



G.-Nr. R1S.2018.05083
BRGE I Nr. 0035/2019

Entscheid vom 29. März 2019

Mitwirkende **Abteilungspräsident Walter Linsi, Baurichter Claude Reinhardt, Baurichterin Beatrice Bosshard, Gerichtsschreiber Alain Thiébaud**

in Sachen **Rekurrent**
E. S., [...]

gegen **Rekursgegnerin**
Bausektion X, [...]

betreffend **Bausektionsbeschluss vom 10. Juli 2018 (Bauentscheid Nr. 1093/18); Baubewilligung für Umbau und Aufstockung Hofgebäude, Einbau von drei zusätzlichen Dachflächenfenstern sowie Aufhebung eines Garagenplatzes, Kat.-Nr. 1, B.-Strasse 18, X**

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 10. Juli 2018 (Bauentscheid Nr. 1093/18) erteilte die Bau-sektion X E. S. die baurechtliche Bewilligung für einen Umbau und die Aufstockung des Hofgebäudes sowie den Einbau von drei zusätzlichen Dachflächenfenstern und die Aufhebung eines Garagenplatzes für den Lifteinbau auf der Parzelle Kat.-Nr. 1, B.-Strasse 18, X.

Der Entscheid enthält unter anderem folgende Auflagen:

- dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägungen lit. E.c und E.d entweder abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen oder vor Baubeginn den Nachweis über die Einräumung der definitiven Näherbau-rechte zu den Parzellen Kat.-Nrn. 2 und 3 beizubringen (Dispositiv-Ziffer I.1.a);
- dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägung lit. D.d (betreffend Ausnützungsziffer) abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu las-sen (Dispositiv-Ziffer I.1.e);
- dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägung lit. F.b betreffend Dachaufbauten (Liftaufbau) abgeänderte Pläne sowie die definitiven Werk-pläne einzureichen und bewilligen zu lassen (Dispositiv-Ziffer I.1.h);
- dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägung lit. G.b mittels Er-gänzungs- oder Abänderungsplänen den Nachweis zu erbringen, dass jeder Wohnung genügend Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat sowie ausreichend Waschmöglichkeiten für Wäsche und Trockenraum zur Verfü-gung stehen (Dispositiv-Ziffer I.1.k).

B.

Hiergegen erhob E. S. mit Eingabe vom 16. August 2018 fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte (sinngemäss) die Aufhebung der Auflagen gemäss Dispositiv-Ziffern I.1.a, I.1.e und I.1.h sowie die dispensweise Aufhebung von Dispositiv-Ziffer I.1.k; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz.

C.

Mit Präsidialverfügung vom 20. August 2018 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen. Das Verfahren blieb zunächst antragsgemäss sistiert.

D.

Mit Eingabe vom 7. November 2018 beantragte der Rekurrent die Fortsetzung des Rekursverfahrens, unter (sinngemässer) Präzisierung des Rekursantrags auf Aufhebung der Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer I.1.a. Mit Präsidialverfügung vom 16. November 2018 wurde das Rekursverfahren fortgesetzt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

E.

Die Vorinstanz beantragte mit Rekursantwort vom 18. Dezember 2018 die Abweisung des Rekurses; unter Entschädigungsfolge zulasten des Rekurrenten.

F.

Mit Replik vom 16. Januar 2019 hielt der Rekurrent an den gestellten Begehren fest. Die Vorinstanz duplizierte per 5. Februar 2019 mit ebenfalls unveränderten Anträgen und verzichtete auf weitere Ausführungen zur Sache.

Es kommt in Betracht:

1.

Der Rekurrent ist als Adressat des angefochtenen Entscheids sowie als Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 1 zur Rekuserhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ohne weiteres berechtigt. Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Die Parzelle Kat.-Nr. 1 lag zum Zeitpunkt der Fällung des angefochtenen Entscheids in der Wohnzone W5 mit erhöhter Ausnützung. Gemäss aktueller Katasterauskunft ist die Parzelle Kat.-Nr. 1 nach der revidierten Bau- und Zonenordnung X (BZO) neu und zufolge der Teilkraftsetzung per 1. November 2018 rechtskräftig der Wohnzone W6 mit erhöhter Ausnützung zugewiesen. Für die Parzelle gilt ein Mindestwohnanteil von 50 %.

3.1.

Der Rekurrent rügt zunächst, das gemäss dem bewilligten Bauprojekt zur Aufstockung vorgesehene Hofgebäude ("W. N. 4") sei – entgegen der Ansicht der Vorinstanz, wonach es sich bei den Ostfassaden des Hauptgebäudes und des Anbaus um rückwärtige Fassaden handle und bei den Südfassaden um seitliche Fassaden – im Verhältnis zum "N.-Komplex" (umfassend die Gebäude Vers.-Nrn. 01-02) als eigenständiges Gebäude zu behandeln. Hauptfassade sei die Südfassade des Hofgebäudes; die Brandmauer zum Hauptgebäude Vers.-Nr. 01 gelte als rückwärtige Fassade (§ 270 Abs. 2 PBG). Die Gebäude Vers.-Nrn. 01 und 03 seien auf die B.-Strasse hin ausgerichtet; mit den West- und Südfassaden als seitliche Fassaden. Die Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer I.1.a des angefochtenen Entscheids, wonach vor Baubeginn der Nachweis über die Einräumung der definitiven Näherbaurechte zu den Parzellen Kat.-Nrn. 2 und 3 beigebracht werden müsse, sei aufzuheben.

3.2.

Alle nicht abstandsbefreiten Gebäude dürfen, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten (§ 270 Abs. 1 PBG). Dieser Abstand gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem massgebenden Terrain vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m (§ 270 Abs. 2 PBG). Baubegrenzungslinien sind ein Ersatz für Baulinien, die anstelle von Verkehrsbaulinien den Abstand von Gebäuden gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen bestimmen. Einerseits können konkrete

Festlegungen im Rahmen von Kernzonenbestimmungen oder Gestaltungsplänen Bestimmungen über Baubegrenzungslinien enthalten. Andererseits wird aber auch der Strassen- und Wegabstand nach § 265 PBG als eine die Verkehrsbaulinie ersetzende Begrenzungslinie aufgefasst (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, Bd. 2, S. 842).

3.3.

Nach Massgabe von § 50 Abs. 3 PBG kann die Bau- und Zonenordnung besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung enthalten. Dabei sind unter gewissen Vorbehalten Abweichungen von den kantonalrechtlichen Bestimmungen über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Fassadenhöhe erlaubt. Die Frage, ob bei der Berechnung der von den Gemeinden in Anwendung von § 50 Abs. 3 PBG kompetenzgemäss erlassenen Bestimmungen über die Grenzabstände die kantonalrechtliche Regelung über den Mehrhöhenzuschlag (§ 270 Abs. 2 PBG) anwendbar ist, ist im Einzelfall unter Bezugnahme auf die konkret vom kommunalen Gesetzgeber für die infrage stehende Zone erlassenen Bestimmungen zu beurteilen. Statuiert die anwendbare Bau- und Zonenordnung Abweichungen im Sinne von § 50 Abs. 3 PBG, kann nicht unbesehen von der ersatzweisen Anwendbarkeit der kantonalen Abstandsvorschriften ausgegangen werden, sofern sich die kommunale Regelung als lückenhaft erweist. Im Regelfall wird es sich nicht um ein Versehen des Gesetzgebers, sondern um einen bewussten Ausschluss handeln (VB.2003.00340 in BEZ 2004 Nr. 3 [= RB 2003 Nr. 76]). Dass auch rückwärtig Mehrhöhenzuschläge in Ansatz zu bringen wären, trifft demgemäss nicht ohne weiteres zu. Indes muss aufgrund der Systematik und insbesondere des Wortlauts des für Wohnzonen mit erhöhter Ausnützung geltenden Art. 13 Abs. 2 lit. a BZO darauf geschlossen werden, dass § 270 Abs. 2 PBG auf die Berechnung der rückwärtigen Grenzabstände in X Anwendung findet. Art. 13 Abs. 2 lit. a BZO enthält einen ausdrücklichen Verweis auf die kantonalen Abstandsvorschriften und legt sodann für die rückwärtige Berechnung der Abstände fest, dass ein Grundgrenzabstand von 5 m zu veranschlagen sei. Der Begriff *Grundgrenzabstand* kann in diesem Zusammenhang nur so verstanden werden, dass zusätzlich – gegebenenfalls – Mehrhöhenzuschläge zu addieren sind. Die Rechtsauffassung der Vorinstanz erweist sich insoweit als zutreffend.

3.4.

Angesichts der Struktur des zu beurteilenden (unvollständigen) Gevierts H.-Weg/B.-Strasse/F.-Strasse/N.-Gasse steht freilich überhaupt in Frage, ob die Regelungen der BZO und des PBG zu den Grenzabständen im Verhältnis der Parzellen untereinander Anwendung finden.

Die Grundordnung besagt, dass Gebäude in offener Überbauung zu erstellen sind. Durch die Bau- und Zonenordnung, durch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, durch den Quartierplan oder durch den Baulinienplan kann indes samt der dabei zulässigen Bautiefe und Gesamtlänge die sog. geschlossene Überbauung vorgeschrieben oder erlaubt werden (§ 286 PBG). Eine entsprechende Regelungskompetenz gesteht der kantonale Gesetzgeber den Gemeinden in § 49 Abs. 2 lit. f PBG zu. Bei den entsprechenden Tatbeständen ist zunächst der Begriff der geschlossenen Überbauung gegenüber dem Einzelgebäude einerseits und einer offenen Überbauung andererseits abzugrenzen. Sodann gehört in diesen Zusammenhang auch der Grenzbau als Sondertatbestand der offenen Überbauung.

Als "offen" gilt eine Überbauung, deren Gebäude nach allen Seiten frei stehen (§ 31 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung [ABV]), das heisst, dass die Gebäude die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (allenfalls mit Näherbaurecht) einhalten. Das schliesst als Regel das Bauen an der Grenze aus und gilt für alle Gebäude (mit Ausnahme besonderer Vorschriften für Besondere Gebäude). Als "geschlossen" gilt hingegen eine Überbauung, bei welcher die Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder an die Grenze gestellt sind oder gestellt werden dürfen beziehungsweise müssen (§ 31 Abs. 2 ABV). Letzteres bedingt eine durchgehende baulich-funktionale Vertikaltrennung der Baukörper, wobei für die Beurteilung der funktionalen Eigenständigkeit auf die interne Erschliessung der Baukörper abzustellen ist. Der Grenzbau als Sondertatbestand der geschlossenen Überbauung beinhaltet die Möglichkeit des Nachbarn, jederzeit anzubauen und damit eine geschlossene Überbauung herzustellen. Für die Qualifikation eines Gebäudes als Grenzbau kommt es auf den Fassadenverlauf an der Grenze an (zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf, Bd. 2, S. 874 f. mit Hinweisen).

Für die Stadt X sieht die allgemeine Regel vor, dass die geschlossene Bauweise in allen Zonen, vorbehältlich besonderer Regelungen zu einzelnen Zonen, erlaubt ist (Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 BZO). Der Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung der benachbarten Eigentümerschaft zulässig. Die nachbarliche Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn an ein Gebäude innerhalb des bestehenden Profils angebaut werden kann oder die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist (Art. 7 Abs. 2 BZO). Im Gegensatz zu den beispielsweise für Quartiererhaltungszonen geltenden Vorschriften enthalten die für Wohnzonen anwendbaren Bestimmungen zur geschlossenen Bauweise keine besonderen, von der allgemeinen Regel abweichenden Vorschriften (Art. 13 ff. BZO; VB.2008.00210 vom 20. August 2008, E. 3.2).

Eine ausdrückliche Bestimmung, wonach auf den Parzellen im Geviert H.-Weg/B.-Strasse/F.-Strasse/N.-Gasse die geschlossene Bauweise zustimmungsfrei gestattet wäre, kann auch aus weiteren zonenplanerischen Festlegungen nicht hergeleitet werden. Für die Parzelle Kat.-Nr. 1 gelten weder Sonderbauvorschriften noch ein Gestaltungsplan. Weitere Angaben betreffend die im 19. Jahrhundert festgesetzten Baulinien entlang der B.-Strasse und der N.-Gasse sind gemäss Auskunft des Tiefbauamtes X nicht mehr verfügbar. Dennoch kann aufgrund des Bestehens der Baulinie entlang der B.-Strasse und des entlang derselben an der Grenze der Parzellen Kat.-Nrn. 1 und 3 bereits bestehenden Grenzbaus für Erweiterungen dieser Gebäude, soweit diese keine weitergehende Beanspruchung der Parzellengrenze erfordern, keine nachbarliche Zustimmung vorausgesetzt werden. Im Verhältnis der Parzellen Kat.-Nrn. 1 und 3 untereinander liegt bereits ein Grenzbau im Sinne von Art. 7 Abs. 2 BZO bzw. ein Anbau innerhalb des bestehenden Profils vor. Entsprechend wäre es sinn- und zweckwidrig, in den an den Grenzbau anschliessenden, von der Strasse abgewandten Bereichen der Grundstücke Kat.-Nrn. 1 und 3 von der Geltung von Gebäude- oder Grenzabstandsvorschriften auszugehen. Bemerkungsweise sei sodann angefügt, dass eine separate Beurteilung der Gebäudeteile auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 (südöstliche "Werkstatt" und nordwestliches Haupthaus) zufolge Fehlens einer unabhängigen internen Erschliessung der Gebäudeteile von vornherein ausser Betracht fällt.

3.5.

Was das Verhältnis der Parzellen Kat.-Nrn. 1 und 3 untereinander angeht, ist die Zulässigkeit des Grenzbaus und damit (erst recht) des rekursgegenständlichen Bauprojekts auch ohne Zustimmungserklärung bzw. Näherbaurecht der Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 3 im Grundsatz zu bejahen. Im Einzelnen liegt nach den Kriterien von § 287 lit. a-c PBG keine Verletzung kantonaler oder kommunaler Mindestabstände vor, zumal sich § 287 lit. a PBG einzig auf die Gebäudeabstände bezieht und – wie bereits erläutert – die bestehenden Gebäude bereits zusammengebaut sind (BRGE I Nrn. 0084/2008 und 0085/2008 vom 11. April 2008, E. 8.3). In Ermangelung einer besonderen Regelung in den Allgemeinen Bestimmungen der BZO (Art. 5 ff. BZO) sowie den besonderen Bestimmungen der BZO zu den Wohnzonen (Art. 13 ff. BZO) ist sodann von der Geltung der kantonalrechtlichen Vorschrift zur zulässigen (zustimmungsfreien) Bautiefe auszugehen; diese beträgt im Allgemeinen 14 m, gemessen ab der Verkehrsbaulinie oder der sie begrenzenden Baubegrenzungslinie (§ 287 lit. b PBG). Zwar ragt der vom rekursgegenständlichen Bauprojekt betroffene Gebäudeteil über den Bereich von 14 m ab der Baulinie B.-Strasse hinaus. Die im zivilrechtlichen Eigentum X stehende und dem öffentlichen Gemeingebrauch gewidmete Strassenparzelle H.-Weg (Teil der Parzelle Kat.-Nr. 4 und Zugang/Zufahrt zu den darauf befindlichen Schulgebäuden) begründet für die Eckparzelle Kat.-Nr. 1 entlang ihres Verlaufs jedoch eine eigene Baubegrenzungslinie (§ 265 PBG; Wegabstand), sodass der geplante Umbau bzw. die Aufstockung gänzlich innerhalb der zulässigen Bautiefe – und damit zustimmungsfrei – realisiert werden kann. Ein rückwärtiger Grenzbau (§ 287 lit. c PBG) liegt nicht vor.

3.6.

Im Verhältnis der Parzelle Kat.-Nr. 1 und der dazu rückwärtig, hofseitig gelegenen Parzelle Kat.-Nr. 2 kann nichts Anderes gelten. Auch das auf letzterer Parzelle gelegene Gebäude (F.-Strasse 72) bildet Teil des Gevierts und steht mit dem Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 (B.-Strasse 18) über die Gebäude F.-Strasse 70 (Kat.-Nr. 5) und B.-Strasse 20 (Kat.-Nr. 3) in direkter baulicher Verbindung. Das rekursgegenständliche Bauprojekt wird innerhalb der vom H.-Weg zu messenden Bautiefe von 14 m realisiert. Die entsprechenden, in § 287 lit. b PBG festgelegten Masse gelten bei Vorhandensein mehrerer Baubegrenzungslinien ausdrücklich seitlich als auch rückwärtig (Maja Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, Entlebuch 2001, S. 145; Fritzsche/Bösch/ Wipf, Bd. 2,

S. 878). Ein Näherbau innerhalb der vorgeschriebenen Bautiefe muss angesichts der baulichen Verbindung des gesamten Gebäudekomplexes im Sinne einer zweckorientierten Auslegung von Art. 7 Abs. 2 BZO zulässig sein, soweit es sich dabei nicht um einen näherungsweisen Grenzbau handelt. Erst recht gilt dies für einen Näherbau wie den projektierten, welcher in einer blossen Aufstockung ohne Vergrösserung der Gebäudegrundfläche besteht. Für einen Grenzbau oder näherungsweisen Grenzbau im je rückwärtigen Bereich der Parzellen Kat.-Nrn. 1 und 2 wäre die nachbarliche Zustimmung hingegen vorauszusetzen (§ 287 lit. c PBG; Art. 7 Abs. 2 BZO).

3.7.

Die Rüge des Rekurrenten ist begründet. Die Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer I.1.a des angefochtenen Entscheids ist aufzuheben.

4.1.

Der Rekurrent macht weiter geltend, die von der Vorinstanz vorgenommene Ausnützungsberechnung sei nicht korrekt, und wendet sich (sinngemäss) gegen Dispositiv-Ziffer I.1.e des angefochtenen Entscheids. Die Vorinstanz stellt sich in der Rekursantwort auf den Standpunkt, das rekursgegenständliche Bauprojekt mit anrechenbaren Flächen von 678,7 m² liege nach Massgabe der mit der Teilkraftsetzung per 1. November 2018 rechtskräftig festgesetzten Zonierung in der Wohnzone W6 (Ausnützungsziffer von neu 205 %). Dies bedarf in der Sache keiner weiteren Ergänzungen. Die Rüge des Rekurrenten erweist sich als begründet. Die Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer I.1.e des angefochtenen Entscheids ist aufzuheben. Ein weiteres rechtserhebliches Interesse des Rekurrenten an der Überprüfung der Ausführungen der Vorinstanz zur Berechnung der Ausnützung im angefochtenen Entscheid besteht nicht. Die Frage, ob die Ausnützung auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 teilweise sogar bis zu 500 % betrage, kann vorliegend deshalb offen bleiben.

4.2.

Die Vorinstanz macht indes namhaft, dass im Bewilligungszeitpunkt auf die vormalige, für die Parzelle Kat.-Nr. 1 bis zum Inkrafttreten der neu festgesetzten Zonierung geltende Ausnützungsziffer von 170 % habe abgestellt werden müssen, was bei der Bemessung der Kosten- und Entschädigungsfolgen zu berücksichtigen sei. Dem entgegen spräche eine Vorwirkung der

neuen Zonierung der Parzelle Kat.-Nr. 1. Dabei ist zwischen der positiven und der negativen Vorwirkung zu unterscheiden. Wird künftiges Recht bereits wie geltendes Recht angewendet, liegt eine positive Vorwirkung vor; wird die Anwendung des alten Rechts ausgesetzt, bis das neue Recht in Kraft tritt, handelt es sich um eine negative Vorwirkung. § 234 PBG regelt einzig den Fall der negativen Vorwirkung. Positive Vorwirkung hingegen wäre unter verwaltungsrechtlichen Gesichtspunkten unvereinbar mit dem Legalitätsprinzip und widerspräche der Tatsache, dass in der Regel – zufolge Rechtsmittelverfahren – nicht vorhergesehen werden kann, ob und wann eine neue Regelung in Kraft tritt (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 299 ff., mit Hinweisen; Fritzsche/Bösch/Wipf, Bd. 1, S. 562). Die Rechtsauffassung der Vorinstanz ist daher begründet, weshalb das Inkrafttreten der neuen Zonierung während der Dauer des Rechtsmittelverfahrens bei der – im Übrigen nachfolgend zu begründenden – Bemessung der Kosten- und Entschädigungsfolgen Berücksichtigung zu finden hat.

5.1.

Der Rekurrent rügt weiter, beim Liftaufbau handle es sich nicht um einen Liftaufbau, sondern ausschliesslich um den eigentlichen Liftschacht. Dieser müsse zwingend den erforderlichen Dimensionen für hindernisfreie Aufzüge entsprechen. Dementsprechend sei die Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer I.1.h des angefochtenen Entscheids aufzuheben.

5.2.

Wo nichts Anderes bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Diese Beschränkung gilt sowohl für Dachaufbauten, die bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen, als auch bei Flachdächern, welche die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (§ 292 lit. a und b PBG). Nach Massgabe der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung hat § 292 PBG den Zweck, dass Dachgeschosse noch als solche erkennbar sein und nicht den Eindruck von Vollgeschossen vermitteln sollen. Bei § 292 PBG handelt es sich folglich um eine reine (spezielle) Ästhetiknorm, die bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten, harmonischen Bild, als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Im Ergebnis sollen

überdimensionierte, der Firstpartie ein Übergewicht verleihende Dachaufbauten verhindert werden. Der Gesetzgeber hatte dabei die klassischen Aufbauten wie Lukarnen oder Gauben im Auge. Als Dachaufbauten sind aber alle Bauteile zu verstehen, welche wie Lukarnen oder Ähnliches oberhalb der Dachhaut in Erscheinung treten beziehungsweise die Dachfläche nach aussen durchstossen. Nicht massgeblich ist, ob sich das darunterliegende Geschoss als Dach oder als Vollgeschoss darstellt oder ob für die betreffende Zone überhaupt Geschossvorschriften bestehen. Auch kommt es nicht auf eine Durchstossung der Trauflinie an (Fritzsche/Bösch/Wipf, Bd. 2, S. 941 f.).

5.3.

Der projektierte Liftaufbau tritt gemäss den Plänen in der Gestalt eines eigentlichen Liftturms über die volle Höhe des 1. Dachgeschosses auf. Vorgeesehen sind Ausstiege sowohl ins Innere des umbauten Raumes (nach Nordnordwest) als auch auf die über dem 4. Obergeschoss gelegene Dachterrasse (nach Südsüdost). Die Dachaufbaute umfasst neben dem beschriebenen Liftaufbau auch einen unabhängigen Ausstieg auf die Dachterrasse. Das Verwaltungsgericht hat sich im Entscheid VB.2001.00149 dahingehend geäussert, dass Lifttürme zwar grundsätzlich die zulässige Gebäudehöhe zu beachten hätten, indes zusätzlich auch eine geringfügige Überschreitung des hypothetischen Schrägdachprofils (von 0,1 m, 1,0 m und 0,5 m) als kleinere, technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG zulässig sei (VB.2001.00149 vom 26. September 2001, E. 6). Nach Massgabe der neuen Zonierung der Parzelle Kat.-Nr. 1 in der Wohnzone W6 wäre – theoretisch und unter Ausklammerung von Einordnungsaspekten – die Erstellung von fünf Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig, sodass der projektierte Liftaufbau das hypothetische Schrägdachprofil gar nicht durchstösst. Dass die Vorschrift von § 292 PBG angesichts der Dimensionierung des Liftturms nicht anwendbar wäre, trifft dennoch nicht zu. Für die Anwendbarkeit der Ästhetikvorschrift von § 292 PBG kann es keine Rolle spielen, ob die fragliche Aufbaute als die zulässige Geschosshöhe überschreitend gelten muss bzw. das anzusetzende hypothetische Schrägdachprofil durchstösst. Massgeblich ist rein die optische Erscheinung. Die nordnordwestlich gelegenen Dachgeschosse des Gebäudes auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 sind deutlich als solche erkenn- und ablesbar. Daher dürfen in unmittelbarer Nähe aus ästhetischen Gründen keine übermässigen, der Firstpartie ein Übergewicht verleihende Dachaufbauten realisiert werden. Der projektierte Liftturm mit

separatem Ausstieg überschreitet das bisher in den Dachgeschossen der Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 sowie den weiteren Gebäuden des Gevierts vorhandene Mass an Dachaufbauten deutlich und würde zu einem solchen Übergewicht führen. Dementsprechend erweist sich der projektierte Liftturm in dieser Form nicht als bewilligungsfähig. Bemerkungsweise sei angefügt, dass auch eine anderweitige, singuläre Platzierung des Liftturms auf dem Dach der neu zu erstellenden Obergeschosse aus ästhetischen Gründen kaum zulässig sein dürfte.

5.4.

Etwas Anderes ergibt sich auch im Lichte der Bestimmung gemäss § 19a lit. a der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) nicht. Diese angerufene Norm befreit zwar von der Einhaltung gewisser Vorschriften, wenn es um die Erschliessung eines Gebäudes für Behinderte geht. Sie bedeutet aber nicht, dass jegliche Konstruktion zur behindertengerechten Erschliessung jedes einzelnen Gebäudeteils zu bewilligen ist und dabei jegliche baurechtlichen Beschränkungen ausser Acht zu lassen wären. Ebenso wenig befreit § 19a lit. a BBV II von den gestalterischen Anforderungen, wenn diese auch allenfalls je nach dem Stellenwert der konkreten Erschliessung im genannten Sinne teilweise zu relativieren sein können. Die Überbreite der Dachaufbaute rührt vorliegend sodann – jedenfalls im Wesentlichen – vom projektierten separaten Ausstieg auf die Dachterrasse. Im Falle einer Erschliessung einer Dachzinne sind die Anforderungen an eine befriedigende Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG unabhängig von den Erfordernissen an das behindertengerechte Bauen einzuhalten (BRGE I Nr. 0171-0172/2015 vom 27. November 2015, E. 9). Aus letzterem Entscheid ergibt sich allerdings gerade nicht, dass § 19a lit. a BBV II gänzlich unanwendbar wäre, wenn der Lift nicht als Anbau, sondern im Innern des Gebäudes projektiert wird. Die Konstruktionsart kann im Einzelnen keine Rolle spielen. Selbstredend ist vorliegend aber – schon aufgrund der Formulierung der Tatbestände von § 19a lit. c und d BBV II, welche die Berücksichtigung öffentlicher oder nachbarlicher Interessen und die Subsidiarität des Dispensens vorsehen – die Ästhetikvorschrift von § 292 PBG im Grundsatz uneingeschränkt anwendbar. Etwas Anderes ergäbe sich nur, wenn der Rekurrent nachwies, dass eine Projektierung des Liftturms unter Einhaltung von § 292 PBG an technischen Hindernissen scheitern würde. Hierfür bestehen indes keine Anhaltspunkte.

5.5.

Die Dispositiv-Ziffer I.1.h des angefochtenen Entscheids betreffende Rüge erweist sich als unbegründet.

6.1.

Des Weiteren beanstandet der Rekurrent Dispositiv-Ziffer I.1.k des angefochtenen Entscheids, wonach der Nachweis genügender Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat sowie ausreichend Waschmöglichkeiten für Wäsche und Trockenraum zu erbringen ist. Der Rekurrent verweist insoweit darauf, dass die Wohnungen im Gebäude seit dem Jahr 2003 im Sinne von "serviced apartments" vermietet seien und deshalb nur stark reduzierte Abstellmöglichkeiten im Sinne von abschliessbaren Schränken benötigen würden.

6.2.

In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume, wie Trockenräume und Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen, geschaffen werden (§ 297 PBG). § 39 der Besonderen Bauverordnung I (BBV) sieht im Einzelnen vor, dass die Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat pro Wohnung eine Grundfläche von wenigstens 8 m² aufweisen müssen. Für Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern kann diese auf 5 m² reduziert werden.

6.3.

Die klare gesetzliche Regelung zu den Nebenräumen ist selbsterklärend und in dieser Form ohne weiteres verhältnismässig. Für Kleinwohnungen wird daselbst eine Reduktion der erforderlichen Einstellgelegenheiten vorgesehen. Die Ausführungen des Rekurrenten vermögen keinen baurechtlich relevanten Ausnahmetatbestand (§ 220 PBG) zu begründen. Dies insbesondere, weil die Nutzung der Wohnungen als "serviced apartments" im Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 in keiner Weise dauerhaft vorgesehen ist und mithin im Belieben des Rekurrenten (bzw. eines allfällig nachfolgenden Eigentümers) steht. Auch bei "serviced apartments" sind, wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, Trockenräume und Einstellgelegenheiten nur dann entbehrlich, wenn die baulichen und betrieblichen Voraussetzungen für ein eigentliches Apartmenthaus mit hotelähnlichen Dienstleistungen gegeben sind. Dergestalt ist vorliegend nicht ersichtlich. Aus dem blossen Umstand

der kurzfristig orientierten Vermietung allein kann nicht auf einen verminderten Bedarf an Nebenräumen geschlossen werden. Bemerkungsweise ist festzuhalten, dass Nebenräume auch in benachbarten, fussläufig problemlos erreichbaren Liegenschaften vorgesehen werden können, sofern ihr Bestand dauerhaft gesichert ist (BRKE I Nr. 0172/1997 vom 8. August 1997, E. 6).

6.4.

Der Rekurs betreffend Dispositiv-Ziffer I.1.k des angefochtenen Entscheids ist unbegründet.

7.

Gesamthaft ist der Rekurs teilweise gutzuheissen. Dementsprechend sind Dispositiv-Ziffern I.1.a und I.1.e des Bausektionsbeschlusses vom 10. Juli 2018 aufzuheben. Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen.

8.

Ausgangsgemäss – sowie unter Berücksichtigung von Erwägung 4.2 – sind die Verfahrenskosten zu drei Vierteln dem Rekurrenten und zu einem Viertel der Vorinstanz aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 1'000.– bis Fr. 50'000.– (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 3 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.). Angesichts des nicht unerheblichen Beurteilungsaufwands rechtfertigt sich die Festsetzung einer Gerichtsgebühr von Fr. 5'500.–.

Die Vorinstanz beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Vorliegend handelt es sich zwar nicht um einen einfachen Fall. Dessen ungeachtet hatte die Behörde im Rechtsmittelverfahren keinen besonderen,

über die Bearbeitung im Bewilligungsverfahren erheblich hinausgehenden Zusatzaufwand zu treiben. Die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG sind daher nicht erfüllt, so dass von der Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an die Vorinstanz abzusehen ist.

Angesichts des Verfahrensausgangs erübrigt sich die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an den Rekurrenten von vornherein.

[...]