

---

**Master-Prüfung**  
**Modul: Raumplanungs- und Baurecht**

**10. Januar 2014, 08.00–10.00 Uhr**

---

**Dauer:** 120 Minuten

**Wichtige Hinweise:**

- Kontrollieren Sie bitte sowohl bei Erhalt als auch bei Abgabe der Prüfung die Anzahl der **Aufgabenblätter**. Die Prüfung umfasst (mit diesem Deckblatt) 4 Seiten und 9 Fragen.
- Bringen Sie auf dem ersten Blatt einen Hinweis an, falls Ihre **Muttersprache nicht Deutsch** ist.
- Sämtliche Antworten auf die gestellten Fragen sind zu **begründen**. Die Begründungen sind auszuformulieren. Blosser Stichwörter genügen nicht.
- Zu einer vollständigen Lösung gehört stets auch die genaue Angabe der massgebenden **Rechtsnormen**.
- Sehr gute Ausführungen werden mit **Zusatzpunkten** honoriert. Auf eine sorgfältige Argumentation legen wir bei der Bewertung grosses Gewicht.
- Die 9 Fragen dürfen in beliebiger **Reihenfolge** beantwortet werden. Es wird jedoch empfohlen, die vorgegebene Reihenfolge einzuhalten. Beginnen Sie bei jeder Frage auf einem **neuen Blatt**.
- Den einzelnen Fragen kommt bei der Bewertung ein unterschiedliches Gewicht zu (siehe die entsprechenden Angaben bei den Fragen). Teilen Sie deshalb die Zeit richtig ein. Das Total beträgt **70 Punkte**.
- Studieren Sie den Sachverhalt, die einschlägigen Rechtsnormen und die Fragen **gründlich**, bevor Sie mit Schreiben beginnen.

Viel Erfolg!

**Vorbemerkung:** Gehen Sie bei der Beantwortung der einzelnen Fragen jeweils vom gesamten Sachverhalt aus, wie er *bis zur betreffenden Frage* – bei den Fragen 2 bis 9 also auch vor den voranstehenden Fragen – dargelegt worden ist. Sachverhaltsschilderungen *nach* einer bestimmten Frage sind bei der Beantwortung dieser Frage hingegen nicht zu berücksichtigen.

\*\*\*\*\*

Art. 13 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich erlaubt in der dreigeschossigen Wohnzone W3 folgende Anzahl Geschosse:

- max. 3 Vollgeschosse
- max. 1 anrechenbares Untergeschoss
- max. 1 anrechenbares Dachgeschoss

A., Eigentümer eines Grundstücks in der Zone W3 in Zürich, reichte im Juli 2013 ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Geschossen ein. In den Baueingabeplänen werden das unterste Geschoss als "Erdgeschoss", die drei folgenden Geschosse als "1., 2. und 3. Obergeschoss" und das oberste, unter einem Schrägdach liegende Geschoss als "Dachgeschoss" bezeichnet. In allen fünf Geschossen sind je eine 4 ½- und eine 3 ½-Zimmer-Wohnung vorgesehen (insgesamt also zehn Wohnungen). Im "Erdgeschoss" ist der Boden gegenüber dem bestehenden, ebenen Terrain um 20 cm abgesenkt.

Am 18. September 2013 verabschiedete der Stadtrat von Zürich (Exekutive) eine Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung "für die öffentliche Anhörung nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes". Diese fand vom 24. Oktober bis 24. Dezember 2013 statt. Der BZO-Entwurf enthält in Art. 13 folgenden neuen Abs. 3, der für alle Wohnzonen gilt:

"Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig, wenn es mehrheitlich unter dem gewachsenen Boden liegt. Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu 60 % der Fläche, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe, für Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden genutzt werden."

In seinem Erläuterungsbericht führt der Stadtrat aus, dass Untergeschosse in ebenem Gelände oftmals wie Vollgeschosse in Erscheinung treten und das Gebäude dadurch übergeschossig wirken lassen. "Dadurch entstehen z.B. in einer zweigeschossigen Wohnzone in der tatsächlichen Erscheinung dreigeschossige Gebäude." Zudem sei die Wohnqualität in solchen Untergeschossen teilweise eingeschränkt, weil der Fussboden der Wohnung und der dazugehörige Aussenraum (Terrasse, Garten) gegenüber dem umliegenden Terrain abgesenkt seien. Entsprechend seien die Wohnungen von aussen sehr gut einsehbar und würden wenig Intimität aufweisen. Städtebaulich sei ausserdem negativ, dass das Erd- oder Eingangsgeschoss in der Höhe gedrungen wirke.

<p><b>Frage 1:</b></p> <p>Mitte November 2013 war das Baubewilligungsverfahren abgeschlossen und das Baugesuch entscheidungsreif. Wie hatte die Bausektion des Stadtrats (die kommunale Baubewilligungsbehörde) zu entscheiden?</p>	<p><b>12 Pt.</b> (ca. 17 %)</p>
---	---------------------------------

In der Stadt Zürich ist das Parlament (Gemeinderat) für die Festsetzung der BZO zuständig, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums. Nehmen Sie an, der Gemeinderat beschliesse Art. 13 Abs. 3 BZO wie vom Stadtrat beantragt.

B. wohnt in der Stadt Zürich, und zwar als Mieter in einer Kernzone. Er besitzt kein Grundeigentum.

<p><b>Frage 2:</b> Kann B. Art. 13 Abs. 3 BZO anfechten?</p>	<p><b>10 Pt.</b> (ca. 14 %)</p>
<p><b>Frage 3:</b> Unter der Annahme, dass Frage 2 zu bejahen ist (unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage 2): In welchem Zeitpunkt und bei welcher Instanz kann B. Art. 13 Abs. 3 BZO anfechten?</p>	<p><b>5 Pt.</b> (ca. 7 %)</p>

Nehmen Sie an, Art. 13 Abs. 3 BZO sei – so wie vom Stadtrat beantragt und vom Gemeinderat in der Folge beschlossen – seit etwa fünf Jahren in Kraft. C., Eigentümer eines Grundstücks in der Wohnzone W3 in Zürich, beabsichtigt, das darauf stehende Mehrfamilienhaus abzureissen und ein neues zu erstellen. Er reicht ein entsprechendes Baugesuch ein, in dem das Untergeschoss – wie im alten Gebäude – gegenüber dem umliegenden, ebenen Terrain um 20 cm abgesenkt und vollumfänglich mit zwei Wohnungen ausgenützt ist. Die Bausektion des Stadtrats verweigert in der Folge die Baubewilligung gestützt auf Art. 13 Abs. 3 BZO. C. erhebt dagegen Rekurs und stellt folgende Anträge:

1. Der Beschluss der Bausektion vom ... sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu erteilen.
2. *Eventualantrag:* Der Beschluss der Bausektion vom ... sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu erteilen, verbunden mit einer Ausnahmbewilligung für die Nichteinhaltung von Art. 13 Abs. 3 BZO."

Seinen Hauptantrag (Ziff. 1) begründet C. damit, dass Art. 13 Abs. 3 BZO gegen das Rechtsgleichheitsgebot verstosse, weil die Untergeschosse zuvor vollumfänglich zu Wohnzwecken genutzt werden durften, auch wenn sie mehrheitlich über dem gewachsenen Boden lagen.

<p><b>Frage 4:</b> Ist diese Rüge zulässig? (Die materielle Begründetheit der Rüge ist nicht zu prüfen.)</p>	<p><b>8 Pt.</b> (ca. 11 %)</p>
--	--------------------------------

Seinen Eventualantrag (Ziff. 2) begründet C. ebenfalls damit, dass die Untergeschosse bislang vollumfänglich zu Wohnzwecken genutzt werden durften, auch wenn sie mehrheitlich über dem gewachsenen Boden lagen. Dies nun plötzlich zu verweigern, sei unverhältnismässig.

<b>Frage 5:</b> Dürfte eine Ausnahmegewilligung aus diesem Grund erteilt werden?	<b>6 Pt.</b> (ca. 9 %)
---	------------------------

Nehmen Sie an, die Bausektion des Stadtrats habe die Baubewilligung für das Bauvorhaben von C. nicht verweigert, sondern mit folgender Auflage bewilligt:

"Das Untergeschoss ist mehrheitlich unter den gewachsenen Boden abzusenken, und die Wohnfläche im Untergeschoss ist auf 60 % der gesamten Untergeschossfläche zu reduzieren. Vor Baubeginn sind dem Amt für Baubewilligungen entsprechende Abänderungspläne einzureichen."

<b>Frage 6:</b> Ist diese Auflage zulässig?	<b>8 Pt.</b> (ca. 11 %)
--	-------------------------

C. beschliesst in der Folge, das bestehende Mehrfamilienhaus nicht abzurechen. Im bestehenden Untergeschoss, welches gegenüber dem umliegenden, ebenen Terrain um 20 cm abgesenkt ist, sollen anstelle der beiden bisherigen Wohnungen eine Zahnarztpraxis und ein Kleidergeschäft eingerichtet werden. Bauliche Änderungen sind nicht vorgesehen. In den drei Vollgeschossen und im Dachgeschoss befinden sich ausschliesslich Wohnungen, woran nichts geändert werden soll. Für das Grundstück ist ein Wohnanteil von 80 % vorgeschrieben.

<b>Frage 7:</b> Ist hierfür eine Baubewilligung erforderlich?	<b>6 Pt.</b> (ca. 9 %)
<b>Frage 8:</b> Unter der Annahme, dass Frage 7 zu bejahen ist (unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage 7): Könnten auch die künftigen Mieter (der Zahnarzt bzw. die Inhaberin des Kleidergeschäfts) das Baugesuch einreichen?	<b>3 Pt.</b> (ca. 4 %)
<b>Frage 9:</b> Unter der Annahme, dass Frage 7 zu bejahen ist (unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage 7): Wie hat die Baubehörde über ein entsprechendes Baugesuch materiell zu entscheiden?	<b>12 Pt.</b> (ca. 17 %)

---

## Master-Prüfung

### Modul: Raumplanungs- und Baurecht

10. Januar 2014, 08.00–10.00 Uhr

---

## Musterlösung und Korrekturanleitung

ZP = Zusatzpunkt(e)

Vorbemerkung: Der Ausgangspunkt der Prüfung – die hängige BZO-Revision in der Stadt Zürich – ist authentisch. Bei der in Art. 13 Abs. 3 E-BZO vorgesehenen Regelung betreffend das Untergeschoss in den Wohnzonen handelt es sich um eine der am stärksten umstrittenen Änderungen, die in den Medien wiederholt thematisiert worden ist.

### Frage 1

12 Pt.

*Planungsrechtliche Baureife:* Gemäss § 233 Abs. 1 PBG dürfen Bauten und Anlagen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist gemäss § 234 PBG baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch die Gemeindeexekutive beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. (2)

*Negative Vorwirkung:* Vorliegend hat der Stadtrat eine BZO-Revisionsvorlage öffentlich aufgelegt. Jedenfalls mit Beginn der öffentlichen Auflage des Entwurfs am 24. Oktober 2013 entfaltete dieser negative Vorwirkung in dem Sinne, dass keine Bauvorhaben mehr bewilligt werden durften, welche die Vorlage negativ präjudizieren konnten. Die in Frage stehende Regelung (Art. 13 Abs. 3 E-BZO) erwies sich in der Folge zwar als umstritten, doch konnte – jedenfalls im Zeitpunkt Mitte November 2013 – offensichtlich nicht gesagt werden, dass sie keine ernsthafte Realisierungschance habe (ZP). (3)

*Qualifikation des "Erdgeschosses" als anrechenbares Untergeschoss:* Beim vorgesehenen Erdgeschoss handelt es sich um ein Untergeschoss im Sinne des PBG, weil es teilweise in den gewachsenen Boden hineinragt (§ 275 Abs. 3 PBG). Massgebend ist der Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs (§ 5 Abs. 1 ABV), also der heute bestehende Terrainverlauf. Das Geschoss ist als (Unter-)Geschoss anrechenbar, weil es Wohn- und Schlafräume umfassen und überdies mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen soll (§ 276 Abs. 1 PBG). (3)

*Subsumtion:* Das Baugesuch von A. ist geeignet, Art. 13 Abs. 3 E-BZO negativ zu präjudizieren, da die vorgesehene Gestaltung des Untergeschosses dieser Regelung – und der dahinter stehenden planerischen Absicht – in zweifacher Hinsicht zuwiderläuft: Zum einen

käme das Untergeschoss mehrheitlich deutlich *über* und nicht unter den gewachsenen Boden zu liegen; zum andern soll es *voll* und nicht bloss zu 60 % mit Wohnräumen ausgenützt werden. Damit würde genau das realisiert, was mit der BZO-Revision verhindert werden soll. (3)

*Ergebnis:* Das Baugesuch erweist sich somit nicht als bewilligungsfähig. Die Baubewilligung ist zu verweigern. (1)

## Frage 2

10 Pt.

*Anfechtbarkeit von Nutzungsplänen:* Gemäss Art. 33 Abs. 2 RPG und Art. 82 BGG müssen Nutzungspläne innerkantonale anfechtbar sein (ZP). Dementsprechend bezeichnet § 19 Abs. 1 lit. a VRG raumplanungsrechtliche Festlegungen als zulässige Anfechtungsobjekte eines Rekurses. (2)

*Legitimation:* Das kantonale Verfahrensrecht muss die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gewährleisten (Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG; Art. 111 Abs. 1 BGG) (ZP). Dies ist gemäss § 338a Abs. 1 PBG der Fall. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die Anfechtung von Art. 13 Abs. 3 BZO den Regeln der *Erlass-* oder der *Einzelaktanfechtung* folgt. Da es sich nicht um eine Vorschrift handelt, die zonenübergreifend – also für das ganze Gebiet der Stadt Zürich – eine Regelung trifft, sondern um eine solche, die den Umfang der zulässigen Nutzung in den Wohnzonen festlegt, welche räumlich und parzellenscharf im Zonenplan ausgeschieden werden, folgt die Anfechtung nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung den Regeln der Einzelaktanfechtung. Demgemäss muss der Rekurrent von der Regelung *besonders betroffen* sein und ein *aktuelles schutzwürdiges Interesse* an deren Aufhebung oder Änderung haben; ein bloss virtuelles Interesse (welches zur Anfechtung eines Erlasses ausreichen würde) genügt nicht. (5)

*Subsumtion:* B. ist nicht Grundeigentümer. Er ist von Art. 13 Abs. 3 BZO also nicht aktuell betroffen. Demnach ist er zum Rekurs nicht legitimiert (2)

*Ergebnis:* B. kann die Bestimmung somit nicht anfechten. (1)

## Frage 3

5 Pt.

B. kann Art. 13 Abs. 3 BZO anfechten, sobald dieser vom hierfür zuständigen Organ definitiv verabschiedet, d.h. beschlossen worden ist. Dies ist entweder der Zeitpunkt, in dem die Referendumsfrist unbenutzt abgelaufen ist (Publikation des Fristablaufs im kommunalen Amtsblatt), oder der Zeitpunkt, in dem die Stimmberechtigten der Referendumsvorlage zugestimmt haben (Publikation des Erwahrungsbeschlusses). Nicht massgebend ist der Zeitpunkt der Genehmigung durch den Regierungsrat bzw. die Baudirektion (vgl. dazu nach noch geltendem Recht § 329 Abs. 4 PBG) (ZP). (3)

Zuständige Rekursinstanz ist gemäss § 329 Abs. 1 PBG das Baurekursgericht. (2)

**Frage 4****8 Pt.**

*Akzessorische Prüfung einer BZO-Vorschrift:* C. stellt mit dieser Rüge die Rechtmässigkeit von Art. 13 Abs. 3 BZO in Frage. Um diese Rüge prüfen zu können, müsste das Baurekursgericht eine akzessorische Prüfung der Regelung vornehmen. Dies ist ihm jedoch verwehrt, weil es sich um eine nutzungsplanerische Festlegung handelt und Nutzungspläne im Anwendungsfall grundsätzlich nicht akzessorisch überprüft werden können. Das trifft auch auf Art. 13 Abs. 3 BZO zu, da es sich dabei nicht um eine Vorschrift handelt, die – zonenübergreifend – für das ganze Gebiet der Stadt Zürich eine Regelung trifft, sondern um eine solche, die den Umfang der zulässigen Nutzung in den Wohnzonen festlegt, welche räumlich und parzellenscharf im Zonenplan ausgeschieden werden. (5)

Eine Konstellation, in der eine akzessorische Prüfung *ausnahmsweise* zulässig wäre, liegt nicht vor; weder war Tragweite von Art. 13 Abs. 3 BZO für C. im Zeitpunkt der Revision objektiv nicht erkennbar, noch haben sich die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seither wesentlich geändert. (2)

*Ergebnis:* Die Rüge ist somit nicht zulässig. (1)

**Frage 5****6 Pt.**

*Besondere Verhältnisse, Unverhältnismässigkeit:* Gemäss § 220 Abs. 1 PBG setzt die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht nur die Unverhältnismässigkeit der Einhaltung der Bauvorschriften, sondern auch (bzw. in erster Linie) das Vorliegen besonderer Verhältnisse voraus. Der Sachverhalt lässt keine solchen erkennen; vielmehr dürfte das Grundstück von C. gegenüber vergleichbaren Grundstücken in der Ebene punkto Lage und Terrainverlauf keinerlei Besonderheiten aufweisen. Der Vergleich mit dem früheren Rechtszustand vermag weder besondere Verhältnisse noch die Unverhältnismässigkeit der Bewilligungsverweigerung zu begründen. (4)

*Verstoss gegen Sinn und Zweck der Vorschrift:* Hinzu kommt, dass die Einschränkung des Untergeschossausbaus gerade in der Regelungsabsicht der Stadt Zürich lag und eine Ausnahmegewilligung somit gegen Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen würde, von der sie befreien soll (§ 220 Abs. 2 PBG). (1)

*Ergebnis:* Eine Ausnahmegewilligung darf demnach nicht erteilt werden. (1)

**Frage 6****8 Pt.**

*Untergeordneter Mangel:* Eine Bewilligung mit Auflage kommt gemäss § 321 Abs. 1 PBG nur in Betracht, wenn ein Mangel des Bauvorhabens "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden kann. Dies ist nur bei untergeordneten Mängeln der Fall; erfordern die Mängel hingegen wesentliche Projektänderungen, entfällt diese Möglichkeit. Diesfalls ist die Bewilligung zu verweigern. (3)

*Subsumtion:* Vorliegend kann in der *zu grossen Wohnfläche* (100 % statt bloss 60 % der Geschossfläche) ein untergeordneter Mangel erblickt werden, der mittels einer Auflage

geheilt werden könnte, da lediglich die Grundrisse der beiden Wohnungen im UG verkleinert bzw. nicht anrechenbare Nebenräume im Umfang von 40 % der Geschossfläche vorgeesehen werden müssten. Hingegen wäre die *Absenkung des Geschosses* – und damit des ganzen Gebäudes – unter das gewachsene Terrain klarerweise keine untergeordnete Massnahme mehr, da davon das gesamte Gebäude betroffen ist, insbesondere auch die Gebäudehöhe. Dies würde eine wesentliche Projektänderung darstellen. (4)

*Ergebnis:* Die Auflage (verbunden mit einer Bewilligung) erweist sich als unzulässig. (1)

### Frage 7

6 Pt.

*Bewilligungspflicht:* Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG sind die Errichtung und die Änderung einer Baute oder Anlage bewilligungspflichtig. Auch eine bloss *Nutzungsänderung* ohne bauliche Massnahmen ist bereits von Bundesrechts wegen bewilligungspflichtig, sofern sie raumrelevante Folgen, insbesondere erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt oder die Erschliessung hat. Dementsprechend nennt § 309 Abs. 1 lit. b PBG als bewilligungspflichtigen Tatbestand ausdrücklich "Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt" (ZP). (3)

*Subsumtion:* Vorliegend soll die bisherige Wohnnutzung durch eine Nutzung als Verkaufsgeschäft bzw. als Zahnarztpraxis ersetzt werden. Dies hat Auswirkungen auf die *Anzahl Zu- bzw. Wegfahrten* und möglicherweise auch auf die *Benutzung vorhandener Parkplätze*. Gegebenenfalls löst die Nutzungsänderung auch die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen gemäss § 243 Abs. 1 lit. c PBG aus (ZP). Diese Auswirkungen der Nutzungsänderung sind ohne weiteres erheblich genug, um sie vorgängig im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens zu überprüfen. (2)

*Ergebnis:* Die Bewilligungspflicht ist somit zu bejahen. (1)

### Frage 8

3 Pt.

Gemäss § 310 Abs. 3 PBG muss ein Gesuchsteller, der nicht Grundeigentümer ist, seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs nachweisen, und zwar mittels Zustimmungserklärung des bzw. der Verfügungsberechtigten (vgl. auch § 5 lit. m BVV [1/2 ZP]). Daraus ergibt sich, dass auch ein Mieter ein Baugesuch einreichen kann; die Regelung in § 310 Abs. 3 PBG setzt dies stillschweigend voraus. (3)

### Frage 9

12 Pt.

*Wohnanteil:* Für das Grundstück ist ein Wohnanteil von 80 % vorgeschrieben. Somit müssen 80 % der Bruttogeschossfläche für eine Wohnnutzung im Sinn von § 52 Abs. 1 PBG (1/2 ZP) vorgesehen sein. Mit den drei Vollgeschossen und dem Dachgeschoss, die vollumfänglich zu Wohnzwecken genutzt werden, ist dieser Anteil weiterhin eingehalten. (2)

*Zonenkonformität:* Gemäss § 52 Abs. 3 PBG e contrario sind nicht störende Betriebe in einer Wohnzone grundsätzlich zonenkonform. Sowohl bei einem Kleidergeschäft als auch bei einer Zahnarztpraxis handelt es sich offensichtlich um nicht störende Betriebe, da sie



keinen Betriebslärm oder sonstige Immissionen verursachen. Somit ist nicht weiter zu prüfen, ob die BZO gestützt auf § 52 Abs. 3 PBG auch mässig störende Betriebe zulässt. Auch unter dem Aspekt der funktionalen Zonenverträglichkeit bestehen in Bezug auf ein Kleidergeschäft und eine Zahnarztpraxis in einer Wohnzone keinerlei Bedenken. Die Nutzungsänderung erweist sich somit als zonenkonform. (3)

*Baurechtswidrigkeit:* Seit dem Inkrafttreten von Art. 13 Abs. 3 BZO ist das Gebäude sowohl in Bezug auf die Lage als auch die vollumfängliche Ausnützung des Untergeschosses zu Wohnzwecken baurechtswidrig. Änderungen sind im Rahmen der erweiterten Besitzstandsgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG zulässig, wenn sie keine neuen oder weitergehenden Abweichungen von Vorschriften zur Folge haben und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. (3)

*Subsumtion:* In Bezug auf die *Lage* des UG mehrheitlich über dem gewachsenen Boden führt die Nutzungsänderung weder zu einer neuen noch zu einer weitergehenden Abweichung von Vorschriften. Dasselbe gilt auch hinsichtlich der 60 % übersteigenden *Ausnützung* mit bisher Wohn- und neu Arbeitsräumen. (Beachte: Ein Anwendungsfall der in § 357 Abs. 1 PBG vorgesehenen Einschränkung, dass sich die Baute, welche einer neuen [vorschriftswidrigen] Nutzung zugeführt werden soll, "für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen" darf, liegt nicht vor, weil hier nicht eine vorschriftswidrige Nutzung durch eine andere vorschriftswidrige Nutzung ersetzt werden soll [ZP].) Desgleichen sind keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen erkennbar, die der Nutzungsänderung entgegenstehen. (3)

*Ergebnis:* Die Baubehörde hat die Nutzungsänderung demnach zu bewilligen. (1)