

Der nachmalige Rekurrent beabsichtigte, ein vier Vollgeschosse aufweisendes Flachdachgebäude um ein Attikageschoss zu erweitern. Dieses sollte auf allen vier Gebäudeseiten gegenüber der jeweiligen Vollgeschossfassade um 0,9 m zurückversetzt werden. Die Baubehörde stufte diese Zurückversetzung vorentscheidweise als ungenügend ein.

Aus den Erwägungen:

1.2 Das Rekursgrundstück gehört nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4/70 an, in der eine Gebäudehöhe von 14 m erlaubt ist.

Art. 38 BZO lautet wie folgt:

«¹Mit Ausnahme der Zonen W2A/20, W2B/20 und W2/25 sind in allen Wohnzonen Attikageschosse zulässig.

²Das Attikageschoss ist ein auf Flachdachbauten aufgesetztes, verkleinertes Dachgeschoss. Attikageschosse sind allseitig derart von der Hauptfassade zurückzusetzen, dass sie das durch die zulässige max. Gebäudehöhe gemäss BZO und eine Dachneigung von 45° gegebene Gebäudeprofil nicht durchstossen. Ausgenommen davon sind Dachaufbauten auf einer Längsfassade von max. einem Drittel deren Länge.»

Die Gebäudehöhe des rekurrentischen Gebäudes beträgt 12 m. Demgemäss liegt das nach der vorgenannten Regelung anzusetzende Gebäudeprofil 2 m über dem bestehenden Flachdach und befindet sich das Attikageschoss selbst dann noch innerhalb dieses Profils, wenn es lediglich 0,9 m von den Vollgeschossfassaden zurückversetzt ist.

1.3 Mit dem vorliegend angefochtenen Vorentscheid erkannte die Vorinstanz, dass ein derart ausgestaltetes Attikageschoss nicht mehr als Dachgeschoss wahrgenommen würde, weshalb ihm eine im Sinne von § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) befriedigende Gestaltung abzusprechen und das Vorhaben daher nicht bewilligungsfähig sei. In den Erwägungen, auf die Dispositiv-Ziffer 1 verweist, hielt sie fest, dass der Rücksprung bei der bergseitigen (nördlichen) Fassade 1 m und auf den übrigen Gebäudeseiten mindestens eine halbe Geschosshöhe zu betragen habe.

2.1 Mit Art. 38 BZO hatte sich die Rekursinstanz bereits früher zu befassen. Im Verfahren G.-Nr. R2.2000.00312 war strittig, ob die Gemeinde zum Erlass einer Regelung, wie sie in Art. 38 Abs. 2 Satz 2 BZO getroffen wurde, überhaupt befugt sei. Mit Entscheid BRKE II Nr. 0081/2001 vom 10. April 2001 (= BEZ 2001 Nr. 41) wurde dies in der Erwägung, dass in der Kompetenznorm von § 49 Abs. 2 lit. d PBG eine diesbezügliche Rechts-

grundlage gegeben sei, bejaht. Nicht übersehen wurde von der damaligen Baurekurskommission II, dass nach der fraglichen Regelung erstellte Dachgeschosse namentlich bei deutlicher Unterschreitung der zulässigen Gebäudehöhe kaum mehr von Vollgeschossen unterscheidbar sind. Die Rekursinstanz gelangte jedoch zum Schluss, dass dies angesichts dessen, dass die Gemeinde gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. c PBG genauso gut ein zusätzliches Vollgeschoss hätte erlauben können, hinzunehmen sei.

2.2 Ein mit dem vorliegenden Streitfall teilweise vergleichbarer Sachverhalt war im Verfahren G.-Nr. R2.2007.00121, auf welches die Parteien vorliegend auch Bezug nehmen, zu beurteilen. Damaliges Rekursobjekt war das Gebäude B-Strasse 25, welches – gemessen an den nächstgelegenen Gebäudeecken – rund 30 m vom vorliegend streitbetroffenen Gebäude B-Strasse 20/22 entfernt ist. Bei dem im damaligen Zustand zwei Vollgeschoss aufweisenden Gebäude B-Strasse 25 war geplant, ein zusätzliches Vollgeschoss und über diesem ein der Regelung von Art. 38 Abs. 2 BZO entsprechendes Attikageschoss zu erstellen. Letzteres sollte auf der gegen die B-Strasse gerichteten Ostseite 1 m von der Fassade des neu zu erstellenden Vollgeschosses zurückspringen. Auf der Süd- und Nordseite war – gemäss den Erwägungen des damaligen Rekursentscheidendes – ein Rücksprung von 1,2 m vorgesehen. Im vorliegend angefochtenen Beschluss nennt die Vorinstanz diesbezüglich ein Mass von 1,32 m.

Die Vorinstanz ordnete damals nebenbestimmungsweise an, dass der Rücksprung auf der Nord-, Ost- und Südseite mindestens 1,5 m zu betragen habe. Begründet wurde dies wie vorliegend damit, dass das Attikageschoss, damit eine genügende Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG gegeben sei, im verlangten Umfang verkleinert werden müsse.

2.3 Hiergegen setzte sich die damalige Bauherrschaft rekursweise zur Wehr. Mit dem Entscheid BRKE II Nr. 0274/2007 vom 18. Dezember 2007 wurde der Rekurs gutgeheissen. Die Rekursinstanz erwog, dass § 238 Abs. 1 PBG in aller Regel keine Handhabe dafür biete, einer Bauherrschaft zu untersagen, die von der Bau- und Zonenordnung eingeräumten Baumöglichkeiten auszuschöpfen. Damit dies in Betracht kommen könnte, müssten ausserordentliche Umstände gegeben sein. Solche vermochte die Rekursinstanz im damaligen Verfahren in den an der B-Strasse bestehenden baulichen Gegebenheiten nicht zu erkennen.

3.1 Am vorstehend Gesagten ist auch im vorliegenden Verfahren festzuhalten. Einzuräumen ist, dass in einer Hinsicht ein Unterschied zum damaligen Verfahren besteht. Beim Gebäude B-Strasse 25 konnte dem Einwand der Vorinstanz, wonach das geplante Attikageschoss optisch wie ein viertes Vollgeschoss erscheine, mit dem Argument entgegengetreten werden, dass ein solches an sich zulässig wäre und nicht erkennbar sei, inwiefern hierin ein Einordnungsmangel liegen sollte. Als gestalterisch weitgehend bedeutungslos gewichtete die Rekursinstanz den Umstand, dass einem zusätzlichen Vollgeschoss die bestehende Übernutzung des Gebäudes B-Strasse 25 entgegenstand.

Beim Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildenden Gebäude ist die zulässige Zahl von Vollgeschossen ausgeschöpft. Gleichwohl ist nicht erkennbar, aufgrund welcher ausserordentlicher Umstände dem Rekurrenten aus Einordnungsgründen die Erstellung eines der Vorschrift von Art. 38 Abs. 2 BZO entsprechenden Attikageschosses sollte untersagt werden können. In der hinter den zulässigen Baumöglichkeiten zurückgebliebenen, heterogenen und sich in keiner Weise besonders auszeichnenden Überbauung entlang der B-Strasse sind solche Umstände jedenfalls nicht zu erblicken. Ausserordentliche Umstände sind, worauf nachfolgend zurückzukommen ist, auch in der gemäss Angaben der Vorinstanz im Gange befindliche Planung zur Weiterentwicklung des fraglichen Gebiets nicht zu sehen.

3.2 Gleich wie im vorangegangenen Verfahren kann auch vorliegend offengelassen werden, wie in einem Extremfall zu entscheiden wäre, bei welchem die Gebäudehöhe in einem Mass unterschritten ist, dass das nach Art. 38 Abs. 2 BZO anzusetzende Gebäudeprofil grundsätzlich ein bis zu den Vollgeschossfassaden vorspringendes Attikageschoss zuliesse. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Der vom Rekurrenten geplante Gebäudeabschnitt ist – von der Dachaufbaute abgesehen – allseits von den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt und ist insoweit «verkleinert». Mehr als das Erfordernis einer Rückversetzung lässt sich Satz 1 von Art. 38 Abs. 2 BZO nicht entnehmen. Aus dem dort verwendeten Begriff «Dachgeschoss» lässt sich entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht ableiten, dass eine ein minimales Mass erreichende Rückversetzung notwendig sei. In welchem Umfang eine solche zu erfolgen hat, ergibt sich vielmehr unmissverständlich und klar aus Satz 2 von Art. 38 Abs. 2 BZO. Die Vorschrift ist entgegen dem Dafürhalten der Vorinstanz nicht auslegungsbedürftig (sondern höchstens problematisch, was die Gemeinde offenkundig selbst erkannt hat). Hätte der kommunale Gesetzgeber eine ein bestimmtes Mass nicht unterschreitende Rückversetzung gewollt, hätte er dies durch eine entsprechende Regelung sicherstellen müssen. Dies hätte etwa dadurch erfolgen können, dass bei unterschrittener Gebäudehöhe für die Gebäudeprofilansetzung – bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe – ein fiktiver Kniestock veranschlagt werden darf (wie dies in Art. 7a der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich normiert wurde). Eine solche Festlegung unterblieb und kann nicht durch die Baubehörde dadurch nachgeholt werden, dass sie via die kantonale rechtliche Gestaltungsvorschrift die klare Regelung von Art. 38 Abs. 2 BZO faktisch ausser Kraft setzt.

Das Problem wird vorliegend im Übrigen dadurch gemildert, dass der Rekurrent anlässlich des Lokaltermins die Bereitschaft erklärte, das Attikageschoss von der Materialisierung her von den Vollgeschossen abzuheben. Gleiches ist auch beim Gebäude B-Strasse 25 erfolgt, bei dem nicht zuletzt deswegen klar erkennbar ist, dass es sich beim obersten Gebäudeabschnitt um ein Dachgeschoss handelt.