

Gemäss dem bewilligten Projekt war der Ersatzneubau von zwei Mehrfamilienhäusern sowie die Erstellung einer Unterniveaugarage geplant. Die beiden Gebäude sollten in einem Abstand von 7 m zu einander auf einer rechtwinklig zur Strasse stehenden Achse zu liegen kommen.

Aus den Erwägungen:

4.2 (...) Gemäss § 27 Abs. 2 ABV kann die Bau- und Zonenordnung bestimmen, dass die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden, wenn der Gebäudeabstand ein bestimmtes Mass unterschreitet. In Umsetzung dieser Kompetenznorm statuiert Art. 14 Abs. 3 BZO, dass eine entsprechende Zusammenrechnung erfolgt, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet.

Gemäss § 260 Abs. 3 PBG, der sich gemäss dem Randtitel sowohl auf Grenz- als auch auf Gebäudeabstände bezieht, dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Als Erker gilt ein der Fassade oder Ecke eines Gebäudes vorgelagerter, geschlossener, überdachter, über ein oder mehrere Geschosse reichender Ausbau, der nicht vom Boden aufsteigt (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., 2019, S. 1086).

4.3.1 Die geplanten Gebäude stehen zueinander in einem Abstand von genau 7 m. Haus A weist im ersten bis dritten Obergeschoss auf der südöstlichen, dem Haus B zugewandten Fassade einen Vorsprung auf, der als Erker zu qualifizieren ist.

Das Kriterium, bei dessen Vorliegen die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude zusammenzurechnen sind, bildet gemäss § 27 Abs. 2 ABV und Art. 14 Abs. 3 BZO die Unterschreitung eines bestimmten Masses des Gebäudeabstands. Für den Eintritt der in den genannten Bestimmungen erwähnten Rechtsfolge ist demnach nicht entscheidend, wie die Fassadenlänge der jeweiligen Hauptgebäude zu bestimmen ist, sondern es kommt einzig darauf an, in welcher Weise der Abstand zwischen zwei Gebäuden ermittelt wird. Es gelangt daher § 260 PBG zur Anwendung, dessen Abs. 1 sich entnehmen lässt, dass für den Gebäudeabstand die Entfernung zwischen den Fassaden zweier Gebäude massgebend ist. Wenn Abs. 3 dieser Bestimmung darüber hinaus festhält, dass einzelne Vorsprünge in den Abstandsbereich hineinragen dürfen, so kommt darin die Sichtweise zum Ausdruck, dass auch in einer solchen Konstellation der massgebliche Abstand (aufgrund dessen sich überhaupt erst ein Abstandsbereich bestimmen lässt) von der hinter dem Vorsprung gelegenen Fassade aus gemessen wird. Soweit der vorliegend

interessierende Erker von Haus A das Drittelsmass nicht überschreitet, fällt er daher im Sinne der Abstandsprivilegierung gemäss § 260 Abs. 3 PBG bei der Bestimmung des Gebäudeabstands zwischen Haus A und Haus B ausser Betracht.

Dieses Verständnis wird durch folgende Überlegung bestätigt: Die Einführung von § 27 Abs. 2 ABV stand in direktem Zusammenhang mit der kurz zuvor erfolgten Statuierung von § 270 Abs. 3 PBG und der damit geschaffenen Möglichkeit, mittels Näherbaurecht neben dem Grenz-, auch den Gebäudeabstand zu unterschreiten (vgl. zu letzterem VB.2009 00342, E. 2.6 = BEZ 2010 Nr. 14). § 27 Abs. 2 ABV wurde geschaffen, um der nachteiligen Wirkung von Näherbaurechten entgegenzutreten, da letztere Gebäudegruppen mit stark verringerten Gebäudeabständen ermöglichen (Maja Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, 2001, S. 86 f.). Da sich abstandsprivilegierte Vorsprünge auf die Frage, ob zwei Gebäude zueinander in einem Unterabstand stehen, jedoch gar nicht auswirken, so dass sie eine Problematik betreffen, die unabhängig von der neu geschaffenen Möglichkeit einer Unterschreitung des Gebäudeabstands besteht, legt es die Stossrichtung von § 27 Abs. 2 ABV nahe, bei dessen Anwendung entsprechende Vorsprünge ausser Betracht zu lassen.

Zu keinem anderen Ergebnis kann schliesslich die seitens der Rekurrentin behauptete faktische Riegelbildung führen. Zunächst besteht kein Anlass daran zu zweifeln, dass die klare Begrifflichkeit der fraglichen Bestimmungen, die den „Gebäudeabstand“ als massgeblich erklären, deren wahren Sinn wiedergibt. Damit verbietet sich eine korrigierende Auslegung, die sich einzig auf einen entsprechenden Gesetzeszweck abstützen würde. Die letztlich angesprochene Frage der Erscheinung der projektierten Gebäude ist vielmehr nach Massgabe des die Einordnung betreffenden § 238 PBG zu lösen. (...)