

3.2 Nach der von der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich mit Verfügungen vom 9. Mai bzw. 7. Dezember 1995 (Abänderungen und Ergänzungen) im Sinne einer «vorläufigen Regelung nach § 344 PBG» für die Stadt Zürich aufsichtsrechtlich festgesetzten Bau- und Zonenordnung (BD-BZO 1995) ist das Baugrundstück der fünfgeschossigen Quartiererhaltungszone mit Zentrumsfunktion (QH5Z) zugewiesen. Dort kommen, soweit hier von Bedeutung, folgende Vorschriften zur Anwendung:

Hauptgebäude dürfen unter Vorbehalt der Abstandsvorschriften die Linie nicht überschreiten, die 14 m hinter der Baulinie bzw. der strassenseitigen Bauflucht verläuft; beim Umbau oder Ersatz bestehender Hauptgebäude, die diese Linie überschreiten, darf der bisherige Grundriss beibehalten werden (Art. 18f Abs. 2 BD-BZO 1995). Die geschlossene Überbauung ist uneingeschränkt gestattet; beim Ersatz von Hauptgebäuden ist sie im bisherigen Umfang vorgeschrieben. Hofgebäude dürfen mit Hauptgebäuden zusammengebaut und verbunden werden (Art. 18f Abs. 4 BD-BZO 1995). Die nicht mit Hauptgebäuden überbaubare Hoffläche darf höchstens zu einem Drittel mit Hofgebäuden überbaut werden (Art. 18d Abs. 3 BD-BZO 1995).

3.3 Die zu beurteilende Anbaute überschreitet die sich aus Art. 18f Abs. 2 BD-BZO 1995 ergebende (nicht planlich festgesetzte) «14-m-Linie» um maximal 1,7 m. Die Vorinstanz hat die nachgesuchte Bewilligung unter Hinweis auf diesen Sachumstand verweigert. Dies zu Unrecht, ist doch das in Art. 18f Abs. 2 BD-BZO 1995 statuierte Verbot, besagte Linie zu überschreiten, auf die streitbetroffene Anbaute gar nicht anwendbar. Nach dem klaren Wortlaut von Art. 18f Abs. 2 BD-BZO 1995 dürfen vielmehr nur Hauptgebäude die 14-m-Linie nicht überschreiten. Demgegenüber ist diese Einschränkung bezogen auf Hofgebäude nicht statuiert worden. Hofgebäude sind Gebäude, die hofseitig stehen und zudem den in Art. 18d Abs. 1 BD-BZO statuierten Vorschriften (höchstens zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss) entsprechen. Beide Kriterien werden von der zu beurteilenden – eingeschossigen - Anbaute erfüllt. Diese fällt somit unter die Vorschriften für Hofgebäude.

Die Auffassung, die Anbaute sei dennoch als Hauptgebäude(-teil) einzustufen, weil sie an ein Hauptgebäude angebaut sei, ist verfehlt. Art. 18f Abs. 4 Satz 2 BD-BZO 1995 erlaubt ausdrücklich, dass Hofgebäude mit Hauptgebäuden «zusammengebaut und verbunden» werden. Solche baulichen Verbindungen können nicht zur Folge haben, dass Hofgebäude alsdann den Vorschriften für Hauptgebäude unterstehen. Andernfalls würde die Erlaubnis des Zusammenbaus, mit welcher die kanto-

nale Baudirektion die hofseitigen Baumöglichkeiten gegenüber der Regelung in der Bauordnung vom 17. Mai 1992 (Art. 76 ff. BauO 1992) wesentlich erweitern wollte, weitestgehend wieder zunichte gemacht, indem Hofgebäude nurmehr dann angebaut werden dürften, wenn sie - zusammen mit dem Hauptgebäude – die 14-m-Linie nicht überschreiten. Dies wäre mit Sinn und Zweck von Art. 18f Abs. 4 Satz 2 BD-BZO 1995 klarerweise nicht zu vereinbaren.

Ebensowenig könnte eingewendet werden, die zu beurteilende Anbaute sei deswegen als Hauptgebäude zu behandeln, weil sie sich teilweise innerhalb der mit der 14-m-Linie festgesetzten Begrenzung und damit innerhalb jenes Grundstücksbereiches hält, welcher mit Hauptgebäuden überstellt werden darf. Weder Art. 18d Abs. 3 noch Art. 18f Abs. 2 BD-BZO 1995 lassen diesen Schluss zu. Letztere Vorschrift statuiert einzig eine rückwärtige Begrenzung für Hauptgebäude, und Art. 18d Abs. 3 BD-BZO 1995 beschränkt die Überbaubarkeit der übrigen Hofffläche mit Hofgebäuden auf einen Drittel der Hofffläche (vgl. hiezu VB 96.0036). Zudem würde ein Abstellen darauf, ob ein Gebäude teilweise innerhalb der 14-m-Linie stehe oder nicht, gegebenenfalls zu sachwidrigen, ja paradoxen Resultaten führen. Der Anbau eines Hofgebäudes an ein Hauptgebäude würde diesfalls entweder wiederum voraussetzen, dass das Hofgebäude die 14-m-Linie nicht überschreitet, oder aber, dass das Hauptgebäude rückwärtig mindestens bis an die 14-m-Linie heranreicht. Demgegenüber wäre es beispielsweise unzulässig, ein 4 m tiefes Hofgebäude an ein Hauptgebäude anzubauen, dessen rückwärtige Fassade einen Abstand von bloss 2 m zur 14-m-Linie aufweist. Dies, obwohl damit eine deutlich weniger intensive bauliche Nutzung des Hofbereiches verbunden wäre, als es bei einer vollen Ausschöpfung der zulässigen Bautiefe mit einem Hauptgebäudekörper unter Hinzufügung eines jenseits der 14-m-Linie stehenden Hofgebäudes der Fall wäre. Solch sinnwidrige Ergebnisse können nicht als vom Gesetzgeber gewollt unterstellt werden. Eine gegenteilige Auffassung verböte sich im übrigen um so mehr, als sich Staffelungen hofseitiger Fassaden, die allenfalls die Hofqualität beeinträchtigen könnten, damit kaum einschränken liessen.

Die fragliche Anbaute ist somit als Hofgebäude zu behandeln. Der Umstand, dass sie die in Art. 18f Abs. 2 BD-BZO 1995 statuierte 14-m-Linie überschreitet, steht ihrer Bewilligungsfähigkeit nicht entgegen.

3.4 Nach der bereits erwähnten Vorschrift von Art. 18d Abs. 3 BD-BZO 1995 darf «die nicht mit Hauptgebäuden überbaubare Hofffläche ... höchstens zu einem Drittel mit Hofgebäuden überbaut werden». Das Drittelsmass gilt somit nur für die Hofffläche, nicht aber auch für die mit Hauptgebäuden überbaubare, innerhalb der 14-m-Linie gelegene Grundstücksfläche.

Die zu beurteilende Anbaute hält sich weitestgehend innerhalb der 14-m-Linie; in diesem Umfange ist sie somit nicht an das Drittelsmass von Art. 18d Abs. 3 BD-BZO 1995 anzurechnen. Die übrige, ausserhalb der 14-m-Linie liegende Grundstücksfläche wird in einem Umfang, der deutlich unter einem Drittel der Hofffläche liegt, vom dort stehenden Teil der Anbaute überstellt. Demnach ist auch Art. 18d Abs. 3 BD-BZO 1995 eingehalten.