

Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Hansjörg Schmid, Präsident
Christian Nufer, Vizepräsident
Monika Greter
Ueli Reiter
Roy Schärer
Adrian Stocker
Michael Weiss

Bericht und Anträge zur Weisung 18 vom 5. Dezember 2016 Gesamtrevision der Abstellplatzverordnung Festsetzung

Ausgangslage

Die aktuell geltende Abstellplatzverordnung stammt vom 5. September 2005. In den seither verflossenen gut zehn Jahren haben sich die Verhältnisse und Normen so weit verändert, dass die Verordnung diesen in wesentlichen Teilen nicht mehr entspricht. Sie beinhaltet zudem Artikel, die Interpretationsspielraum offen lassen. Gewisse Inhalte widersprechen dem kantonalen Planungs- und Baugesetz. In der Anwendung der Abstellplatzverordnung stiess man zudem wiederholt auf die Problematik, dass kleinere Umbauten und Nutzungsänderungen in den Kernzonen Abstellplätze erfordern, für die kein Platz vorhanden ist. Weiter weicht der bestehende Güteklassenplan stark vom kantonalen Güteklassenplan des öffentlichen Verkehrs ab. Im Güteklassenplan ist die Erschliessung durch den ÖV abgebildet. Je besser ein Gebiet durch den ÖV erschlossen ist, desto tiefer ist der Bedarf an Abstellplätzen.

Aus all diesen Gründen musste die Abstellplatzverordnung revidiert werden. Die letzte Revision im Jahr 2005 enthielt nur kleine Anpassungen. Die nun vorliegende neue Fassung entspricht inhaltlich einer Gesamtrevision. Die Grundstruktur wurde jedoch von der alten Verordnung übernommen.

Die Abstellplatzverordnung betrifft die folgenden Sachgebiete: Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, Gemeinschaftsanlagen, Ersatzabgaben, Parkraumfonds und Parkplatzverordnung. Die Verordnung regelt die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen privaten Abstellplätze für Personenwagen sowie die Voraussetzungen für allfällige Abweichungen. Massgebend für die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze sind hauptsächlich die Nutzweise und Lage einer Baute sowie je nachdem die Anzahl der Wohnungen, die massgebliche Geschossfläche, die Verkaufsfläche oder die Erschliessung durch den ÖV.

Die Baudirektion des Kantons Zürich unternahm eine Vorprüfung der revidierten Abstellplatzverordnung Wädenswils. Die grosse Mehrheit der Anträge und Empfehlungen aus dieser Vorprüfung wurden in der vorliegenden Fassung berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt wurden 16 von 29 Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung, teilweise berücksichtigt deren 2.

Was mit der Revision erreicht werden soll

Mit der revidierten Abstellplatzverordnung will der Stadtrat die folgenden Ziele erreichen:

- Die augenfälligste Auswirkung ist, dass die Mindestanzahl an Pflicht-Abstellplätzen sinkt. Dies steht im Einklang mit den diesbezüglichen Erwartungen des Kantons. Die Reduktion beträgt rund 25 Prozent. Der Kanton hätte sich eine Reduktion um bis zu 50 Prozent vorgestellt.

- Abweichungen werden präzisiert und ergänzt. Dies hat unter anderem zur Folge, dass bei kleineren Umbauten und Nutzungsänderungen in den Kernzonen (Güteklassen A und B) auf bis zu zwei zusätzliche Abstellplätze verzichtet werden kann. Dies bedeutet Erleichterungen insbesondere für das Kleingewerbe.
- An gut erschlossenen Lagen kann der Mindestbedarf an Abstellplätzen stark reduziert werden. Konkret bedeutet dies, dass autoarme oder autofreie Wohnkonzepte realisiert werden können. Grundbedingung dafür ist ein Mobilitätskonzept.
- Für öffentlich zugängliche Abstellplätze gibt es eine Bewirtschaftungspflicht. (Diese wird jedoch von einer Kommissionsmehrheit in Frage gestellt, siehe Abschnitt „Diskussion“ und Anträge.)
- Für Velos, Motorräder und Kinderwagen gibt es eine neue Regelung.

Weiter werden in der Abstellplatzverordnung die Lage und Gestaltung der Abstellplätze geregelt sowie die Ersatzabgaben, die zu leisten sind, wenn die erforderliche Anzahl nicht erstellt oder nicht auf einem anderen Grundstück gesichert werden kann. Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds einbezahlt. Dieser wird für die Schaffung von Parkraum oder den Ausbau des ÖV eingesetzt, wobei die Massnahmen innerhalb nützlicher Entfernung von rund 600 Meter der betroffenen Liegenschaft umgesetzt werden müssen. Der Parkraumfonds ermöglicht aus diesem Grund auch nicht die Finanzierung neuer Buslinien für einen ganzen Stadtteil, sondern nur punktuelle bauliche Massnahmen.

Nach der Festsetzung durch den Gemeinderat wird die Abstellplatzverordnung dem Kanton zur Genehmigung eigereicht. Danach werden der kommunale Festsetzungsbeschluss und der kantonale Genehmigungsentscheid gleichzeitig publiziert. Rekurse sind innert 30 Tagen möglich.

Der Güteklassenplan wird vom Stadtrat erlassen. Der Stadtrat kann in der Abstellplatzverordnung bei Änderungen auch die Verweise auf Normen anpassen. Die Richtlinie für Mobilitätskonzepte wird von der Abteilung Planen und Bauen festgesetzt.

Debatten in der Raumplanungskommission

In einer umfassenden Präsentation durch Sandro Capeder, Planen und Bauen, konnte sich die Raumplanungskommission einen Überblick über die Vorlage verschaffen. Anschliessend wurden die vielen gestellten Fragen zum Projekt von Sandro Capeder, Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen, sowie Rita Newnam, Leiterin Planen und Bauen, kompetent beantwortet. Die Mitglieder der Raumplanungskommission konnten sich davon überzeugen, dass die Abstellplatzverordnung auf der Basis der aktuellen Situation in Wädenswil und diverser anwendbarer Gesetze, Richtlinien und Normen sorgfältig und umfassend ausgearbeitet wurde und geeignet ist, die Ziele, die sich der Stadtrat damit gesetzt hat, zu erreichen.

Während der Debatten zeigte sich, dass die folgenden Themen zu längeren Diskussionen und allfälligen Anträgen Anlass geben würden:

- Bewirtschaftungspflicht der öffentlich zugänglichen Parkplätze
- Ersatzabgaben für Parkplätze, die nicht verwendet werden können
- Mindestzahl der Wohnungen, die erstellt werden müssen, um mit einem Mobilitätskonzept den Mindestbedarf an Parkplätzen zu reduzieren
- Vorgabe für die Veloabstellplätze

Mit der *Bewirtschaftungspflicht* für alle öffentlich zugänglichen Parkplätze möchte der Stadtrat gleich lange Spiesse für alle schaffen und die heute herrschende Wettbewerbsverzerrung beenden. Diese Verzerrung entsteht dadurch, dass nicht überall Parkgebühren erhoben

werden und diese unterschiedlich hoch sind. Der Stadtrat möchte vermeiden, dass eine Anpassung nach unten stattfindet und am Schluss nur noch die Stadt für ihre Parkplätze Gebühren erhebt. Ziel ist auch, eine Lenkungswirkung zugunsten von weniger Verkehr und des ÖV zu erwirken, wie dies der Richtplan des Kantons explizit vorschreibt. Eine Mehrheit der Raumplanungskommission ist der Meinung, dass eine Bewirtschaftungspflicht nicht in eine Abstellplatzverordnung gehört, da eine solche ein Eingriff in die freie Marktwirtschaft sei. Jeder Anbieter von öffentlichen Abstellplätzen solle über die Höhe von Gebühren selber entscheiden können. Eine Nutzung oder Nichtnutzung von Parkplätzen sei des Weiteren nicht alleine von Parkgebühren abhängig und könne somit nicht alleine über Gebühren gesteuert werden. Die Bewirtschaftungspflicht ist zudem schwierig zu kontrollieren. Die Stadt hat nicht die Mittel, regelmässig und grossflächig zu kontrollieren, ob die Vorgaben eingehalten werden. Aus diesem Grund findet eine Mehrheit der Raumplanungskommission, man solle auf die Bewirtschaftungspflicht verzichten, sie sei nicht umsetzbar. Der Raumplanungskommission sind Beispiele solcher Situationen bekannt. Die Kommissionsmehrheit hat darum einen entsprechenden Antrag gestellt.

Die *Ersatzabgaben* für Parkplätze, die nicht realisiert werden können, fliessen in den Parkraumfonds. Im Moment befinden sich dort rund 1,6 Millionen Franken. Mit den Geldern des Parkraumfonds können im näheren Umkreis Massnahmen realisiert werden. Im Kern der Stadt kann dies gut funktionieren. In den äusseren Zonen dürfte dies aber kaum der Fall sein. Das Geld würde dann unbenutzt im Parkraumfonds liegen bleiben, was nicht als sinnvoll erachtet wird. Die Raumplanungskommission stellt darum einstimmig den Antrag, die Ersatzabgaben dort zu senken. Nicht zuletzt auch, um einen Anreiz zu setzen, keine unnötigen Parkplätze zu bauen.

Um autoarm zu wohnen, sollen nicht mindestens 15 Wohnungen erstellt werden müssen findet eine grosse Mehrheit der Raumplanungskommission. Sie stellt den Antrag, die Mindestanzahl auf 10 Wohnungen zu senken. Damit würde man immer noch den Empfehlungen des Kantons entsprechen (der 10 bis 20 als Wohnungen als Grenze empfiehlt). Eine noch tiefere Zahl erachtet die Kommission wie der Stadtrat nicht als sinnvoll, da dies schwierig umzusetzen wäre – eine Veränderung in einer der Wohnungen hätte dann eine verhältnismässig grössere Auswirkung als mit mehr Wohnungen.

Pro Zimmer soll ein *Veloabstellplatz* (nicht inbegriffen Abstellplätze für Motorräder und Kinderwagen) erstellt werden müssen. Dies findet eine Mehrheit der Raumplanungskommission als zu viel. Sie stellt den Antrag, den Wert auf 0,6 zu senken. Bei Bedarf könnten ja trotzdem mehr Veloabstellplätze gebaut werden. Diskutiert wurde, ob man die Vorschrift gleich ganz streichen und einfach eine Empfehlung machen könnte. Diese Idee wurde jedoch wieder verworfen, da dies, wie die Vertreter von Planen und Bauen ausführten, zu Willkür führen könnte. Eine Minderheit der Raumplanungskommission plädiert dafür, den Wert von 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu belassen, mit der Begründung, viele Familien hätten mehr als ein Velo pro Person, dazu kämen E-Bikes und fahrzeugähnliche Geräte wie Trottinette etc.

Neben diesen Hauptdiskussionspunkten debattierte die Raumplanungskommission auch die folgenden Punkte:

- Ob es sinnvoll sei, dass die Mobilitätskonzepte von Fachpersonen erstellt werden müssen. Der Stadtrat und die anwesenden Mitarbeiter von Planen und Bauen konnten die Kommissionsmitglieder davon überzeugen, dass es von Vorteil ist. Müsste Planen und Bauen nämlich unprofessionell erstellte Konzepte überprüfen und bearbeiten, wäre dies für die Verwaltung mit grossem Aufwand und mit Mehrkosten verbunden. Ausserdem liegt der Entscheid darüber sowieso in der Zuständigkeit des Stadtrats.
- Ob die vorgeschlagene Anzahl Behindertenparkplätze sinnvoll sei. Die Kommission wurde darüber aufgeklärt, dass man sich auf eine SN-Norm stütze. Würde man mehr

behindertengerechte Parkplätze bauen, würde dies einen enormen Platzverschleiss bedeuten.

- Verlegung von Leerrohren in Tiefgaragen, um für die Elektromobilität gerüstet zu sein. Die Raumplanungskommission sah von einem entsprechenden Antrag ab, da Stromanschlüsse problemlos auch später eingebaut werden können und da sowieso schwierig voraussagen sei, wo sie genau nachgefragt sein werden.
- Änderung des Artikels 17, Abs. 3 APV: Statt „Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung durch die Baukommission noch nicht bewilligten Baugesuche unterliegen den neuen Vorschriften“ solle es heissen „noch nicht *eingereichten* Baugesuche“. Dies mit der Begründung, dass es jemanden, dessen Baugesuch bei den Behörden „liegen bleibt“, ein Vermögen kosten würde, Anpassungen zu machen, wenn die revidierte Verordnung in Kraft tritt. Ein entsprechender Antrag wurde nicht gestellt, weil es nicht üblich ist, dies so zu behandeln. Wenn die öffentliche Auflage abgeschlossen ist, gilt die Vorwirkung.

Mit der vorliegenden Abstellplatzverordnung wird Wädenswil die Abstellplätze ähnlich geregelt haben wie Gemeinden im Kanton mit vergleichbarer Grösse, z. B. Wetzikon, Thalwil oder Horgen. Die Regelungen entsprechen zudem den Vorgaben des Kantons und stützen sich auf die neusten Normen ab. Die Raumplanungskommission empfiehlt deshalb dem Gemeinderat, der Abstellplatzverordnung im Grundsatz zuzustimmen, sie stellt aber einige Anträge auf Anpassungen.

Anträge

Die Raumplanungskommission beantragt einstimmig, auf die Weisung 18 „Gesamtrevision der Abstellplatzverordnung; Festsetzung“ einzutreten.

Die Raumplanungskommission stellt einstimmig den Antrag, die Gesamtrevision der Abstellplatzverordnung festzusetzen. Den Anträgen des Stadtrates ist damit zuzustimmen:

1. Die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung) vom 5. Dezember 2016 wird festgesetzt.
2. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und vom Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage nach §7 Abs. 3 PBG wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung) vom 5. Dezember 2016 zu genehmigen und die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, Gemeinschaftsanlagen, Ersatzabgaben, Parkraumfonds und Parkplatzverordnung (Abstellplatzverordnung) vom 5. September 2005 aufzuheben.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Abstellplatzverordnung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Die Raumplanungskommission stellt einstimmig den folgenden Antrag:

Artikel 8 Abstellplatzverordnung, Höhe der Ersatzabgaben, Senkung des Betrags für „übriges Gebiet“ um einen Drittel: Die Ersatzabgaben für das „übrige Gebiet“ sind wie folgt zu festzulegen: Bewohner/Beschäftigte CHF 15'000.-, Besucher/Kunden CHF 7500.-.

Eine Mehrheit der Raumplanungskommission stellt folgende Anträge:

1. Der Art. 11 Absatz 5 Abstellplatzverordnung (Parkplatzbewirtschaftung) ist ersatzlos zu streichen.
2. Art. 14 Abstellplatzverordnung, Richtwert für Veloabstellplätze: Der Richtwert für Wohnen (Bewohnende/Personal) ist von 1 Abstellplatz pro Zimmer auf 0,6 pro Zimmer zu senken.

3. Art. 4 Abstellplatzverordnung, Absatz 4, Abweichungen bei Überbauungen mit Mobilitätskonzept, Anpassung des Wertes von 15 auf 10. Neu ist zu formulieren: „In Gebieten der ÖV-Güteklassen A und B kann von der Verpflichtung, den massgeblichen Bedarf für Bewohner zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern die Wohnüberbauung mindestens 10 Wohnungen umfasst, die Grundeigentümerschaft einen reduzierten Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachweist und durch ein Controlling sicherstellt.“

Wädenswil, 15. Juni 2017

Raumplanungskommission
Der Präsident

Hansjörg Schmid