

4. Der Gesetzgeber wollte mit den §§ 242 ff. PBG eine lückenlose Regelung der Abstellplatzerstellungspflicht schaffen, wonach die Pflicht primär durch die reale Erstellung von Abstellplätzen spätestens auf die Bezugsabnahme des die Erstellungspflicht auslösenden Bauvorhabens hin zu erfüllen ist, und, falls die Primärerfüllung nicht möglich oder nicht zumutbar erscheint, an deren Stelle die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage als erstes und die Leistung einer Ersatzabgabe als zweites Erfüllungssurrogat zu treten hat. Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage kann nur dann als erstes Erfüllungssurrogat an die Stelle der realen Erstellung von Abstellplätzen treten, wenn sie innert nützlicher Frist auch tatsächlich erfolgt; ansonsten ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Wäre auf die bloße Möglichkeit der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage abzustellen, könnte sich der Pflichtige mit dem Nachweis, dass die Baubehörde es verpasst habe, ihn rechtzeitig zur möglichen Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage zu verpflichten, seiner Abstellplatzerstellungspflicht entziehen. Abgesehen davon hätte eine solche Betrachtungsweise auch zur Folge, dass trotz der Befristung der Pflicht zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage auch nach Ablauf der Frist nicht feststünde, ob und auf welche Weise Abstellplätze zu erstellen wären. Der Erwerber eines Grundstücks, das mit einer diesbezüglichen Eigentumsbeschränkung belastet ist, müsste noch nach Jahr und Tag damit rechnen, dass die Baubehörde unter Berufung darauf, es sei die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert der anberaumten Frist möglich gewesen, dieses erste Erfüllungssurrogat fordert. In Rechtsmittelverfahren gegen diesbezügliche Anordnungen müssten sodann Abklärungen über Jahre zurückliegende Beteiligungsmöglichkeiten getroffen und gestützt darauf aktuelle Verpflichtungen geregelt werden.

Aus diesen Gründen hat diejenige Partei, welche die Erfüllung der Abstellplatzerstellungspflicht durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage anstrebt, die ihr obliegenden Vorkehren vor Ablauf der für eine mögliche Beteiligung angesetzten Frist zu treffen. Die Baubehörde hat den Grundeigentümer vor Ablauf dieser Frist

zur Beteiligung aufzufordern, und der Grundeigentümer hat vor Fristablauf der Baubehörde ein Beteiligungsangebot zur Bewilligung zu unterbreiten. Nur so besteht Gewähr dafür, dass in absehbarer Zeit nach Fertigstellung einer Baute feststeht, auf welche Weise die Abstellplatzerstellungspflicht erfüllt wird. Der ungenutzte Ablauf der zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage angesetzten Frist führt daher dazu, dass die Ersatzabgabe zu entrichten ist.

Dem kann sich der Pflichtige auch unter Berufung auf ein allfälliges gesetzliches Rückforderungsrecht für den Fall der nachträglichen Realerfüllung bzw. Beteiligung an einer Gemeinschaftsparkieranlage nicht widersetzen, weil solche Vorschriften eine rechtskräftig festgesetzte und damit zur Zahlung fällige Ersatzabgabe voraussetzen. Wollte von diesem Erfordernis abgesehen werden, hätte ein Grundeigentümer die Möglichkeit, die Fälligkeit der Ersatzabgabe mit irgendwelchen Realerfüllungs- bzw. Beteiligungsangeboten zu verzögern.

Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz zu Recht trotz des nachträglichen Beteiligungsangebots eine Ersatzabgabe festgesetzt, lässt sich doch die von der Rekurrentin angebotene Lösung nicht ohne weiteres realisieren. Dies nicht nur deshalb, weil fraglich ist, ob die Anlage, an der sich die Rekurrentin beteiligen will, noch in einer nützlichen Entfernung liegt, sondern vor allem deshalb, weil ungewiss ist, ob besagte Abstellplätze den Mietern der Liegenschaft effektiv zur Verfügung gestellt werden könnten.

Die Erhebung einer Ersatzabgabe erweist sich daher als zweckmässig. Dies bedeutet nicht, dass das rekurrentische Beteiligungsangebot von vornherein nicht bewilligungsfähig und somit ein Rückerstattungsanspruch ausgeschlossen wäre, sondern lediglich, dass die Rekurrentin, wenn sie an ihrem Angebot festhalten will, hierüber ein separates Bewilligungsverfahren einzuleiten hat. Erweise sich ihr Angebot sodann als bewilligungsfähig, hätte sie gemäss Art. 15 PPVO Anspruch auf Rückerstattung der mit dem angefochtenen Beschluss festgesetzten Ersatzabgabe.