

5.2.2 Die Bauherrschaft ist bei ihrer Berechnung des unter dem gewachsenen Boden befindlichen Teils der Unter(Garten-)geschosse davon ausgegangen, dass Teil dieser Gebäudeabschnitte auch die Geschossdecken zum darunter liegenden Gebäudeabschnitt (zweites Untergeschoss mit der Unterniveaugarage) bilden. Nicht mehr den fraglichen Gebäudeabschnitten zugerechnet wurden, was ein Vergleich mit den Höhenkoten in den West- und Ostfassadenplänen ergibt, demgegenüber deren Decken. Vielmehr wurde jeweils lediglich bis Unterkant Decke (zum darüberliegenden ersten Vollgeschoss) gerechnet. (...)

5.2.3 Dieses Vorgehen erweist sich als unzulässig. Daran ändert der Verweis der Bauherrschaft auf einen Vermerk in der Publikation Fritzsche/Bösch, wonach bei der Anwendung von § 9 ABV das Volumen von Untergeschossen von «Unterkant Fussboden bis Unterkant Decke» zu messen sei, nichts (Ch. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baugesetz, 4. A., 2006, 11-26). Teil des Untergeschosses bildet auch dessen Betondecke. Dies ergibt sich schon aus der Definition von § 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV), wonach Gebäude gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse abschliessen, was einen oberen Abschluss, bei Geschossen also eine Decke voraussetzt. Zum gleichen Schluss führt alsdann auch die fachsprachliche Betrachtungsweise, wonach die horizontale Trennung zwischen zwei Geschossen als Decke und nicht als Boden bezeichnet wird, diese bauliche Trennung also jeweils dem unteren Geschoss als dessen Decke zuzurechnen ist. Schliesslich zeigt sich die Unhaltbarkeit der von der Bauherrschaft vertretenen gegenteiligen Auffassung auch an Folgendem: Würde diese zu Ende gedacht, so endete bei Flachdachgeschossen deren Kubatur Unterkant Decke und wäre darüber eine keinem Geschoss mehr zuzurechnende zusätzliche Kubatur in Form der Decke des Dachgeschosses vorhanden, welches Ergebnis offenkundig unhaltbar wäre.

Verwiesen werden kann in diesem Zusammenhang überdies auf den vor kurzen ergangenen, bislang nicht publizierten Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2008.00163. Bei diesem war zu beurteilen, in welcher Weise für Besondere Gebäude erlaubte (zusätzliche) Baumasse, die nach der Bauordnung zur Hälfte auch Hauptgebäuden «zugeschlagen» werden durfte, bei der Realisierung im Hauptgebäude zu berechnen sei. Das Verwaltungsgericht erachtete damals als sachgerecht, dass die Decke der Unterniveaugarage (noch) der ins Hauptgebäude transferierten Baumasse für Besondere Gebäude zugerechnet wird. Den Fertigboden des darüberliegenden Geschosses bezeichnete es hingegen als «eindeutig» jenem Gebäudeabschnitt zugehörig (E. 4.2.7).