach wird durch ein modernes, filigran wirkendes Attikageschoss mit massvoller Wohnnutzung ersetzt. Ohne am Gebäudevolumen etwas zu ändern, ermöglicht das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin die Erstellung einer zusätzlichen Wohneinheit". Der Beschwerdeführerin geht es mithin offenkundig darum, das (durch das Walmdach umfasste) Volumen in Form einer bzw. mit der projektierten zusätzlichen Wohneinheit nutzen zu können; damit steht die Schaffung zusätzlicher, nach den geltenden Vorschriften nicht bewilligungsfähiger Nutzungsmöglichkeiten im Vordergrund. Hinzu kommt Folgendes: Das Dach bzw. die Dachform stellt ein prägendes Element des Erscheinungsbilds einer Baute dar. Durch den vorliegend geplanten Ersatz des Walmdachs durch ein Attikageschoss – was einen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz darstellte – würde die bisherige Erscheinung des Gebäudes stark verändert, was als Indiz für eine unzulässige neubauähnliche Umgestaltung zu werten ist. Dementsprechend ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass mit dem geplanten Ersatz des bestehenden Walmdachs durch ein Attikageschoss bei objektiver Betrachtung nicht der Investitionsschutz im Vordergrund steht, sondern in erster Linie die Anwendung der für einen Neubau geltenden Vorschriften verhindert werden soll, und damit von einer neubauähnlichen Umgestaltung bzw. einem unzulässigen Vorhaben im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG auszugehen ist.

E. 4.4

Der Rekursentscheid enthält schliesslich – ergänzend – auch Erwägungen zur Interessenabwägung. Der Vorinstanz ist darin zuzustimmen, dass auch von entgegenstehenden überwiegenden nachbarlichen Interessen auszugehen wäre. Bei der in diesem Zusammenhang vorzunehmenden wertenden Interessenabwägung ist darauf abzustellen, inwiefern sich die bestehende Baurechtswidrigkeit zusammen mit der streitigen baulichen Änderung im Vergleich zu einer baurechtskonformen Baute auf die Interessenlage der recurrierenden Nachbarn auswirkt (Willi, S. 118 ff. und insbesondere S. 120). Die Fassadenfläche des bereits heute verglichen mit den umliegenden Gebäuden überdimensioniert wirkenden Mehrfamilienhauses würde mit der Realisierung eines Attikageschosses am nördlichen Rand der Dachfläche gegenüber dem aktuellen Stand noch deutlich erhöht. Insbesondere vom nördlich gelegenen Grundstück des Mitbeteiligten aus entstünde der Eindruck einer rund 9 bzw. 12 m hohen "Wand". Damit einher ginge auch ein (zusätzlicher) Entzug von Licht bzw. Sonne sowie Sicht, Einblickmöglichkeiten durch Bewohner/innen der Attikawohnung bzw. Verlust von Privatsphäre sowie Mehrimmissionen in Form von Lärm, Geruch etc. insbesondere durch die Nutzung der zugehörigen, grosszügigen (108 m² grossen) Dachterrasse während voraussichtlich jeweils etwa sechs Monaten im Jahr. Diese Immissionen, von denen insbesondere die Liegenschaften der Mitbeteiligten betroffen wären, kämen zu denjenigen, welche mit der Nutzung der neu geschaffenen Wohnung im 1. Untergeschoss einhergehen, noch hinzu. Diesen gewichtigen nachbarlichen Interessen stünde das Interesse der Beschwerdeführerin gegenüber, das "brachliegende" (in den Worten der Beschwerdeführerin "unnütze[...]") Volumen im bestehenden Walmdach durch Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit zu nutzen. Dass sich das geplante Flachdach mit Attikawohnung gegenüber dem bestehenden

Walmdach – welches im Übrigen wohl seinerseits energetisch saniert werden könnte – etwa als energieeffizienter erweisen würde, wurde (vor Verwaltungsgericht) nicht geltend gemacht und solches erscheint auch nicht plausibel.

E. 4.5

Der Schluss der Vorinstanz, die Beschwerdegegnerin habe die Baubewilligung bezüglich des Ersatzes des Walmdachs durch ein Attikageschoss auf der Grundlage von § 357 Abs. 1 PBG zu Recht verweigert, ist nach dem Dargelegten nicht zu beanstanden.

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG); vielmehr ist sie zu verpflichten, den anwaltlich vertretenen Mitbeteiligten eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG).

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