

Geplant war, ein Einfamilienhaus mit einem Unter- und einem Vollgeschoss unter einem Satteldach um ein zweites Vollgeschoss unter einem neuen Satteldach mit einer Neigung von 18° aufzustocken (das bestehende Satteldach war etwas stärker geneigt). Die bestehenden Geschosse sollten mit Bezug auf ihre Nutzung und ihre innere Einteilung belassen werden. Im Untergeschoss bestanden nebst einer Doppelgarage und einem Luftschuttkeller ein Chemineeraum, ein Bastelraum und ein Saunabereich. Das Erdgeschoss diene vollumfänglich dem Wohnen und sollte durch eine interne Treppe mit dem neuen, ebenfalls zu Wohnzwecken dienenden Obergeschoss verbunden werden. Zudem war eine Isolationsschicht an allen vier Fassaden des Erdgeschosses und des neu hinzukommenden Vollgeschosses mit einer Stärke von je 10 cm geplant.

Das bestehende Gebäude wies gegenüber dem nordwestlich gelegenen Nachbargrundstück einen Grenzabstand von bloss 4,5 m statt, wie von der Bau- und Zonenordnung vorgeschrieben, von 5 m auf. Diese Baurechtswidrigkeit war Folge einer Änderung der Bauvorschriften. Gegen die Bewilligung dieses Projektes erhoben verschiedene Nachbarn Rekurs, u.a. mit der Begründung, beim bewilligten Projekt handle es sich um einen Neubau. Somit sei der geltende Grenzabstand von 5 m einzuhalten.

Aus den Erwägungen:

7.1.1. Die Bestimmung von § 357 Abs. 1 PBG (in der Fassung vom 1. September 1991) lautet: «Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und andern Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmebewilligungen vorbehalten.»

Mit dieser Bestimmung stellt das Planungs- und Baugesetz dem Eigentümer die so genannte erweiterte Besitzstandsgarantie zur Verfügung. Diese ist von der verfassungsrechtlichen Besitzstandsgarantie zu unterscheiden, nach der materiell rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen beim Inkrafttreten neuer, strengere Vorschriften bereits aus der Bundesverfassung, namentlich aus der Eigentumsgarantie

von Art. 26 BV einen gewissen Schutz geniessen. Die Eigentumsgarantie schützt (als Bestandesgarantie) den wirtschaftlichen Wert des Bestandes und der damit zusammenhängenden Nutzung von Bauten und Anlagen, die durch materielle Rechtsänderungen nachträglich vorschriftswidrig geworden sind. Dieser Schutz umfasst ferner diejenigen Massnahmen, welche zur Erhaltung solcher Bauten und Anlagen und ihrer Nutzung erforderlich sind. Demgegenüber lässt sich aus der Eigentumsgarantie kein Recht ableiten, vorschriftswidrige Bauten und Anlagen umzubauen, zu erweitern oder in ihrer Nutzweise zu ändern. Diese Massnahmen sind nur dort zulässig, wo sie der Gesetzgeber in Erweiterung der verfassungsrechtlichen Besitzstandsgarantie ausdrücklich erlaubt. Im Übrigen geht zwar ein Teil der Lehre davon aus, die Besitzstandsgarantie lasse sich (auch) aus dem Grundsatz des Vertrauensschutzes ableiten; dies indes im Wesentlichen mit den nämlichen Rechtsfolgen (vgl. K. Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, 2003, S. 29 ff., insbesondere S. 50 und S. 62).

7.1.2. Demgegenüber wird unter der erweiterten Besitzstandsgarantie das Recht verstanden, vorschriftswidrig gewordene Bauten und Anlagen über das verfassungsrechtliche Minimum hinaus zu ändern, d.h. umzubauen, zu erweitern und ändern, namentlich auch ändern erneut vorschriftswidrigen Nutzungen zuzuführen. Die erweiterte Besitzstandsgarantie dient mithin der Fortentwicklung von unter früherem Recht rechtmässig getätigter baulicher Investitionen. In der deutschen Lehre werden solche Privilegierungen des Besitzstandes unter dem Begriff des überwirkenden Bestandeschutzes zusammengefasst.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung steht es den Kantonen grundsätzlich frei, die Besitzstandsgarantie für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen über das verfassungsrechtliche Minimum hinaus zu erweitern und den Umbau, die Erweiterung und die Umnutzung vorschriftswidrig gewordener Bauten und Anlagen zuzulassen. Solchen Privilegierungen des Besitzstandes dürfen allerdings keine überwiegenden raumplanerischen Interessen entgegenstehen.

Die kantonrechtlichen Regelungen sind unterschiedlich gestuft. Am Weitesten gehen jene Kantone, die nicht nur den Umbau und die Erweiterung zulassen, sondern dem Eigentümer auch das Recht einräumen, ihre Bauwerke ändern, wiederum vorschriftswidrigen Nutzungen zuzuführen. Hierzu gehört auch der Kanton Zürich mit § 357 Abs. 1 PBG in der vorstehend zitierten Fassung vom 1. September 1991 (vgl. Willi, S. 70 ff.).

7.2.1. Dem Wortlaut von § 357 Abs. 1 PBG lässt sich keine von der baulichen Eingriffsintensität her definierte obere Grenze der zulässigen Umbauten und Erweiterung entnehmen. Dies verhielt sich auch schon mit § 357 Abs. 1 PBG in der Fassung vom 7. September 1975 so, der (was hier nicht weiter interessiert) zwischen Bauten, die den Bauvorschriften (Abs. 1), und solchen, die den Nutzungsvorschriften widersprechen (Abs. 2), unterschied und in Absatz 1 «bauliche Massnahmen und baurechtlich beachtliche Nutzungsänderung» an Bauten, die den Bauvorschriften widersprechen, erlaubte, wenn keine weitere Verschlechterung eintrat und kein anderes öffentliches Interesse verletzt wurde.

7.2.2. Gemäss gefestigter Praxis der Baurekurskommissionen und des Verwaltungsgerichtes werden – die übrigen im Gesetz genannten Voraussetzungen vorbe-

halten – Umbauten und bauliche Erweiterungen bestehender rechtswidrig gewordener Bauten und Anlagen von § 357 Abs. 1 PBG soweit zugelassen, als sie nicht als so genannte neubauähnliche Umgestaltungen einzustufen sind.

Unter § 357 Abs. 1 PBG in der Fassung vom 7. September 1975 vertraten die Baurekurskommissionen noch die Ansicht, nach jener Vorschrift seien lediglich geringfügige bauliche Änderungen im Sinne von Gebäudeunterhalt, Renovationsarbeiten und von im öffentlichen Interesse liegenden wohnhygienischen Verbesserungen erlaubt. Das Verwaltungsgericht nahm demgegenüber den Standpunkt ein, eine solch enge Betrachtungsweise finde weder im Gesetzeswortlaut noch in Sinn und Zweck der fraglichen Bestimmung eine Stütze. Seit der Revision von 1991 gehen die Baurekurskommissionen davon aus, § 357 Abs. 1 PBG erlaube Umbauten und bauliche Erweiterungen in einem grösseren Umfange als bisher. Demgegenüber vertrat das Verwaltungsgericht anfänglich die Ansicht, die Gesetzesrevision habe diesbezüglich keine Änderung gebracht. In einer späteren Entscheidung erwog das Gericht demgegenüber, bei der Abgrenzung der zulässigen baulichen Massnahmen von den neubauähnlichen Umgestaltungen sei zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber mit der Neufassung von § 357 Abs. 1 PBG weiter gehende bauliche Massnahmen als bisher zulassen wollen. In neueren Entscheidungen hielt das Verwaltungsgericht zwar an dieser Praxis fest; allerdings schränkte es auch ein, die Feststellung, dass Umbauten und bauliche Erweiterungen nunmehr in grösserem Umfange als unter früherem Recht erfolgen dürften, führe nicht unbedingt weiter, weil erlaubte Umbauten und Erweiterungen ihre Grenze so oder anders in der neubauähnlichen Umgestaltung fänden (vgl. Willi, S. 96 ff.).

7.2.3. Die Rechtsprechung hat im Laufe der Jahre verschiedene Kriterien zur Abgrenzung der erlaubten baulichen Massnahmen zur nicht mehr erlaubten neubauähnlichen Umgestaltung entwickelt. Danach ist für die Abgrenzung zulässiger Umbauten von neubauähnlichen Umgestaltungen von entscheidender Bedeutung, ob sich das Bestehende oder zumindest wesentliche Teile davon in der inneren Einteilung und in der Organisation oder Konstruktion des Gebäudes noch erkennen lassen. Diese Voraussetzung ist dort klarerweise nicht mehr erfüllt, wo die bestehende Bausubstanz praktisch durch eine neue ersetzt werden soll, so dass nur mehr der äussere Anschein von Kontinuität gewahrt bleibt. Die Frage, in welchem Umfang bauliche Erweiterungen zulässig sind, beurteilt sich im Wesentlichen nach der Flächenausdehnung bzw. dem Bauvolumen der Erweiterung gemessen an der bisherigen Baute. Wo genau die Grenze der zulässigen baulichen Erweiterung liegt, ist in allgemeiner Form schwierig zu sagen. Die Grenze ist jedenfalls dort überschritten, wo die geplante Erweiterung die Gestalt des ursprünglichen Gebäudes nicht mehr erkennen lässt, so dass dieses seine Identität verliert. Mit Bezug auf die vertikale Erweiterung bestehender Gebäude ist namentlich dann von einer neubauähnlichen Umgestaltung auszugehen, wenn die geplante Aufstockung nicht nur zu einer wesentlichen Vergrösserung des Gebäudekubus, sondern auch zu einer erheblichen Erweiterung der bestehenden Nutzfläche führt (Willi, S. 100 ff., insbesondere S. 103 f. und dort angegebene Entscheide zur Zulässigkeit vertikaler Erweiterung unter dem Aspekt der Neubauähnlichkeit).

Sind bauliche Massnahmen an einem bestehenden Gebäude als neubauähnliche Umgestaltung zu qualifizieren, fallen diese Massnahmen per se nicht mehr unter § 357 Abs. 1 PBG und werden somit von dieser Vorschrift auch nicht mehr erlaubt.

Diesfalls sind vielmehr die bereits bestehenden Gebäudeteile und die baulichen Änderungen gesamthaft nach den Neubauvorschriften zu beurteilen. Da die Baute in der bestehenden Form dem geltenden Recht widerspricht, fällt (vorbehältlich eines Rückbaus) die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung regelmässig ausser Betracht.

7.3.1. Mit einem neueren Entscheid (VB.2004.00252 und VB.2005.00260 vom 19. Oktober 2005; www.vgrzh.ch = BEZ 2006 Nr. 32) hat das Verwaltungsgericht die vorstehend wiedergegebene Rechtsprechung der zürcherischen Rechtsmittelinstanzen in Teilen modifiziert.

In jenem Fall ging es um ein bestehendes, ein anrechenbares Unter- und ein Vollgeschoss aufweisendes Gebäude, das einen Strassenabstand von nur 4 bis 5,5 m statt 6 m einhielt und zudem auf der Grenze zu einem Kehrplatz stand (statt von diesem ebenfalls den Strassenabstand von 6 m einzuhalten). Dieses Gebäude sollte, nebst der Ersetzung von Büro- durch Wohnnutzung unter neuer Raumaufteilung im bestehenden Vollgeschoss, namentlich um ein weiteres Voll- und ein Dachgeschoss (welche Geschosse über eine Länge von 5 m und damit im Umfange eines Drittels der bestehenden Fassadenlänge ebenfalls in den Strassenabstandsbereich zu stehen gekommen wären) mit einer zweigeschossigen Wohnung aufgestockt werden. Dadurch wäre die bestehende Bruttogeschossfläche fast verdoppelt worden. Die Baurekurskommission I bejahte das Vorliegen einer neubauähnlichen Umgestaltung und hob mit dieser Begründung in Gutheissung der Nachbarrekurse die Baubewilligung auf. Das Verwaltungsgericht wies die dagegen erhobene Beschwerde ab; dies mit folgender Begründung:

«(...) Auch in der neueren Lehre wird mit guten Gründen vorgeschlagen, nur mit grosser Zurückhaltung von neubauähnlichen Umgestaltungen auszugehen (...). Für ausgedehntere Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten spricht auch der Umstand, dass durch eine zu restriktive Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG Nachverdichtung 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 Siedlungskonzentration (...); sodann ist der durch geänderte Bauvorschriften erzwungene Ersatz des Bestehenden in vielen Fällen weder aus ökonomischer noch ökologischer Sicht sinnvoll.

So genannte neubauähnliche Umgestaltungen sind deshalb 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 (...). Bei Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten trifft das dann zu, wenn bei objektivierter Betrachtungsweise die Berufung auf die erweiterte Bestandesgarantie 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 Rechtschein schaffende Umgehungsnorm, sondern die umgangene Norm 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 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 bauliche Änderungen die bisherige Gestalt des Gebäudes nicht mehr erkennen lassen, stellen deshalb nur Indizien für eine Umgehung bzw. für eine neubauähnliche Umgestaltung dar; auch bei solchen weit gehenden baulichen Änderungen ist es aber nicht ausgeschlossen, dass der Schutz der bestehenden Investition 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 auch unter dem Vorbehalt steht, dass dem Bauvorhaben keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen dürfen» (E. 4.1).

Alsdann stellte das Gericht fallbezogen fest, die geplanten Änderungen gingen weit über eine blosser Verbesserung oder Anpassung des Bestehenden hinaus; das streitbetroffene Gebäude erhalte mit den geplanten Änderungen eine neue Identität. Mit dem Aufbau auf den bestehenden, 1970 errichteten Geschossen könnten jedoch auch erhebliche Investitionen erhalten werden, so dass nicht von vornherein der Schluss gezogen werden könne, die weitere Verwendung der bisherigen Bauteile diene der Umgehung der für einen Neubau massgeblichen Vorschriften. Entscheidend sei deshalb, ob sich der Bauherrschaft durch die Änderung und Erweiterung des Bestehenden wesentlich weiter gehende Baumöglichkeiten böten als dies bei einem Neubau der Fall wäre. Dies treffe ohne weiteres zu. Zwar würde die Einhaltung des Strassenabstandes von 6 m nur dazu führen, dass die strassenseitige Fassade im ersten Obergeschoss auf der ganzen Länge und im 2. Obergeschoss auf einer Länge von 5 m um rund 1 m zurückgenommen werden müsste, und könnte dieser Verlust bei einem Neubau im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss weit gehend kompensiert werden (wobei unklar ist, weswegen nicht auch schon das Untergeschoss auf der ganzen Länge zurückzusetzen wäre, was hier aber nicht weiter von Belang ist). Es wäre aber auch gegenüber dem Kehrplatz, auf dessen Grenze das heutige Gebäude stehe, ein Strassenabstand von 6 m einzuhalten, was offenkundig eine beträchtliche Einschränkung der Überbaumöglichkeiten mit sich brächte (die Baurekurskommission I hatte diesbezüglich aus im vorliegenden Zusammenhang nicht interessierenden Gründen eine Dispenssituation angenommen, was das Verwaltungsgericht verwarf). Somit hätte die Einhaltung der Neubauvorschriften für die Bauherrschaft erhebliche Nachteile zur Folge. Das umstrittene Bauvorhaben laufe deshalb auf eine Umgehung der Abstandsvorschriften hinaus und sei daher von der Vorinstanz zutreffend als den Rahmen von § 357 Abs. 1 PBG sprengende neubauähnliche Umgestaltung gewürdigt worden (E. 4.2).

7.3.2. Damit schliesst das Verwaltungsgericht an seinen (auch in Willi, S. 97 erwähnten) Entscheid VB 147/1985, E. 4a (= BEZ 1987 Nr. 5 = RB 1986 Nr. 99) an, worin es gestützt auf P. Müller, Aktuelle Fragen des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsrechtes, ZBl 1984, 211 feststellte, dass «bauliche Massnahmen» an einer bestehenden Baute im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG (in der Fassung vom 7. September 1975) neben der Nutzungsänderung begrifflich alles umfassten, was nicht

Neubau sei, nämlich Renovationen, Umbauten sowie An- und Aufbauten. Wenn die baurechtliche Praxis den zusätzlichen Begriff der neubauähnlichen Umgestaltung geschaffen habe, so habe sie damit jenen Fällen beikommen wollen, in denen die Änderungen gegenüber dem Bestehenden soweit gehen, dass der Zweck der Bestandesgarantie, nämlich der Schutz der im Vertrauen auf die alte Ordnung getätigten Investitionen, überhaupt nicht mehr zum Tragen komme. Insbesondere solle damit auch vermieden werden, dass die Bestandesgarantie zur Rechtsumgehung missbraucht werde. Zu ergänzen bleibt, dass diese Feststellung sinngemäss ohne weiteres auch auf § 357 Abs. 1 PBG in der Fassung vom 1. September 1991 zutrifft.

Im Laufe der Zeit scheint die Rechtsprechung die Frage, ob eine neubauähnliche Umgestaltung vorliege, weitest gehend nur mehr nach der baulichen Eingriffintensität beurteilt zu haben, wobei sie hierzu eine reichhaltige Kasuistik entwickelte, während der Aspekt der zu verhindernden Rechtsumgehung deutlich in den Hintergrund geriet.

Nunmehr hat das Verwaltungsgericht die Grenze der nach § 357 Abs. 1 PBG erlaubten Umbauten und Erweiterung teilweise (wieder) neu umschrieben, indem es für die Annahme einer neubauähnlichen Umgestaltung begriffsimmanent voraussetzt, dass die betreffenden baulichen Massnahmen den Tatbestand einer Gesetzesumgehung erfüllen. Dies ist nach dem besagten Verwaltungsgerichtsentscheid dann der Fall, wenn bei objektivierter Betrachtungsweise die Berufung auf die erweiterte Besitzstandsgarantie nicht mehr darauf abzielt, bestehende Investitionen zu schützen (und fortzuentwickeln), sondern es ausschliesslich oder vorwiegend darum geht, die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern. Die von der bisherigen Rechtsprechung entwickelten Abgrenzungskriterien weit gehend quantitativ-baulicher Art stellen nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes nur mehr «Indizien» für eine neubauähnliche Umgestaltung dar. Denn auch bei weit gehenden baulichen Änderungen ist nicht auszuschliessen, dass der Schutz der bestehenden Investition und nicht die Umgehung der Neubauvorschriften im Vordergrund steht. Jedenfalls in solchen Fällen ist es alsdann offenbar entscheidend, ob die Anwendung der Neubauvorschriften eine beträchtliche Einschränkung der Überbaumöglichkeiten mit sich bringt. Die Beantwortung dieser Frage richtet sich namentlich nach dem Ausmass der bestehenden Rechtswidrigkeit, wobei aber auch eine Rolle zu spielen scheint, ob Einschränkungen auf Grund der Neubauvorschriften anderweitig wieder kompensiert werden können.

7.3.3. Damit ist eine Modifikation der Rechtssprechung von nicht unerheblicher Tragweite festzustellen, indem gewisse bauliche Massnahmen an rechtswidrig gewordenen Bauten und Anlagen im Gegensatz zur bisherigen Praxis künftig wohl nicht mehr als neubauähnliche Umgestaltungen einzustufen sein werden (was nachstehend gerade auch der vorliegende Streitfall zeigt). Ein hohes Änderungsmass dürfte namentlich bei baulichen Erweiterungen der Anwendbarkeit von § 357 Abs. 1 PBG nicht mehr von vornherein entgegenstehen, weil bei solchen das Bestehende im Allgemeinen wesentlich weiter gehend erhalten werden kann, als dies bei eingreifenden Umbauten der Fall ist. Offen bleibt allerdings die Frage, ob sich die fragliche Praxisänderung demgegenüber auch einschränkend auswirken kann. Zu denken ist etwa an ein neuerechtlich kaum mehr sinnvoll überbaubares Grundstück; es stellt sich die Frage, ob bei einer solchen Ausgangslage eine neubauähnliche Umgestaltung unter dem Aspekt der Gesetzesumgehung auch schon bei weniger weit gehenden Eingrif-

fen, als sie bisher für eine neubauähnliche Umgestaltung vorausgesetzt wurden, angenommen werden müsste, weil die Anwendung der Neubauvorschriften für den Eigentümer offenkundig extrem nachteilig wäre. Diese Frage kann indes vorliegend offen bleiben.

7.4. Im hier zu beurteilenden Fall soll auf das teilweise zu Wohnzwecken genutzte Untergeschoss und das vollständig zu Wohnzwecken genutzte Vollgeschoss ein ebenfalls zu Wohnzwecken genutztes erstes Obergeschoss aufgesetzt werden. Eine solche beinahe mit einer Verdoppelung der Nutzfläche verbundene bauliche Erweiterung wäre nach der bisherigen Rechtsprechung (vgl. E. 7.2.3) unzweifelhaft als neubauähnliche Umgestaltung einzustufen gewesen, mit der Folge, dass das Erweiterungsvorhaben ohne weiteres nicht bewilligungsfähig gewesen wäre (dies im Übrigen auch nicht mit einer Nebenbestimmung auf Rückversetzung der bestehende Nordwestfassade, da dieser bestehende Mangel nicht ohne besondere Schwierigkeiten geheilt werden kann; § 321 PBG).

Nunmehr setzt das Verwaltungsgericht für die Annahme einer neubauähnliche Umgestaltungen (auch) voraus, dass die betreffenden baulichen Massnahmen den Tatbestand der Gesetzesumgehung erfüllen, was wie dargetan nach Auffassung des Gerichtes dann der Fall ist, 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.

Vorliegend kommt trotz des erheblichen Ausmasses der Erweiterung dem Schutz der baulichen Investition ein sehr grosses Gewicht zu, indem das Gebäude bis auf die Beseitigung des bestehenden Daches vollständig erhalten werden soll. Nicht zu erkennen ist demgegenüber, dass die Verhinderung der Anwendung der Neubauvorschriften eine (wesentliche) Rolle spielte oder gar vorwiegendes oder ausschliessliches Ziel der Beibehaltung bestehender Bauteile wäre. Die Anwendung der Neubauschriften hätte vielmehr einzig zur Folge, dass die bestehende (und damit auch die neue, aufgestockte) Nordwestfassade um 0,5 m (bzw. mit der Aussenisolation um 0,6 m) zurückgesetzt werden müsste, was an sich schon bei weitem keine beträchtliche Einschränkung der Überbaumöglichkeiten darstellte. Zudem könnte mit einem Neubau dieser Verlust auf der Südwestseite, wo heute eine Abstandsreserve von rund 1,5 m besteht, bei weitem kompensiert werden. Im Übrigen könnte ein Neubau (...) auch noch näher an die Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 03 heran gebaut werden.

Demnach stellt das Vorhaben keine neubauähnliche Umgestaltung, sondern eine unter § 357 Abs. 1 PBG fallende und insoweit zulässige Erweiterung dar.

(Im Übrigen verneinte die Baurekurskommission III unter Hinweis auf den Entscheid des Verwaltungsgerichtes in BEZ 2002 Nr. 20, E. 2c, dass die geplante Aufstockung im Abstandsbereich eine neue oder weitergehende Abweichung von Vorschriften bilde, und kam alsdann zum Schluss, dem Vorhaben stünden keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegen; dies auch nicht unter dem Aspekt der Anbringung der geplanten Aussenisolation im Abstandsbereich. Damit wurde der Rekurs gegen die Aufstockung abgewiesen.)