

Strittig war, ob Art. 50 BZO Greifensee eine separate, zu der in Art. 24 BZO festgelegten Überbauungsziffer hinzutretende Überbauungsziffer für Besondere Gebäude oder aber eine (von mehreren) Voraussetzungen für den Grenzbau statuiere.

Aus den Erwägungen:

5.2 Das Planungs- und Baugesetz räumt den Gemeinden in verschiedenen Bereichen Regelungskompetenzen ein. So etwa bei der Wahl der Nutzungsziffern (§ 49 Abs. 2 lit. a PBG) oder der Abstände (§ 49 Abs. 2 lit. b PBG). Für Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, kann von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden (§ 49 Abs. 3 PBG). Solche Gebäude werden gemäss dem Marginale zu § 273 PBG Besondere Gebäude genannt.

Das kantonale Recht gibt den Gemeinden einen abschliessenden Katalog von Nutzungsziffern vor. Gemäss § 254 PBG geben die Ausnutzungsziffer, die Überbauungsziffer und die Freiflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder. Die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen. In den folgenden Bestimmungen wird die anrechenbare Fläche bzw. der anrechenbare Raum definiert. Gemäss § 255 Abs. 1 PBG sind für die Ausnutzungsziffer alle dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume anrechenbar. Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich gemäss § 256 PBG aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden, wobei oberirdische Vorsprünge bis zu einer gewissen Tiefe ausser Ansatz fallen.

Gemäss Art. 24 BZO gilt in den Wohnzone W1 West und Ost eine Überbauungsziffer von max. 20 Prozent. In der Wohnzone W2/35 gilt dieselbe Überbauungsziffer, kumuliert mit einer Ausnutzungsziffer von max. 35 Prozent. Für die übrigen Wohnzonen legt die Bau- und Zonenordnung lediglich eine Ausnutzungsziffer fest.

Die Bestimmung von Art. 50 BZO, deren Auslegung hier streitig ist, lautet: Besondere Gebäude bis zu einer grössten Höhe von 4 m dürfen insgesamt 5 Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen (Abs. 1). Sie dürfen

an die Grenze gestellt werden, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen, wenn sie an ein bestehendes Gebäude oder gleichzeitig mit einem Gebäude auf dem Nachbargrundstück gebaut werden (Abs. 2).

Bei den Vorschriften über die Nutzungsziffern handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Auslegung durch die kommunalen Behörden nach ständiger Rechtsprechung zu schützen ist, wenn sie vertretbar und nicht rechtsverletzend ist. Die kantonalen Rechtsmittelbehörden haben sich diesbezüglich zurückzuhalten.

5.3 Zwar ist nicht zu verkennen, dass Art. 50 Abs. 1 BZO von seinem Wortlaut her betrachtet nicht als Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Privilegien von Abs. 2, sondern als eine eigene Vorschrift formuliert ist. Auf der andern Seite ist unbesehen dieses Wortlautes zu beachten, dass der Vorinstanz bei der Auslegung der Bau- und Zonenordnung ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt, so dass die Rekursinstanz nur bei einer klar unververtretbaren Auslegung korrigierend eingreift. Wenn die Vorinstanz die fragliche Bestimmung entgegen den Rekurrierenden so verstanden haben will, dass mit Art. 50 Abs. 1 BZO einzig definiert werden soll, welche Dimensionen Besondere Gebäude haben dürfen, damit sie vom Privileg des Grenzbaus gemäss Abs. 2 profitieren können, so ist dies nach Massgabe der nachfolgenden Erwägungen eine vertretbare, wenn nicht sogar zwingende Auslegung.

Dies ergibt sich schon daraus, dass die Bestimmung von Art. 50 BZO in allen Zonen gilt. In Zonen, in denen keine Überbauungsziffer festgesetzt wurde (z.B. W2/WG2, W3, W4, Gewerbezone), würde ein Überbauungsziffer-Bonus für Besondere Gebäude von vornherein keinen Sinn ergeben. Würde Art. 50 Abs. 1 BZO so verstanden, dass damit Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, stets auf eine grösste Höhe von 4 m und – kumulativ – auf 5 Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche zu beschränken sind, wäre damit nicht auch ein zur Überbauungsziffer gemäss Art. 24 BZO hinzu kommender Überbauungsbonus statuiert. Dasselbe gälte, wenn die Vorschrift so ausgelegt würde, dass die Beschränkung auf 5 Prozent vom Einhalten der grössten Höhe von 4 m abhängig ist, was im Übrigen vollends sinnlos wäre, weil diese Voraussetzung mit einem diese Höhe überschreitenden Besonderen Gebäude ohne weiteres umgangen werden könnte. Mit dem Begriff des Besonderen Gebäudes gemäss Planungs- und Baugesetz, welcher bei Besonderen Gebäuden mit Schrägdächern von einer zulässigen grössten Höhe von 5 m ausgeht, wie auch mit der Regelung von Art. 24 BZO, wonach in der fraglichen Zone die – zur Gebäudehöhe hinzu kommende (§§ 278 ff. PBG) – Fristhöhe maximal 4 m betragen darf, wäre dies ohne weiteres vereinbar.

Die Auslegung der Vorinstanz ist im Lichte der kantonalrechtlichen Grundlagen zu prüfen. Das Planungs- und Baugesetz räumt den Gemeinden nur, aber immerhin die Kompetenz ein, bei Besonderen Gebäuden die kantonalen Mindestabstände zu unterschreiten und den Grenzbau zu erleichtern (§ 49 Abs. 3 PBG). Dies legt nahe, die sich auf diese

Kompetenznorm abstützende Bestimmung von Art. 50 BZO so auszulegen, dass diese nicht mehr und nicht weniger als eine solche Privilegierung beinhaltet. Wenn diese Privilegierung mit Abs. 1 an über das kantonale Recht hinausgehende Voraussetzung angeknüpft wird, ist dies nicht unzulässig, weil die Gemeinde auch keine Privilegierung gewähren könnte. Ein Verstoss gegen § 45 Abs. 2 PBG, wonach die Gemeinden beim Erlass der Bau- und Zonenordnung an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden sind, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen erlaubt, liegt somit nicht vor.

Demgegenüber würde Art. 50 Abs. 1 BZO mit der rekurrentischen Auslegung gegen übergeordnetes Recht verstossen, ist es doch den Gemeinden nicht erlaubt, für Besondere Gebäude eine eigene Überbauungsziffer festzulegen (Umkehrschluss aus § 13 der Allgemeinen Bauverordnung [ABV]). Auch unter diesem Aspekt kann Art. 50 Abs. 1 BZO nichts anderes bedeuten als eine Umschreibung der Voraussetzungen, welche erfüllt sein müssen, damit von den Erleichterungen in Abs. 2 der Bestimmung profitiert werden kann.

Sodann wird auch aus den übrigen BZO-Bestimmungen klar, dass die Überbauung der Grundstücke in der Zone W1 möglichst klein gehalten werden soll. So ist sie zum Beispiel die einzige Zone mit einer Gebäudelängenbeschränkung (vgl. Art. 30 BZO). Auch ist sonst einzig für die zweigeschossige Wohnzone W2/35 eine Überbauungsziffer (neben einer Ausnützungsziffer) festgelegt worden (Art. 24 BZO). Dass mit Art. 50 BZO ausgerechnet in dieser Zone die Überbaumöglichkeiten erweitert werden sollten, ist nicht nachvollziehbar.