

Geplant war der Umbau eines unbestrittenermassen baurechtswidrigen Mehrfamilienhauses. Dabei sollten neben einer zeitgemässen Modernisierung die Laubengänge (sowie Zugangstreppen) auf der Nordwestseite und die Balkone auf der Südostseite gänzlich ersetzt bzw. neu erstellt werden, um eine durchgängige Aussenisolation zu ermöglichen, welche nicht durch – bei Bestehenlassen der Balkone und Laubengänge (sowie Zugangstreppen) entstehende – Wärmebrücken unterbrochen werden sollte. Eine Erweiterung gegenüber dem heutigen Zustand sollte neben dem Anbringen der Wärmedämmung nur insofern stattfinden, als die zu ersetzenden Balkone leicht vergrössert wieder erstellt werden sollten.

Aus den Erwägungen:

5.1.1 Die Rekurrentin moniert, es sei von neuen bzw. weitergehenden Abweichungen von Bauvorschriften auszugehen, weshalb auch deshalb eine Bewilligung gestützt auf § 357 Abs. 1 PBG nicht in Frage komme. Mit dem Umbauvorhaben erhöhe sich die Baumasse des Gebäudes infolge weiter nach Aussen gesetzter Laubengänge und grösserer Balkone. Auch werde der Grenzabstand gegenüber den Nachbargrundstücken mit den ersetzten Balkonen und Laubengängen weitergehend unterschritten. (...)

5.2 Die Vorschrift von § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verlangt, dass Umbauten oder Erweiterungen von Bauten oder Anlagen, die den Bauvorschriften widersprechen, keine neuen oder weiter gehenden Abweichungen von Vorschriften zur Folge haben, es sei denn, es könne von der Einhaltung der betreffenden Vorschriften dispensiert werden (§ 220 PBG). Auch eine bloss untergeordnete Abweichung von einer Vorschrift bedarf der Erteilung eines Dispenses (VB.2001.00375 = BEZ 2002 Nr. 21). Das Gesetz behandelt bauliche Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten insoweit gleich wie bauliche Änderungen an vorschriftskonformen Bauten oder wie die Erstellung von Neubauten.

Diese Gleichsetzung erfährt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes nur, aber immerhin dort eine Ausnahme, wo Erhöhungen von Gebäuden um abstandspflichtige Gebäudeteile im Abstandsbereich in Frage stehen. Solche baulichen Massnahmen bilden nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes keine weiter gehende Abweichung von Abstandsvorschriften (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00810, E. 4.4.2; VB.2001.00375 = RB 2002 Nr. 81 = BEZ 2002 Nr. 20). Demgegenüber geht auch das Verwaltungsgericht davon aus, dass seitliche Erweiterungen abstandswidriger Gebäude auf die Abstandslinie zurückgesetzt werden müssen.

Baulichen Änderungen an Bauten und Anlagen, die den Bauvorschriften widersprechen, dürfen keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen (§ 357 Abs. 1 PBG). Ob dies zutrifft, ist auf Grund einer einzelfallbezogenen Interessenabwägung zu beurteilen, mit welcher die Interessen der Bauherrschaft gegen die entgegenstehenden privaten und/oder öffentlichen Interessen abgewogen werden. Zur Beurteilung des Gewichtes der

nachbarlichen Interessen sind die Auswirkungen der geplanten baulichen Änderungen im Verein mit der bestehenden Baurechtswidrigkeit den Auswirkungen einer neuen, baurechtskonformen Baute auf das Nachbargrundstück entgegenzustellen (Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, 2003, S. 120 ff.).

Bei der im Rahmen von § 357 Abs. 1 PBG vorzunehmenden Interessenabwägung steht der kommunalen Baubehörde ein Beurteilungsspielraum zu (VGr, 17. November 2010, VB.2010.00449, E. 6.1 mit Hinweis). Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Baubehörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6, mit Hinweisen).

Nach § 253a Abs. 1 PBG dürfen an bestehenden Gebäuden Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke unbesehen rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden. Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten. Bei der Berechnung der Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffer ist eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung unbeachtlich (Abs. 2). (...)

5.3.2 Die Rekurrentin moniert eine weitergehende Abweichung von Abstandsvorschriften.

Die im Bestand unbestrittenermassen grenzabstandswidrigen Laubengänge (und Zugangstreppen) im Nordwesten der Bestandesbaute ragen nach ihrem Ersatz und der Anbringung der Wärmedämmung an die Fassade um das Mass der Wärmedämmung weiter in den in diesem Bereich bereits um 1,65 m unterschrittenen Abstandsbereich hinein.

Entgegen der Rekurrentin führt dies jedoch nicht zu einer weitergehenden Abweichung von den Grenzabstandsvorschriften im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG. Die Überstellung des Abstandsbereichs durch eine nachträglich angebrachte Wärmedämmung ist gemäss § 253a PBG zulässig, wobei die zusätzliche Abstandsunterschreitung des umgebauten Gebäudes vorliegend allein darauf zurückzuführen ist. Die Laubengänge (und Zugangstreppen) geniessen wie bereits ausgeführt als unselbständige Bauteile Bestandesgarantie, und zwar unbesehen des Umstandes, dass sie (in gleicher Dimension) ersetzt werden und nunmehr um das Mass der (privilegierten) Wärmedämmung weiter in den Abstandsbereich hineinragen. Bei der Beantwortung Frage, ob eine weitergehende Abweichung von Bauvorschriften vorliegt, kann es keinen Unterschied machen, ob sich der äusserste Punkt des abstandswidrigen Gebäudes nun bei den um das Mass der nachträglich angebrachten Wärmedämmung weiter in den Abstandsbereich ragenden

Laubengängen befindet oder (bei einer Baute ohne solche Laubengänge) bei der mit der nachträglich angebrachten Wärmedämmung um dasselbe Mass «erweiterten» Fassade selbst.

Was die Balkone (sowie die südöstliche Zugangstreppe) anbelangt, sind diese bezüglich des Grenzabstandes – welcher in den Plänen korrekt dargestellt wird – nicht baurechtswidrig, da gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 3341 ein Abstand von 9,95 m eingehalten wird, was mehr als dem erforderlichen Grenzabstand (inkl. Mehrlängenzuschlag) von 9,825 m entspricht (vgl. Art. 22 Abs. 1 lit. i BZO [8 m] und Art. 35 Abs. 1 BZO [1,825 m]). Durch ihren Ersatz wird von vornherein keine Baurechtswidrigkeit verstärkt.