

BRKE I Nr. 394/1996 vom 13. Dezember 1996 in BEZ 1997 Nr. 4

---

Das geplante Wohnhaus soll an die Stelle von zwei zusammengebauten, insgesamt freistehenden Gebäuden an der Ecke Neugasse/Luisenstrasse treten. Projektiert ist die Errichtung von zwei Trakten: einerseits eines Ecktraktes mit sechs oberirdischen Geschossen entlang der Neugasse und einer Länge von 15 m entlang der Luisenstrasse; andererseits eines Traktes mit fünf oberirdischen Geschossen anschliessend an der Luisenstrasse. Strassenseitig soll das Gebäude auf die Baulinien an der Neugasse und an der Luisenstrasse gestellt werden. Mit der Neuüberbauung würde die Überbauung im Eckbereich des Hofrandgebietes (Strassenblockes) Neugasse/Luisenstrasse/Langstrasse/Röntgenstrasse vollständig geschlossen.

Das Baugrundstück ist nach der aufsichtsrechtlich festgesetzten Bau- und Zonenordnung vom 9. Mai bzw. 7. Dezember 1995 (BD-BZO 1995) der fünfgeschossigen Quartiererhaltungszone mit Zentrumsfunktion QH5Z zugewiesen, welche in den Art. 18d ff. BD-BZO 1995 geregelt ist. Nach Art. 18f Abs. 2 BD-BZO 1995 dürfen Hauptgebäude hofseitig 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.

Der zu beurteilende Gebäudeteil an der Neugasse ist mit einem Abstand von 5,25 m zur hofseitig gelegenen Parzelle Kat.-Nr. 6597 geplant. Mit der vorgesehenen rückwärtigen Fassadenflucht soll bündig an jene des Nachbargebäude des Neugasse 59 angeschlossen werden. Da die Baugrundstücke im fraglichen Bereich, in

welchem nach Auffassung der Vorinstanz eine Grenzabstandsunterschreitung eintritt, heute unüberbaut sind und die Baulücke an der Neugasse erst mit dem vorliegenden Projekt geschlossen werden soll, greift nicht etwa die in Art. 18f Abs. 2 BD-BZO 1995 für Ersatzbauten statuierte Privilegierung Platz.

1. Nach Art. 18d Abs. 1 BD-BZO 1995 beträgt der Grundgrenzabstand in der Quartiererhaltungszone QH5Z 3,5 m. Dieser Abstand wird durch das Bauvorhaben im zur Beurteilung stehenden, hofseitigen Bereich eingehalten. Indessen gilt der Grundgrenzabstand nur unter Vorbehalt von Abs. 2 der den kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand regelnden Bestimmung von § 270 PBG. Danach ist ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie ein Abstand von ebenfalls 3,5 m einzuhalten; ab 12 m über dem gewachsenen Boden vergrössert sich der Abstand weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser jedoch höchstens auf 16,5 m.

Der Gebäudeteil an der Neugasse ist rückwärtig mit einer Gebäudehöhe von 17,05 m geplant und weist damit eine Mehrhöhe von 5,05 m auf. Dieser Gebäudeteil muss demnach zum Hofgrundstück Kat.-Nr. 6587 einen Abstand von 8,55 m einhalten. Demgegenüber beträgt der geplante Abstand lediglich 5,25 m.

Eine Abstandsunterschreitung würde dann nicht vorliegen, wenn die BD-BZO 1995 die Anwendung des Mehrhöhenzuschlages nach § 270 Abs. 2 PBG ausschliesse, was im Rahmen der Legiferierung einer Quartiererhaltungszone zulässig wäre (§ 50a Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 50 Abs. 3 PBG). Die Normen über die Quartiererhaltungszone schliessen indessen die Anwendbarkeit von § 270 Abs. 2 PBG gerade nicht aus. Auch ist davon auszugehen, dass in Quartiererhaltungszone hofseitige Fassaden auch dann als «rückwärtig» im Sinne von § 270 Abs. 2 PBG gelten, wenn sie auf Eckgrundstücken stehen bzw. geplant sind. Solche Fassaden als seitliche einzustufen, hätte eine Privilegierung von Eckgrundstücken zur Folge, die sachlich nicht gerechtfertigt wäre und zu einer unzulässigen Ungleichbehandlung gegenüber Nichteckgrundstücken führen würde. Dies hätte zudem eine Uneinheitlichkeit der hofseitigen Fassadenfluchten von Hauptgebäuden in den Eckbereichen zur Folge, was den Zielen und Zwecken der Quartiererhaltungszone Hofrandgebiete, mit denen auch eine geordnete Überbauung der hofseitigen Bereiche angestrebt wird, nicht entsprechen würde.

2. Besondere Verhältnisse im Sinne von § 220 PBG, die eine Heilung der Abstandsunterschreitung mit einem Dispens zulassen, sind nicht gegeben. Mit der Bau- und Zonenordnung wurden drei- bis sechsgeschossige Quartiererhaltungszone Hofrandgebiete eingeführt. Bei dieser Vorgabe dürfte in zahlreichen Fällen eine im Sinne von § 270 Abs. 2 PBG eine Erhöhung der Abstände erheischende Mehrhöhe von über 12 m gegeben sein. Zudem sind namentlich mit Hofgebäuden überstellte rückwärtige Bereiche wie vorliegend in der Regel abparzelliert, so dass hofseitig kaum mehr grössere Abstandsreserven bestehen. Die vorliegend zu beurteilende Grenzabstandsunterschreitung kann somit keinesfalls auf besondere Verhältnisse im Sinne des Dispensrechts zurückgeführt werden. Dem lässt sich auch nicht entgegengehalten, in den mit Quartiererhaltungszone erfassten Hofrandgebieten könnten auf Grund des bestehenden Überbauungsgrades zumeist Ersatzbauten erstellt werden, für welche der Vorbehalt der Abstandsvorschriften nicht zu gelten scheine.

Der Gesetzgeber wollte vielmehr mit Art. 18f Abs. 2 BD-BZO 1995 ausdrücklich eine eigene Regelung für Neubauten schaffen, so dass im Umstand, dass vorliegend nicht eine Ersatzbaute, sondern eine Neubaute erstellt werden soll, zum vornherein kein Ausnahmesachverhalt im Sinne von § 220 PBG erblickt werden kann. Schliesslich könnte auch nicht als Ausnahmesituation gewertet werden, dass die Einhaltung der Abstandsvorschriften es verunmögliche, mit dem projektierten Gebäude bündig an die Fassade des Nachbargebäudes Neugasse 57/59 anzuschliessen; solches stellt vielmehr eine unmittelbare (und voraussehbare) Folge der einschlägigen gesetzlichen Regelungen dar, die in einer grundsätzlich beliebig grossen Vielzahl von Fällen eintreten kann.

Stehen somit dem Anschluss der geplanten hofseitigen Flucht an jene des Nachbargebäudes Neugasse 59 von Art. 18f Abs. 2 BD-BZO 1995 vorbehaltene Abstandsvorschriften entgegen, kann dem (wohl entgegen der Auffassung des Regierungsrates; vgl. die diesbezüglich knappen Erwägungen in RRB Nr. 3671/1995, Ziff. 13.2.1.4) nicht mit einem Dispens begegnet werden.

3.a) Mit der Rüge, die vorherrschende Traufhöhe werde durch den Ecktrakt nicht eingehalten, nimmt die Vorinstanz auf die Bestimmung von Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 Bezug, welche lautet: «Strassenseitig sind die vorherrschenden Traufhöhen zu übernehmen.» Satz 2 von Art. 18f Abs. 3 BD-BZO 1995 verlangt, dass die Fassadengestaltung auf den Gebäudecharakter des Viertels abzustimmen ist.

Die Bauordnung 1992, welche beim vorliegend zu beurteilenden, am 5. Oktober 1995 eingereichten Projekt im Rahmen von § 234 PBG bereits zu berücksichtigen war, enthielt mit Art. 78 Abs. 5 BauO 1992 eine Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 ähnliche Bestimmung mit folgendem Wortlaut: «Um- und Neubauten haben sich an der Struktur und der Traufhöhe der dem Gebietscharakter entsprechenden Gebäude im Hofrandgeviert zu orientieren.» Die Vorinstanz hatte im angefochtenen Beschluss mit sinngemäss derselben Begründung auch schon diese Bestimmung als verletzt gerügt.

b) Beim Begriff der «vorherrschenden» Traufhöhe handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff des (aufsichtsrechtlich gesetzten) kommunalen Baurechtes. Gemäss Gesetz und ständiger Praxis überprüfen die Baurekurskommissionen Verwaltungsakte nicht nur auf ihre Rechtmässigkeit, sondern allseits auch auf ihre Zweckmässigkeit und Angemessenheit hin (§ 20 VRG). Damit können die Baurekurskommissionen – im Gegensatz zum kantonalen Verwaltungsgericht – auch die Ermessensausübung sowie die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe durch die unteren Instanzen in vollem Umfange überprüfen. Es steht ihnen somit grundsätzlich volle Überprüfungsbefugnis zu. Dies allerdings mit gewissen durch die Gemeindeautonomie bedingten Einschränkungen. So sind die Rekursinstanzen bei der Interpretation unbestimmter Rechtsbegriffe, die dem kommunalen Recht angehören, in ihrer Kognition eingeschränkt (BGE 96 I 369 ff.; Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1978, N. 16 zu § 20). Diese Einschränkung hat namentlich zur Folge, dass die Baurekurskommissionen eine vertretbare vorinstanzliche Auslegung und Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe des kommunalen Rechtes nicht durch eine andere, ebenfalls vertretbare Lösung ersetzen dürfen. In diesem Umfange steht den kommunalen Verwaltungsbehörden

somit ein erweiterter Beurteilungsspielraum zu.

Dies muss auch hier gelten, wo es sich nicht um von der Stadt Zürich autonom erlassenes, sondern um aufsichtsrechtlich gesetztes Recht handelt. Der Umstand, dass dieses Recht gestützt auf die §§ 2 lit. b und 344 PBG von der kantonalen Baudirektion eingeführt worden ist, ändert offenkundig nichts daran, dass es sich dabei nicht etwa um kantonales, sondern um kommunales Recht handelt. Zudem machen es Sinn und Zweck des aufsichtsrechtlichen Einschreitens der kantonalen Baudirektion (vgl. die Erwägungen zur Verfügung vom 9. Mai 1995 sowie RRB Nr. 3671 vom 13. Dezember 1995, Erw. Ziff. 3—5) nicht erforderlich, der Stadt Zürich vorliegend jenen Beurteilungsspielraum abzusprechen, welcher den Gemeinden bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des kommunalen Rechtes allgemein zukommt.

c) Das an die geplante Überbauung angrenzende Gebäude an der Neugasse 57/59 weist eine Traufhöhe von 14,4 m auf. An dieses Doppelgebäude schliesst, vom Bauvorhaben weiter entfernt, das Eckgebäude Langstrasse 197 mit einer Traufhöhe von 12,5 m an. Das an der Luisenstrasse 4 an die geplante Überbauung angrenzende Gebäude weist eine Traufhöhe von lediglich zwischen 9,7 m und 10 m (geneigtes Terrain) auf. Das zu beurteilende Projekt übernimmt mit dem Ecktrakt die Traufhöhe des Gebäudes Neugasse 57/59 und mit Trakt an der Luisenstrasse die Traufhöhe des Gebäudes Luisenstrasse 4.

Demgegenüber verlangt die Bausektion für den Trakt Ecke Neugasse/Luisenstrasse mit Bezug auf die Traufhöhe «eine Angleichung an das Gebäude» an der Langstrasse 197 (Traufhöhe 12,5 m).

d) Der Begriff der Traufhöhe ist mit jenem der Gebäudehöhe nicht identisch. Letztere ist im Gesetz als Distanz von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche bis zum darunter liegenden gewachsenen Boden definiert (§ 280 Abs. 1 PBG). Demgegenüber fehlt eine gesetzliche Umschreibung der Traufhöhe bzw. der Traufe. Architektursprachlich bildet die Traufe die untere waagrechte Begrenzung eines Daches (Köpf, Bildwörterbuch der Architektur, Stuttgart 1982). Der Rekursvernehmlassung ist zu entnehmen, dass die Baubehörde von einer Umschreibung der Traufe als Übergang zwischen verputzter Fassade und Dachmaterial ausgeht, was der genannten Definition nicht widerspricht. Die Höhe der Traufe dürfte im übrigen analog zur Gebäudehöhe auf das darunterliegende gewachsene Terrain zu messen sein.

Aus dem Gesagten erhellt, dass die Traufhöhe eines Gebäudes keineswegs dessen Gebäudehöhe entsprechen muss. Dies dürfte sogar kaum je der Fall sein, da Dachflächen von Schrägdächern in der Regel ein Stück weit unter die Schnittlinie von Fassade und Dachfläche herabgezogen werden, so dass die Traufhöhe kleiner als die Gebäudehöhe ist. Namentlich fällt die Traufhöhe dann geringer aus, wenn die betreffende Dachfläche steiler als in einem Winkel von 45° angelegt ist; je steiler die Dachfläche, desto tiefer die Traufhöhe (§ 281 Abs. 2 PBG; vgl. den Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung, S. 26).

e) Soll vorliegend die geplante Traufhöhe des Ecktraktes auf jene des Gebäudes Langstrasse 197 abgesenkt werden, liesse sich dies nicht mehr mit rein gestalterischen Massnahmen wie einer nach unten verlängerten Dachfläche oder einer

steileren Dachneigung bewerkstelligen. Diese Möglichkeiten sind beim Projekt offenkundig bereits ausgeschöpft, indem die Traufhöhe strassenseitig bereits 2,5 m unter die Gebäudehöhe zu liegen käme, was im wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass die Neigung des geplanten Mansardendaches (Knickdaches) den Winkel von 45° deutlich übersteigt.

Damit könnte eine Übernahme der rund 2 m tieferen Traufhöhe des Gebäudes Langstrasse 197 nur mit einer erheblichen Reduktion der geplanten Gebäudehöhe unter das an sich zulässige (durch das Projekt nur leicht überschrittene) Mass von 16,66 m bewerkstelligt werden. Dies wiederum zöge den Verlust eines nach den Geschossvorschriften der BD-BZO 1995 erlaubten Vollgeschosses nach sich.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob solches gestützt auf Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 oder auf § 238 PBG verlangt werden könne.

f) Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991, in Kraft seit dem 1. Februar 1992, hat der kantonale Gesetzgeber den neuen Zonentypus der Quartiererhaltungszone eingeführt. Die kantonale Baudirektion hat im Rahmen ihres aufsichtsrechtlichen Erlasses von diesem Zonentypus Gebrauch gemacht, indem sie die mit der Bau- und Zonenordnung 1992 geschaffenen, in zahlreichen Rekursverfahren teilweise aber wieder aufgehobenen Kernzonen Hofrandgebiete in Quartiererhaltungszonen überführt hat.

Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten werden sollen (§ 50a Abs. 1 PBG). Die Bau- und Zonenordnung kann für Quartiererhaltungszonen die nämlichen Regelungen treffen wie für die Kernzonen (§ 50a Abs. 2 PBG). Nach § 50 Abs. 3 PBG kann die Bau- und Zonenordnung für Kernzonen besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten enthalten; dabei sind, soweit und sofern die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten, unter Vorbehalt der Bestimmungen über die höchstzulässige Gebäudehöhe Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Gebäudehöhe erlaubt.

g) Die Frage, welche Traufhöhe innerhalb eines Hofrandgeviertes «vorherrschend» sei, lässt sich nicht generell, sondern nur einzelfallweise beurteilen. Bei der Auslegung des Begriffs der vorherrschenden Traufhöhe ist auf den Wortlaut, auf Sinn und Zweck wie auch auf die Stellung von Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 im gesamten die Quartiererhaltungszonen erfassenden Regelungsgefüge abzustellen.

Vorab ist das der Hofrandbauweise eigene Charakteristikum in Betracht zu ziehen, dass Hofrandüberbauungen in sich geschlossene bauliche Einheiten darstellen (vgl. BRKE I Nr. 171 und 172/1996 betreffend die mit der Bauordnung 1992 eingeführten Kernzonen Hofrandgebiete). Diese Vorgabe legt es nahe, für die Bestimmung der vorherrschenden Traufhöhe auf die Verhältnisse innerhalb des betreffenden Geviertes und nicht etwa auf die in der Umgebung des Geviertes festzustellenden Traufhöhen abzustellen. Dabei ist allerdings vorauszusetzen, dass sich die Traufhöhenverhältnisse innerhalb des Geviertes durch ein hohes Mass an Einheit-

lichkeit auszeichnen, ansonsten sie kaum als Massstab herangezogen werden können. Weisen die einzelnen Gebäudereihen von Hofrandgevierten unter sich unterschiedliche Geschosshöhen und Gebäude- bzw. Traufhöhen auf, wie dies etwa vorliegend der Fall ist, erscheint es vielmehr sachadäquat, in erster Linie die betreffende Gebäudereihe, in welcher bauliche Veränderungen geplant sind, als massgebende Einheit anzuvisieren. Davon geht offenbar auch die Vorinstanz aus, insofern sie mit Bezug auf die durch den Ecktrakt einzuhaltende Gebäudehöhe auf die Traufhöhe des Gebäudes Langstrasse 197 abstellt, dessen längere Fassade gegen die Neugasse gerichtet ist. Im weiteren hat die Vorinstanz die Traufhöhe der beiden auf dem Bauareal zum Abbruch vorgesehenen Gebäude, welche lediglich zwei bzw. drei Vollgeschosse und damit eine ausnehmend geringe Traufhöhe aufweisen, zu Recht ausser Betracht gelassen.

Hingegen kann der Vorinstanz darin nicht gefolgt werden, dass es für die Frage der zu übernehmenden Traufhöhe massgeblich sein solle, ob das Gebäude Neugasse 57/59 mit seinem überhohen Erdgeschoss dem Gebietscharakter entspreche oder nicht. Einzig die – nunmehr unbeachtliche – Bestimmung von Art. 78 Abs. 5 BauO 1992 verlangte eine Orientierung an der Traufhöhe der dem Gebietscharakter entsprechenden Gebäude im Hofrandgeviert, während Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 eine Übernahme der «vorherrschenden» Traufhöhe statuiert. Damit weist die Traufhöhenregelung der BD-BZO 1995 einen diesbezüglich geänderten Wortlaut auf, was nicht unbeachtet bleiben darf. Die Traufhöhe der innerhalb eines Hofrandgeviertes bzw. einer Gebäudezeile dem Gebietscharakter entsprechenden Gebäude kann somit nicht einfach der «vorherrschenden» Traufhöhe gleichgesetzt werden. Der Begriff der vorherrschenden Traufhöhe impliziert vielmehr schon von der alltagssprachlichen Bedeutung her eine zunächst quantifizierende Betrachtungsweise, indem innerhalb einer baulichen Einheit darauf abgestellt wird, welche Traufe bestimmter Höhe die grösste Länge erreicht. Namentlich dann, wenn sich diese Traufe längenmässig deutlich von den übrigen Traufen abhebt, liegt es nahe, deren Höhe als «vorherrschend» im Sinne von Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 ins Auge zu fassen.

Die Traufe der als ein einziges, stattliches Gebäude in Erscheinung tretenden Bauten Neugasse 57 und 59 weist eine Länge von 30 m auf. Demgegenüber beträgt die Trauflänge beim Gebäude Langstrasse 197 entlang der Neugasse bloss rund 19 m. Schon deswegen hält es schwer, der Vorinstanz darin zu folgen, dass die wesentlich tiefere Traufhöhe des Gebäudes Langstrasse 197 massgeblich sein solle.

Hinsichtlich der fallspezifischen Umstände ist sodann zu berücksichtigen, dass das Gebäude Neugasse 57/59 seitlich unmittelbar an das Baugrundstück anstösst. Zwar ist der Vorinstanz darin recht zu geben, dass «anschliessend» nicht gleichbedeutend mit «vorherrschend» ist. Dennoch ist die besagte Gegebenheit keineswegs unbeachtlich, soll doch mit Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 eine möglichst weitgehende Vereinheitlichung der strassenseitigen Traufhöhen bei Hofrandgevierten erreicht werden. Dem würde mit einem Anschluss der Traufe des projektierten Ecktraktes an jene des Gebäudes Neugasse 57/59 optimal entsprochen, indem ein erneuter Traufhöhenwechsel innerhalb ein und derselben Gebäudezeile vermieden würde.

h) Die Vorinstanz kann sich auch nicht darauf berufen, dass bei einer Über-

nahme der Traufhöhe des Gebäudes Langstrasse 197 die Diskrepanz zwischen der Traufhöhe des projektierten Ecktraktes und des projektierten Traktes an der Luisenstrasse (welcher wiederum die Traufhöhe des anschliessenden Nachbargebäudes an der Luisenstrasse 2 übernehmen würde) weniger ausgeprägt und damit weniger störend ausfallen würde. Zwar ist die Differenz zwischen den beiden geplanten Traufhöhen mit 4,4 m (bzw. zwischen den geplanten Firsthöhen mit 4,7 m) in der Tat nicht unerheblich. Solches ist jedoch als Folge der Gebäudehöhenvorschriften von § 279 Abs. 2 und 3 PBG bzw. der unterschiedlichen Baulinienabstände grundsätzlich hinzunehmen. Zudem ist die Differenz, wenn auch in geringfügigem Umfange, auch darauf zurückzuführen, dass der Trakt an der Luisenstrasse die dort zulässige Gebäudehöhe von 12,2 m (§ 279 Abs. 2 PBG) offenkundig um des Anschlusses der Traufe an jene des Gebäudes Luisenstrasse 2 willen nicht vollumfänglich ausschöpft. Die so motivierte Herabsetzung der Gebäudehöhe kann klarerweise nicht dazu führen, dass alsdann auch die Traufhöhe des Ecktraktes herabzusetzen wäre; eine derartige Tendenz zur Nivellierung nach unten kann nicht als gesetzgeberisch gewollte Folge unterstellt werden.

i) Die von der Vorinstanz verlangte Herabsetzung der Traufhöhe des streitbetroffenen Ecktraktes wirft namentlich auch die Frage nach dem Verhältnis von Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 zu den Vorschriften über die Gebäudehöhe und die Geschosshöhe auf, welche vorliegend, würde entgegen den vorstehenden Erwägungen (zu Unrecht) die Traufhöhe des Gebäudes Langstrasse 197 als vorherrschend betrachtet, nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden könnten. Es fragt sich, ob den Vorschriften über die Gebäudehöhe und die Geschosshöhe im Regelungsgefüge der Bestimmungen über die Quartiererhaltungszonen bloss der Stellenwert von Maximalbegrenzungen zukomme, die als solche nur dann zum Zuge kämen, wenn die Anwendung von Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO zu keiner geringeren Gebäudehöhe bzw. Geschosshöhe führte.

Im Hinblick auf die Geltung von § 278 ff. PBG wäre diese Auffassung insoweit unbedenklich, als die kantonalrechtliche Grundlage von § 50a Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 50 Abs. 3 PBG, wonach in Quartiererhaltungszonen «besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten» zulässig sind und dabei auch von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Gebäudehöhe abgewichen werden kann, grundsätzlich auch Bestimmungen erlauben würde, die eine Übernahme der Traufhöhe bestehender Bauten der gleichen geschlossenen Häuserzeile verlangen und dergestalt auch die Gebäudehöhe determinieren (vgl. BRKE I Nr. 365 vom 3. November 1995 zur Profilangleichungspflicht von Art. 29 Abs. 1 BauO 1992). In der Geschosshöhenregelung von Art. 18d Abs. 1 BD-BZO 1995 könnte allenfalls eine bloss den Typus der jeweiligen Quartiererhaltungszone bestimmende Grundordnung erblickt werden, deren Anwendung regelmässig unter dem Vorbehalt der Spezialnorm von Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 steht.

Diese Auslegung von Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 würde indessen bedeuten, dass in den Quartiererhaltungszonen Gebäudehöhe und Vollgeschosshöhe in erster Linie nach der vorherrschenden Traufhöhe auszurichten wären. Anders als bei der mit den Kernzonen der Bau- und Zonenordnung 1992 eingeführten Profilangleichungspflicht (Art. 29 BauO 1992), bei der das die massgebende Traufhöhe aufweisende Nachbargebäude im Kernzonenplan bezeichnet ist (sogenanntes Referenzgebäude), würde dabei nicht feststehen, welches Gebäude die massgebliche

Traufhöhe aufweist. Diese wäre vielmehr von Fall zu Fall zu ermitteln, und alsdann würde es, wie gerade der vorliegende Fall zeigt, vom Ergebnis jener Rechtsanwendung abhängen, ob und in welchem Masse die nach den übrigen Bauvorschriften zulässige Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl unterschritten werden müssten, oder ob diese vollumfänglich ausgeschöpft werden dürften. Damit würde der Baubehörde ein weit übermässiger Beurteilungsspielraum eingeräumt. Mit den Anforderungen, die an die Bestimmtheit von Bauvorschriften zu stellen sind, wäre dies nicht mehr zu vereinbaren. Ein Gesetz darf es nicht in allgemeinsten Form der Baubehörde überlassen, welche Anforderungen sie im Einzelfall an eine zu bewilligende Baute stellen will (Imboden/Rhinow, a.a.O., S. 355 f.). Vielmehr haben auch Baurechtssätze eine «den jeweiligen Verhältnissen angemessene optimale Bestimmtheit» (BGE 113 Ib 63) aufzuweisen und damit dem Bestimmtheitsgebot zu genügen (vgl. dazu Rhinow/Krähenmann, Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel und Frankfurt am Main, 1990, S. 191 ff.). Mit diesen sich aus dem verfassungsmässigen Prinzip der Gesetzmässigkeit der Verwaltung ergebenden Anforderungen, die dort, wo ein hinreichender Spielraum besteht, auch bei der Auslegung von Normen zu berücksichtigen sind (verfassungskonforme Auslegung; vgl. dazu Imboden/Rhinow, a.a.O., S. 153 ff.), wäre es nicht zu vereinbaren, wenn Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 innerhalb des Normgefüges über die Quartiererhaltungszonen dahingehend ausgelegt würde, dass Gebäudehöhe und Geschosszahl und damit grundlegende Determinanten der baulichen Grundstücksnutzung von der einzelfallweisen Ermittlung der «vorherrschenden Traufhöhe» abhängig gemacht würden (vgl. BRKE I Nr. 365/1995). Dass die kantonalrechtlichen Vorschriften über die Gebäudehöhe und die Vorschrift von Art. 18d Abs. 1 BD-BZO 1995 betreffend die zulässige Vollgeschosszahl gegenüber der Bestimmung von Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO zurückzutreten hätten, kann demnach nicht geschlossen werden.

j) Hinsichtlich des bei der Auslegung gleichermassen zu beachtenden übergeordneten Rechtes des Planungs- und Baugesetzes gilt sodann, dass die Quartiererhaltungszone keine planungsrechtliche Massnahme des Ortsbildschutzes darstellt; hiefür steht das Instrument der Kernzone (§ 50 PBG) zur Verfügung (Wolf/Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich; Bern 1992, S. 18.) Mit der Quartiererhaltungszone kann demnach kein Ortsbildschutz, sondern nur die Erhaltung und Förderung von Siedlungsqualität betrieben werden. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass nach § 50a Abs. 2 PBG die Bau- und Zonenordnung für Quartiererhaltungszonen grundsätzlich die nämlichen Regelungen treffen darf wie für Kernzonen.

Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 ist somit dahingehend auszulegen, dass diese Bestimmung nicht zu höheren Gestaltungsanforderungen führt, als sie nach § 238 Abs. 1 PBG gestellt werden könnten (vgl. VB 47/1981 in BEZ 1981 Nr. 32; VB 37/1985 in BEZ 1986 Nr. 2; BRKE I Nr. 367/1995, Erw. 10.3.2). Bauliche «Sonderleistungen» dürfen demnach in aller Regel nicht statuiert werden (vgl. RRB Nr. 1959/1977). Somit kann auch unter diesem Aspekt gestützt auf Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 keine ins Gewicht fallende Reduktion der nach den übrigen Bauvorschriften zulässigen Gebäudehöhe und erst recht kein Verzicht auf ein zulässiges Vollgeschoss verlangt werden.

k) Schliesslich fällt im Hinblick auf das übergeordnete kantonale Recht ins Gewicht, dass die Einführung der Quartiererhaltungszone im Planungs- und Baugesetz



ihren Ausgangspunkt in einem der Hauptziele der Gesetzesrevision vom 1. September 1991 überhaupt hat, nämlich in der baulichen und nutzungsmässigen Verdichtung im bereits überbauten Gebiet. Mit der Ergänzung des vom kantonalen Recht zur Verfügung gestellten nutzungsplanerischen Instrumentariums um die Quartiererhaltungszone wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, den durch das kantonale Recht geschaffenen Verdichtungsdruck in raumplanerisch differenzierte Massnahmen umzusetzen. Die Quartiererhaltungszone will somit bauliche Erneuerung und Verdichtung nicht etwa verhindern, sondern mit der gebotenen Rücksichtnahme auf bestehende Strukturen zulassen und gegebenenfalls auch fördern (Keiser, Die Quartiererhaltungszone – ein neues Instrument der zürcherischen Ortsplanung, in PBG aktuell, Zürcher Zeitschrift für öffentliches Baurecht, Nr. 1/94, S. 6 ff.).

Diese Vorgaben treffen auch auf die in der Stadt Zürich eingeführten Quartiererhaltungszonen Hofrandgebiete zu. Mit diesen Zonen soll eine bestimmte zu hoher Siedlungsqualität führende bauliche Gliederung, nämlich die Hofrandbauweise, erhalten und gegebenenfalls erweitert werden, indem sich neue Bauten in die Hofrandstruktur einfügen. Sofern auf die bestehenden Strukturen genügend Rücksicht genommen wird; ist dabei eine Verdichtung durchaus erwünscht. Dies nicht nur aus der Sicht des übergeordneten kantonalen Rechtes, sondern auch der bevölkerungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Zürich, indem damit zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Auch diese Gründe sprechen letztlich gegen die vorinstanzliche, beim streitbetreffenen Projekt zur Weglassung eines Vollgeschosses führende Auslegung und Anwendung von Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995.

l) Zusammenfassend ergibt sich, dass in Quartiererhaltungszonen die zulässige Gebäudehöhe und die zulässige Vollgeschosszahl nach den hierfür vorgesehenen Normen des kantonalen und kommunalen Rechts zu bestimmen sind. Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 ist alsdann im Rahmen der durch jene Normen zugelassenen baulichen Vorgaben dahingehend anzuwenden, dass eine Übernahme der im Geviert oder in der betreffenden Gebäudezeile einzelfallweise zu bestimmenden vorherrschenden Traufhöhe nur dort verlangt werden kann, wo dies höchstens mit einer geringfügigen Herabsetzung der Gebäudehöhe verbunden ist. Weitergehende Reduktionen der Gebäudehöhe oder gar eine Weglassung von Vollgeschossen können demgegenüber gestützt auf Art. 18f Abs. 3 Satz 1 BD-BZO 1995 nicht verlangt werden.

4. Die Vorinstanz rügt sodann einen Verstoss des geplanten Ecktraktes gegen Art. 18f Abs. 3 Satz 2 BD-BZO 1995. Diese Bestimmung lautet: «Die Fassadengestaltung ist auf den Gebäudecharakter des Geviertes abzustimmen.» Die Bausektion erachtet diese Vorschrift unter anderem mit der Begründung als verletzt, die Gebäude Neugasse 57/59 und Langstrasse 197 wiesen unterhalb der Traufe nur vier Geschosse auf, während beim Bauprojekt im gleichen Bereich ein fünftes Geschoss «hineingezwängt» werden sollte.

Diese Auffassung erweist sich schon im Ansatz als verfehlt. Bei der Bestimmung von Art. 18f Abs. 3 Satz 2 BD-BZO 1995 handelt es sich um eine reine, die «Erscheinung» der Bauten (§ 50 Abs. 3 PBG) regelnde Gestaltungsvorschrift, mit der wiederum nicht höhere Gestaltungsanforderungen gestellt werden können als gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG. Mit Bezug auf die zulässige Vollgeschosszahl kann dieser Bestimmung zum vornherein nichts entnommen werden. Gestützt auf Art. 18f

Abs. 3 Satz 2 BD-BZO 1995 kann somit nicht verlangt werden, dass ein Bauprojekt die Vollgeschosszahl der Nachbargebäude übernehme, obwohl nach den übrigen Bauvorschriften ein Mehreres an Vollgeschossen zulässig wäre. Aus der fraglichen Vorschrift ergibt sich einzig, dass bei der Gestaltung der (strassenseitigen) Fassaden auf den baulichen Charakter des Geviertes hinreichend Bezug zu nehmen ist. Dem kann regelmässig auch bei unterschiedlichen Vollgeschosszahlen genügt werden.

Im Hinblick auf die von der Vorinstanz mit der Rüge der Übergeschossigkeit letztlich angesprochene Frage der horizontalen Strukturierung erweist sich die geplante Fassade des Ecktraktes im übrigen als durchaus befriedigend gestaltet. Das Gesims zwischen Erd- und erstem Obergeschoss ist auf die nach aussen sichtbare Unterteilung zwischen Erdgeschoss und Mezzanin beim Gebäude Neugasse 57/59 abgestimmt (welches im übrigen, unter Einrechnung des Mezzanins, nicht vier, sondern fünf Vollgeschosse aufweist). Die Fensterreihen des ersten bis vierten Obergeschosses nehmen ebenfalls hinreichend Bezug auf das Gebäude Neugasse 57/59, indem sie, gleichmässig nur leicht nach oben verschoben, die horizontale Fassadenstruktur jenes Gebäudes weiterführen. Von einem hineingepferchten Vollgeschoss kann somit keine Rede sein. Alsdann schliesst die Traufe des projektierten Gebäudes einwandfrei an jene des Nachbargebäudes an. Jedenfalls unter diesen Aspekten ist die geplante Fassadengestaltung nicht zu beanstanden; ein Verstoß gegen Art. 18f Abs. 3 Satz 2 BD-BZO 1995 bzw. § 238 Abs. 1 PBG ist nicht zu erkennen.