

8. Strittig ist, welche Fassung von § 255 PBG bei der Ermittlung der für die Berechnung der Abstellplatzzahl massgeblichen Geschossfläche anzuwenden sei. Während die Vorinstanz für die Berechnung die neue, seit dem 1. Februar 1992 in Kraft stehende Fassung von § 255 PBG heranzieht, hält die Rekurrentin die frühere Fassung dieser Bestimmung für massgeblich.

Art. 3 Abs. 2 der Städtischen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 8. Januar 1986/20. Dezember 1989 (Parkplatzverordnung, PPVO) bestimmt, dass sich die massgebliche Bruttogeschossfläche nach § 255 PBG berechnet. Der Verordnungsgeber stellte demnach klar auf die Bruttogeschossfläche nach § 255 PBG in der Fassung vom 7. September 1975 ab. Gemäss Abs. 1 dieser Norm entspricht die für die Ausnützungsziffer anrechenbare Fläche der Summe der Bruttomasse aller ober- und unterirdischen Geschossflächen. In Abs. 2 und 3 ist festgehalten, welche Flächen ausser Ansatz fallen. § 255 PBG ist mit der Gesetzesrevision vom 1. September 1991 in allen Teilen neu gefasst worden und steht seit dem 1. Februar 1992 in Kraft.

In der neuen Fassung wurde die Bruttogeschossfläche als Grundmass fallen gelassen. An ihre Stelle trat eine Neudefinition der an die Ausnützung anrechenbaren Flächen. Insbesondere zählen die Flächen in Dach- und Untergeschossen nur noch beschränkt zu der an die Ausnützung anrechenbaren Fläche.

Die frühere Bruttogeschossfläche, auf welche Art. 3 Abs. 2 PPVO verweist, existiert somit im revidierten § 255 PBG nicht mehr. Würden daher für die Abstellplatzberechnung anstelle der bisherigen Bruttogeschossfläche die nach dem revidierten § 255 PBG an die Ausnützung anrechenbare Flächen herangezogen, so hätte dies zur Folge, dass gegebenenfalls für ausgedehnte Flächen, die zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzt werden, Fahrzeugabstellplätze weder erstellt werden müssten noch dürften. Damit geriete das Verhältnis zwischen genutzter Fläche und Abstellplatzzahl völlig aus dem Lot, und es entstünde eine neue, zum Teil völlig willkürliche und ausserordentlich stossende "Regelung", die zur Zeit der Entstehung der Verordnung weder gewollt noch voraussehbar war. Bei der Anwendung der Parkplatzverordnung ist deshalb weiterhin auf die nach der früheren Fassung von § 255 PBG zu errechnende Bruttogeschossfläche abzustellen.

---

(Hinweis: Das Verwaltungsgericht hat im Entscheid VB 94/0020 die bereits in BRKE I Nrn. 486,487/1993 geäusserte Rechtsauffassung hinsichtlich des Einbezugs von Flächen in Dach- und Untergeschossen bei der Abstellplatzberechnung bestätigt. Ob weiterhin auf die Aussenwandquerschnitte abzustellen sei oder ob neu die In-

nenwandquerschnitte massgebend seien, liess das Gericht im genannten Entscheid ausdrücklich offen, da die neue Berechnungsweise zwar eine 10% kleinere Geschossfläche zur Folge hatte, sich dadurch an der Zahl der erforderlichen Pflichtabstellplätze aber nichts geändert habe. Das Gericht empfahl der Stadt Zürich, den seiner Ansicht nach infolge der Revision von § 255 PBG missverständlich gewordenen Art. 3 Abs. 2 PPVO redaktionell zu bereinigen.)