

8.c) Eine zoneninterne Ausnutzungsübertragung liegt vor, wenn ein Bauprojekt nicht nur die sich aus der Bauparzelle ergebende Ausnutzungsmöglichkeit, sondern auch Ausnutzungsreserven anderer Grundstücke der gleichen Zone beansprucht.

Die Zulässigkeit von zoneninternen Ausnutzungsübertragungen leitet sich aus der Vorschrift von § 259 PBG betreffend die Ermittlung der für die Nutzungsziffer massgeblichen Grundfläche ab. Vor der Revision der genannten Bestimmung im Jahre 1991 wurden bei Regelüberbauungen Ausnutzungsübertragungen zwischen *direkt* aneinanderstossenden Grundstücken in derselben Zone zugelassen, wenn die ausgenutzte Fläche auf den an das Baugrundstück anstossenden Grundstücken kompensiert wurde (BEZ 1996 Nr. 17; vgl. auch RB 1989 Nr. 74). Die Beschränkung auf direkt aneinanderstossende Grundstücke ergab sich aus der Formulierung des § 259 Abs. 1 altPBG, wonach als massgebliche Grundfläche die von der Baueingabe erfasste *zusammenhängende* Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone galt. Relativiert wurde dieses Erfordernis durch die ausführende Verordnungsbestimmung von § 16 altABV, nach welcher der Zusammenhang durch Fusswege, frei geführte Trottoirs, kleine Gewässer und kleine bewaldete Flächen nicht unterbrochen wurde. Anlässlich der Gesetzesrevision wurde das Erfordernis des Flächenzusammenhanges ganz fallen gelassen.

d) Aus der Gegenüberstellung der altrechtlichen und der neurechtlichen Fassung des § 259 PBG ergibt sich, dass die Revision eine Vereinfachung der Bestimmung der für die Ausnutzungsrechnung massgeblichen Grundfläche ermöglichen sollte. Die nach neuem Recht gestattete Ausnutzung von grundstücksinternen Erschliessungsanlagen (Abs. 2) führte sodann zu einer Erhöhung der Ausnutzung.

Nach der Weisung des Regierungsrats betreffend die Revision des Planungs- und Baugesetzes im Jahre 1991 bewirken die Änderungen des § 259 PBG, dass die für die Ausnutzungsrechnung massgebliche Grundstücksfläche nach durchgeführter Ortsplanung feststeht und durch spätere Ausdehnung von Wald, die Offenlegung von Gewässern oder die Umgebungsgestaltung beim Bauprojekt nicht beeinflusst wird (Weisung S. 48). Anlässlich der Beratungen in der kantonsrätlichen Kommission wurde sodann festgehalten, dass nach der neuen Regelung auch Flächen ausgenutzt werden können, die auf der gegenüberliegenden Seite einer Strasse liegen (Protokoll der Kommission zur Beratung des Berichtes und Antrages des Regierungsrates vom 11. Oktober 1989 betreffend das Planungs- und Baugesetz, Vorlage 3027, 15. Sitzung vom 7. Juni 1990, S. 298; vgl. RB 1997 Nr. 91).

Auch in der Lehre wird auf die Vereinfachung der Ausnutzungsübertragung durch die Neufassung von § 259 PBG hingewiesen. So wird ausgeführt, die Neuregelung werde die Ausnutzungsübertragung zwischen mehreren Grundstücken erleichtern, auch wenn die Ausnutzungsübertragung auch nach der Revision nicht auf beliebige Distanz möglich sein werde; möglicherweise werde die Praxis darauf achten, dass die beteiligten Parzellen durch die gleichen Strassen und Kanäle erschlossen würden, um zu gewährleisten, dass die Belastung dieser Infrastrukturanlagen berechenbar bleibe (Wolf/Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz [PBG] des Kantons Zürich, VLP-Schriftenfolge Nr. 58, Bern 1992, S. 58). Sodann wird die Auffassung vertreten, die Streichung des Wortes «zusammenhängend» habe den Sinn, dass für die Zulässigkeit von zoneninternen Ausnutzungsverlagerungen die allgemeinen von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zur Anwendung kommen sollten (Kull, Das revidierte PBG - drei Jahre danach, in: PBG-Aktuell Nr. 3/1994, S. 15 f.).

e) Den vorstehenden Erwägungen kann entnommen werden, dass die Änderungen des § 259 PBG auf eine liberalere Handhabung der Ausnutzungsübertragung abzielen. Damit wird der allgemeinen Stossrichtung der Revision des Jahres 1991, nämlich der Förderung der baulichen Verdichtung, Rechnung getragen. Dies bedeutet indessen nicht, dass der Gesetzgeber eine uneingeschränkte Ausnutzungsübertragung ermöglichen wollte, ist doch die genannte Bestimmung nicht für sich allein, sondern im Kontext mit anderen Normen des Planungs- und Baugesetzes zu betrachten. Wichtige Hinweise können sodann der Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Ausnutzungsübertragung entnommen werden.

Vorweg ist festzuhalten, dass eine Ausnutzungsübertragung über Zonengrenzen hinweg im Kanton Zürich mangels einer entsprechenden gesetzlichen Ermächtigung unzulässig ist (BGE 109 Ia 190; Wolf/Kull, a.a.O., N 132). Bei zoneninternen Ausnutzungsübertragungen gilt es zu beachten, dass die primären Baubeschränkungsnormen durch Ausnutzungsverschiebungen nicht umgangen werden können. Sodann dürfen die vom kommunalen Gesetzgeber festgelegten Nutzungsordnungen und Zonenstrukturen durch im Rahmen von Baubewilligungsverfahren gewährte Ausnutzungsübertragungen nicht in erheblichem Ausmass beeinträchtigt oder gar ausser Kraft gesetzt werden, kann doch ein im Gesetzgebungsverfahren festgesetzter Erlass nicht durch eine einfache Verwaltungsverfügung umgestossen werden. Sodann gilt es das berechnete Interesse der öffentlichen Hand an einer berechenbaren und ausgeglichenen Auslastung der kostenintensiven Erschliessungsanlagen zu berücksichtigen. Die Übertragung der Ausnutzung darf deshalb im relevanten örtlichen Bereich nicht zu einer Überlastung der auf die Normnutzung abgestimmten Infrastrukturanlagen führen. Andererseits lässt sich eine absolut gleichmässige Verteilung der Ausnutzung oder eine optimale Auslastung der Erschliessungsanlagen ohnehin nicht erreichen. So können Ausnutzungskonzentrationen etwa bei grossen Grundstücken auch ohne Übertragungen entstehen.

f) Vorliegend ist eine Ausnutzungsübertragung zu beurteilen, welche auf dem Baugrundstück eine Erhöhung der Ausnutzung von 167,7 m² auf 190,1 m² ermöglicht. Diese Vergrösserung der anrechenbaren Geschossfläche um 22,4 m² entspricht der Fläche eines grösseren Zimmers oder zweier kleiner Räume. Eine zusätzliche Wohneinheit wird nicht geschaffen, und das Bauvorhaben könnte ohne weiteres auch ohne diese zusätzliche Fläche realisiert werden. Diese geringfügige

streitbetroffene Ausnutzungsübertragung vermag weder die Nutzungsordnung noch das Erschliessungskonzept in Frage zu stellen. Auch die Verringerung des Grenzabstandes um zirka 3 m steht der Nutzungsübertragung nicht entgegen, lässt doch die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO) in der massgeblichen Zone W2/30 % sogar die geschlossene Bauweise bis zu einer Länge von 30 m zu (Art. 3 BZO). Das Ergebnis rechtfertigt sich vorliegend umso mehr, als sich die Grundstücke Kat.-Nrn. 12077 bis 12080 im Eigentum derselben Person befinden und die Abparzellierung erst vor kurzer Zeit erfolgt ist. Schliesslich wäre angesichts der Eigentumsverhältnisse auch eine Übertragung der Ausnutzung von Grundstück zu Grundstück, d.h. von Kat.-Nr. 12077 auf Kat.-Nr. 12078, von da auf Kat.-Nr. 12079 und von da auf Kat.-Nr. 12080 möglich.