

3. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 liegt in der Wohnzone W2/45% gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde U. (BZO).

Mit Beschluss vom 19. September 2022 erteilte der Gemeinderat U. dem Rekurrenten die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Baugrundstück mit Garage im Untergeschoss (für zwei Fahrzeuge) und Carport (für ein Fahrzeug) sowie einem Besucherparkplatz im Vorgartenbereich. Mit den vier auf dem Baugrundstück bewilligten Parkplätzen konnten vier der fünf gemäss Art. 35 BZO für das Baugrundstück erforderlichen Pflichtabstellplätze nachgewiesen werden. Für den fünften erforderlichen Pflichtabstellplatz wurde eine Ersatzabgabe angeordnet.

Die vorliegende strittige Projektänderung umfasst:

- den Verzicht auf die Garage (und zugehörige Erschliessungsrampe)
- die Auslagerung eines Pflichtparkplatzes auf die Liegenschaft S., Kat.-Nr. 2, im Eigentum der L.;
- die Erstellung von zwei Lagerräumen anstelle der Garage (39 m² und 2 m²);
- die Erstellung eines Zugangswegs sowie eines zusätzlichen Aussenparkplatzes;
- den Verzicht auf die Solaranlage auf dem Carport;
- eine geringfügige Anpassung des Carports (Variante 1);
- eine Vergrösserung des bestehenden Carports für zwei Fahrzeuge (Variante 2).

Die Vorinstanz verweigerte die Projektänderung, da sie der Ansicht ist, die veränderte Parkplatzsituation entspreche nicht den gesetzlichen Vorgaben. In diesem Zusammenhang ist vorweg darauf hinzuweisen, dass die Ersatzabgabe, welche in der Stammbaubewilligung für den fünften Pflichtparkplatz bewilligt wurde, von der Vorinstanz entsprechend ihren erläuternden Ausführungen in der Vernehmlassung nicht in Frage gestellt wird.

4.1.1 Als Begründung für die Verweigerung der Projektänderung führte die Vorinstanz in ihrer Verfügung aus, dass die Pflichtabstellplätze grundsätzlich real und möglichst vor Ort zu erfüllen seien. Das ursprüngliche Projekt habe die Pflichtabstellplätze auf dem Baugrundstück vorgesehen. Es sei deshalb nicht nachzuvollziehen, weshalb im Nachhinein ein Abstellplatz auf einem Drittgrundstück in rund 400 m Entfernung (Fahrstrecke) zu akzeptieren wäre. (...)

4.1.2 Der Rekurrent ist der Ansicht, dass nach der Formulierung von § 244 Abs. 1 PBG mit der schlichten Konjunktion «oder» von einer uneingeschränkten

Gleichwertigkeit der Anordnung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon auszugehen sei. (...)

4.2.2 Der Erstellungspflicht von Pflichtparkplätzen kann bereits gemäss Wortlaut von § 244 Abs. 1 PBG alternativ entweder auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nachgekommen werden, ohne dass der einen oder anderen Variante den Vorzug zu geben wäre. Auch der Sinn und Zweck der Vorschrift, wonach die zu erstellenden Abstellplätze Raum schaffen sollen, um die öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr zu entlasten (vgl. Fritz Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, 1987, S. 56), lässt nicht auf eine solche Kaskadenordnung schliessen. Weiter spricht auch die Gesetzessystematik gegen eine solche Auslegung, indem bezüglich Gemeinschaftsanlagen und Ersatzabgabe explizit deren Nachrangigkeit gegenüber den Möglichkeiten gemäss § 244 Abs. 1 PBG normiert wurde. Hätte der Gesetzgeber eine solche Kaskade auch im Verhältnis zwischen Parkplätzen vor Ort und in nützlicher Entfernung davon gewollt, ist deshalb anzunehmen, dass er dies auch explizit so vorgesehen hätte. Aus dem von der Vorinstanz zitierten Entscheid VB.2021.00660 vom 5. Mai 2022 lässt sich die vorinstanzliche Auffassung ebenfalls nicht ableiten, zumal dort im Wesentlichen lediglich klargestellt wird, dass eine Ersatzabgabe nur dann zum Zug kommt, wenn die Realerfüllung nicht möglich ist. Nach dem Gesagten steht dem Bauherrn das Wahlrecht zu, ob er die Pflichtabstellplätze auf dem Baugrundstück oder auf Drittgrundstücken in nützlicher Entfernung davon erstellen will.

Nützlich ist eine Entfernung, wenn anzunehmen ist, dass die Abstellplätze von durchschnittlichen Benützern auch aufgesucht werden (VB.2005.00226, E. 8.2 = RB 2005 Nr. 69 [nicht publizierte Erwägung]). Es ist zu erwägen, ob den Berechtigten die Benützung der Pflichtabstellplätze trotz ihrer Entfernung vom Hauseingang zugemutet werden darf. Die Rechtsprechung hat eine Distanz von 300 m im Innenstadtbereich ohne Weiteres als nützliche Entfernung im Sinne von § 244 Abs. 1 PBG qualifiziert und für Dauermieter in dicht überbautem Stadtgebiet auch eine Distanz von maximal 600 m als zumutbar erachtet, sofern keine andere und nähere gleichwertige Parkierungsmöglichkeit zur Verfügung steht (Markus Lanter/Daniel Kunz, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A. 2024, Hrsg. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Bd. 2, S. 1104 mit weiteren Hinweisen).

Auf die rekurrentischerseits geltend gemachte Fussdistanz von 220 m vom Baugrundstück zum Grundstück Kat.-Nr. 2 kann vorliegend nicht abgestellt werden, da der dafür erforderliche Fussweg weder rechtlich noch tatsächlich gesichert ist. Hingegen erweist sich auch die Wegstrecke von 370 m via B.-Strasse noch als nützlich. Bei normalem Schritttempo (ca. 4-5 km/h) lässt sich diese Distanz in ca. 5-6 Minuten zurücklegen, was nach allgemeiner Lebenserfahrung in einer Agglomerationsgemeinde wie U. einer zumutbaren Dauer entspricht, welche von Benützern auch tatsächlich in Kauf genommen wird, um zum Abstellplatz (bzw. von diesem zum Baugrundstück) zu gelangen. (...) Ob durch die Entfernung relevanter Mehrverkehr resultiert oder nicht, ist im vorliegenden Zusammenhang entgegen der Vorinstanz nicht von Relevanz, da

sich die «nützliche Entfernung» an den oben dargelegten Grundsätzen und nicht an umweltschutzrechtlichen Gesichtspunkten orientiert (...).

Damit erweist sich der Abstellplatz auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 als in nützlicher Entfernung vom Baugrundstück liegend und als in Bezug auf § 244 Abs. 1 PBG zulässigen Ersatz für den Parkplatz in der Garage auf dem Baugrundstück.