

Strittig war, ob ein zu einer im Jahre 1983 bewilligten Arealüberbauung gehörendes, mit einem Wohnhaus überstelltes Grundstück über eine genügende Ausnutzungsreserve für die Erstellung einer Anbaute verfügte.

Aus den Erwägungen:

3. Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W2/30. Dort gilt eine Ausnutzungsziffer von 30 Prozent (Ziff. 5.1 der Bau- und Zonenordnung [BZO]). Der Arealüberbauungsbonus beträgt einen Zehntel dieser Ausnutzung (Ziffer 9.1.3 BZO).

4.1. Gemäss Baubebewilligung betragen die anrechenbaren Geschossflächen auf dem Baugrundstück zusammen mit dem geplanten Anbau 161,6 m², was bei einer massgebenden Grundfläche auf dem Baugrundstück von 493 m² einer Ausnutzungsziffer von 32,7 Prozent entspricht. Die Ausnutzungsziffer von 33 Prozent wird damit auf dem Baugrundstück eingehalten. (...)

5.1. Zu prüfen ist, ob für die Ausnutzungsberechnung das gesamte Areal oder aber das Baugrundstück massgebend ist (...).

Die streitbetroffene Liegenschaft bildet wie dargetan Teil einer (altrechtlichen) Arealüberbauung. Vorinstanz und privater Rekursgegnerschaft ist darin zuzustimmen, dass sich weder aus der Arealüberbauungsbewilligung bzw. aus der im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung noch aus der Parzellierungsbewilligung ergibt, dass bei nachträglichen baulichen Änderungen die Ausnutzungsreserve anhand des gesamten Areals zu ermitteln ist.

Damit stellt sich die Frage, ob sich dies aus andern Gründen so verhält. Dies ist nach Massgabe der nachstehend wiedergegebenen, Lehre und Rechtsprechung zu dieser Frage folgenden Erwägungen zu bejahen.

5.2.1. Die zulässige bauliche Grundstücksnutzung bestimmt sich nach der Ausnutzung, der Bauweise und Nutzweise (vgl. § 250 Abs. 1 PBG). Die Ausnutzung wird u.a. durch die Nutzungsziffern festgelegt, nämlich die Ausnutzungs-, die Überbauungs-, die Freiflächen und die Baumassenziffer (§ 251 lit. a PBG). Ausnutzungsziffer, Überbauungsziffer und Freiflächenziffer geben das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder. Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Ausnutzung bildet somit die massgebliche Grundfläche. Diese ist definiert als die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone (§ 259 Abs. 1 PBG).

Mit der Einschränkung «baulich noch nicht ausgenutzt» gibt § 259 Abs. 1 PBG den selbstverständlichen Grundsatz wieder, dass eine Fläche nur einmal ausgenutzt

werden darf. Soweit sie ausgenützt ist, lastet auf dem betreffenden Grundstück ohne weiteres ein Bauverbot. Wird nachträglich ein nicht überbauter, rechnerisch aber bereits ganz oder teilweise ausgenützter Teil einer Parzelle abgetrennt, bleibt dieser Teil von Gesetzes wegen im entsprechenden Umfang belastet. Die Parzellierung bewirkt also nicht etwa die Übernutzung der einen und die Unternutzung der andern Parzelle. Einer Eintragung oder Anmerkung im Grundbuch bedarf dies nicht.

5.2.2. Das Verbot der mehrfachen Ausnützung einer Parzelle kommt auch dort zum Tragen, wo ein Arealüberbauungsgrundstück parzelliert wird. Dies mit der Folge, dass durch nachträgliche bauliche Änderungen auf dem Areal dessen gesamthaft zulässige Ausnützung nicht überschritten werden darf. Ein einzelnes abparzelliertes Grundstück, das für sich betrachtet noch Ausnutzungsreserven aufweist, darf demnach dann nicht weiter ausgenützt werden, wenn die zulässige Gesamtausnützung der Arealfläche bereits vollständig konsumiert ist.

Besteht demgegenüber für das gesamte Areal eine Ausnutzungsreserve, kommt diese den einzelnen Grundstücken nach Massgabe ihrer Fläche im Verhältnis zur Fläche des ganzen Areals zu Gute. Dabei ist unerheblich, ob das einzelne Grundstück für sich betrachtet bereits vollständig ausgenützt oder sogar übernutzt ist. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass mit Arealüberbauungen punktuelle bauliche Verdichtungen zu Gunsten von Verdünnungen andernorts im Areal (Freiflächen zu Spiel-, Ruhe- oder Gestaltungszwecken) geradezu angestrebt werden (vgl. § 71 PBG). Die hieraus resultierende arealüberbauungstypische, qualifizierte Überbauungsstruktur ist auch bei der Ausschöpfung von Ausnutzungsreserven zu wahren, was dann nicht mehr der Fall wäre, wenn mit der Aufteilung des Areals die Ausnutzungsverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken massgeblich und damit die Reserven nur den unternutzten Grundstücken zuteil würden. Besagter Verteilmodus gilt jedenfalls dann, wenn die Überbauung (auf Grund einer späteren Rechtsänderung) nicht nach der Regelbauweise bewilligt werden könnte; aber auch diesfalls dürfte die Gesamtausnützung auf Grund des Verbotes der mehrfachen Ausnützung keinesfalls überschritten werden. Unerheblich ist, ob die Ausnutzungsreserve des Gesamtareals von Anfang an besteht oder Folge einer nachträglichen Rechtsänderung bildet (nicht publizierter BRKE III Nrn. 0139 und 140/1999 vom 22. September 1999, E. 6 und dort zitierte Rechtsprechung, nämlich BRKE III Nr. 113/1992 = BEZ 1992 Nr. 35, www.brk.zh.ch; VB 88/0131 = RB 1988 Nr. 71; VB 29/1988 = RB 1988 Nr. 72 = BEZ 1988 Nr. 34, Erw. 1 und 2.; ZBI 79 [1978] S. 12 f.).

5.3. Alsdann ist entgegen der Auffassung der privaten Rekursgegnerschaft die heute geltende Ausnutzungsnummer von 30 bzw. 33 Prozent und nicht etwa die anno 1983 für Arealüberbauungen geltende Ausnutzungsnummer von 40 Prozent massgebend; die damals erteilte Baubewilligung für die Arealüberbauung führt selbstverständlich nicht zu einer Perpetuierung jener Ausnutzungsnummer.

Die Ausnutzungsnummer von 33 Prozent ist auf dem Gesamtareal bereits ohne den fraglichen Anbau unbestrittenermassen überschritten. Demnach ist das Baugrundstück übernutzt und fällt das Bauvorhaben unter die Bestimmung von § 357 Abs. 1 PBG. (...)

Der geplante Anbau hätte wie dargetan eine Erhöhung der bereits überschrittenen Ausnutzung zur Folge. Demnach ist er unzulässig.