

Zu einem früheren Zeitpunkt war ein Verbindungsdach zwischen einem Wohnhaus und dessen Nebengebäude (Ateliergebäude) bewilligt und erstellt worden. Später wurde dieses Verbindungsdach mit einer beidseitigen Einwandung eigenmächtig in einen allseits geschlossenen Verbindungstrakt umgewandelt. Die nachträgliche Bewilligung hierfür wurde wegen Überschreitung der Überbauungsziffer verweigert. Die Rekurrierenden nahmen den Standpunkt ein, die vom Verbindungsdach überdeckte Fläche wäre schon ohne Einwandung an die Überbauungsziffer anrechenbar gewesen, womit der geltend gemachte Verweigerungsgrund entfalle.

Aus den Erwägungen:

4.4 Die Überbauungsziffer gibt das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder (§ 254 Abs. 1 PBG). Die anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden (§ 256 Abs. 1 PBG). Ausser Ansatz fallen oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen (§ 256 Abs. 2 PBG). Verständlich wird § 256 Abs. 2 PBG eigentlich nur, wenn die vor dem 1. Februar 1992 geltende Fassung mitberücksichtigt wird. Ursprünglich lautete die Bestimmung: «Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, Erker und Laubengänge nur, soweit sie nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge messen.» Die mit der Revision erfolgte Ergänzung «oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m» und der Einschub «geschlossene» im ersten Satzteil haben nur den Sinn, die oberirdischen offenen Vorsprünge weitergehend als die geschlossenen zu privilegieren. Ausser Ansatz fallen also vorerst oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m. Geschlossen sind primär Vorsprünge, die – wie zum Beispiel ein Erker – ein Dach und eine Fassade aufweisen. Ebenso sind Laubengänge als geschlossene Vorsprünge zu betrachten. Eine weitergehende Privilegierung enthält § 256 Abs. 2 PBG für die oberirdischen offenen Vorsprünge. Dazu gehören insbesondere Balkone mit normaler Brüstungshöhe und Vordächer. Solche Vorsprünge dürfen bis zu 2 m und ohne Drittels-Beschränkung hinausragen, ohne dass sie an die Überbauungsziffer anrechenbar sind (vgl. Ch. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., 2006, 11-29 f.).

Die ursprünglich nachgesuchte Überdachung zwischen Hauptgebäude und Atelier ist in der Ansicht Nord-Ost als aus zwei Vordächern bestehend

ingezeichnet, welche beide je 1,5 m auskragen. Der rekurrentische Architekt erläuterte in seinem Begleitschreiben zur Baueingabe vom 12. November 2008, dass die Überdachung bzw. Verbindung Atelier-Wohnhaus eigentlich aus zwei Vordächern bestehe, nämlich einem, das dem Hauptgebäude und einem, das dem Atelier vorgelagert sei. Je für sich seien sie nicht mehr als 1,5 m tief.

Wie nachfolgend zu zeigen sein wird, erweist sich die nachträglich erfolgte Einwandung als unzulässig, unabhängig davon, ob die ursprünglich bewilligte Überdachung als aus zwei in Bezug auf die Überbauungsziffer privilegierten Vordächern bestehend oder als Überdachung mit Gebäudequalität beurteilt wird. Richtigerweise hätte die Überdachung als an die Überbauungsziffer anrechenbares Gebäude qualifiziert werden müssen, und zwar aus folgenden Gründen: Es ist zwar korrekt, dass zwei Vordächer von je 1,5 m Ausladung für sich alleine betrachtet nicht zu einer Anrechnung an die Überbauungsziffer führen. Entgegen der Beschriftung im Plan Ansicht Nord-Ost und den Ausführungen des Architekten handelt es sich jedoch nicht um zwei (separate) privilegierte Vordächer, sondern um eine durchgehende, d.h. einheitliche Überdachung zwischen dem Haupt- und dem Ateliergebäude. Dem unter der Überdachung entstehenden Raum kommt angesichts der zweiseitig geschlossenen Situation mit der Nordwest-Fassade des Hauptgebäudes bzw. der Südostfassade des Nebengebäudes Gebäudequalität im Sinne von § 2 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) zu. Danach sind Gebäude Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen (Abs. 1). Somit ist bereits die einfache Überdachung an die Überbauungsziffer anzurechnen. Da der überdachte Raum offensichtlich nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist, handelt es sich um ein Besonderes Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG.

4.5 Art. 17 BZO statuiert, dass für Besondere Gebäude, die insgesamt eine Überbauungsziffer von 5 Prozent einhalten, nur die kantonalen Abstandsvorschriften zu beachten seien und eine gemäss Art. 13 BZO vorgeschriebene Überbauungsziffer überschritten werden dürfe. Der überdachte Raum zwischen Wohnhaus und Atelier stellt das einzige Besondere Gebäude auf dem Grundstück dar und hält die Überbauungsziffer von 5 Prozent ein. Das Atelier dient unbestrittenermassen Wohn- bzw. zuvor Arbeitszwecken und damit dem dauernden Aufenthalt von Menschen und ist deshalb kein Besonderes Gebäude. Die von den Rekurrierenden eingereichte Berechnung zur Überbauungsziffer erweist sich in dieser Hinsicht als unrichtig. Da die Überdachung die für Besondere Gebäude massgebliche Überbauungsziffer von 5 Prozent einhält, darf die generell geltende Überbauungsziffer gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO von 22 Prozent überschritten werden. Dabei ist unerheblich, dass die Überbauungsziffer von 22 Prozent bereits mit dem Wohnhaus und dem Ateliergebäude überschritten wird.

Die Überdachung wurde somit im Jahre 2009 zu Recht bewilligt, sei es nun als aus zwei gemäss § 256 Abs. 2 PBG privilegierten und nicht an die Überbauungsziffer anrechenbaren Vordächern bestehend oder als Besonderes Gebäude.

4.6 Durch die Einwandung verliert die Überdachung indessen ihre Qualifikation als Besonderes Gebäude und wird zum Hauptgebäudeteil, welcher für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist: Der Verbindungsbau weist eine Raumhöhe von ca. 2,1 m auf und verfügt beidseits über raumhohe Fenster. Die Grundfläche beträgt 4,8 m². Unbestrittenermassen dient der Durchgang dazu, geschützt vor Witterungseinflüssen vom Wohnhaus ins heute als Schlafzimmer genutzte Atelier zu gelangen. Die Qualifikation als Hauptgebäudeteil führt dazu, dass die Fläche von 4,8 m² nunmehr an die Überbauungsziffer von 22 Prozent angerechnet werden muss und nicht mehr von der Privilegierung der Besonderen Gebäude profitieren kann. Da sich aus den Baueingabeplänen zweifelsfrei ergibt, dass die Überbauungsziffer bereits mit dem Hauptgebäude und dem Nebengebäude überschritten ist, erweist sich eine zusätzliche Überschreitung als offensichtlich unzulässig.