

G.-Nr. R1S.2018.05023  
BRGE I Nr. 0115/2018

**Entscheid vom 10. August 2018**

Mitwirkende      Abteilungspräsident Walter Linsi, Baurichter Claude Reinhardt, Baurichterin  
Beatrice Bosshard, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen      **Rekurrentin**  
X Immobilien AG, [...]

gegen      **Rekursgegnerin**  
Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, 8021 Zürich

betreffend      Bausektionsbeschluss vom 27. Februar 2018 (Bauentscheid Nr. 346/18);  
Baubewilligung für Mehrfamilienhaus

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Beschluss vom 27. Februar 2018 erteilte die Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich der X Immobilien AG die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses [...] an der K.-Strasse in Zürich. In Dispositivziffer I.B.1.d wurde verfügt, die Bauherrschaft habe vor Baubeginn im Sinne der Erwägungen lit. F.a. (Grenzabstand) abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen oder entsprechende Näherbaurechte nachzuweisen.

**B.**

Gegen diesen Entscheid erhob die X Immobilien AG mit Eingabe vom 4. April 2018 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der Nebenbestimmung gemäss Dispositivziffer I.B.1.d unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz.

**C.**

Mit Verfügung vom 5. April 2018 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Mit Eingabe vom 8. Mai 2018 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses unter Zusprechung einer angemessenen Parteientschädigung.

**E.**

Mit Replik vom 31. Mai 2018 bzw. Duplik vom 25. Juni 2018 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

## **F.**

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit zur Entscheidung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Die Rekurrentin ist als Eigentümerin des streitbetroffenen Grundstücks und als Adressatin des angefochtenen Beschlusses im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ohne Weiteres zur Rekuserhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

#### **2.**

Die Rekurrentin plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, dessen Baukörper auf der Nord- wie auf der Südseite abgeschrägte Fassaden aufweist. In der Erwägung lit. F.a. des angefochtenen Beschlusses wird ausgeführt, bei seitlich gegliederten Fassaden werde die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt (§ 24 Abs. 1 Allgemeine Bauverordnung [ABV]). Zurückliegende Fassadenteile würden durch vorspringende Teile hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante in oder vor der Fassadenflucht gemessen (Abs. 2). Zudem werde bei abgewinkelten oder abgerundeten Fassaden die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge gleich wie bei den seitlich gegliederten Fassaden bestimmt; dabei sei die Abwinklung oder Abrundung als seitlich gegliederte Fassade mit unendlich kleinen Abtreppungen zu betrachten (Abs. 3). Dieser Mechanismus sei bei den abgeschrägten Fassaden des streitbetroffenen Gebäudes nicht berücksichtigt worden. Die Grenzabstände zu den Grundstücken Kat.-Nrn. [...] 0001 und 0002 würden deshalb nur ca. 5,30 m statt 6,88 m (Art. 13 und 14 BZO, § 24 ABV) betragen. Dies sei entsprechend zu korrigieren oder es seien die entsprechenden Näherbaurechte einzureichen.

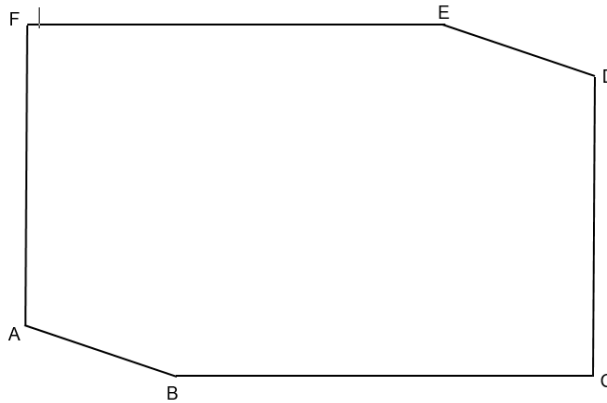


Abb. 1: Streitbetroffenes Projekt. Schematische Darstellung der für die Grenzabstände massgebenden Fassaden im Grundriss

### 3.1.

Die Rekurrentin ist der Auffassung, die Vorinstanz habe die Abstandsvorschriften nicht korrekt angewendet. Bei der Süd- wie bei der Nordfassade handle es sich klarerweise um einen besonderen Fassadenverlauf im Sinne von § 24 Abs. 3 ABV. Bei einer abgewinkelten Fassade werde die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt. Gemäss Absatz 3 sei die Abwinklung als seitlich gegliederte Fassade mit unendlich kleinen Abtreppungen zu betrachten. Für den gerade verlaufenden, 12 m langen Teil der Fassade sei kein Mehrlängenzuschlag zu rechnen. Nach 12 m beginne die Abwinklung und sei somit die in § 24 Abs. 3 ABV vorgesehene Treppe vorzusehen. In jenem Bereich ab 12 m Gebäudelänge sei der Mehrlängenzuschlag von  $\frac{1}{3}$  der Mehrlänge zum Grundabstand hinzuzurechnen. Das Projekt halte die Abstandsvorschriften ein.

Die Auffassung der Vorinstanz lasse sich nicht mit dem Wortlaut von § 24 ABV in Verbindung bringen und finde keine Grundlage im Gesetz. Die Vorinstanz lege auch nicht dar, wie sie ihre Berechnungsweise damit in Einklang bringe. Der angefochtene Entscheid sei deshalb auch ungenügend begründet. Im Weiteren sei gemäss der Berechnungsweise der Vorinstanz nicht der effektive Verlauf der Fassade massgebend, die für das Nachbargrundstück von Bedeutung sei, sondern eine fiktiv verschobene Parallellinie zur abgewinkelten Fassade. Dies führe z.B. dazu, dass irgendein Punkt in der Westfassade für die Berechnung des Grenzabstandes massgebend werde. Für die Nachbarparzelle sei dieser Punkt aber völlig irrelevant.

### 3.2.

Die Vorinstanz führt aus, bemängelt würden die Grenzabstände der kürzeren, abgewinkelten Fassaden an der Südwest- bzw. Nordostseite. Wie in der Skizze im Anhang der ABV zur Ermittlung des Grenzabstandes eines komplizierten Baukörpers handle es sich dabei, wie im konkret zu beurteilenden Fall, um einen abgewinkelten Baukörper.

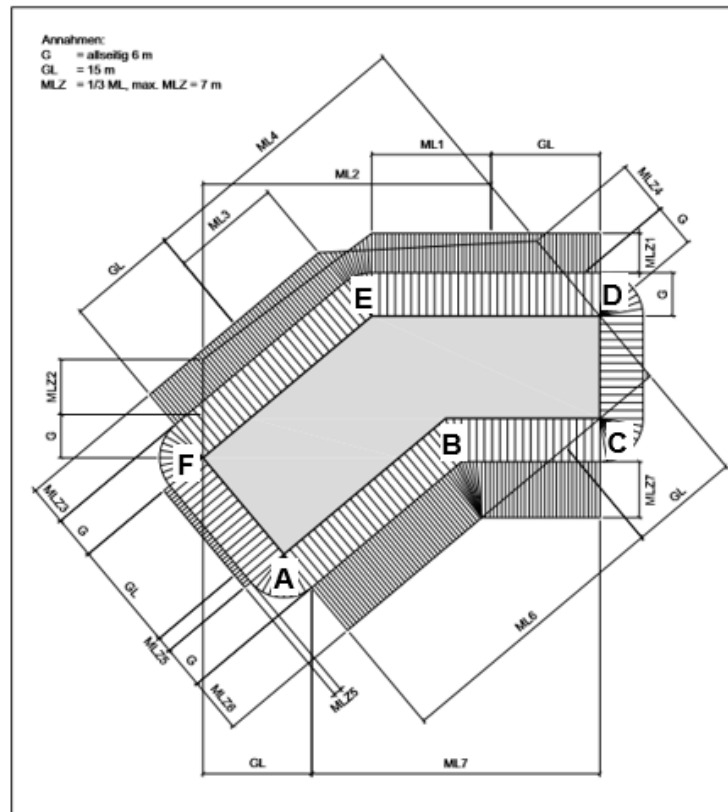


Abb. 2: Grenzabstandsbild eines komplizierten Baukörpers im Anhang der ABV (ergänzt mit Bezeichnung der Eckpunkte)

Die Konstellation mit den abgeschrägten, durch die Eckpunkte F, E und D definierten Fassaden in der Skizze entspreche den abgewinkelten Fassaden des streitbetroffenen Projekts.

Gemäss Skizze im Anhang der ABV löse die durch die Eckpunkte D und E begrenzte Fassade einerseits den Grundabstand G und den Mehrlängenzuschlag MLZ1 aus. Für die Eigentümerschaft der benachbarten Parzelle trete visuell jedoch nicht nur die von D nach E verlaufende Fassade in Erscheinung, sondern auch die von den Eckpunkten E nach F verlaufende. In Anwendung von § 24 Abs. 2 ABV werde dies berücksichtigt, indem die Fassade D-E bis zur Gebäudekante F projiziert werde. Entsprechend löse die Fassade F-D' nebst dem Grundabstand den Mehrlängenzuschlag MLZ2 aus:

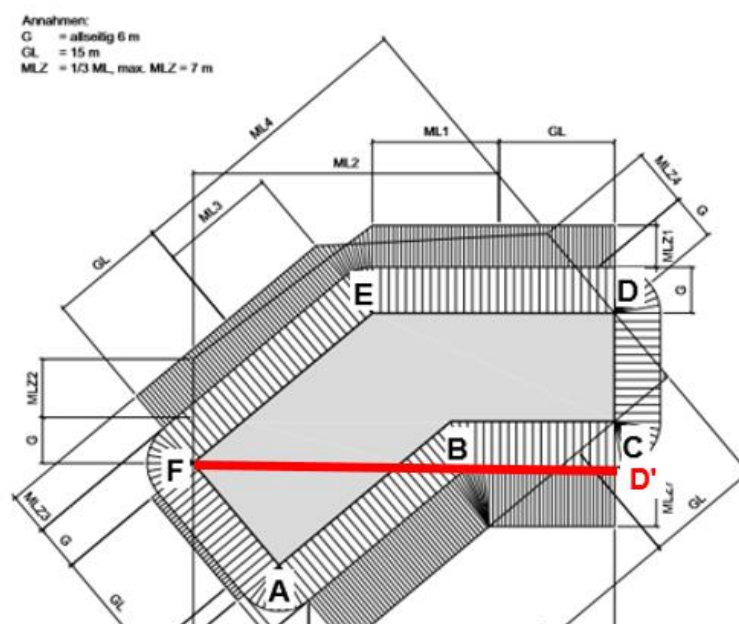


Abb. 3

Die Fassade F-E löse den Grundabstand G plus den Mehrlängenzuschlag MLZ3 aus. Für die Nachbarschaft trete aber auch die Fassade E-D in Erscheinung. Die Fassade F-E werde bis zur Gebäudekante D projiziert. Demzufolge löse die Fassade F'-D den Grundabstand G sowie den Mehrlängenzuschlag MLZ3 (recte MLZ4) aus:

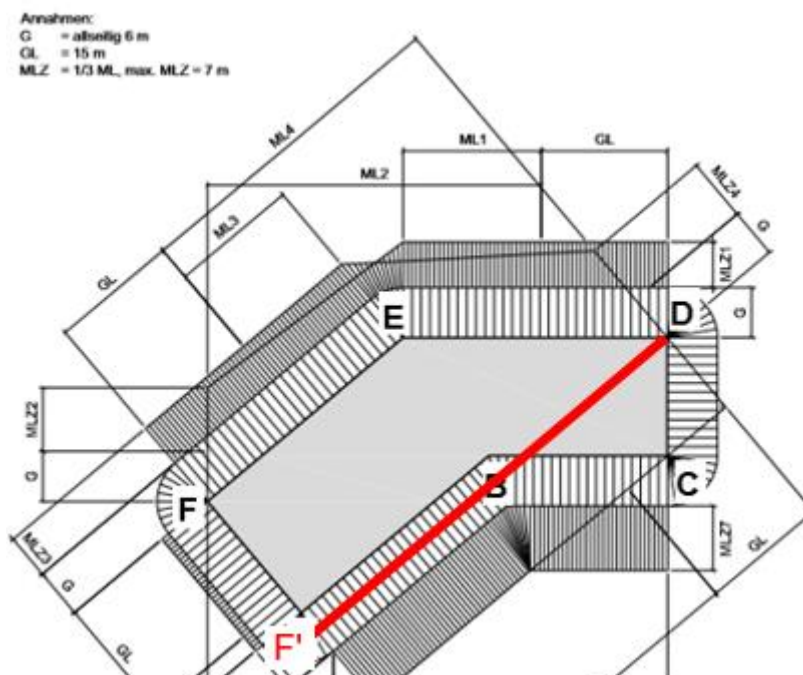


Abb. 4

Dementsprechend sei beim hier zu beurteilenden Vorhaben die Fassade A-B (s. Abb. 1) parallel durch die Ecke C zu projizieren. Diese Fassade A'-C sei ca. 17,65 m lang, was einen Mehrlängenzuschlag von 1,88 m ( $= 1/3$  der Mehrlänge von 5,65 m) und somit einen Grenzabstand von 6,88 m ergebe. Das in der Abbildung (s. Abb. 5 = act. 10.5) blau angelegte Dreieck ragen in die Nachbarparzelle hinein. In diesem Bereich werde der erforderliche Grenzabstand von 6,88 m nicht eingehalten. Analog verhalte es sich hinsichtlich der Fassade E-D.

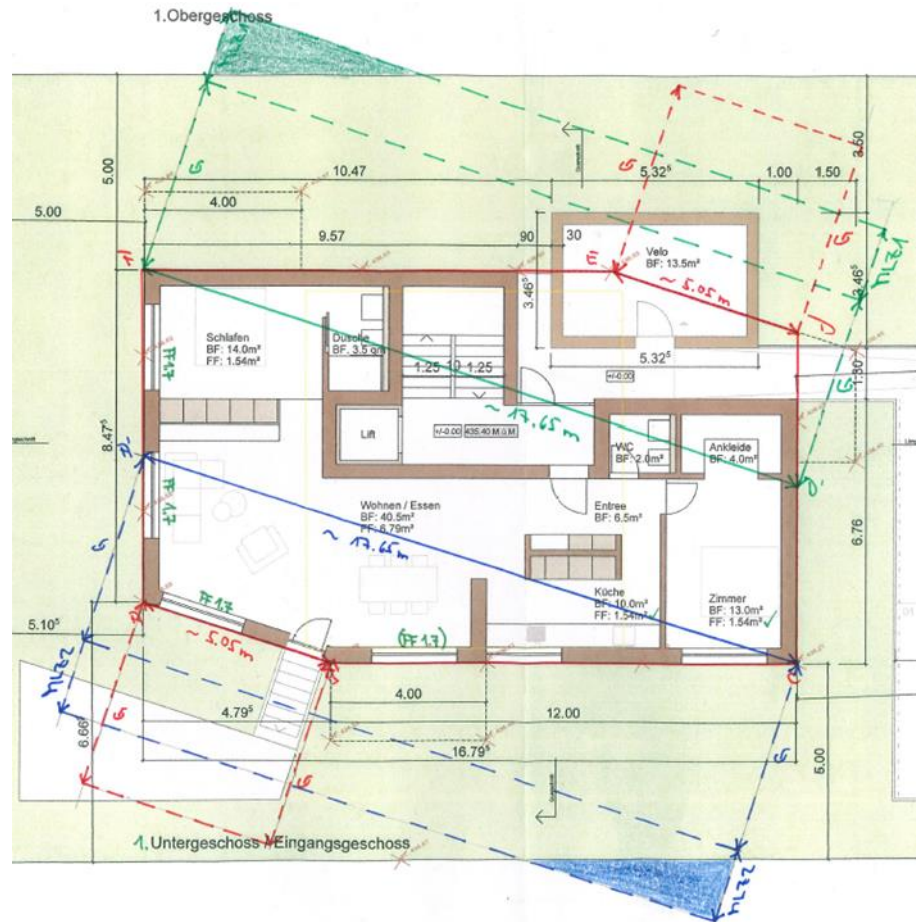


Abb. 5: Ausschnitt aus Beilage 10.5 der Rekursantwort

### 3.3.

In ihrer Replik bestreitet die Rekurrentin, dass die Figur 7.7. im Anhang der ABV auf ihr Projekt anwendbar sei; diese sei nicht einschlägig. Die Skizzen im Anhang der ABV hätten lediglich erläuternden Charakter, massgebend sei der Wortlaut des Gesetzes. Figur 7.8. zeige auf, wie bei einem abgerundeten bzw. abgewinkelten Baukörper vorzugehen sei. Diese sei auf ihr Projekt anzuwenden. Andernfalls wäre § 24 Abs. 3 ABV toter Buchstabe, weil dann nicht ersichtlich sei, auf welche Art von abgewinkelten Fassaden die Bestimmung anwendbar sein soll. Im Bereich der abgewinkelten Fassade müsse nach der Lesart der Vorinstanz ein kleinerer Grenzabstand eingehalten werden, als dies mit der Betrachtung der Rekurrentin der Fall sei. Schon dies zeige, dass die Argumentation der Vorinstanz nicht korrekt sein könne. Sodann führe die Auffassung der Vorinstanz dazu, dass dort, wo die Fassade parallel zur Grenze verlaufe, ein unterschiedlicher Grenzabstand eingehalten werden müsste (an der Ecke C 7,88 m und an der

Ecke B 5 m). Dies könne mit Blick auf den wohnhygienischen Zweck der Abstandsvorschriften nicht Sinn und Zweck des Gesetzes sein.

#### **3.4.1.**

Nach § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) sind unter anderem schriftliche Anordnungen (Verfügungen) begründungspflichtig. Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens kommt diese Pflicht namentlich bei der Verweigerung von Baubewilligungen zum Tragen. Diese sind regelmässig begründungspflichtig. Nebenbestimmungen sind jedenfalls insoweit zu begründen, als sie nicht selbsterklärend sind. Regelmässig begründungspflichtig ist ferner die Erteilung von Ausnahmewilligungen (§ 320 PBG).

Die Begründung von Bauverweigerungen oder Nebenbestimmungen muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben vermag und in die Lage versetzt wird, allenfalls ein Rechtsmittel zu ergreifen bzw. die Anfechtung zu begründen. In diesem Sinne müssen kurz die wesentlichen Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Der Betroffene muss die Ausführungen der Behörde nachvollziehen und in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren substantiiert bestreiten können (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 10 Rz 25).

Die Aufhebung des baurechtlichen Entscheides zufolge fehlender bzw. ungenügender Begründung fällt namentlich dann in Betracht, wenn die Anfechtung durch den Begründungsmangel erheblich erschwert wurde und dieser Mangel im Rekursverfahren nicht geheilt werden konnte.

#### **3.4.2.**

In Erwägung F.a. des angefochtenen Entscheides legte die Vorinstanz dar, bei welchen Fassaden und gegenüber welchen Grundstücken die Grenzabstände nicht eingehalten werden und wieviel der Grenzabstand betragen müsste. Auch geht aus den Erwägungen hervor, dass bei den betreffenden Fassaden der Mehrlängenzuschlag nicht richtig berücksichtigt worden sei. Die entsprechende Bestimmung von § 24 ABV wird zitiert und auf Art. 13 und 14 BZO wird verwiesen.

Aus Ziffer 6 der Rekurseingabe ergibt sich, dass sich die Rekurrentin "im Vorfeld" vom zuständigen Kreisarchitekten die Ermittlung des Mehrlängenzuschlags erklären liess (s. auch die Skizze in act. 5.5, die der Vertreter der Vorinstanz im Rahmen einer Besprechung angefertigt habe). Demnach werde der Verlauf der abgewinkelten Fassade soweit parallel verschoben bis sich diese verschobene Linie mit dem Eckpunkt der Fassaden schneide. Somit wusste die Rekurrentin, wie die Vorinstanz den Mehrlängenzuschlag berechnet. Darin, dass die Rekurrentin diese Berechnung nicht nachvollziehen kann bzw. nicht versteht, wie sich diese aus § 24 ABV ergeben soll, liegt indes kein Begründungsmangel. Sie war offensichtlich in der Lage, die Berechnungsweise der Vorinstanz substantiiert zu bestreiten. Ein Begründungsmangel liegt daher nicht vor.

### **3.4.3.**

Im Weiteren geht die Rekurrentin fehl in der Annahme, der Grenzabstand richte sich nach den Grundstücksgrenzen, weshalb es nicht sein könne, dass entlang einer parallel zur Fassade verlaufenden Grenze ein unterschiedlicher Grenzabstand eingehalten werden müsse. Der Grenzabstand bestimmt die *nötige* Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie (§ 260 Abs. 1 PBG). Der (nötige) Grundabstand wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen (§ 22 Abs. 1 ABV). Der Mehrlängenzuschlag wird rechtwinklig zu den Fassaden gemessen; über die Gebäudeecken fällt er ausser Ansatz (§ 23 Abs. 2 ABV). Auch die Skizzen im Anhang zur ABV zeigen, dass es für die *erforderlichen* Abstände nicht auf den Grenzverlauf ankommt.

### **3.4.4.**

Die Messweise des Mehrlängenzuschlags wird in § 23 f. ABV geregelt. Wie bei einem besonderen Fassadenverlauf vorzugehen ist, bestimmt § 24 ABV, veranschaulicht in den dazugehörigen Skizzen bzw. Figuren im Anhang der ABV. Ob die "Skizzen" in der alten Fassung der ABV oder die "Figuren" in der neuen, am 1. März 2017 in Kraft getretenen Fassung anwendbar sind, kann offenbleiben, da sich an den §§ 23 und 24 ABV nichts geändert hat und die betreffenden, vorliegend relevanten Darstellungen identisch sind.

Entgegen der Auffassung der Rekurrentin ist im vorliegenden Fall nicht von einem abgerundeten Baukörper auszugehen, wie er im Anhang der ABV dargestellt ist. Das geplante Gebäude weist keine abgerundeten, sondern

abgewinkelte Fassaden auf. Die Vorinstanz geht daher zu Recht von einem "komplizierten Baukörper" im Sinne der Darstellung "Grenzabstandsbild eines komplizierten Baukörpers" aus und sie wendet die dort dargestellte Messweise korrekt an. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass die abgewinkelten Fassaden des streitbetroffenen Vorhabens (Fassaden A-B/B-C bzw. D-E/E-F gemäss Abb. 1) den abgewinkelten Fassaden D-E/E-F im Grenzabstandsbild eines komplizierten Baukörpers (s. oben Abb. 2) entsprechen. Was die Vorinstanz als Projektion einer Fassade bezeichnet (s. die Linien F-D' und D-F' in Abb. 3 bzw. Abb. 4), ergibt dasselbe wie die Betrachtung der Abwinkelung als seitlich gegliederte Fassade mit unendlich kleinen Abtreppungen im Sinne von § 24 Abs. 3 ABV, wobei zurückliegende Fassadenteile durch vorspringende Teile hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante in oder vor der Fassadenflucht gemessen werden (§ 24 Abs. 2 ABV). Die Messweise der Vorinstanz ist rechtmässig, ebenso die Anwendung auf den konkreten, hier zu beurteilenden Fall.

Die Rekurrentin übersieht, dass der Mehrlängenzuschlag nicht nur durch die längeren Fassadenteile B-C bzw. E-F mit den jeweils abgewinkelten kürzeren Fassadenteilen A-B bzw. D-E (als seitlich gegliederte Fassaden mit unendlich kleinen Abtreppungen) ausgelöst wird, wie sie es in ihrem Abstandsbild korrekt darstellen (act. 5.4.1., s. auch das "Schema betreffend Abtreppung bei angewinkelter Fassade" in act. 5.6.). Vielmehr wird ein weiterer Mehrlängenzuschlag dadurch ausgelöst, dass die längeren Fassadenteile B-C bzw. E-F als gegenüber den kürzeren Fassadenteilen A-B bzw. D-E abgewinkelt bzw. unendlich klein abgetreppert und in diesem Sinne als zurückliegende Fassadenteile betrachtet werden, womit wiederum die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge wie bei den seitlich gegliederten Fassaden bestimmt wird (§ 24 Abs. 2 ABV). Dies ergibt sich aus § 24 Abs. 1 ABV, wonach bei seitlich gegliederten Fassaden die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt werden muss. Wie das Grenzabstandsbild eines komplizierten Baukörpers zeigt, ergeben sich die Grenzabstände aus den sich überlagernden Abständen aller Fassaden. Im vorliegenden Fall wäre es willkürlich und mit § 24 ABV nicht vereinbar, nur die kürzeren, gegenüber den Nachbarparzellen zurückweichenden Fassaden A-B bzw. E-D als massgebend für die Mehrlängenzuschläge zu betrachten, die bei den Abständen gegenüber den südlich bzw. nördlich benachbarten Grundstücken hinzuzurechnen sind.



Dreieck). Da der Abstand der Grundstücksgrenze zur südlichen Nachbarparzelle Kat.-Nr. [...] 0001 genau dem Grundabstand von 5 m entspricht, wird der Grenzabstand im Bereich des in Abbildung 6 horizontal schraffierten Dreiecks verletzt. Analoges gilt auf der Nordseite des Gebäudes in Bezug auf die Fassade E-F und das nördliche Nachbargrundstück Kat.-Nr. [...] 0002.

Somit erweist sich die im angefochtenen Bauentscheid zur Behebung der Abstandsverletzung verfügte Nebenbestimmung als rechtmässig.

#### **4.**

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen.

[...]