

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00518 vom 25. Januar 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-01-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00518

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00518 du 25 janvier 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00518 del 25 gennaio 2006

Regeste

Baubewilligung und Ausnahmegewilligungen | Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses: Ausnahmegewilligung für die Erschliessung über eine Freihaltezone (E. 3) und Berechnungsweise der Baumassenziffer (E. 4). Die Vorinstanz hat zutreffend erkannt, dass bezüglich der Inanspruchnahme der schmalen, an das Baugrundstück angrenzenden kommunalen Freihaltezone eine Ausnahmegewilligung ausserhalb des Baugebiets zu beurteilen ist, weshalb die Bewilligungskompetenz hierfür bei der Baudirektion liegt (E. 3.3.1). Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG sind vorliegend gegeben (E. 3.3.2). Die unterschiedlichen Festlegungen von Baumassenziffern für Haupt- und Nebengebäude gemäss Art. 15 der BZO Zollikon mit einem Bonus für Besondere Gebäude sind nicht unzulässig; § 13 ABauV, der eine solche Aufteilung der Baumassenziffern für Hauptgebäude, Besondere Gebäude und dem Energiesparen dienende Vorbauten zulässt, stellt eine zulässige Konkretisierung von § 258 PBG dar (E. 4.3.1). Die Anrechnung des Zuschlags für privilegierte Räume im Hauptgebäude erweist sich im vorliegenden Fall auch als sachgerecht (E. 4.3.2). Die kantonrechtliche Regelung von § 13 ABauV durfte auf den früher erlassenen Art. 15 BZO angewendet werden, ohne dass der kommunale Gesetzgeber nochmals einen entsprechenden Beschluss gefasst hatte (E. 4.3.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Als Eigentümer der südöstlich an das Baugrundstück anstossenden Parzelle Kat.-Nr. 04 an der L-Strasse 03 und in Anbetracht der gegen das Bauvorhaben erhobenen Rügen ist A aufgrund von § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zu Rekurs und Beschwerde grundsätzlich befugt.

E. 1.1

Die Rekurs- und Beschwerdelegitimation bezieht sich auf die gestellten Anträge. Der Anfechtende kann sich daher grundsätzlich auf alle Argumente und Rechtssätze berufen, die im Ergebnis zur Gutheissung dieses Antrags führen oder zumindest auf den ersten Blick als hierzu geeignet erscheinen. Wer aufgrund seines Rechtsschutzinteresses Zugang zum Verfahren findet, hat Anspruch darauf, dass die geltend gemachten Rechtsverletzungen überprüft werden (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14, auch zum Folgenden; RB 1980 Nr. 7). Die Grenze für die Zulassung ist die Eignung des Verfahrens, dem Anfechtenden die gewünschte Entlastung zu verschaffen. Das Rechtsschutzinteresse fehlt etwa dort, wo von vornherein feststeht, dass die Gutheissung der Beschwerde die behauptete Beeinträchtigung vom Rechtsmittelkläger nicht abzuwenden vermag, dass also die Anerkennung der

Rechtswidrigkeit und die entsprechende Änderung oder Aufhebung des Verwaltungsakts diese Einwirkungen auf den Rekurrenten unberührt lassen. Das Rechtsschutzinteresse mangelt, wo der Entscheid dem Anfechtenden nicht verschaffen kann, was er anstrebt, das heisst, wo die Durchsetzung des materiellen Rechts den verfolgten Prozesszweck unzweifelhaft nicht zu erreichen vermag. Ein fehlendes Rechtsschutzinteresse des Nachbarn nimmt die Praxis insbesondere dann an, wenn ein Projektmangel durch eine für diesen bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (RB 1987 Nr. 3, 1980 Nr. 7).

E. 1.2

Die private Beschwerdegegnerin bestreitet sinngemäss die Befugnis des Beschwerdeführers, die Überschreitung der Baumassenziffer zu rügen, und zwar mit der Begründung, dass das anrechenbare Volumen durch eine – konstruktiv ohne weiteres mögliche – Absenkung der Garagendecke vermindert werden könnte. Eine entsprechende Korrektur des Projekts liesse sich mittels einer Nebenbestimmung anordnen, die dem anfechtenden Nachbarn keinen Nutzen brächte. – In aller Regel ist ein Anstösser daran interessiert, eine übermässige oberirdische Ausdehnung eines Bauvorhabens zu beanstanden. Für den Standpunkt der Bauherrschaft spricht der Umstand, dass bei einer Baumasse von insgesamt knapp 1'100 m

E. 3

behauptet wird. Weil sich die Rüge der Missachtung der Baumasse materiell als unbegründet erweist (vgl. nachfolgende E. 4), kann aus prozessökonomischen Gründen eine nähere Klärung der Anfechtungsbefugnis jedoch unterbleiben. 2. Der Beschwerdeführer hält dem Bauvorhaben die unzulässige Erschliessung über die Freihaltezone (nachfolgende E. 3) sowie die Überschreitung der zulässigen Baumasse entgegen (E. 4). Die im Rekursverfahren zusätzlich erhobene und von der Baurekurskommission zurückgewiesene Rüge der Überschreitung der Gebäudehöhe wird nicht mehr erneuert. Der entscheidwesentliche Sachverhalt geht aus den Akten klar hervor. Die Vorinstanz hat daher auf einen Augenschein verzichten dürfen; ebenso wenig braucht es einen Lokaltermin oder anderweitige Untersuchungshandlungen durch das Verwaltungsgericht. Während die Baurekurskommission die angefochtene Baubewilligung kraft § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) mit freier Kognition überprüft, steht dem Verwaltungsgericht aufgrund von § 50 VRG nur Rechtskontrolle zu.

E. 3.1

Mit Bezug auf die über die Freihaltezone vorgesehene Zufahrt zur Tiefgarage erwog die Vorinstanz, dass diese Erschliessung zonenwidrig sei. Sie wies sodann auf die von der Rechtsprechung entwickelte Unterscheidung zwischen so genannt "innen liegenden" – kleinräumigen und weit gehend von Bauzonen eingeschlossenen – und "ausser liegenden" – das Baugebiet vom Nichtbaugebiet abgrenzenden – Freihaltezonen hin. Während im erstgenannten Fall die Dispensvoraussetzungen allein nach kantonalem Recht zu prüfen seien, komme bei der zweitgenannten Konstellation Art. 24 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) zur Anwendung. Bei der umstrittenen Freihaltezone handle es sich um einen schmalen Streifen, der westlich an die Bahngleise grenze, die wiederum durch eine regionale Erholungszone vom Zürichsee getrennt seien. Weil die Freihaltezone auch keinem anderen Zweck diene, könne sie trotz ihrer geringen Grösse als ausserhalb der Bauzonen gelegen betrachtet werden. Somit sei für die Erteilung der Ausnahmegewilligung die Baudirektion zuständig gewesen und erweise sich der von der Baubehörde erteilte

weitere Dispens als überflüssig. Das Baugrundstück liege zwar wie zahlreiche andere Parzellen am Zürichsee an einem Hang, indessen falle hier im Unterschied zu anderen Parzellen eine bergseitige Erschliessung aus Gründen der Verkehrssicherheit ausser Betracht. Entgegen der Rüge des Rekurrenten sei der Bauherrin an der L-Strasse nicht eine "grosszügige" Zufahrt bewilligt, sondern unter engen Auflagen die Zufahrt vor das Gebäude und zu zwei Besucherparkplätzen im Einbahnverkehr bewilligt worden. Diese zurückhaltende Erlaubnis lasse sich nicht auf eine Zufahrt zu einer ganzen Garage ausdehnen. Weil die Einschränkung auf dem Verkehrsaufkommen auf der L-Strasse und der Lage des Baugrundstücks beruhe, könne sie nicht mittels einer Projektänderung behoben werden. Eine Alternative zur Überquerung der Freihaltezone sei daher nicht ersichtlich. Hinzu komme, dass die Freihaltezone im Bereich des streitbetroffenen Streifens grösstenteils durch öffentliche Parkfelder sowie die Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 01 befestigt sei und die Erschliessung der Tiefgarage keinen weiteren Verlust an Grünfläche nach sich ziehe. Unter diesen Umständen sei die nach ständiger Rechtsprechung verlangte relative Standortgebundenheit zu bejahen und würden keine überwiegenden Interessen verletzt, weshalb sich die erteilte Ausnahmegewilligung vertreten lasse.

E. 3.2

Dem hält der Beschwerdeführer entgegen, dass die Baurekurskommission den Kompetenzkonflikt hinsichtlich der Zuständigkeit zur Erteilung der Ausnahmegewilligung nicht mit der Gegenstandsloserklärung des kommunalen Dispenses hätte lösen dürfen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz könne nicht von einer Ausnahmegewilligung ausserhalb der Bauzone ausgegangen werden, denn die Freihaltezone auf dem Baugrundstück sei zu weit vom Seeufer entfernt. Weder optisch noch funktional bestehe ein Zusammenhang zwischen Ufer und Freihaltezone; vielmehr handle es sich bei dieser um eine kleine grüne Insel inmitten des Baugebiets. Die Ausnahmenvoraussetzungen hätten daher durch die Baubehörde gestützt auf Art. 23 RPG (in Verbindung mit § 61 PBG) geprüft werden müssen. Es gebe keine triftigen strassenpolizeilichen Gründe, weshalb Kat.-Nr. 01 nicht über die L-Strasse erschlossen werde. Die Baudirektion habe denn auch eine solche Erschliessung schon im Jahr 2001 zugelassen und mit der angefochtenen Bewilligung vom 8. Juli 2004 erneuert. Eine Gefährdung des Strassenverkehrs habe weder die Baudirektion noch die Baurekurskommission mit dem summarischen Hinweis auf das Verkehrsaufkommen sowie die Lage der Parzelle nachgewiesen. Weil die Abstellplätze in der Tiefgarage weniger Verkehr auslösten als die beiden Besucherparkplätze, sei nicht einzusehen, weshalb diese nicht über die L-Strasse erschlossen werden könnten. Der nichts sagende Hinweis auf die "Lage" des Baugrundstücks rechtfertige keine Ausnahme. Weder könne von einer ausgeprägten Hanglage noch von engen Verhältnissen gesprochen werden. Die erst 1985 geschaffene Freihaltezone wolle die umliegenden Siedlungen durch Grünflächen und Bäume wohnlicher gestalten. Wenn die relativ kleine Freihaltezone etwa in der Mitte durch eine Garagenzufahrt unterbrochen werde, lasse sich der angestrebte durchgehende Grünraum nie mehr verwirklichen. Auch wäre es unwahrscheinlich, dass danach die in der Freihaltezone gelegenen, heute nur noch aufgrund der Bestandesgarantie bestehenden Abstellplätze je beseitigt würden. Der Gemeinderat wäre nach der Festlegung der Freihaltezone verpflichtet gewesen, die zonenwidrigen Parkfelder aufzuheben. Die Baurekurskommission halte dem Beschwerdeführer zu Unrecht entgegen, dass auch die Erschliessung seines Grundstücks über die Freihaltezone führe; denn diese Zufahrt sei in den siebziger Jahren geschaffen worden, als der fragliche Bereich noch in einer Bauzone gelegen habe. Die streitbetroffene Erschliessung beeinträchtige schutzwürdige Interessen

des Beschwerdeführers, denn die damit verhinderte, aufgrund der Zonierung jedoch gebotene durchgehende Begrünung der Freihaltezone entwerte seine eigene Liegenschaft.

E. 3.3.1

Bei der Prüfung der Rechtmässigkeit der erteilten Ausnahmegewilligung stellt sich zunächst die Frage, ob hierfür eine kantonale oder kommunale Behörde zuständig sei. Nach zutreffender Rechtsauffassung der Vorinstanz wie der Parteien hängt dies davon ab, ob es sich bei der Freihaltezone auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 01 um eine (so genannte "innen liegende") innerhalb des Baugebiets oder eine ("ausserhalb liegende") ausserhalb des Baugebiets handle. Der kantonale Richtplan (Siedlung und Landschaft) vom 31. Januar 1995/2. April 2001 setzt westlich der N-Strasse entlang dem Zürichsee Erholungsgebiet fest; gemäss Gesamtplan (Siedlung und Landschaft) der Region Pfannenstil vom 19. November 1981 handelt es sich dabei um Allgemeines Erholungsgebiet. Jenseits der breiten N-Strasse und des Bahntrassees scheidet die Bau- und Zonenordnung Zollikon bergseitig zwischen der O-/M-Strasse und der L-Strasse, inmitten dieser ausgedehnten Verkehrsflächen einen kleinen Streifen Freihaltezone aus. In Anbetracht des räumlichen Zusammenhangs zwischen kantonaler und kommunaler Freifläche wie auch der örtlichen Verhältnisse ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die kommunale Freihaltezone allein die Abgrenzung des Uferbereichs verstärkt. Bei dieser Lage kann entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers von einer Insel innerhalb des Baugebiets keine Rede sein; vielmehr geht diese Freihaltezone neben den genannten Strassen und dem Bahntrasse fast unter und wirkt eher zufällig. Die in der Umgebung bestehende Überbauung mit einem hohen Anteil gewerblich genutzter Liegenschaften legt eine solche Insel zur Schaffung von wohnlichen Verhältnissen auch planerisch nicht nahe, und im Übrigen würde ein wirksamer Unterbruch innerhalb des Siedlungsgebiets eine deutlich höhere Freifläche erfordern. Demnach hat die Vorinstanz zutreffend erkannt, dass eine Ausnahmegewilligung ausserhalb des Baugebiets zu beurteilen ist und die Bewilligungskompetenz hierfür entsprechend Ziffer 1.2 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 bei der Baudirektion liegt. Unter diesen Umständen erweist sich der von der Baubehörde während des hängigen Rekursverfahrens am 7. Februar 2005 erteilte Dispens als gegenstandslos, wie die Baurekurskommission zu Recht festgestellt hat. Weshalb es der Baubewilligung nach Meinung des Beschwerdeführers wegen der doppelt erteilten Ausnahmegewilligung an der erforderlichen Bestimmtheit fehle, ist nicht zu sehen. Vielmehr erscheint das Vorgehen der Baubehörde zweckmässig, nachdem der Beschwerdeführer in seinem Rekurs die kommunale Zuständigkeit behauptet hat.

E. 3.3.2

Nach Art. 24 RPG können Ausnahmegewilligungen für die Erstellung von Bauwerken ausserhalb der Bauzonen erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort dort erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Nach ständiger Rechtsprechung genügt eine relative (positive oder negative) Standortgebundenheit in dem Sinn, dass besonders wichtige und objektive Gründe den vorgesehenen Standort gegenüber anderen möglichen innerhalb der Bauzonen als wesentlich vorteilhafter erscheinen lassen (BGE 115 Ib 131 E. 5 S. 136 ff.; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. A., Bern 2002, S. 209). Die Freihaltezone bezweckt nach dem Gesagten allein, den optischen Eindruck der Abgrenzung vom Seeufer zu verstärken. Auf der bestehenden, kleinflächigen Freihaltezone befinden sich neben der projektierten Zufahrt zur Unterniveaugarage elf Parkfelder der Gemeinde

Zollikon. Dass diese wegen ihrer Zonenwidrigkeit aufgehoben werden sollen, wie der Beschwerdeführer fordert, ist nicht anzunehmen; denn sie werden von der Gemeinde betrieben, und gewöhnlich besteht ein Mangel an Fahrzeugabstellplätzen an zentraler Lage. Der für die Zufahrt in Anspruch genommene Streifen von ungefähr 30 m² ist bereits heute befestigt. Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, an die Gewährung einer Ausnahmegewilligung keinen strengen Massstab anzulegen. Aufgrund der Akten ist der Baurekurskommission beizupflichten, dass eine Zufahrt über die L-Strasse als Staatstrasse wegen der erheblich höheren Anzahl Fahrzeugbewegungen die Verkehrssicherheit gefährden würde. Ob die dortigen Besucherparkplätze mehr Verkehr auslösen als die zehn Plätze in der Tiefgarage, wie der Beschwerdeführer geltend macht, kann dahingestellt bleiben. Jedenfalls macht es Sinn, nicht mit einer zusätzlichen Garagenausfahrt die Verkehrsgefährdung auf der L-Strasse zu erhöhen. Weil die Benützung der Besucherparkplätze an einschränkende Auflagen geknüpft ist, kann der Baudirektion kein widersprüchliches Verhalten vorgeworfen werden. Eine anderweitige Erschliessung des Baugrundstücks ist nicht ersichtlich. Ferner lässt sich nicht sagen, dass die vorgesehene Zufahrt zur Tiefgarage für das weiter südöstlich liegende Grundstück L-Strasse 03 des Beschwerdeführers eine gewichtige Beeinträchtigung bringen würde. Mit nennenswerten zusätzlichen Verkehrsimmissionen ist ebenso wenig zu rechnen wie mit sonstigen Nachteilen.

E. 4.1

Hinsichtlich der Baumassenziffer hielt die Baurekurskommission fest, dass von Art. 15 BZO gewährte Ausnützungsbonus für Besondere Gebäude und Garagen setze nicht voraus, dass diese in einem eigenständigen Gebäude untergebracht seien. § 13 lit. b der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) ermächtigt die Gemeinden, die Baumassenziffer aufzuteilen und für Besondere Gebäude im Sinn von § 273 PBG anders als für Hauptgebäude zu regeln. Die von der Gemeinde Zollikon getroffene Regelung halte sich im Rahmen des kantonalen Rechts. Die den gewachsenen Boden überragenden und somit zur Baumasse zählenden Teile des zweiten Untergeschosses, die zur Tiefgarage gehörten, seien daher von der Baubehörde zu Recht an die Baumasse für Besondere Gebäude angerechnet worden.

E. 4.2

Der Beschwerdeführer hält dem Rekursentscheid entgegen, dass bei Erlass der Bau- und Zonenordnung Zollikon eine gesonderte Festlegung von Baumassenziffern für Haupt- und Nebengebäude noch unzulässig gewesen sei. Erst mit der Änderung der Allgemeinen Bauverordnung vom 14. Mai 2003 hätten die Gemeinden die Kompetenz erhalten, die maximale Baumasse in die für das Hauptgebäude und für Besondere Gebäude realisierbare aufzuspalten. Mit der Festsetzung der Baumasse für Hauptgebäude definiere der kommunale Gesetzgeber die Ausdehnung eines Gebäudes, die bis zur maximalen Gebäudehöhe (hier 8,1 m) geschaffen werden dürfe. Demgegenüber sei die Baumasse für Besondere Gebäude auf eine Höhe von 4 m (bzw. 5 m bei Schrägdächern) beschränkt. Die in Art. 15 Fn. 2 BZO statuierte Berechnungsweise verletze § 258 PBG bzw. § 12 f. ABauV. Die Baumassenziffer von Haupt- und Besonderem Gebäude sei nicht "austauschbar". Mit der Änderung von § 13 ABauV sei Art. 15 BZO nicht nachträglich geheilt worden; vielmehr hätte die Gemeindeversammlung neu legitimieren müssen. Wegen der unterschiedlichen Ausdehnung und Nutzung von Hauptgebäuden und Besonderen Gebäuden widerspreche schliesslich ein Baumassentransfer dem Sinn und Zweck von § 13

ABauV.

E. 4.3

Laut § 258 PBG gilt bei der Baumassenziffer der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar (Abs. 1). Ausser Ansatz fallen Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden (Abs. 2). Am 14. Mai 2003 fügte der Regierungsrat unter dem Randtitel "Aufteilung der Baumassenziffer" folgende Bestimmung als § 13 in die Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977 ein und setzte sie auf den 1. Januar 2004 in Kraft: "Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für a) Hauptgebäude, b) besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und c) verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen." Gemäss Art. 15 BZO beträgt die Baumassenziffer in der Wohnzone mit mittlerer Dichte $W 2.20/2.30$ für Flachdachgebäude – wie hier – $2,2 \text{ m}^3 / \text{m}^2$, für Gebäude mit einem Schrägdach $2,3 \text{ m}^3 / \text{m}^2$; hinzu kommt ein Bonus von $0,2 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ für "Besondere Gebäude". Zu diesen äussert sich Fn. 2 wie folgt: "Besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG. Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert ist, wird der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet."

E. 4.3.1

Die mit § 13 ABauV den Gemeinden erlaubte Aufteilung der Baumassenziffer für Hauptgebäude, Besondere Gebäude im Sinn von § 273 PBG und dem Energiesparen dienende Vorbauten widerspricht zwar dem mit dieser Nutzungsziffer verfolgten Zweck, durch eine eindeutige Definition des anrechenbaren Raums klare Verhältnisse zu schaffen (Hänni, S. 300; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3. A., Zürich 1999, N. 630). Indessen entspricht die differenzierte Behandlung verschiedener Nutzungsarten dem während Jahrzehnten vorherrschenden System der Ausnutzungsziffer. Während die "reine" Baumassenziffer gemäss der Legaldefinition in § 258 PBG den Vorzug der Praktikabilität und Rechtssicherheit hatte, führt die mit § 13 ABauV zugelassene Differenzierung zu einer sachgerechteren Würdigung der baulichen Dichte. Denn die ursprünglich vor allem für die Ausdehnung von Industriebauten verwendete Baumassenziffer trifft keine Unterscheidung nach der inneren Struktur eines Gebäudes (Haller/Karlen, N. 630; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 11-32 ff.). Welche Vorteile schwerer wiegen, lässt sich nicht sagen; jedenfalls lag die Einfügung entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers im zulässigen Spielraum des Verordnungsgebers zur Konkretisierung von § 258 PBG. Dafür spricht auch, dass die Gemeinden aufgrund von § 49a Abs. 3 PBG für die Nutzung zu gewerblichen Zwecken oder als Familienwohnung gegenüber dem Regelmass erhöhte Nutzungsziffern festlegen können (Haller/Karlen, N. 636; Fritzsche/Bösch, S. 11-14).

E. 4.3.2

Der Beschwerdeführer stellt sich sodann auf den Standpunkt, ein allfälliger Bonus für Besondere Gebäude setze voraus, dass dieser Raum ausserhalb des Hauptgebäudes geschaffen werde. Seine Begründung, dass sich die Baumasse für den Nachbarn störender auswirken könne, wenn Besondere Gebäude in das Hauptgebäude integriert würden, ist nicht ganz von der Hand zu weisen; denn es trifft zu, dass die zusätzliche Baumasse bis zur

maximalen Gebäudehöhe bzw. – bei Schrägdächern – gar bis zur Firsthöhe realisiert werden kann. Indessen ist zu beachten, dass eine zusätzliche vertikale Ausrichtung des Baukörpers zu einer geringeren horizontalen Ausdehnung mit entsprechender Verminderung des Grünraums führt, was im öffentlichen Interesse des haushälterischen Umgangs mit dem Boden liegt (Art. 1 und 3 RPG). Entscheidend fällt ins Gewicht, dass die Zuschläge für Nebengebäude gegenüber den Baumassenziffern für Hauptgebäude im Allgemeinen bescheiden sind; auch im vorliegenden Fall beläuft sich der Bonus auf weniger als 10 %. So gesehen enthält sich ein allfälliger Entzug von Licht, Luft und Aussicht für eine Nachbarliegenschaft in engen Grenzen. Dies gilt umso mehr, als die Grenz- und Gebäudeabstände in jedem Fall eingehalten werden müssen. Schliesslich dient der Einbezug privilegierter Räume in das Hauptgebäude tendenziell dem Energiesparen und wird die grundstückinterne Zugänglichkeit dadurch vereinfacht. Mithin erweist sich die Anrechnung des Zuschlags für privilegierte Räume im Hauptgebäude als sachgerecht. Im vorliegenden Fall lässt sich offensichtlich nicht sagen, dass ein geringfügig grösserer Gebäudekubus auf der Nordwestseite die – auf den Zürichsee ausgerichtete – Liegenschaft des Beschwerdeführers beeinträchtigt.

E. 4.3.3

Zu prüfen bleibt, ob die kantonrechtliche Regelung von § 13 ABauV auf den früher erlassenen Art. 15 BZO angewendet werden durfte, ohne dass der kommunale Gesetzgeber nochmals einen entsprechenden Beschluss gefasst habe. Der Beschwerdeführer stellt dies mit der Behauptung in Abrede, dass Art. 15 BZO vor dieser Revision gegen § 258 PBG verstossen habe. Kantonales Recht bricht kommunales Recht; Letzteres kann und muss im Rahmen der Rechtsanwendung auf seine Vereinbarkeit mit dem übergeordneten kantonalen (und dem Bundesrecht) überprüft werden (Art. 85 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005; Tobias Jaag, Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2005, Rz. 2606; Ulrich Häfelin/Walter Haller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 6. A., Zürich 2005, N. 974 ff. und 1173 ff.). Mit Bezug auf Bau- und Zonenordnungen verlangt § 89 PBG die – konstitutiv wirkende (§ 5 Abs. 2 PBG) – Genehmigung durch den Regierungsrat (Haller/Karlen, N. 108, 181 f. und 424). Vorliegend hat der Regierungsrat die Bau- und Zonenordnung Zollikon vom 26. Juni 1996 am 12. Februar 1997 genehmigt. Ob unter diesen Umständen Art. 15 Fn. 2 BZO vor dem Inkrafttreten von § 13 ABauV per 1. Januar 2004 tatsächlich rechtswidrig gewesen sei, erscheint als fraglich; denn die – nach sachkundiger Prüfung durch die Baudirektion bzw. das federführende Amt für Raumordnung und Vermessung erteilte – Genehmigung einer Bauordnungsvorschrift verleiht dieser zumindest den Anschein der Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht. Ungeachtet des absolut formulierten Wortlauts von § 258 PBG spricht eine teleologische Auslegung dieser Bestimmung für ein offeneres Verständnis, wie es mit § 13 ABauV nunmehr verankert worden ist. Denn die Baumassenziffer nimmt, wie zuvor ausgeführt (E. 4.3.1), auf die unterschiedliche Ausgestaltung von Wohnbauten keine Rücksicht, was zu nicht gerechtfertigten und vom Gesetzgeber wohl nicht beabsichtigten Ungleichheiten gegenüber der Bestimmung der baulichen Dichte mit der Ausnutzungsziffer führt. Unter den gegebenen Umständen bestand von vornherein kein Anlass für die Gemeinde Zollikon, mit Bezug auf Art. 15 BZO neu zu legiferieren. Eine solche Verpflichtung erschiene – nach erfolgter Genehmigung durch den Regierungsrat – aber auch dann als überflüssiger Formalismus, wenn § 13 ABauV eine zuvor dem kantonalen Recht zuwiderlaufende kommunale Vorschrift geheilt hätte. Offensichtlich hätte der kommunale Gesetzgeber die – anscheinend bewährte – Regelung beibehalten. Anzumerken

bleibt, dass seit der Revision von § 13 ABauV zahlreiche Gemeinden diese Kompetenz ausgeschöpft haben.

E. 4.3.4

Die von der Baubehörde geprüfte und von der Vorinstanz bestätigte Berechnung der Baumasse wird vom Beschwerdeführer nicht mehr in Frage gestellt und erweist sich nach den Akten als zutreffend.

E. 5

Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig und muss ihm eine Parteientschädigung von vornherein versagt bleiben (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Vielmehr hat er die private Beschwerdegegnerin gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a VRG im angemessenen Umfang von Fr. 1'500.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu entschädigen (§ 12 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997, LS 175.252). Demgemäss entscheidet die Kammer :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.