

Geplant war die Aufstockung eines im Jahre 1935 an einem Hang erbauten Einfamilienhauses, welches auf einer Aufschüttung stand und kein Kellergeschoss aufwies. Die Rekurrierenden rügten eine Überschreitung der zulässigen Baumasse. Sie hielten (unter anderem) dafür, dass das zwischen dem gewachsenen Boden und dem Baukörper vorhandene Erdreich an die Baumasse anzurechnen sei.

Aus den Erwägungen:

4.1 (...) Der Baumassenberechnung könne weiter entnommen werden, dass zwischen dem gewachsenen Boden und der unteren Ebene der für die Baumassenberechnung gebildeten Körper A und G eine beträchtliche Kubatur vorhanden sei, welche bei der Berechnung unberücksichtigt geblieben sei. Die Bauherrschaft gehe offensichtlich mit der Vorinstanz fälschlich davon aus, dass die Baumasse unter der Bodenplatte ausser Acht gelassen werden könne, da das Gebäude keinen Keller aufweise. Stehe eine Baute auf einer Aufschüttung, so sei der darunter befindliche Raum ebenfalls an die Baumasse anrechenbar, soweit er über dem massgeblichen gewachsenen Terrain gelegen sei. Im Übrigen sei anzumerken, dass die in den Plänen dargestellte Bauweise – das Gebäude stehe mit seiner Bodenplatte ohne jegliches Fundament geringfügig im Erdreich – bautechnisch gar nicht denkbar sei. Ob vorliegend überhaupt das in den Fassadenplänen und der Baumassenberechnung dargestellte, nicht von Mauern umbaute Erdreich zwischen gewachsenem Boden und Bodenplatte vorhanden sei, müsse dementsprechend stark bezweifelt werden. (...)

4.3 (...) An die Baumassenziffer anzurechnen ist der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen (§ 258 Abs. 1 PBG). Der Begriff «umbauter Raum» wird weder in § 258 PBG noch in § 12 ABV näher umschrieben. In der Lehre wird auf den Gebäudebegriff gemäss § 2 ABV abgestellt (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., 2011, S. 762). Diese Auslegung erscheint sachgerecht, spricht doch auch § 12 ABV im Zusammenhang mit der Umschreibung des oberirdisch umbauten Bereichs von Gebäudeteilen. Damit wird der umbaute Raum durch Aussenfassaden, Abstützungen und Dach definiert, wobei im Unterschied zur Ausnützungsziffer die Aussenmasse der Fassaden massgebend sind. Zur Vereinfachung wird die Hülle des Baukörpers generalisierend betrachtet; kleinere örtliche Vor- und Rücksprünge werden vernachlässigt (zum Beispiel Fensternischen und Fenstersimse). Nicht zum umbauten Raum gehören übliche Dachvorsprünge und Vordächer (bis maximal 1,5 m Auskragung), offene Dacheinschnitte, nicht überdachte Balkone, Brüstungen, Pflanzentröge, Kamine, Antennen, Sonnenenergieanlagen, Erdreich über Gebäuden (zum Beispiel Dachbegrünung), Freitreppen, technische Ausstattungen und Ausrüstungen im Sinne von §§ 3 und 4 ABV (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 763.)

Für die Berechnung der Baumasse relevant sind somit alle Gebäudeteile, die über dem gewachsenen Boden liegen. Wie sich den Baugesuchsplänen aus dem Jahre 2010 entnehmen lässt, sind unter den tragenden Wänden des kellerlosen Gebäudes Fundamente angeordnet. Im Übrigen befindet sich unter

der Bodenplatte nur das Erdreich. Damit sind die zwischen dem Baukörper und dem gewachsenen Terrain liegenden Aufschüttungen nicht als «umbauter Raum» im Sinne von § 258 PBG zu qualifizieren und fällt dieser Bereich bei der Berechnung der Baumasse daher ausser Ansatz. Dieses Ergebnis führt – wie die Vorinstanz zu Recht anführt – nicht zu höheren Gebäuden, zumal die Gebäudehöhe bei Aufstockungen vom ursprünglichen Terrain zu messen ist. Auch liegt kein Fall vor, in denen sich die Bauherrschaft im Zeitpunkt des ursprünglichen Baus einen ungerechtfertigten Vorteil verschaffen wollte, war doch die Baumassenziffer im Jahre 1935 noch gar nicht bekannt und erfolgten die Aufschüttungen, um das von der A.-Strasse nach Süden abfallende Baugrundstück für das nicht unterkellerte Gebäude zu nivellieren.