

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00309 vom 23. Oktober 2019**

ZH Verwaltungsgericht, 2019-10-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2019.00309](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00309)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00309 du 23 octobre 2019

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00309 del 23 ottobre 2019

## **Regeste**

Baubewilligung | Aufstockung eines Teils einer Blockrandbebauung. Beim vorliegenden Bauprojekt handelt es sich um eine Aufstockung eines Gebäudeteils, der zusammen mit weiteren (Grenz-)Bauten eine offene Blockrandbebauung bildet. Strittig ist, inwiefern die Aufstockung der Grenzbaute die Abstandsvorschriften gegenüber den angrenzenden Blockrandparzellen einzuhalten hat (E. 3 f.). Der Anbau an eine Grenzbaute führt nach kommunalem Recht nicht zu einer generellen Befreiung von Abstandsvorschriften zugunsten des Grundstücks, auf dem der Anbau steht, weshalb die projektierte Aufstockung den Grenzabstand einzuhalten hat (E. 6.3). Die BZO-Bestimmung, welche rückwärtig neu einen Grundgrenzabstand von 5 m vorsieht, weist einen planerischen Gehalt auf und entfaltet dementsprechend negative Vorwirkung (E. 6.4). Bei Betrachtung der (gesamten) Blockrandbebauung ist die Bestimmung der gegen den (Hinter-)Hof gerichteten Seite als rückwärtige Seite nicht baurechtswidrig (E. 6.5). Die projektierte Aufstockung beachtet den geforderten Grenzabstand nicht. Somit erweist sich die Nebenbestimmung als erforderlich und damit als rechtmässig, weshalb die Rüge begründet ist (E. 6.6). Gutheissung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführerin erhebt vorliegend eine Automomiebeschwerde im Sinn von § 21 Abs. 2 lit. b VRG und begründet ihre Legitimation damit, dass die Vorinstanz die einschlägigen kommunalen Vorschriften zur geschlossenen Bauweise und zu den einzuhaltenden Grenzabständen falsch angewendet habe.

### **E. 2.2**

Nach § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b VRG sind Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben mit Rechtspersönlichkeit zur Beschwerde legitimiert, wenn sie die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Die Frage der Legitimation im Rahmen des kantonalen Beschwerdeverfahrens ist unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Bestimmungen zu prüfen, müssen sich doch gemäss Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG) Parteien, die zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt sind, am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00416, E. 1.1, mit Hinweisen). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist

eine Gemeinde durch Aufhebung eines Bauentscheids als Baubewilligungsbehörde und damit als Trägerin hoheitlicher Gewalt berührt; sie ist daher befugt, mit Beschwerde eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend zu machen (BGE 140 II 378 E. 1.2). Folglich ist vorliegend die Legitimation der Beschwerdeführerin, welche als Baubewilligungserteilerin eine Verletzung von BZO-Bestimmungen geltend macht, ohne Weiteres zu bejahen. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 3**

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 01 liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) in der Wohnzone W6 mit erhöhter Ausnützung. Die darauf befindliche L-förmige Baute wurde in den 1890er-Jahren bewilligt und besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit fünf Geschossen sowie einem Werkstattanbau mit deren drei. Das Grundstück Kat.-Nr. 01 wird nord- und südwestlich von der B-Strasse respektive dem C-Weg umfahren; nordöstlich grenzt es an die Parzellen Kat.-Nrn. 03 und 04 und südöstlich an ein Schulgelände (Kat.-Nr. 05). Mit den Bauten auf den beiden erstgenannten Grundstücken sowie Kat.-Nr. 06 bildet das Mehrfamilienhaus mit Werkstattanbau eine vierteilige, gegen Südosten offene Blockrandbebauung, indem es nordöstlich zusammengebaut ist mit dem Gebäude auf Kat.-Nr. 03, das seinerseits nordöstlich zusammengebaut ist mit dem Gebäude auf Kat.-Nr. 06, das wiederum südöstlich zusammengebaut ist mit dem Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 04.

#### **E. 4.1**

Der Beschwerdegegner plant die Aufstockung des Werkstattanbaus um zwei Geschosse. Die Baubewilligungsbehörde machte wegen der erwogenen Abstandswidrigkeit dieser Aufstockung gegenüber den Grundstücken Kat.-Nrn. 03 und 04 den Baubeginn von der Nebenbestimmung abhängig, dass entweder abgeänderte Pläne zu bewilligen oder Näherbaurechte von den betroffenen Grundstückseigentümern beizubringen seien.

#### **E. 4.2**

Die Vorinstanz prüfte im Zusammenhang mit der Abstandsfrage zunächst, ob angesichts des zu beurteilenden unvollständigen Gevierts die Regelungen der BZO und des PBG zu den Grenzabständen (überhaupt) Anwendung finden. Dabei erwog es im Wesentlichen, dass im Verhältnis der Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 03 untereinander bereits ein Grenzbau vorliege. Daher wäre es unangebracht, in den an den Grenzbau anschliessenden Bereichen von der Geltung von Gebäude- und Grenzabstandsvorschriften auszugehen. Insofern sei die Zulässigkeit des Grenzbaus und damit (erst recht) des strittigen Bauprojekts auch ohne Zustimmungserklärung bzw. Näherbaurecht der Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 03 zu bejahen, da auch die Voraussetzungen des erlaubten Grenzbaus nach § 287 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) erfüllt seien. Nichts anderes könne im Verhältnis der Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 04 gelten. Demgemäss hiess die Vorinstanz den Rekurs in diesem Punkt gut und hob die Dispositiv-Ziffer I.1.a der Baubewilligung auf.

#### **E. 4.3**

Nach dem Dafürhalten der Beschwerdeführerin gelten demgegenüber die in Art. 13 Abs. 2 lit. a BZO verankerten Abstandsvorschriften. Der zustimmungsfreie Anbau an einen Grenzbau nach Art. 7 Abs. 2 BZO sei durch das Profil der nachbarlichen Baute vorgegeben, weshalb für eine weitergehende Beanspruchung der Grenze in der horizontalen oder

vertikalen Ausdehnung die nachbarliche Zustimmung unumgänglich sei.

### **E. 5.1**

Gemäss § 286 Abs. 1 PBG sind Gebäude grundsätzlich in offener Überbauung zu erstellen. Die geschlossene Überbauung kann samt der dabei zulässigen Bautiefe und Gesamtlänge durch die Bau- und Zonenordnung, durch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, durch den Quartierplan oder durch den Baulinienplan vorgeschrieben oder erlaubt werden (Abs. 2). Die Regelung der offenen und der geschlossenen Bauweise verfolgt u. a. gestalterische, wohnhygienische und – bei weiträumiger Betrachtungsweise – siedlungsstrukturierende Zwecke (Roman Sieber, Die bauliche Verdichtung aus rechtlicher Sicht, Freiburg 1996, S. 105 f.). Im Rahmen der geschlossenen Überbauung stellt der Grenzbau einen Sondertatbestand dar: Ein einzelner Grenzbau wird – obschon es sich eigentlich um ein freistehendes Gebäude handelt – als besondere Form der geschlossenen Überbauung betrachtet, weil dem Nachbarn die Möglichkeit offensteht, jederzeit anzubauen und damit eine geschlossene Überbauung herzustellen (VGr, 20. August 2008, VB.2008.00210, E. 3.2). Als Folge des Umstands, dass den Bestimmungen über die Erstellung von Grenzbauten nicht hauptsächlich nachbarschützende Funktion zukommt, ist die Erstellung einer Grenzbaute nach PBG auch nicht generell von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Insofern wird die Erstellung von Grenzbauten gegenüber der Errichtung von Bauten, die die ordentlichen Abstände unterschreiten (aber keine Grenzbauten sind), privilegiert, da die Zustimmung des Nachbarn in letzteren Fällen unerlässlich ist. Diese Privilegierung lässt sich ohne Weiteres damit begründen, dass Grenzbauten für den Nachbarn nicht zum Vornherein mit negativen Einflüssen verbunden sind. Vielmehr stellen sie regelmässig sogar eine Verbesserung der eigenen baulichen Möglichkeiten eines benachbarten Grundeigentümers dar, hat er doch die Möglichkeit, seinerseits eine Grenzbaute zu erstellen (Maja Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, Entlebuch 2001, S. 148).

### **E. 5.2**

Im Zusammenhang mit der vorliegend zu beurteilenden Frage ist ein Urteil des Baurekursgerichts vom 2. Juli 1999 von Interesse. Strittig war, ob ein projektiertes Mehrfamilienhaus, welches seitlich an das an der Grenze stehende Nachbargebäude angebaut werden sollte, letzteres überragen dürfe. Dabei sei von dem in der stadtzürcherischen Bauordnung verankerten Grundsatz auszugehen, wonach der Grenzbau einzig mit der schriftlichen Zustimmung des betreffenden Nachbarn zulässig sei. Daher dürfe die statuierte Ausnahme, nämlich die Erstellung einer Grenzbaute, "soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann" (so der Gesetzeswortlaut), nicht so extensiv ausgelegt werden, dass der Regelfall unterlaufen würde. Die kommunale Bauordnung lasse die Erstellung einer Grenzbaute als angebautes Gebäude an einen bestehenden Kubus ohne nachbarliche Zustimmung deshalb zu, weil die Zustimmungsverweigerung durch den Nachbarn, der selber bereits das Grenzbaurecht ausübt, als rechtsmissbräuchlich bezeichnet werden müsste. Missbräuchlichkeit der Zustimmungsverweigerung sei aber lediglich in dem Umfang anzunehmen, in welchem sich ein Bauvorhaben im Rahmen des bestehenden Gebäudeprofils des auf der Grenze stehenden benachbarten Gebäudes halten würde, da nicht unterstellt werden dürfe, die Zustimmung zum Grenzbau reiche weiter, als sie sich im Ausmass der realiter bestehenden Baute manifestieren würde (BEZ 1999 Nr. 38, insb. E. 3c).

### **E. 6.1**

Die Bau- und Zonenordnung kann gemäss § 49 Abs. 1 PBG die zulässige bauliche Grundstücknutzung durch Bestimmungen über die Ausnützung, die Bauweise und die Nutzweise näher ordnen. Soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist, sind etwa Regelungen über die offene und die geschlossene Bauweise mit der Gesamtlänge und der zustimmungsfreien Bautiefe beim Grenzbau gestattet ( § 49 Abs. 2 lit. f PBG). § 286 Abs. 1 PBG (Grundordnung) sowie § 287 PBG (Grenzbau) gelten nur dann und insoweit, als nichts anderes bestimmt ist ( Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bau- und Umweltrecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1119).

### **E. 6.2**

Vorliegend regelt Art. 7 BZO die Geschlossene Überbauung (Randtitel). Gemäss Art. 7 Abs. 1 BZO ist das Zusammenbauen erlaubt. Der Grenzbau ist nach Art. 7 Abs. 2 BZO 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. Insoweit verdrängt die Bestimmung als kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht die kantonale Norm von § 287 PBG. Sodann ist dieses Recht in erster Linie durch die Gemeindebehörden anzuwenden und auszulegen. Bei der Anwendung und Auslegung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (VGr, 28. Februar 2019, VB.2018.00554, E. 4.3, mit Hinweisen). Bei Art. 7 Abs. 2 BZO handelt es sich um die angepasste (indes im Kern gleichgebliebene) Fassung jener Bestimmung, welche das Baurekursgericht im obgenannten (E. 5.2) Entscheid vom 2. Juli 1999 ausgelegt hatte. Der heutige Wortlaut der Norm bringt die Tragweite der Regelung deutlich (und deutlicher als die Vorgängerbestimmungen) zum Ausdruck: Von einer nachbarlichen Zustimmung zum Grenzbau kann nur dann abgesehen werden, wenn an ein Gebäude innerhalb des bestehenden Profils angebaut werden kann. Profil bedeutet nach allgemeinem Sprachgebrauch Seitenansicht oder Umriss. Somit hat das anzubauende Gebäude den Umriss der bestehenden Grenzbaute zu beachten. Insofern darf die Anbaute durchaus kleiner – mithin innerhalb –, indes keinesfalls grösser – somit ausserhalb – auftreten als die bereits bestehende Grenzbaute. Das Profil respektive der Umriss der Grenzbaute ist uneingeschränkt und daher sowohl in vertikaler wie auch in horizontaler Hinsicht massgebend und vom benachbarten Grundstückseigentümer zu respektieren. Der Einbezug von Sinn und Zweck der Grenzbaurechtordnung (vgl. oben E. 5.2) führt zum nämlichen Ergebnis: Den Grenzbauten ist dadurch, dass der angrenzende Grundstückseigentümer später seinerseits anbauen kann, ein reziprokes Element inne, welches aber klarerweise die Beachtung des vorhandenen Profils respektive des Gebäudeumrisses verlangt.

### **E. 6.3**

Der Wortlaut der kommunalen Bestimmung bietet keinen Anhaltspunkt für die Auffassung der Vorinstanz, wonach aus dem Vorhandensein eines Grenzbaurechts die (zumindest teilweise) Nichtanwendung bzw. Ausserkraftsetzung von Gebäude- und Grenzabstandsvorschriften folgt (oben E. 4.2). Auch sind Art. 7 Abs. 2 BZO keine Hinweise zu entnehmen, wonach der zustimmungsfrei gestattete Anbau an einen Grenzbau lediglich auf der Grenzlinie das bestehende Profil zu beachten hätte, wogegen in

beispielsweise 10 cm Abstand von der Grenzlinie die Ausmasse der Anbaute beliebig gross werden können. Der Anbau an eine Grenzbaute (und damit die Herstellung einer geschlossenen Überbauung) führt daher nach kommunalem Recht nicht zu einer generellen Befreiung von Abstandsvorschriften zugunsten des Grundstücks, auf dem der Anbau steht. Entsprechend hat vorliegend auch die projektierte Aufstockung am Werkstattanbau den kommunal festgelegten Grenzabstand einzuhalten.

#### **E. 6.4**

Mit Blick auf den in Art. 13 Abs. 2 lit. a BZO festgelegten Grenzabstand stellt sich vorab eine intertemporalrechtliche Frage. Die strittige Baubewilligung datiert nämlich vom 10. Juli 2018 und erging somit vor der Teilkraftsetzung der am 30. November 2016 verabschiedeten BZO-Revision (BZO 2016) am 1. November 2018. Daher ist zu prüfen, ob Art. 13 Abs. 2 lit. a BZO, welcher rückwärtig neu einen Grundgrenzabstand von 5 m vorsieht, negative Vorwirkung entfaltet .

##### **E. 6.4.1**

Gemäss § 234 PBG gilt ein Grundstück als baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch die Gemeindeexekutive beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Mit dieser Bestimmung soll verhindert werden, dass die künftigen planerischen Festlegungen durch widersprechende dauernde Veränderungen an Grundstücken ganz oder teilweise in ihrem Zweck vereitelt werden. Allerdings soll nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen die Bausperre nicht weitergehen, als es der Zweck der vorgesehenen Planung verlangt. Denn § 234 PBG dient ausschliesslich der Plansicherung und erlaubt nicht etwa eine allgemeine Voranwendung künftigen Rechts (VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00627, E. 5.2; RB 1984 Nr. 96; VGr, 11. Juli 1990, VB.1990.00038 = BEZ 1990 Nr. 29). Andererseits werden durch § 234 PBG auch nicht sämtliche in Änderung befindlichen Bestimmungen geschützt, welche Auswirkungen auf planungsrechtliche Festlegungen haben können. Vielmehr muss es sich bei einer planungsrechtlichen Festlegung im Sinn von § 234 PBG stets um ein unmittelbares oder wenigstens mittelbares Planungsinstrument handeln (VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00627, E. 5.2; vgl. auch VGr, 9. Februar 2011, VB.2010.00508, E. 2.3.2). Planerisch bedeutsam sind planerisch festgelegte Abstandsvorschriften, wozu Abstandsregelungen in Gestaltungsplänen, Strassenabstände nach § 265 PBG, Abstände gemäss Verkehrs- und Gewässerbaulinien und Wald- und Gewässerabstände gehören (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 713; Schüpbach Schmid, S. 34 und S. 28). Indes sei den Grenzabständen (als reine Massvorschrift) keine planerische Wirkung zuzubilligen, weshalb sie nicht von § 234 PBG erfasst würden (so Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 713). Demgegenüber zuerkannte in einem neueren Urteil die Vorinstanz der Festlegung von Grenzabständen "geradezu prototypisch" eine planerische Funktion (BEZ 2014 Nr. 44 E. 5.7).

##### **E. 6.4.2**

Vor diesem (uneinheitlichen) Hintergrund ist angezeigt, Grenzabstandsbestimmungen differenziert zu handhaben, ausgehend von ihren unterschiedlichen Funktionen (so schon angelegt bei Schüpbach Schmid, S. 28 in Verbindung mit S. 10): Soweit der infrage stehenden Grenzabstandsbestimmung eine siedlungsplanerische (und keine primär nachbarschützende) Funktion zukommt, ist diese als planerisch festgelegte Abstandsvorschrift aufzufassen. Daher ist die gesetzgeberische Intention hinter der

(Neu-)Regelung von Art. 13 Abs. 2 lit. a BZO zu untersuchen. Zuvor galten in den Gebieten mit erhöhter Ausnützung die kantonalen Abstandsvorschriften, womit der Grenzabstand (anstatt 5 m) 3,5 m betrug. Rückwärtig erachtete der Normgeber nun den reduzierten Grenzabstand aber nicht mehr als gerechtfertigt, da dieser zu städtebaulich problematischen Übergängen, insbesondere an der Grenze zu einer weniger dichten Zone, führen kann. Deshalb wurde rückwärtig neu ein Grenzabstand von 5 m in die Bauordnung aufgenommen (Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, Erläuterungsbericht nach Art. 47 R PV, S. 65 f.). Dies zeigt, dass die Anpassung von Art. 13 Abs. 2 lit. a BZO siedlungsplanerisch begründet ist. Folglich weist Art. 13 Abs. 2 lit. a BZO einen planerischen Gehalt auf und entfaltet dementsprechend negative Vorwirkung.

## **E. 6.5**

Somit ist auf den vorliegenden Sachverhalt der am 1. November 2018 in Kraft getretene Art. 13 Abs. 2 lit. a BZO anzuwenden, wonach in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnützung die kantonalen Abstandsvorschriften, rückwärtig jedoch ausgehend von einem Grundgrenzabstand von 5 m, gelten. Dabei beträgt der kantonale Mindestgrenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken nach § 270 Abs. 1 PBG 3,5 m.

### **E. 6.5.1**

Im Hinblick auf die Bestimmung der rückwärtigen Seite ist vorab zu klären, ob es sich beim Werkstattanbau auf Kat.-Nr. 01 um ein (eigenständiges) Gebäude handelt, wie das der Beschwerdegegner mit Hinweis auf die vom Mehrfamilienhaus abweichende äussere Erscheinung und den andersartigen Ausbaustandard vorbringt. Dem ist nicht zu folgen. Entscheidend für die funktionale Eigenständigkeit ist insbesondere, dass jeder Baukörper auch für sich allein über eine genügende interne Erschliessung verfügt (VGr, 21. April 2004, VB.2004.00028, E. 2.2), was vorliegend beim Werkstattanbau nicht (mehr) gegeben ist (so schon bemerkungsweise die Vorinstanz). Daran ändert nichts, dass der Werkstattanbau bis zu den An- und Umbauarbeiten im Jahr 1954 (und dem Anschluss der dortigen neuen Wohnungen an das Treppenhaus des Mehrfamilienhauses mittels Brandmauerdurchbrüchen) über eine eigene interne Erschliessung verfügt hatte.

### **E. 6.5.2**

Mit Blick auf die den einzuhaltenden Abständen zugrunde liegende Bestimmung der Gebäudeseiten erwog die Baubewilligungsbehörde, dass es, ausgehend vom C-Weg, bei den Ostfassaden um rückwärtige Fassaden und bei den Südfassaden um seitliche Fassaden im Sinn von § 270 Abs. 2 PBG handeln würde. Der Beschwerdegegner zieht diese Erwägung in Zweifel, da der C-Weg keinerlei Bezug zum Geviert habe und der Werkstattanbau von der D-Gasse erschlossen werde. Dem ist insofern zuzustimmen, als sich der C-Weg von der Bauparzelle durch eine Einfriedung und Bepflanzungen abtrennt und niveaumässig abhebt. Indes ist die Erschliessung der Baute nicht allein massgebend für die Bestimmung der Gebäudeseiten (vgl. nur § 240 Abs. 3 PBG, wonach Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen habe). Vorliegend ist zur Bestimmung der rückwärtigen Seite der Baute auf Kat.-Nr. 01 zu berücksichtigen, dass dieses mit drei weiteren Gebäuden zusammengebaut ist und mit denen eine Blockrandbebauung bildet, die gegen Südosten offen ist (oben E. 3). Dazu mag anstelle des C-Wegs die B-Strasse als Bezugspunkt allenfalls geeigneter erscheinen (mit dem Ergebnis der südöstlichen Gebäudeseite als rückwärtige). Insgesamt überzeugender ist

indes eine Betrachtung der (gesamten) Blockrandbebauung. Dabei handelt es sich um ein unvollständiges Geviert, welches einen (Hinter-)Hof umschliesst. Die (Nord-)Ostseite des Gebäudes ist gegen diesen Hof gerichtet. Insofern ist die Bestimmung der (Nord-)Ostseite als rückwärtige Seite durch die Baubewilligungsbehörde – in Beachtung ihres ihr zustehenden Spielraums (oben E. 6.2) – zwanglos nachvollziehbar und nicht baurechtswidrig.

#### **E. 6.6**

Daraus folgt mit Blick auf Art. 13 Abs. 2 lit. a BZO, dass gegenüber den (nord-)östlich gelegenen (rückwärtigen) Kat.-Nrn. 03 und 04 ein Grundgrenzabstand von 5 m einzuhalten ist. Neben dem Grundgrenzabstand ist zusätzlich der Mehrhöhenzuschlag gemäss § 270 Abs. 2 PBG zu berücksichtigen. Die projektierte Aufstockung des Werkstattanbaus hat eine Gebäudehöhe von 14,35 m zur Folge, was in einem Mehrhöhenzuschlag von 2,35 m resultiert. Der einzuhaltende Grenzabstand vergrössert sich somit auf 7,35 m. Die Baubewilligung hält indes fest, dass der Werkstattanbau zum Grundstück Kat.-Nr. 03 lediglich einen Grenzabstand zwischen 3,20 m und 3,60 m aufweist und zur Parzelle Kat.-Nr. 04 einen solchen zwischen 3,60 m und 5,20 m. Diese gemessenen Abstände zieht der Beschwerdegegner nicht in Zweifel. Somit hält die projektierte Aufstockung gegenüber den Grundstücken Kat.-Nrn. 03 und 04 den von Art. 13 Abs. 2 lit. a BZO geforderten Grenzabstand offensichtlich nicht ein. Vor diesem Hintergrund erweist sich die von der Baubewilligungsbehörde statuierte Nebenbestimmung, dass entweder abgeänderte Pläne zu bewilligen oder Näherbaurechte von den betroffenen Grundstückseigentümern beizubringen seien, als erforderlich und somit als rechtmässig. Die Beschwerde ist folglich begründet.

#### **E. 7.1**

Nach dem Gesagten erweist sich der vorinstanzliche Entscheid im gerügten Punkt als rechtsfehlerhaft. Die Beschwerde ist gutzuheissen und Dispositiv-Ziffer I des Entscheids des Baurekursgerichts vom 29. März 2019 ist insoweit aufzuheben, als dieser die Dispositiv-Ziffer I.1.a des Bauentscheids vom 10. Juli 2018 aufhob. In diesem Umfang ist der Bauentscheid vom 10. Juli 2018 antragsgemäss wiederherzustellen.

#### **E. 7.2**

Die Rekurskosten in der Höhe von Fr. 5'600.- sind in Abänderung von Dispositiv-Ziffer II des Entscheids des Baurekursgerichts vom 29. März 2019 vollständig dem Beschwerdegegner aufzuerlegen.

#### **E. 8.1**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem unterliegenden Beschwerdegegner aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

#### **E. 8.2**

Gemäss ständiger Rechtsprechung steht einem obsiegenden Gemeinwesen eine Parteientschädigung nur in Ausnahmefällen, insbesondere bei ausserordentlichen Bemühungen, zu. Grösseren Gemeinwesen wird dabei nur selten eine Parteientschädigung zugesprochen, während kleinere Gemeinden häufiger als entschädigungsberechtigt eingestuft werden (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegesetz des Kantons Zürich (VRG), 3. A., Zürich etc. 2014, § 17

N. 50 ff.). Im vorliegenden Fall sind besondere Aufwendungen des Beschwerdeführers (als grosses Gemeinwesen) nicht ersichtlich. Es ist ihm somit im Rekurs- wie auch im Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.