

Das Bauvorhaben umfasste die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen anstelle des bestehenden Wohnhauses. Die recurrierenden Nachbarn machten geltend, das Attikageschoss sei abstandswidrig, weil der Mehrhöhenzuschlag nicht beachtet worden sei.

Aus den Erwägungen:

3.4.3 Kantonalrechtlich gilt gemäss § 270 Abs. 1 PBG ein Grenzabstand von 3,5 m. «Der Abstand von 3,5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem massgebenden Terrain vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m» (Abs. 2).

Mit der «Mehrhöhe» ist nicht die Gebäudemehrhöhe gemeint, ansonsten wäre es naheliegend gewesen, die Bestimmung von § 270 Abs. 2 PBG – analog § 260 Abs. 2 PBG – so zu formulieren, dass sich der Abstand «bei einer *Gebäudehöhe* von mehr als 12 m um das Mass der Mehrhöhe» vergrössert. Der Grenzabstand, mithin die Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie (§ 260 Abs. 1 PBG), ist in der gesamten Vertikalen der Fassade einzuhalten, abstandsprivilegierte Vorsprünge vorbehalten (§ 260 Abs. 3 PBG). § 270 Abs. 2 PBG bestimmt, dass sich der Abstand von der Grenzlinie zur Fassade, gemessen oberhalb von 12 m über dem gewachsenen Boden, vergrössert. Trifft eine horizontale Linie auf dieser Höhe auf eine Fassade, ist der betreffende erweiterte Grenzabstand einzuhalten. Dies unabhängig davon, ob es sich um eine Trauf- oder um eine Giebelfassade handelt; der Grenzabstand ist gegenüber allen Fassaden einzuhalten. Der Mehrhöhenzuschlag leitet sich nicht aus der Gebäudehöhe ab, sondern ist abhängig von der horizontalen Ebene über dem gewachsenen Boden, in der der Abstand gemessen wird. Mithin beschreibt die fragliche Bestimmung eine Profillinie (so auch die Bezeichnung in der Skizze zu § 270 und 278 ff. PBG im Anhang der Allgemeinen Bauverordnung [ABV] in der vor 1. März 2017 geltenden Fassung), innerhalb der sich die grenzabstandspflichtigen Fassaden befinden müssen. Daraus erhellt, dass sich aus der Messweise der Gebäudehöhe (§ 280 Abs. 1 PBG) nicht ableiten lässt, an rückwärtigen Giebelfassaden gelte für den Grenzabstand kein Mehrhöhenzuschlag (vgl. auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., 2019, Bd. 2, S. 1072 f.). Auch Sinn und Zweck des Mehrhöhenzuschlags – Verlagerung des Bauvolumens zum Strassenraum hin zugunsten von Freiraum im rückwärtigen Bereich – legen nahe, dass es nicht darauf ankommen kann, ob es sich bei der rückwärtigen Fassade um eine Trauf- oder Giebelfassade handelt.

Für diese Auffassung spricht im Weiteren, dass die Bestimmung von § 270 Abs. 2 PBG mit der Änderung vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe, in Kraft seit 1. März 2017) unverändert geblieben ist und nach wie vor den Begriff der Mehrhöhe enthält, während in den Bestimmungen von

§ 278 ff. PBG anstelle der Gebäudehöhe die Fassadenhöhe getreten ist, die auch giebelseitig gemessen wird (s. § 278 ff. PBG in der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung). Zwar ist neu für den Grenzabstand die Entfernung zwischen «Fassadenlinie» und Grundstücksgrenze massgebend (§ 260 Abs. 1 PBG in der revidierten Fassung). Wie jedoch aus der (gegenüber der alten Fassung unveränderten) Figur 7.9 zu § 270 Abs. 2 PBG im Anhang der revidierten Fassung der ABV ersichtlich ist, wird der Abstand dadurch eingehalten, dass die Baute im Bereich, wo sie die Höhe von 12 m überschreitet, zurückversetzt wird. Die Fassadenlinie ist hier nicht massgebend, sondern der Abstand der Fassade in der jeweiligen Höhe von der senkrecht durch die Grenzlinie führenden Ebene.

Folglich ist beim vorliegend streitbetroffenen Gebäude an der (rückwärtigen) Südfassade, bei der es sich um eine hypothetische Giebelfassade handelt, ebenfalls ein Mehrhöhenzuschlag anzuwenden. Das Attikageschoss, welches an der Südfassade bis zum darunterliegenden 5. Obergeschoss vorstösst, muss deshalb um bis zu ca. 2,5 m zurückversetzt werden. Dies erscheint ohne besondere Schwierigkeiten machbar, indem die innere Raumaufteilung des Attikageschosses umdisponiert wird. Die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebäudes sind von untergeordneter Natur und erfordern keine Neuurteilung durch die Baubehörde. Somit führt dieser Mangel nicht zur Aufhebung der Baubewilligung, sondern in teilweiser Gutheissung des Rekurses zu einer entsprechenden Nebenbestimmung.