

2. Der Rekurrent macht zunächst geltend, die Anbaute habe gegenüber dem anstossenden Fussweg einen Abstand von 5 m einzuhalten, welches Mass um 1,5 m unterschritten werde. Aus Art. 11 Abs. 2 BD-BZO 1995 ergebe sich, dass der nach Art. 8 BD-BZO 1995 gegenüber Nachbargrundstücken generell geltende Grundgrenzabstand von 5 m auch als kommunale Festlegung über den Strassen- und Wegabstand zu betrachten sei und hier zur Anwendung gelangen müsse.

Gemäss § 265 Abs. 1 PBG (in der Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. Die auf das in der Wohnzone befindliche Baugrundstück anwendbare, von der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich mit Verfügungen vom 9. Mai bzw. 7. Dezember 1995 (Abänderungen und Ergänzungen) für die Stadt Zürich aufsichtsrechtlich festgesetzte Bau- und Zonenordnung (Ersatzordnung, BD-BZO 1995) enthält offensichtlich keine explizite Regelung über den Strassen- bzw. Wegabstand von oberirdischen Gebäuden, welche anstelle der kantonalrechtlichen Normierung greifen würde. Wie die Rekursgegner zutreffend ausführen, kann aus der im Regelungskontext über den Mehrlängenzuschlag stehenden Abs. 2 von Art. 11 BD-BZO 1995, wonach gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen kein Mehrlängenzuschlag einzuhalten sei, nicht abgeleitet werden, der Grundgrenzabstand von Art. 8 BD-BZO 1995 (5 m) gelte gleichzeitig als massgebender Strassen- und Wegabstand.

Bei der Auslegung der in der Ersatzordnung enthaltenen Abstandsregelungen muss deren Entstehungsgeschichte berücksichtigt werden. Die aufsichtsrechtlich erlassene Bau- und Zonenordnung basiert weitgehend auf der vom Gemeinderat Zürich am 23. Oktober 1991 festgesetzten und mit Urnenabstimmung vom 17. Mai 1992 angenommenen Bau- und Zonenordnung (BZO 1992). Die in letzterer enthaltenen Regelungen über den in den Wohnzonen W2 bis W5 massgebenden Grundabstand und Mehrlängenzuschlag wurden von der Baudirektion unverändert in ihr Regelwerk übernommen (vgl. Art. 8 und 11 BD-BZO 1995 sowie Art. 8 und 11 Abs. 1 bis 4 BZO 1992). Dabei wurde von der Aufsichtsinstanz übersehen, dass sich die vor der im Zuge der PBG-Revision vom 1. September 1991 erarbeitete BZO 1992 hinsichtlich des Strassenabstandes an der alten Fassung von § 265 Abs. 1 PBG orientierte, wonach gegenüber Verkehrswegen grundsätzlich die gleichen Abstände wie gegenüber Nachbargrundstücken einzuhalten und nur kantonale Mindestabstände vorgegeben waren. Dieser Systemwechsel wurde offensichtlich nicht berücksichtigt, hätte doch

entweder eine ausdrückliche Regelung unter dem Titel Strassen- und Wegabstand erfolgen oder aber Art. 11 Abs. 3 BZO 1992 (Verzicht auf Mehrlängenzuschlag gegenüber Verkehrswegen) fallen gelassen werden müssen. Unter diesen Umständen kann die klarerweise auf die altrechtliche Fassung von § 265 Abs. 1 PBG Bezug nehmende Bestimmung von Art. 11 Abs. 2 BD-BZO 1995 nicht dahingehend interpretiert werden, dass der in Art. 8 BD-BZO 1995 statuierte Grundgrenzabstand bewusst auch als kommunaler Strassen- bzw. Wegabstand normiert worden wäre.

Es muss daher vom Fehlen einer kommunalen Abstandsregelung gegenüber Verkehrswegen ausgegangen werden, so dass die kantonalrechtliche Regelung von § 265 Abs. 1 PBG zum Tragen kommt. Die Anbaute hat demzufolge gegenüber dem südostseitig an das Baugrundstück anstossenden Fussweg einen Abstand von 3,5 m einzuhalten, welches Mass vor der gesamten Fassade respektiert wird.