



Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

Zurück

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal



**1C\_231/2017**

**Urteil vom 1. März 2018**

**I. öffentlich-rechtliche Abteilung**

Besetzung

Bundesrichter Merkli, Präsident,  
Bundesrichter Karlen, Fonjallaz, Eusebio, Kneubühler,  
Gerichtsschreiber Stohner.

Verfahrensbeteiligte

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt Robert Hadorn,

*gegen*

B. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,  
vertreten durch Rechtsanwalt Lukas Wolfer,

Bausektion des Stadtrates Zürich,  
Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich.

Gegenstand  
Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, vom 2. März 2017 (VB.2016.00532).

**Sachverhalt:**

**A.**  
Mit Beschluss vom 26. August 2015 bewilligte die Bausektion der Stadt Zürich B. \_\_\_\_\_ die Aufstockung seiner auf dem Grundstück Kat.-Nr. OB529 in Zürich-Oberstrass gelegenen, drei Vollgeschosse aufweisenden Mehrfamilienhäuser an der Rigistrasse xxx bis yyy um ein von allen Fassaden zurückversetztes Attikageschoss mit sechs Wohnungen.  
Dagegen rekurrierten A. \_\_\_\_\_ und eine weitere Person, beides Eigentümer von Stockwerkeigentumseinheiten des auf dem östlich gelegenen Grundstück Kat.-Nr. OB3775 stehenden Mehrfamilienhauses an der Rigistrasse zzz. Das Mehrfamilienhaus der Rekurrenten wird nur durch die Rigistrasse vom Baugrundstück getrennt. Mit Entscheid vom 8. Juli 2016 vereinigte das Baurekursgericht

des Kantons Zürich die beiden Verfahren und hiess die Rekurse teilweise gut. Es versah die Baubewilligung mit der Auflage, dass vor Baubeginn neue Pläne einzureichen und zu bewilligen seien, gemäss welchen das hypothetische Dachprofil auf der Nordostseite auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge durchstossen werde. Im Übrigen wies es die Rekurse ab.

#### **B.**

Am 13. September 2016 erhob A. \_\_\_\_\_ Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde mit Urteil vom 2. März 2017 ab.

#### **C.**

Mit Eingabe vom 24. April 2017 führt A. \_\_\_\_\_ Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht und beantragt in der Hauptsache, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Das Verwaltungsgericht und B. \_\_\_\_\_ beantragen in ihren Eingaben, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Stadt Zürich stellt Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdeführer hält an seinem Standpunkt fest.

### **Erwägungen:**

#### **1.**

**1.1.** Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 ff. BGG; **BGE 133 II 353** E. 2 S. 356). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Nachbar im baurechtlichen Sinne zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG).

**1.2.** Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundesrecht, Völkerrecht oder kantonale verfassungsmässige Rechte (Art. 95 lit. a, b und c BGG). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen gemäss Art. 95 lit. d BGG vor Bundesgericht nicht gerügt werden; zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots (**BGE 138 I 143** E. 2 S. 149 f.). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch dessen Ergebnis unhaltbar ist (**BGE 141 I 70** E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen).

**1.3.** Rügt ein Beschwerdeführer die Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV, genügt es nicht, wenn er bloss behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Er hat vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet. Auf Rügen, mit denen bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geübt wird, tritt das Bundesgericht nicht ein (**BGE 130 I 258** E. 1.3 S. 262; **136 II 489** E. 2.8; **137 V 57** E. 1.3 S. 60; je mit Hinweisen). Unter diesem Vorbehalt ist auf die Beschwerde einzutreten.

#### **2.**

**2.1.** Der Beschwerdeführer rügt eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung im Sinne von Art. 97 BGG. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser seien entgegen der unzutreffenden Sachverhaltsannahme der Vorinstanz deutlich übernutzt.

**2.2.** Die Vorinstanz hat entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht festgestellt, die Gebäude seien nicht übernutzt. Vielmehr ist auch seitens des Beschwerdegegners unbestritten, dass die bestehenden Bauten die maximal zulässige Ausnützung in den Vollgeschossen überschreiten. Die Vorinstanz hat indes die Ausnützungsziffer in den Vollgeschossen als nicht entscheidend erachtet. Relevant sei vielmehr, dass das geplante Attikageschoss die maximal zulässige Fläche im Sinne von § 255 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) einhalte.

Dies stellt eine Rechtsfrage dar (vgl. hierzu nachfolgend E. 5). Eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung liegt nicht vor.

**2.3.** Der Beschwerdeführer erachtet seinen Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV als verletzt, da die Vorinstanz auf einzelne seiner Vorbringen nicht eingegangen sei. Das angefochtene Urteil sei bereits aus diesem Grund aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

**2.4.** Die Vorinstanz hat erwogen, im Beschwerdeverfahren dürften sich die Parteien nicht damit begnügen, pauschale Behauptungen aufzustellen. Vielmehr müssten sie ihren Rügen detaillierte und nachvollziehbare Berechnungen zugrunde legen. Der Beschwerdeführer missachte dieses Substanziierungsgebot, wenn er dem Bauprojekt bloss in genereller Weise vorwerfe, es verletze die Ausnützungsziffer.

Die Ausführungen des Beschwerdeführers im vorinstanzlichen Verfahren zu diesem Punkt sind in der Tat sehr knapp (Beschwerde vom 13. September 2016 S. 5). Indem die Vorinstanz mangels hinreichend substantzierter Begründung nicht auf die Rüge eingetreten ist, hat sie den Gehörsanspruch des Beschwerdeführers nicht missachtet. Im Übrigen legt der Beschwerdeführer aber auch nicht dar, inwiefern das Ausmass der (unbestrittenen) Ausnutzungsüberschreitung in den Vollgeschossen entscheidend relevant sein sollte (vgl. hierzu E. 5 hiernach).

Die Vorinstanz ist auch im Weiteren auf sämtliche entscheidungsrelevanten und hinreichend substantzierten Vorbringen des Beschwerdeführers eingegangen und hat ihren Entscheid eingehend begründet. Es liegt somit keine Verletzung der Begründungspflicht als Teilgehalt des Anspruchs des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör vor.

### 3.

**3.1.** Die Vorinstanz hat zur Beurteilung der Frage, ob der bestehende Gebäudekomplex um ein Attikageschoss aufgestockt werden kann, vorab die Rechtslage näher dargestellt (angefochtenes Urteil S. 5).

Dach- bzw. Attikageschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen (vgl. § 275 Abs. 2 Satz 1 PBG/ZH). Bei Flachdächern wie im zu beurteilenden Fall dürfen Attikageschosse - vorbehaltlich § 292 lit. b PBG/ZH - die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen nicht durchschneiden. Gemeint ist damit jene Profillinie, die unter 45 Grad an die Schnittlinie zwischen der tatsächlichen Dachfläche des obersten Vollgeschosses und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a PBG/ZH).

Gemäss § 292 lit. b PBG/ZH dürfen Dachaufbauten (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten), wo nichts anderes bestimmt ist, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchschneiden.

Mit der kommunalen Bauordnung kann von diesen kantonalen Bestimmungen abgewichen werden. Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Zürich in Art. 7a Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO/Zürich; AS-Nr. 700.100) mit dem Randtitel "Dachgestaltung bei Attikageschossen" Gebrauch gemacht. Nach dieser Bestimmung müssen Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) mit Ausnahme der nach § 292 PBG/ZH zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 Grad angelegt wird.

Art. 7a Abs. 1 BZO/Zürich macht den Bau von Attikageschossen somit von der "Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe" abhängig. Der bestehende Gebäudekomplex überschreitet jedoch mit einer Gebäudehöhe von bis zu 14 Metern die nach Art. 13 Abs. 1 BZO/Zürich in der Wohnzone W3 maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,5 Metern.

**3.2.** Die Vorinstanz hat erwogen, aufgrund dieser Überschreitung der Gebäudehöhe könne sich die Bauherrschaft nicht auf Art. 7a Abs. 1 BZO/Zürich berufen. Dies bedeute indes nicht, dass deswegen der Bau von Attikageschossen verboten wäre. Abweichend von § 281 Abs. 1 lit. a PBG/ZH werde bei Art. 7a Abs. 1 BZO/Zürich das 45-Grad-Profil nicht direkt an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade, sondern maximal einen Meter über dieser Schnittlinie angelegt. Aufgrund des höher liegenden Profils ermögliche Art. 7a Abs. 1 BZO/Zürich grössere Attikageschosse als § 281 Abs. 1 lit. a PBG/ZH. Unter diesen Umständen bilde § 281 Abs. 1 lit. a PBG/ZH die Grundnorm, während Art. 7a Abs. 1 BZO/Zürich den Privilegierungstatbestand darstelle. Sei die Privilegierungsvoraussetzung von Art. 7a Abs. 1 BZO/Zürich, nämlich die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, nicht erfüllt, könne sich die Bauherrschaft immer noch auf die Grundnorm von § 281 Abs. 1 lit. a PBG/ZH berufen, welche nicht an die "Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe" anknüpfe. Damit stehe die Höhenüberschreitung einer Anwendung von § 275 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 281 Abs. 1 lit. a und § 292 lit. b PBG/ZH nicht entgegen.

**3.3.** Der Beschwerdeführer bringt vor, die Vorinstanz räume somit ausdrücklich ein, dass Art. 7a BZO/Zürich verletzt sei, sei aber der Auffassung, dass sich der Bauherr in diesem Fall auf § 281 Abs. 1 lit. a PBG/ZH berufen könne. Dies sei unhaltbar. § 281 Abs. 1 lit. a PBG/ZH regle die zulässige Firsthöhe. Gemäss § 49 Abs. 2 lit. b PBG/ZH dürften die Gemeinden die bauliche Grundstücknutzung insbesondere durch Bestimmungen über die Firsthöhe näher ordnen. Sie könnten mithin die Firsthöhe im Vergleich zu den kantonalrechtlichen Mindestvorschriften auch einschränken. Wenn Art. 7a BZO/Zürich bei Errichtung eines Attikageschosses verlange, dass das zulässige Dachprofil auf der maximal zulässigen Gebäudehöhe anzulegen sei, wenn die Gebäudehöhe ausgeschöpft werde, sei diese Vorschrift auch dann zulässig und einzuhalten, wenn sie zu einer Einschränkung von § 281 Abs. 1 lit. a PBG/ZH führe.

**3.4.** Die Stadt Zürich hat in ihrer Vernehmlassung ausgeführt, gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG/ZH und § 292 PBG/ZH könnten die Gemeinden die Ausdehnung von Attikageschossen in der Bauordnung abweichend regeln. Davon habe die Stadt Zürich mit Art. 7a BZO/Zürich Gebrauch gemacht. Diese Regelung sei aus folgendem Grund erlassen worden: Gemäss § 275 Abs. 2 PBG/ZH sei bei Schrägdächern ein Kniestock zulässig. Es habe eine langjährige Praxis der kommunalen Baubehörde bestanden, bei Attikageschossen, d.h. bei Dachgeschossen über Flachdächern, ebenfalls das Kniestockmass zu berücksichtigen. Diese Praxis sei von den Rechtsmittelbehörden als unzulässig eingestuft worden. Mit Art. 7a BZO/Zürich sei die gesetzliche Grundlage geschaffen worden, welche es erlaube, die frühere Praxis weiterzuführen. Wie aus dem Stadtratsbeschluss vom 24. August 2005 hervorgehe, habe diese Regelung einzig die Behebung der Schlechterstellung von Attikageschossen gegenüber Dachgeschossen unter Schrägdächern bezweckt. Eine

Verschärfung gegenüber der Regelung von § 281 Abs. 1 lit. a PBG/ZH - insbesondere bei baurechtswidrigen Bauten - habe damit nicht bewirkt werden sollen.

**3.5.** Die vorinstanzliche Auslegung, welche mit jener der Stadt Zürich übereinstimmt, wonach Art. 7a BZO/Zürich einen Privilegierungstatbestand darstellt, mit welchem das kantonale Recht - konkret § 281 Abs. 1 lit. a PBG/ZH - nicht verschärft werden wollen, erweist sich als vertretbar. Die Auslegung wird durch den eingereichten Stadtratsbeschluss vom 24. August 2005 gestützt, wonach Art. 7a BZO/Zürich bezweckt, die ausnützungsmässig erhebliche Beeinträchtigung von Attikageschossen gegenüber Dachgeschossen unter Schrägdächern zu beheben. Beim von der Stadt Zürich erst im Verfahren vor Bundesgericht eingereichten Stadtratsbeschluss handelt es sich um ein zulässiges neues Beweismittel im Sinne von Art. 99 Abs. 1 BGG, da hierzu erst das Urteil der Vorinstanz Anlass gab. Im Gegensatz zur Vorinstanz äusserte sich das Baurekursgericht in seinem Entscheid vom 8. Juli 2016 nicht zum Verhältnis von Art. 7a BZO/Zürich und § 281 Abs. 1 lit. a PBG/ZH. Damit kann sich die Bauherrschaft vorliegend auf § 281 Abs. 1 lit. a PBG/ZH berufen. Eine willkürliche Anwendung dieser Bestimmung wird vom Beschwerdeführer nicht substantiiert dargelegt.

#### **4.**

Umstritten ist in der Hauptsache die Auslegung und Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG/ZH.

**4.1.** Die Kantone können für Bauten innerhalb der Bauzonen eine erweiterte Besitzstandsgarantie vorsehen (vgl. Urteil 1C\_319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 3.1 mit Hinweisen). Der Kanton Zürich hat von dieser Möglichkeit mit dem Erlass von § 357 Abs. 1 PBG/ZH Gebrauch gemacht. Nach dieser Bestimmung dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.

**4.2.** Die Vorinstanz hat erwogen, im Zeitpunkt der ursprünglichen Baubewilligung vom 20. Januar 1978 habe das Bauvorhaben die damals geltende Gebäudehöhenvorschrift eingehalten, was nicht bestritten werde. Es handle sich mithin um eine Baute, die (aufgrund ihrer Gebäudehöhe von 14 Metern) erst nachträglich baurechtswidrig geworden sei, weshalb § 357 Abs. 1 PBG/ZH Anwendung finde. Die Vorinstanz hat weiter ausgeführt, die Aufstockung eines unzulässig hohen Gebäudes mit einem Attikageschoss führe zu keiner zusätzlichen Gebäudeerhöhung. Die zulässige Gebäudehöhe werde gemäss § 280 Abs. 1 PBG/ZH von der jeweiligen Schnittlinie zwischen der Fassade und der Dachfläche des obersten Vollgeschosses auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen. Die geplante Dachgeschossaufstockung habe mit anderen Worten keinen Einfluss auf die Dachfläche des obersten Vollgeschosses und wirke sich damit auch nicht auf die Gebäudehöhe im Rechtssinn aus. Es handle sich vorliegend also gerade nicht um eine neue oder weitergehende Abweichung von Vorschriften.

**4.3.** Der Beschwerdeführer stuft die Betrachtungsweise der Vorinstanz als unhaltbar ein. Rein formell werde § 280 Abs. 1 PBG/ZH zwar eingehalten. Die äussere Erscheinung respektive der optische Eindruck der bestehenden Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe werde durch die Aufstockung um ein Attikageschoss mit einer Höhe von rund 3 Metern jedoch offensichtlich verstärkt. Die Auffassung der Vorinstanz lasse sich im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (insbesondere Urteil 1C\_319/2016 vom 1. Februar 2017) nicht halten und sei daher willkürlich.

**4.4.** Nach § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG/ZH ist massgebend, ob eine weitergehende Abweichung von Vorschriften vorliegt. Dies ist der Fall, wenn zusätzlich gegen eine bereits verletzte Bestimmung verstossen wird.

**4.5.** Mit Urteil 1C\_319/2016 vom 1. Februar 2017, auf welches sich der Beschwerdeführer beruft, bestätigte das Bundesgericht ein Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, welches § 357 Abs. 1 PBG/ZH als verletzt erachtet hatte. Das Bundesgericht kam dabei zum Schluss, das Verwaltungsgericht habe willkürfrei davon ausgehen können, dass das geplante Attikageschoss die bestehende Baurechtswidrigkeit der Baute in Bezug auf die Übergeschossigkeit verstärke und daher eine weitergehende Abweichung von Vorschriften im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG/ZH darstelle.

Im Einzelnen führte das Bundesgericht aus, die bestehende Übergeschossigkeit des Gebäudes würde zwar insoweit nicht verstärkt, als die Zahl der anrechenbaren Geschosse trotz der Errichtung eines anrechenbaren Attikageschosses gleich bliebe, weil zu dessen Ausgleich auf ein anrechenbares Untergeschoss verzichtet würde. Dieser durch eine teilweise Nutzungsänderung des Untergeschosses erreichte Ausgleich sei jedoch von aussen betrachtet nicht erkennbar und schliesse daher nicht aus, dass das geplante Attikageschoss aufgrund seiner Position über den drei Vollgeschossen in Bezug auf die äussere Erscheinung bzw. den optischen Eindruck die bestehende Übergeschossigkeit und die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe verstärke. Dass sich dies vorliegend willkürfrei vertreten lasse, bestätigten die in den Akten liegenden Fotografien, die zeigten, dass das Gebäude mit dem geplanten Attikageschoss markant höher in Erscheinung treten würde als mit dem bestehenden flachen Walmdach (vgl. zum Ganzen Urteil 1C\_319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 3.6). Das Bundesgericht legte mithin, wenn auch nur mit Willkürprüfung, grossen Wert auf die tatsächlichen Auswirkungen der geplanten Errichtung eines Attikageschosses.

**4.6.** Im zu beurteilenden Fall ändert sich die Gebäudehöhe im rechtlichen Sinne mit der geplanten Aufstockung des zu hohen Gebäudes um ein Attikageschoss zwar nicht. Diese rein formelle

Betrachtungsweise führt vorliegend jedoch zu einem stossenden Ergebnis und erweist sich deshalb als unhaltbar. Es ist offenkundig, dass eine Baute mit zusätzlichem Attikageschoss viel höher wirkt und auch effektiv erhebliche negative Auswirkungen für die Nachbarn hat. Der bestehende Gebäudekomplex des Beschwerdegegners überschreitet, wie dargelegt, bereits heute mit einer Gebäudehöhe von bis zu 14 Metern die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,5 Metern sehr deutlich und würde bei Bewilligung der Aufstockung um ein Attikageschoss als 17 Meter hohes Gebäude in Erscheinung treten, welches die Aussicht des Beschwerdeführers beeinträchtigen und zu vermehrtem Schattenwurf führen würde (vgl. hierzu angefochtenes Urteil E. 2.5). Vergleichbar mit dem Sachverhalt, der dem Urteil 1C\_319/2016 vom 1. Februar 2017 zugrunde liegt, verstärkt das geplante Attikageschoss in Bezug auf die äussere Erscheinung bzw. den optischen Eindruck die bestehende Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe massiv. Auf der Grundlage dieser - zwingend gebotenen - materiellen Sichtweise führt die geplante Aufstockung in Bezug auf die tatsächlich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe zu einer weitergehenden Abweichung im Sinne von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG/ZH.

**4.7.** Liegt wie im zu beurteilenden Fall eine weitergehende Abweichung vor, kommt gestützt auf § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG/ZH einzig die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von § 220 PBG/ZH für die Aufstockung in Betracht. Besondere Verhältnisse im Sinne von § 220 Abs. 1 PBG/ZH sind prima vista nicht ersichtlich. Allerdings hat die Vorinstanz diese Frage noch nicht geprüft. In Aufhebung des angefochtenen Urteils ist die Sache daher, wie vom Beschwerdeführer beantragt, zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

## **5.**

**5.1.** Aus Gründen der Verfahrensökonomie ist auf eine weitere vom Beschwerdeführer vorgebrachte Rüge einzugehen. Wie dargelegt (E. 2 hiavor), wird im bestehenden Gebäudekomplex die maximal zulässige Ausnützung in den Vollgeschossen überschritten.

Gemäss dem auf das geplante Attikageschoss anwendbaren § 255 Abs. 2 PBG/ZH sind entsprechende Flächen in Dachgeschossen für die Ausnützungsziffer anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosshöhe ergäbe.

**5.2.** Die Vorinstanz ist zum Schluss gekommen, das geplante Attikageschoss halte die privilegierte Fläche von § 255 Abs. 2 PBG/ZH ein. Zur Begründung hat sie auf die unbestritten gebliebene Berechnung im Entscheid des Baurekursgerichts vom 8. Juli 2016 verwiesen. Dieses hat ausgeführt, das Baugrundstück weise eine Fläche von 1'796 m<sup>2</sup> auf. Die maximale Ausnützungsziffer betrage in der Wohnzone W3 90 % (Art. 13 Abs. 1 BZO/Zürich). Insgesamt dürfe die anrechenbare Geschossfläche somit 1'616,4 m<sup>2</sup> (90 % von 1'796 m<sup>2</sup>) aufweisen. Pro durchschnittlichem Vollgeschoss sei damit eine anrechenbare Fläche von 538,8 m<sup>2</sup> (1/3 von 1'616,4 m<sup>2</sup>) zulässig. Diese Fläche werde in den bestehenden Vollgeschossen unbestrittenermassen überschritten. Im neuen Attikageschoss sei gemäss der eingereichten Ausnützungsberechnung insgesamt eine Fläche von 538,67 m<sup>2</sup> (und somit von weniger als 538,8 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Aus § 255 Abs. 2 PBG/ZH ergebe sich, dass die privilegierte Fläche in Dachgeschossen unabhängig von der tatsächlich konsumierten Ausnützung in den Vollgeschossen genutzt werden könne. Bis zu einem gewissen Mass seien die Flächen in Dachgeschossen für die Ausnützungsziffer somit schlicht nicht relevant. Demzufolge könnten sie auch nicht zu einer weitergehenden Verletzung der Vorschriften über die Ausnützung führen. Diese Auffassung entspreche der gefestigten Rechtsprechung (Entscheid des Baurekursgerichts vom 8. Juli 2016 E. 7.2 und 7.3).

**5.3.** Der Beschwerdeführer setzt sich nicht mit den Erwägungen des Baurekursgerichts, auf welche die Vorinstanz verwiesen hat, auseinander. Vielmehr räumt er ausdrücklich ein, dass die Vorgaben von § 255 Abs. 2 PBG/ZH erfüllt sind. Das projektierte Attikageschoss weist mithin nicht mehr Nutzfläche auf als ein durchschnittliches Vollgeschoss. Entsprechend entsteht keine neue anrechenbare Nutzung. Damit liegt auch kein weitergehender bzw. zusätzlicher Verstoss im Sinne von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG/ZH gegen die Ausnützungsziffer vor.

## **6.**

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Die Sache ist zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dieser hat dem anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 BGG).

### **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

#### **1.**

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wird gutgeheissen, das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 2. März 2017 aufgehoben und die Sache zur neuen Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.

#### **2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdegegner auferlegt.

**3.**

Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

**4.**

Dieses Urteil wird den Parteien, der Bausektion des Stadtrates Zürich und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 1. März 2018

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Merkli

Der Gerichtsschreiber: Stohner