

Eine Wohnung in einem geplanten Mehrfamilienhaus verfügte über zwei Zugänge: Einer direkt von aussen, der andere über einen Lift im Gebäudeinnern. In der Ausnützungsberechnung der Baueingabe wurde der Zugang zum Lift nicht miteinbezogen. Seitens der Bauherrschaft wurde geltend gemacht, dass es sich bei diesem Zugang um eine an die Ausnützungsziffer nicht anrechenbare Nebenerschliessung handle.

Aus den Erwägungen:

6.2.2 (...) Gemäss § 255 Abs. 1 PBG sind Erschliessungsflächen anrechenbar. Entgegen der Auffassung der privaten Rekursgegnerin wird dabei nicht nach Haupt- und Nebenerschliessungen unterschieden und es sind nicht nur die «im Sinne von § 305 Abs. 1 PBG notwendigen» Erschliessungsflächen einzubeziehen. Ohnehin erscheint es im vorliegenden Fall nicht plausibel, den kürzesten und bequemsten Zugang zur Wohnung im 2. Untergeschoss via Lift als Nebenerschliessung, und den Zugang über die Aussentreppen als Haupterschliessung zu bezeichnen. Die betreffende Erschliessungsfläche im 2. Untergeschoss ist somit anzurechnen, eingeschlossen die Fläche des Liftschachtes. Soweit der Zugang durch den nicht abgetrennten, von der Ausnützung befreiten Kellerraum führt, muss nur die gesetzlich erforderliche Gangbreite (§ 305 Abs. 1 PBG) angerechnet werden (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., 2011, S. 748).

Die Rekursgegner erklären, es bestehe gegebenenfalls die Möglichkeit eines weitergehenden Ausnützungstransfers zulasten der Parzelle Kat.-Nr. 1. Möglich ist auch eine Reduktion der anrechenbaren Flächen im Gebäude. Der Mangel ist somit ohne besondere Schwierigkeiten beherrschbar (§ 321 Abs. 1 PBG) und führt nicht zur Aufhebung der Baubewilligung. Diese ist in teilweiser Gutheissung des Rekurses mit der Auflage zur ergänzen, vor Baubeginn die Einhaltung der zulässigen Ausnützung nachzuweisen, allenfalls unter Einreichung entsprechend abgeänderter Pläne.