

1. Die Rekurrentin plant die Erstellung eines Geschäftshauses mit 6 Vollgeschossen, 1 Dach- und 1 Untergeschoss, mit Büro- und Gewerbeflächen, einer Fahrzeugeinstellhalle im Untergeschoss und einer Abwartswohnung im 5. Obergeschoss. Das Gebäude soll mit der Schmalseite (Eingangsseite) an die F.-strasse und mit der Längsseite von rund 50 m an den M.-weg gestellt werden. Das Baugrundstück liegt in der Industriezone IHD.

2.1 Die Vorinstanz hält dem Projekt zunächst die geplante Gebäudehöhe von 21 m entgegen und macht geltend, wenn die zulässige Höhe auf Grund des Abstandes der Baubegrenzungslinien bestimmt werde (was ständiger Praxis der Behörde entspreche), dürfe sie im Einflussbereich des M.-weges höchstens 12,77 m betragen (§ 279 Abs. 2 PBG). Die Gebäudehöhe von 21 m sei damit nur bis auf eine Tiefe von 15 m hinter der Baubegrenzungslinie entlang der F.-strasse zulässig.

Die Rekurrentin macht geltend, § 279 Abs. 2 PBG komme nur bei Baulinien, nicht aber auch bei Baubegrenzungslinien zur Anwendung.

Dem hält die Vorinstanz vernehmlassungsweise entgegen, die teleologische wie auch die systematische Auslegung zeigten, dass der Wortlaut von § 278 Abs. 1 und 2 PBG und § 279 Abs. 2 und 3 PBG den wahren Sinn dieser Bestimmungen nicht richtig wiedergebe. Sinn und Zweck dieser Normen seien, entlang von Wegen und Strassen überhohe Gebäude zu verhindern und damit ausreichende wohnhygienische Verhältnisse zu gewährleisten. Solches könne nicht von der Zufälligkeit des Vorhandenseins von Baulinien abhängig gemacht werden. Schon die teleologische Auslegung führe somit zum Ergebnis, dass die fraglichen Bestimmungen auch dort zur Anwendung kommen müssten, wo statt Baulinien Baubegrenzungslinien gälten. Nichts anderes ergebe sich aus der systematischen Auslegung. In § 270 Abs. 2 PBG seien Verkehrsbaulinien und Baubegrenzungslinien synonym aufgeführt und hätten gleichermassen Auswirkungen auf die vertikale Ausdehnung von Gebäuden. § 272 PBG gelte ebenfalls auch dort, wo keine Baulinien bestünden. Gemäss dieser Vorschrift könne deswegen auf die Einhaltung des Gebäudeabstandes verzichtet werden, weil die Gebäudehöhe durch den Baulinienmechanismus von § 279 Abs. 2 PBG begrenzt werde und dadurch ausreichende wohnhygienische Verhältnisse gewährleistet blieben. Es würde jeder Vernunft widersprechen, wenn Gebäude beim Fehlen von Baulinien höher sein dürften, gleichwohl aber die Vorschriften über den Gebäudeabstand nicht beachten müssten. Demnach sei der Wortlaut der §§ 278 und 279 PBG auslegungsweise um die Passage "(...)oder sie ersetzende Baubegrenzungslinien(...)" zu ergänzen. Andernfalls wäre von einer planwidrigen Unvollständigkeit auszugehen, welche von der rechtsanwendenden Behörde zu beheben sei, da es um die wohnhygienischen Verhältnisse gehe. Es wäre mit andern

Worten eine Lückenfüllung analog zu § 270 Abs. 2 PBG und § 272 PBG vorzunehmen.

2.2.1 Gemäss § 278 Abs. 1 PBG wird die zulässige Gebäudehöhe durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausdrücklich ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt. Das geringere Mass ist entscheidend. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt X. schliesst die Bestimmung der Gebäudehöhe anhand der Verkehrsbaulinien nicht aus. Die so bestimmte Gebäudehöhe entspricht dem um einen Neuntel vergrösserten Baulinienabstand, gilt bis auf eine Tiefe von 15 m und darf im Umfang einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden (§§ 278 und 279 je Abs. 2 PBG). Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend (§ 279 Abs. 3 PBG).

Gemäss Art. 19 BZO ist in der siebengeschossigen Industriezone IHD eine Gebäudehöhe von 25 m zulässig. Weder die F.-strasse noch der M.-weg weisen Baulinien auf. Die Vorinstanz stellt sich, wie dargetan, auf den Standpunkt, die dargelegte Gebäudehöhenregelung komme dennoch zur Anwendung, indem die Gebäudehöhe statt auf Grund der Baulinien auf Grund der Baubegrenzungslinien bestimmt werde. Diese sind nicht planlich festgelegt, sondern werden durch den von § 265 PBG vorgeschriebenen Weg- bzw. Strassenabstand gebildet, der dort zum Zuge kommt, wo keine Baulinien festgesetzt sind. Die Auffassung der Vorinstanz würde dazu führen, dass die projektierte Gebäudehöhe von rund 21 m ab der F.-strasse nurmehr über eine Tiefe von 15 m zulässig wäre; hernach wäre wegen des wesentlich geringeren Abstandes der Baubegrenzungslinien entlang des M.-weges (Wegbreite plus 2 x 3,5 m Wegabstand) eine Gebäudehöhe von lediglich 12,77 m zulässig. Diese Höhe könnte um das Mass seitlicher Rückstaffelungen vergrössert werden.

2.2.2 Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Bestimmungen von § 278 Abs. 1 PBG (in Verbindung mit § 278 Abs. 2 PBG sowie § 279 Abs. 2 und 3 PBG) auszulegen sind. Dabei kommt zunächst die auf den Wortlaut abstellende grammatikalische Auslegung zum Zuge (Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, 5. Aufl., Basel und Stuttgart 1976, Nr. 20 B.II; Häfelin/Haller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 4. Aufl., Zürich 1998, Rz. 74 ff.). Diese führt zum Schluss, dass der Wortlaut der Bestimmungen unmissverständlich und eindeutig nur auf die (Verkehrs-) Baulinien, nicht aber auch auf die Baubegrenzungslinien Bezug nimmt. Der klare Wortlaut ist massgeblich (Imboden/ Rhinow, a.a.O., Nr. 21.II.b). Ein Abgehen davon ist nur ausnahmsweise statthaft, etwa dann, wenn triftige Gründe für die Annahme vorliegen, der Wortlaut gebe den wahren Sinn der Bestimmung nicht richtig wieder. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Zweck oder aus dem Zusammenhang mit andern Vorschriften ergeben. Ein triftiger Grund kann namentlich auch in einer unvernünftigen und sinnwidrigen Folge der wörtlichen Auslegung liegen (Imboden/Rhinow; a.a.O., Nr. 21. IV. c; Häfelin/Haller, a.a.O., Rz. 65 und 103).

Die von der Vorinstanz angezogene teleologische Auslegung orientiert sich an Sinn und Zweck einer Norm. Die Vorschriften von § 278 Abs. 1 und 2 PBG in Verbindung mit § 279 Abs. 2 und 3 PBG sollen in Zonen mit hoher Geschosszahl, wie sie namentlich auch in städtischen Verhältnissen bestehen, entlang schmaler Wege und Strassen allzu hohe Gebäude verhindern; dies namentlich aus wohnhygienischen und sodann auch aus ortsbaulichen Gründen. Da dieser Normzweck indessen ohne weiteres mit der Festsetzung von Verkehrsbaulinien (§§ 96 ff. PBG) erreicht werden kann, ist ein Abgehen vom klaren Wortlaut der §§ 278 und 279 PBG nicht erforderlich. Dies umso weniger, als bei Baulinien - anders als bei Baubegrenzungslinien - die zulässige Gebäudehöhe mit

dem Baulinienabstand oder mit zusätzlichen Festlegungen gemäss § 97 Abs. 2 PBG auf die jeweiligen Planungsziele ausgerichtet werden kann. Unzutreffend ist denn auch, wenn die Vorinstanz geltend macht, Sinn und Zweck der §§ 278 und 279 PBG verböten es, die gegebenenfalls sehr unterschiedlichen Resultate bezüglich Gebäudehöhe von der "Zufälligkeit des Vorhandenseins einer Baulinie" abhängig zu machen, sind doch Baulinien keine Folge von Zufällen, sondern das Resultat gewollter nutzungsplanerischer Entscheidungen. Soweit der Baulinienplan vereinzelt - ungewolltermassen - unvollständig sein sollte, vermöchte dies eine sich am Normzweck orientierende Abweichung vom Gesetzeswortlaut zum vornherein nicht zu begründen. Diesfalls wäre vielmehr der Baulinienplan zu vervollständigen. Es können mit andern Worten allenfalls erforderliche Anordnungen auf kommunaler Ebene nicht auf dem Wege der Uminterpretation kantonaler Normen umgangen werden.

Bei der systematischen Auslegung, auf die sich die Vorinstanz sodann beruft, wird der Sinn einer Rechtsnorm durch ihr Verhältnis zu andern Rechtsnormen und durch den systematischen Zusammenhang, in dem sie sich in einem Gesetz präsentiert, bestimmt (Häfelin/Haller, a.a.O., Rz. 82f.). Mit Bezug auf die Gesetzessystematik ist hier festzustellen, dass im Kapitel "Grundanforderungen an Bauten und Anlagen" die §§ 270 und 272 PBG unter Ziffer III mit der Überschrift: "Die Abstände" und die §§ 278 und 279 PBG unter Ziffer IV mit der Überschrift: "Gebäude- und Firsthöhen" aufgeführt sind. Ein systematischer Zusammenhang, der die Auslegung der Vorinstanz zu stützen vermöchte, ist hierbei nicht zu erkennen. Auch im übrigen besteht kein solches Verhältnis zwischen diesen Normen. Dies zeigt gerade auch der vorliegende Fall. In der Zone IHD ist nämlich - bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 25 m - der Gebäudeabstand mit lediglich 7 m festgesetzt (Art. 19 BZO in Verbindung mit § 271 PBG), während Baubegrenzungslinien regelmässig einen (zumeist deutlich) grösseren Abstand aufweisen. Der Standpunkt, auch beim Fehlen von Baulinien müsse aus Gründen der Wohnhygiene zwingend die geringere Gebäudehöhe zum Zuge kommen, indem ersatzweise auf die Baubegrenzungslinien abzustellen sei, erweist sich somit als haltlos. Mithin kann auch nicht gesagt werden, dass dies in der Bestimmung von § 272 PBG, derzufolge über den Raum zwischen Verkehrsbaulinien oder Baubegrenzungslinien kein Gebäudeabstand gemessen wird, aus Gründen der Wohnhygiene vorausgesetzt werde. Damit entfällt auch der entsprechende Schluss auf die Gebäudehöhenregelung von § 278 und 279 PBG.

Auch die Berufung auf § 270 Abs. 2 PBG geht fehl. Danach gilt der kantonalrechtliche Mindestgrenzabstand von 3,5 m seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinien; ab 12 m über dem gewachsenen Boden vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe. Inwiefern diese Bestimmung die vorinstanzliche Auslegung zu stützen vermöchte, ist nicht zu erkennen.

Demnach führt auch die Auslegung anhand des von der Vorinstanz angeführten Normenkontextes nicht zur anvisierten Abweichung vom Wortlaut der §§ 278 und 279 PBG. Ebensowenig besteht eine Gesetzeslücke. Im übrigen bleibt festzustellen, dass die Vorinstanz ihre behauptete Praxis auch nicht ansatzweise belegt hat. Die geplante Gebäudehöhe entlang des M.-weges erweist sich demnach als rechtmässig, so dass dieser Verweigerungsgrund entfällt.