

5. a) Die Rekurrentin wendet sich gegen die Auflage, wonach in nützlicher Entfernung zum Baugrundstück ein Abstellplatz zu erstellen resp. nachzuweisen oder aber eine Ersatzabgabe zu leisten sei. Zur Begründung macht sie geltend, die gesetzlichen Voraussetzungen für die Verpflichtung zur Schaffung von Abstellplätzen seien nicht erfüllt. Im Weiteren gelte es zu beachten, dass die kommunale Baubehörde in ständiger Praxis bei Dachgeschossausbauten jeweils keine (zusätzlichen) Abstellplätze verlangt habe. Die Verpflichtung zur Schaffung eines Abstellplatzes erweise sich schliesslich auch deshalb als ungerechtfertigt, weil die Zahl der im rekursbetroffenen Gebäude befindlichen Wohnungen trotz des Ausbaus des 2. Dachgeschosses insgesamt um eine Einheit abnehme, indem im 2. und 3. Obergeschoss jeweils zwei Wohnungen zusammengelegt würden.

b) Das kantonale Recht umschreibt in § 243 Abs. 1 PBG die Sachverhalte abschliessend, welche die Pflicht zur Schaffung von Fahrzeugabstellplätzen auslösen. Neben der Neuerstellung von Bauten und Anlagen (lit. a) und (reinen) Nutzungsänderungen, welche voraussichtlich wesentlich andere Verkehrsbedürfnisse schaffen (lit. c), lösen allgemeine bauliche Änderungen, die einen erheblichen Teil der Baute oder Anlage erfassen oder durch welche eine wesentlich andere Nutzung als bisher ermöglicht wird (lit. b), die Erstellungspflicht aus. Der Sachumstand der "wesentlich anderen Nutzung" im Sinne von § 243 Abs. 1 lit. b PBG beinhaltet die Einführung einer Nutzung, welche sich von der vorhergehenden in rechtlich relevantem Ausmass unterscheidet. Nicht verlangt wird demgegenüber, dass diese Nutzungsänderung einen grösseren oder gar erheblichen Teil der Baute erfasse. Dies ergibt sich ohne weiteres aus dem Wortlaut von § 243 Abs. 1 lit. b PBG. Ob eine wesentlich andere Nutzung vorliege, entscheidet sich demnach einzig unter Beachtung des von den baulichen Änderungen erfassten Gebäudeteils. Somit kann auch nicht verlangt werden, dass die Nutzungsänderung einen erheblich grösseren Abstellplatzbedarf auslöse (anders noch Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, Diss. Zürich 1987, S. 24, zu § 242 Abs. 2 lit. b aPBG). Vielmehr ist bei einer Nutzungsänderung im Sinne von § 243 Abs. 1 lit. b PBG grundsätzlich jeder sich aus dieser ergebende Abstellplatz(mehr)bedarf nach den einschlägigen Regeln des Planungs- und Baugesetzes abzudecken.

c) Das umstrittene Projekt sieht im 2. Dachgeschoss den Einbau einer rund 120 m<sup>2</sup> grossen Wohnung vor. Damit wird in diesem Teil des Gebäudes im Sinne von § 243 Abs. 1 lit. b PBG eine wesentlich andere Nutzung als bisher ermöglicht, was unter Berücksichtigung von Art. 4 der kommunalen Parkplatzverordnung die Pflicht zur Schaffung eines Abstellplatzes auslöst. Dass die Anzahl Wohneinheiten durch das Bauvorhaben insgesamt um eine reduziert wird, vermag an diesem Ergebnis schon deshalb nichts zu ändern, weil gemäss kommunaler Parkplatzverordnung bei der Berechnung der erforderlichen Pflichtabstellplätze nicht auf die Anzahl Wohneinheiten, sondern auf die Geschossflächen abzustellen ist. Soweit die Rekurrentin ferner einwendet, die kommu-

nale Baubehörde verzichte bei Dachgeschossausbauten jeweils auf die Schaffung von (zusätzlichen) Abstellplätzen, ist darauf hinzuweisen, dass diese Praxis, wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung ausführt, zu § 242 Abs. 1 lit. b aPBG entwickelt worden war und mit der Gesetzesänderung vom 1. September 1991 (zu Recht) aufgegeben wurde.

Die der Rekurrentin auferlegte Verpflichtung, in nützlicher Entfernung des Baugrundstücks einen Abstellplatz zu erstellen resp. nachzuweisen, ist damit nicht zu beanstanden. Der Rekurs erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.