

Die Rekurrentin beabsichtigt, das durch einen Brand zerstörte, in der Kernzone gelegene Gewerbegebäude unter Einbezug des vom Brand verschont gebliebenen Werkstattraums mit gewissen Modifikationen neu aufzubauen.

4. a) Nach § 307 Abs. 1 PBG dürfen Gebäude, die durch Brand oder andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört worden sind, wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch innert drei Jahren seit der Zerstörung eingereicht wird. Der Ersatzbau hat dem zerstörten Gebäude hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen, sofern nicht durch eine Änderung eine Verbesserung des bisherigen Zustandes herbeigeführt wird.

Die Kernzonenbestimmungen von Art. 4 Abs. 1 und 2 BauO lauten wie folgt:

*«Bestehende Gebäude können unter Beibehaltung von Grundriss, Gebäude- und Firsthöhe sowie des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.*

*Kleinere Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind.»*

b) Die Rekurrentin beruft sich auf beide dieser Vorschriften. Die Zulässigkeit ihres Bauvorhabens beurteilt sich indessen vorliegend vorab nach Art. 4 BauO. Der Umstand, dass diese Bestimmung lediglich von «bestehenden» Gebäuden spricht, ist nicht entscheidend. Die Bestimmung muss nach ihrem Sinn und Zweck, nämlich das Erscheinungsbild der durch die bestehenden Bauten geprägten Kernzonen der Gemeinde Dinhard zu erhalten, vielmehr auch dann zur Anwendung kommen, wenn ein Kernzonengebäude nicht freiwillig abgebrochen wird, sondern gewaltsam zerstört worden ist und aus diesem Grund ein Ersatzbau erfolgt.

Auf die für sämtliche Bauzonen geltende kantonrechtliche Bestimmung von § 307 PBG wäre bei der Beurteilung des vorliegend streitigen Bauvorhabens dann zurückzugreifen, wenn sich diese Norm als für die Rekurrentin günstiger erweise, was hier nicht der Fall ist. § 307 Abs. 1 PBG setzt voraus, dass dem Wiederaufbau eines durch Brand oder sonstwie gewaltsam zerstörten Gebäudes neben öffentlichen Interessen namentlich auch keine nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art. 4 BauO enthält keine derartige Einschränkung. Aus der Regelung in § 307 Abs. 1, Satz 2 PBG, wonach der Ersatzbau dem zerstörten Gebäude mit Bezug auf die Art, den Umfang und die Lage dann nicht vollständig zu entsprechen hat, wenn durch die

Änderung eine Verbesserung des bisherigen Zustandes herbeigeführt wird, ergibt sich ebenfalls keine über Art. 4 BauO hinausgehende Privilegierung. Diese Formulierung besagt nicht, dass beim Wiederaufbau eines gewaltsam zerstörten Gebäudes aus beliebigen Gründen von dessen vormaligem Kubus oder Erscheinungsbild abgewichen werden dürfe. Die Abweichung muss vielmehr, was sich aus Sinn und Zweck des vorab für vorschriftswidrige Bauten bedeutsamen Brandstattrechtes ergibt, dazu führen, dass bestehende Baurechtswidrigkeiten des zerstörten Gebäudes beim Wiederaufbau behoben oder zumindest gemildert werden. Die in § 307 Abs. 1, Satz 2 PBG als Ausnahme vom Grundsatz des unveränderten Wiederaufbaus statuierte Regelung stellt dem Bauherrn mit anderen Worten nur frei, anstelle einer identischen Ersatzbaute ein hievon abweichendes, den bisherigen baurechtlichen Zustand verbesserndes Bauvorhaben zu realisieren. Blosser Zweckmässigkeitsüberlegungen des jeweiligen Bauherrn vermögen einen vom Altbau abweichenden Ersatzbau nicht zu rechtfertigen.

c) Auszugehen ist davon, dass der gestützt auf Art. 4 Abs. 1 BauO zu errichtende Ersatzbau dem auf dem rekurrentischen Grundstück vormals bestehenden Gewerbegebäude vom Kubus her im wesentlichen zu entsprechen hätte. Ob das von der Rekurrentin anstelle des ehemaligen Doppel-Satteldaches geplante Sheddach eine nach Art. 4 Abs. 2 BauO zulässige, mit den Interessen des Ortsbildschutzes zu vereinbarende «kleinere Abweichung» darstelle, braucht aufgrund der nachstehenden Ausführungen vorliegend nicht beurteilt zu werden. Aus diesem Grund erübrigt sich auch die von der Vorinstanz vernehmlassungsweise beantragte Durchführung eines Augenscheins.

Unbestritten ist, dass das von der Rekurrentin geplante Werk- und Lagergebäude von seinem Grundriss her dem Altbau entspricht. Im übrigen weicht der projektierte Ersatzbau von diesem jedoch wesentlich ab. Die durch einen Brandfall zerstörte Baute bestand wie erwähnt aus zwei mehr oder weniger selbständigen, je eigene Schrägdächer aufweisenden eingeschossigen Baukörpern. Die unter den schwach geneigten Schrägdächern vorhandenen Geschossböden waren nach vorinstanzlicher Darstellung nicht belichtet und konnten daher lediglich als «Abstellraum/Estrich» verwendet werden. Ob und inwieweit sie gebäudeintern zweckmässig zugänglich waren, lässt sich anhand der Baupläne nicht genau eruieren. Klar ist jedoch, dass die fraglichen Geschossböden mehrheitlich eine ungenügende Raumhöhe aufwiesen und insofern daher kaum vernünftig genutzt werden konnten. Beim streitigen Bauvorhaben ist demgegenüber neben dem Erdgeschoss auch der unter dem geplanten Sheddach gelegene, eine minimale Raumhöhe von 2,65 m aufweisende Gebäudeabschnitt vollumfänglich nutzbar. Durch die Anhebung der vormaligen Gebäude- und Firsthöhe sowie die Erstellung eines durchgehenden Daches anstelle des bisherigen Doppel-Schrägdaches werden Nutzflächen geschaffen, welche bisher nicht oder höchstens in wesentlich geringerem Umfang vorhanden waren.

Der von der Rekurrentin angestellte Vergleich, wonach die bisher vorhandene Nutzfläche von 750 m<sup>2</sup> lediglich um zirka 200 m<sup>2</sup> vergrössert werde, ist insofern irreführend, als in diesen Vergleich die Dachgeschossflächen des Altbaus vollumfänglich miteinbezogen und damit beim Ausgangswert auch Flächen berücksichtigt wurden, welche praktisch nicht nutzbar waren. Insgesamt ergäbe sich daher eine erheblich über die genannten 200 m<sup>2</sup> hinausgehende Zunahme der für eine gewerbliche Nutzung verwendbaren Fläche. Entscheidend ist jedoch, dass zu deren Realisierung

in einem solchen Ausmass vom Kubus des durch Brand zerstörten Gebäudes abgewichen wird, dass die Identität zwischen Alt- und Ersatzbau nicht mehr gewahrt ist. Von lediglich «kleineren Abweichungen» im Sinne von Art. 4 BauO und demgemäss einem nach dieser Norm (noch) zulässigen Wiederaufbau kann nicht gesprochen werden.

Eine andere Einschätzung ergäbe sich auch unter dem Aspekt von § 307 Abs. 1 PBG nicht. Nach dieser Bestimmung hat das Ersatzgebäude dem vormaligen Kubus im Regelfall ebenfalls im wesentlichen zu entsprechen. Die Zulässigkeit von Abweichungen ist wie erwähnt davon abhängig, dass sich durch diese die baurechtliche Situation verbessern lässt. Inwiefern dies beim vorliegend streitigen Bauvorhaben der Fall sein könnte, ist nicht erkennbar. Die geplanten Abweichungen dienen lediglich der Wirtschaftlichkeit.

Das streitige Projekt ist aus diesen Gründen von der Vorinstanz zu Recht nicht als Ersatzbau qualifiziert worden. Die rekurrentischen Einwände sind unbegründet.