

1. Das Baugrundstück liegt in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (WG2/45%). Das rekurrentische Gebäude ist Bestandteil einer im Jahre 1972 bewilligten Arealüberbauung mit 35 Einfamilienhäusern. Mit Beschluss vom 22. August 1989 hatte die Baubehörde die Bewilligung für die Erstellung eines Wintergartens im Ausmass von 14 m² Fläche erteilt. Die Bewilligung für eine eigenmächtig vorgenommene Erweiterung des Wintergartens wurde dagegen am 4. Dezember 1990 verweigert. Ein vom Rekurrenten eingereichtes Wiedererwägungsgesuch wurde mit dem vorliegend angefochtenen Beschluss vom 4. Februar 1992 abgewiesen. Dies mit der Begründung, das Projekt überschreite - auch unter Berücksichtigung der Neufassung von § 255 PBG - das gemäss § 10 Abs. 3 lit. g bzw. neu Abs. 1 lit. c der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) an die Ausnützung nicht anrechenbare Mass von 10% aller anrechenbaren Geschossflächen. Das rekurrentische Gebäude weise eine an die Ausnützungsziffer anrechenbare Nettogeschossfläche von 121.695 m² aus. Nicht anrechenbar sei demzufolge eine Fläche von 12.16 m² (10% von 121.695 m²). Der bereits erstellte Wintergarten mit seiner Grundfläche von 17.80 m² überschreite daher das zulässige Mass um 5,64 m².

Der Rekurrent bringt dagegen sinngemäss vor, nach der Neufassung von § 255 PBG seien die Aussenwandquerschnitte nicht mehr an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Daraus ergebe sich eine Ausnützungreserve, welche durch den Wintergarten in Anspruch genommen werden dürfe.

2. Vorab ist festzuhalten, dass der Wintergarten nicht bereits deshalb verweigert werden kann, weil er das ausnützungsprivilegierte Mass (10% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen, vgl. § 10 Abs. 3 lit. g ABV in der hier noch geltenden Fassung vom 4. Februar 1987) überschreitet. Es ist dem Bauherrn unbenommen, einen grösseren Wintergarten zu erstellen, doch ist diesfalls die das privilegierte Ausmass übersteigende Fläche an die Ausnützung anzurechnen. Es ist daher vorliegend zu prüfen, ob die rekurrentische Parzelle noch über Ausnützungsrerven verfüge, die mindestens der anrechenbaren Fläche des Wintergartens entsprechen.

3. a) Die höchstzulässige Ausnützung für Arealüberbauungen in der Wohnzone WG2 belief sich im Zeitpunkt der Realisierung der vorliegenden Ueberbauung (1972) inklusive Ausnützungszuschlag auf 50%. Nach geltender Bau- und Zonenordnung

beträgt die ordentliche Ausnutzungsziffer in der Zone WG2 45%. Diese Ausnutzungsmöglichkeit erhöht sich bei Gewährung des Arealüberbauungsbonus um einen Zehntel auf 49.5 % (45 % + [45 % : 10]; Art. 6.2.3 BauO). Mit einer Gesamtgrundfläche von 9'500 m² und einer Bruttogeschossfläche von 4'712.02 m² ist die höchstzulässige Gesamtausnutzung von 49.5% vollständig konsumiert bzw. geringfügigst (10 m²) überschritten.

b) Seit dem 1. Februar 1992 steht die Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 in Kraft. Nach der altrechtlichen Regelung von § 255 PBG war die Summe der Bruttomasse aller ober- und unterirdischen Geschossflächen an die Ausnutzungsziffer anzurechnen. Die Revision führte dagegen zu einem Wechsel vom Brutto- zum Nettoprinzip, indem die Aussenwandquerschnitte bei Alt- und Neubauten nicht mehr anrechenbar sind. Daraus resultiert gegenüber der altrechtlichen Regelung bei bisher voller Ausnutzung eine durchschnittliche Ausnutzungsreserve von rund 8 - 10%, die konsumiert werden kann.

Die bei der Ermittlung der Ausnutzung massgebliche Grundfläche ist die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone (§ 259 Abs. 1 PBG). Daraus ergibt sich, dass bei ausnutzungsmässig relevanten Änderungen auf einem Arealüberbauungs-Teilgrundstück immer auf die ursprüngliche Grundfläche abzustellen ist. Es ist zu prüfen, ob aus einer Ausnutzungserhöhung auf dem betroffenen (für sich allein betrachtet unter- oder übernutzten) Grundstück keine Uebernutzung der Gesamtfläche resultiert. Bestehen insgesamt gesehen Ausnutzungsreserven, ist zu entscheiden, welchem Grundstück diese zustehen (vgl. auch § 310 Abs. 3 PBG).

Hält eine Arealüberbauung als Ganzes die höchstzulässige Ausnutzung gerade ein, erscheint es nicht als gerechtfertigt, dass die Baubehörde von den an der Arealüberbauung beteiligten Grundeigentümern eine Vereinbarung über die Verteilung der durch die Nichtanrechnung der Aussenwandquerschnitte entstandenen Ausnutzungsreserve einverlangt. Vielmehr ist es sinnvoll und praktikabler, dass die Ausnutzungsreserve jeder einzelnen Parzelle errechnet und den entsprechenden Grundstücken zur freien Konsumation zugeschlagen wird. Durch die Verteilung der anfallenden Reserven im Ausmass der bestehenden Aussenwandquerschnittsflächen wird ohne weiteres verhindert, dass die Gesamtfläche der Arealüberbauung übernutzt wird.

Im vorliegenden Fall ergibt sich, dass die auf dem Baugrundstück frei werdende Ausnutzungsreserve von ca. 10 m² den das privilegierte Ausmass überschreitenden Teil des Wintergartens (ca. 6 m²) ohne weiteres abdeckt. Das Bauvorhaben erweist sich mithin als zulässig.