

8.1. Es stellt sich in grundlegender Weise die Frage, ob Randgebäude im seitlichen Verhältnis Abstandsvorschriften unterworfen seien. Das Randgebäude des Rekurrenten hält zu seiner Ostgrenze einen Abstand von lediglich ca. 2 m ein. Aufgrund dieser Situation hat die Vorinstanz verlangt, dass der streitige Neubau gegenüber jenem Nachbargrundstück (recte: Nachbargebäude) einen Mindestabstand von 7 m einzuhalten habe. Diese Anordnung stützt die Vorinstanz – wie sie vernehmlassungsweise ausführt – auf ihre Praxis und § 287 lit. a PBG.

8.2. Nach Art. 24g Abs. 5 lit. b BZO dürfen Randgebäude im Gebiet b, welchem die Bauparzelle zugewiesen ist, hofseitig bis auf die in 12 m Abstand verlaufende Parallele zur strassenseitig vorherrschenden Bauflucht bzw. zu einer weiter zurückliegenden Baulinie gebaut werden; gegenüber Hofgebäuden ist ein Gebäudeabstand von mindestens 7 m einzuhalten. Im Gebiet b haben Hofgebäude einen Grundgrenzabstand von mindestens 3,50 m gegenüber Grenzen im Hofbereich einzuhalten. Der Abstand gegenüber Randgebäuden bzw. gegenüber der für Randgebäude geltenden hofseitigen Baubegrenzung beträgt mindestens 7 m (Art. 24h Abs. 3 lit. a BZO).

Die Bausektion der Stadt Zürich legt diese Vorschriften dahingehend aus, dass Randgebäude in der Quartiererhaltungszone Ib hofseitig den kantonalen Abstandsvorschriften nicht unterliegen. Diese Interpretation wurde vom Verwaltungsgericht des Kantons Zürich als rechtmässig und auf jeden Fall innerhalb des dem kommunalen Gesetzgebers zustehenden Auslegungsspielraumes für kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht liegend gewürdigt. Wenn für Randgebäude im Gebiet b hofseitig die kantonalen Abstandsvorschriften nicht als anwendbar erklärt würden, handle es sich nicht um ein Versehen des Gesetzgebers, sondern um einen bewussten Ausschluss (vgl. VB.2003.00340).

8.3. Die erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I werden hofseitig individuell geregelt, teils wird explizit die Beachtung der kantonalen Abstandsvorschriften verlangt (Art. 24g Abs. 5 lit. a BZO). Im seitlichen Bereich ist der Grenzbau erlaubt (Art. 24g BZO). Eine seitliche Grenz- bzw. Gebäudeabstandsvorschrift oder ein genereller Hinweis auf die Anwendbarkeit der kantonalen Abstandsnormen fehlt in den Grundmassen.

Dass jene trotzdem stillschweigend zur Anwendung gelangen sollen, will die Vorinstanz aus den Vorschriften über die geschlossene Bauweise herleiten (§ 286 f. PBG).

Gemäss § 287 lit. a PBG setzt der erlaubte Grenzbau voraus, dass dadurch «keine Verletzung kantonalen oder kommunalen Mindestabstände» eintritt. Nach dem Protokoll der Kommission des Kantonsrates für das Planungs- und Baugesetz, Sitzung vom 11. Juli 1974, S. 481, seien damit die Gebäudeabstände gemeint (vgl.

BEZ 1996 Nr. 25). Nach kantonalem Recht hat der Abstand zwischen Gebäuden, *die Grenzabstände einhalten müssen*, ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitig nötigen Grenzabstände zu entsprechen (§ 271 PBG). Da in den für Randgebäude geltenden Grundmassen (Art. 24g Abs. 2 BZO) kein Grenzabstandsmass festgelegt worden ist, was wie erwähnt zulässig ist (§ 50a Abs. 2 PGB i.V.m. § 50 Abs. 3 PBG), fehlt es bereits an einer Bezugsgrösse, um die für den Gebäudeabstand massgebliche Summe ermitteln zu können. Der Gebäudeabstand von 7 m lässt sich mithin nicht auf § 287 lit. a PBG stützen.

Die Einhaltung eines seitlichen Gebäudeabstandes von 7 m lässt sich auch nicht auf § 274 Abs. 1 PBG stützen. Danach wird der Abstand eines neuen Bauvorhabens zu einem Nachbargebäude, das näher an der Grenze steht, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, aus der Summe des kommunalen Grenzabstandsmasses und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand gebildet. Fehlt wie hier eine kommunale Grenzabstandsvorschrift, wäre folglich lediglich ein Abstand von 3,5 m zu wahren.

8.4. Es bleibt zu prüfen, ob es sich bei der mangelnden Festlegung einer Grenzabstandsvorschrift um ein Versehen des kommunalen Gesetzgebers oder um einen bewussten Ausschluss handle.

Sinn und Zweck von Quartiererhaltungszonenvorschriften liegen in der Wahrung und Erweiterung der Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung in sich geschlossener Ortsteile.

Nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich sind Siedlungen mit Bauten des späten 19. und 20. Jahrhunderts, die sich durch eine die Strassen beidseits begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung auszeichnen, der Quartiererhaltungszone I (Art. 24f BZO) zugewiesen; Gebiete mit einer mehrheitlich offenen Bauweise und parkähnlichen Gärten (Art. 24k BZO) der Quartiererhaltungszone II. In beiden Quartiererhaltungszonen wird die zulässige Ausnützung nicht mittels Nutzungsziffern, sondern mittels Regelung der Geschosshöhe, Gebäude- und Firsthöhe geordnet. In unterschiedlicher Weise werden aber die Bauweise und die Abstandsvorschriften behandelt. Während nach Art. 24g Abs. 2 BZO für Randgebäude kein Grenzabstand bestimmt wird, haben Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II einen Mindestgrenzabstand von 3,5 m einzuhalten (Art. 24l BZO). Ferner ist die geschlossene Bauweise im seitlichen Bereich zwar in beiden Quartiererhaltungszonen gestattet, jedoch ist diese nur in der Quartiererhaltungszone I ausdrücklich zustimmungsfrei (Art. 24g Abs. 3 bzw. 24l Abs. 2 BZO). Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO sieht sodann für den Um- und Ersatzbau bestehender, baubegrenzungswidriger Randgebäude hofseitig eine von der kantonal geordneten Bestandesgarantie abweichende Spezialregelung vor, wobei aber die Grundmasse gemäss Abs. 2 und ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten ist (eine ähnliche Regelung findet sich auch in Art. 24l Abs. 4 BZO).

Die spezifisch für die Quartiererhaltungszone I erlassenen Vorschriften nehmen – wie die Vorinstanz vernehmlassungsweise ausführt – implizit vorab auf die klassischen Blockrandüberbauungen in den Stadtkreisen 3, 4 und 5 Bezug. Dieser Zone wurden aber auch Gebiete zugeschrieben, welche wie das vorliegende nicht vollständig dem Bild einer idealtypischen Blockrandstruktur entsprechen. In Verbindung mit den hofseitigen Bestimmungen ist zu folgern, dass auch in diesen Gebieten das

den hofseitigen Bestimmungen ist zu folgern, dass auch in diesen Gebieten das Erscheinungsbild der klassisch in geschlossener Bauweise erstellten Blockrandüberbauung gefördert werden soll. Dieser Zielrichtung steht die Festlegung von seitlichen Gebäudeabständen offenkundig entgegen.

Dass es sich bei der fehlenden Grenzabstandsregelung nicht um ein Versehen des Gesetzgebers, sondern um einen bewussten Ausschluss der Anwendbarkeit der kantonalen Abstandsvorschriften handelt, ist auch daraus zu folgern, dass die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich für alle Bauzonen, inklusive der Kernzonen, in den Grundmassen Grenzabstandsbestimmungen festgelegt hat, selbst dann, wenn nur die Einhaltung des kantonalrechtlichen Mindestmasses verlangt wird (vgl. Art. 30 Abs. 2 lit. a BZO). Warum nur gerade in der Quartiererhaltungszone I stillschweigend eine subsidiäre Regelung durch das kantonale Recht greifen soll, ist nicht nachvollziehbar.

8.5. Es ergibt sich somit, dass mangels ausdrücklicher positiver Normierung in den Grundmassen der Quartiererhaltungszone I (Art. 24g Abs. 2 BZO) Randgebäude keinen seitlichen Gebäudeabstand einhalten müssen. Soweit sich die Vorinstanz für ihre gegenteilige Meinung auf ihre Praxis beruft, bleibt festzustellen, dass sie diese auch nicht ansatzweise nachweist. Es bleibt lediglich zu bemerken, dass in einem von den Rechtsmittelinstanzen zu beurteilenden Fall (BRKE I Nr. 0198/2003; bestätigt mit VB.2003.00340) die Einhaltung eines seitlichen Gebäudeabstandes von 7 m zu bestehenden Randgebäuden nicht verlangt wurde.

Bei klassischen Blockrandüberbauungen stellt dies grundsätzlich auch kein Problem dar. Heikler wird die Anwendung der zonenspezifischen Normen nur in jenen Gebieten wo – wie hier im Seefeldquartier verbreitet – ein kleinräumiges Nebeneinander von geschlossener und offener Bauweise besteht. Auf solche örtlichen Verhältnisse sind die Quartiererhaltungszonenvorschriften nur bedingt zugeschnitten, dies wird aber durch die planungsrechtliche Festlegung, die nur zwei Typen von Quartiererhaltungszonen kennt, in Kauf genommen. Dem Manko einer solche Strukturen berücksichtigenden expliziten Regelung kann nicht mit einer ungeschriebenen Abstandsvorschrift begegnet werden. Wird ein Grundstück von zwei nicht auf der Grenze stehenden Randgebäuden eingemittelt, könnte dies seine Unüberbaubarkeit zur Folge haben. Das gleiche Schicksal könnte auch der Ersatzbau eines heute nicht auf der Grenze stehenden Randgebäudes erfahren, da hierfür im seitlichen Bereich ebenfalls keine Normierung besteht und für solche Fälle keine subsidiär anwendbare kantonale Vorschrift zur Verfügung steht.

Welchen Abstand ein Neubau von einem in offener Bauweise erstellten nachbarlichen Randgebäude einzuhalten hat, kann insbesondere mittels feuerpolizeilichen Vorschriften (Brandschutznorm, Brandschutzrichtlinien) bestimmt werden. In der Regel genügt bei Gebäuden, deren beide Aussenwände eine nichtbrennbare äusserste Schicht aufweisen, ein Schutzabstand von 5 m (Ziffer 2.3 Abs. 2 lit. c der Brandschutzrichtlinie «Schutzabstände Brandabschnitte» der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen [VKF]). In speziellen Fällen sind bei ungenügenden Schutzabständen Ersatzmassnahmen vorzusehen (Ziffer 2.5 der vorerwähnten Brandschutzrichtlinie). Damit könnte das Gefüge von Gevierten, die sich wie hier durch kleinräumige Strukturen mit minimalen Gebäudeabständen auszeichnen, bewahrt werden.