

2. Auf dem gemäss geltender kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO-1999) in der Kernzone City gelegenen streitbetroffenen Grundstück soll ein 3,70 m breiter, 5,40 m langer und 3,80 m hoher eingeschossiger Anbau im Hofbereich einer Blockrandbebauung erstellt werden. Der 19,98 m² Bruttogeschossfläche aufweisende Anbau soll als Büroräumlichkeit genutzt werden.

3. a) Die Vorinstanz ordnete im angefochtenen Beschluss an, dass der projektierte Hofanbau um 9,42 m² auf maximal 10,56 m² Bruttofläche zu reduzieren sei. Es könne davon ausgegangen werden, dass die heute vorhandene Ausnützung des Hauptgebäudes zulässig sei, indessen keine Ausnutzungsreserven mehr bestünden, welche im Hof realisiert werden könnten. Der Hof könne nur insoweit überbaut werden, als dort die erforderliche Ausnützung auch nachgewiesen werden könne. Das Ausnutzungsprojekt müsse den minimalen Grenzabstand von 3,50 m einhalten, wo nicht der Grenzbau nach Art. 7 BZO-1999 zulässig sei und auch realisiert werde. Mit einem Grenzbau gegenüber dem Grundstück A und je 3,50 m Grenzabstand auf den übrigen Seiten seien maximal 10,56 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Gemäss ständiger Praxis dürften die gestützt auf § 270 Abs. 3 PBG gewährten Näherbaurechte nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Ausnützung führen; dies im Gegensatz zu dem gestützt auf Art. 7 BZO-1999 i.V.m. § 286 Abs. 2 PBG erlaubten Grenzbau. Die durch den Grenzbau gegenüber der offenen Überbauung erhöhte Ausnützung könne nur in der Masse zugelassen und angerechnet werden, als auch tatsächlich an die Grenze gebaut werde. Im vorliegenden Fall könne der Grenzbau beim Ausnutzungsnachweis nur im Umfang eines Geschosses angerechnet werden. (...)

4. Gemäss § 251 lit. b PBG wird die zulässige Ausnützung durch die Bestimmungen über die Abstände, über die Geschosszahl sowie über den Grenzbau, das Zusammenbauen, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite festgelegt.

Für das Baugrundstück wurde in der Bau- und Zonenordnung (BZO-1999) keine Ausnutzungsziffer vorgesehen. Die Parteien sind sich denn auch einig, dass die erlaubte Ausnützung mittels eines Vergleichsprojektes zu ermitteln ist. Gemäss Rechtsprechung kann die Einräumung eines Näherbaurechts im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht zu einer Erhöhung der Ausnützung führen; dies gilt in Zonen, in denen das zulässige Mass der Ausnützung nicht mittels Nutzungsziffern, sondern mittels Bestimmung der Abstände, Grösse und Stellung der Baukörper etc. festgelegt wird. Hier kommt das vom Gesetz unverzichtbar vorgeschriebene Ausnutzungsmass abhanden, wenn gestützt auf § 270 Abs. 3 PBG Näherbaurechte begründet werden. In solchen Fällen ist die Un-

terschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände deshalb nur dann zuzulassen, wenn anhand eines Vergleichsprojekts nachgewiesen wird, dass das Bauvorhaben die in dieser Zone zulässige Baumasse nicht überschreitet (BEZ 1996 Nr. 12 = RB 1996 Nr. 81). An dieser von der Rekurrentin denn auch nicht in Frage gestellten Rechtsprechung ist trotz der daran in der Lehre geäusserten Kritik (vgl. M. Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, 2001, § 12) festzuhalten.

Auszugehen ist beim Vergleichsprojekt somit von einem nach der Regelbauweise erstellten Gebäude. Diese ergibt sich aus der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO-1999). Gemäss Art. 7 Abs. 1 BZO-1999 ist das Zusammenbauen erlaubt. Der Grenzbau ist mit der schriftlichen Zustimmung der benachbarten Eigentümerschaft zulässig. Die nachbarliche Zustimmung ist nicht erforderlich in dem Ausmass, in welchem an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann, oder wenn eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist.

Gegenüber den Grundstücken A und B verfügt die Bauherrin über ein Grenzbau-recht. Gegenüber den Grundstücken C, D und E dagegen über ein Näherbaurecht. Gemäss Art. 7 Abs. 2 BZO-1999 ist der Grenzbau nur im Rahmen der schriftlichen Zustimmung der benachbarten Eigentümerschaft zulässig. Das gegenseitige Grenzbaurecht zwischen den Grundstücken A und B beinhaltet ausdrücklich die Realisierung eines eingeschossigen Hofanbaus. Entgegen der rekurrentischen Argumentation könnte also kein dreigeschossiger Anbau erstellt werden, da diesbezüglich kein Grenzbaurecht besteht. Für die Berechnung der Ausnützung ist ausschliesslich das effektiv gewährte und realisierte Grenzbaurecht massgebend.

Da indessen gemäss Art. 7 BZO-1999 der Grenzbau möglich ist, hätte der Rekurrent anstatt des Näherbaurechts mit den übrigen Nachbarn auch ein Grenzbaurecht vereinbaren können, welches für die Berechnung der Ausnützung beachtet werden müsste. Dies hätte das stossende Resultat zur Folge, dass der Rekurrent unter Vereinbarung eines Grenzbaurechtes einen viel grösseren Anbau erstellen und nutzen könnte, durch die Vereinbarung eines weniger weit gehenden Näherbaurechtes den dazu gewonnen Raum jedoch nicht ausnützen kann. Ein solches Ergebnis ist mit dem Grundsatz «in maiore minus» nicht vereinbar.

In Präzisierung der Rechtsprechung zu § 270 Abs. 3 PBG darf das Näherbaurecht im vorliegenden Fall nicht ausser Acht gelassen werden. Vielmehr kommt in Zonen, in denen das zulässige Mass der Ausnützung nicht mittels Nutzungsziffern festgelegt wird, der Grenzbau jedoch zulässig ist, auch der Vereinbarung eines anstelle eines Grenzbaurechtes vereinbarten Näherbaurechts ausnützungsgenerierende Wirkung zu, weil nämlich das vom Gesetz unverzichtbar vorgeschriebene Ausnützungsmass in diesem Fall nicht abhanden kommt.