Weisung 18

vom 5. Dezember 2016

04.05.10 Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen

Gesamtrevision der Abstellplatzverordnung
Festsetzung

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

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.

Bericht

1. Ausgangslage

Die aktuell geltende städtische Abstellplatzverordnung (Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, Gemeinschaftsanlagen, Ersatzabgaben, Parkraumfonds und Parkplatzverordnung) vom 5. September 2005 entspricht in wesentlichen Teilen nicht mehr den aktuellen Verhältnissen und Normen. Zudem beinhaltet die Verordnung Artikel, die Interpretationsspielraum zulassen und somit unklar sind. Weitere Inhalte widersprechen dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG). In der Anwendung wurde wiederholt auf die Problematik gestossen, dass kleinere Umbauten und Nutzungsänderungen in den Kernzonen Abstellplätze erfordern, für die kein Platz vorhanden ist. Der bestehende Güteklassenplan weicht stark vom kantonalen Güteklassenplan des öffentlichen Verkehrs ab und stimmt somit nicht mit der effektiven Erschliessungsqualität überein. Die Abstellplatzverordnung musste aus den dargelegten Gründen einer Revision unterzogen werden.

Die letzte Revision von 2005 enthielt nur kleine Anpassungen. Im Sinne einer gesamtheitlichen Überprüfung wurde auf der Grundstruktur der alten Verordnung aufgebaut, inhaltlich erfolgte jedoch eine Gesamtrevision.

2. Zielsetzung der Revision

Die Abstellplatzverordnung 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 die Lage einer Baute oder Anlage sowie je nachdem die Anzahl der Wohnungen, die massgebliche Geschossfläche, die Verkaufsfläche oder die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

Infolge einer Neubeurteilung des Mindestbedarfs und der Aktualisierung des Güteklassenplans wird mit der Revision der Abstellplatzverordnung die Mindestanzahl an Abstellplätzen generell reduziert. Im Güteklassenplan ist die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr abgebildet. Je besser ein Gebiet durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist, desto tiefer ist der Bedarf an Abstellplätzen. Im Zentrum (Güteklasse A und B) hat dies zur Folge, dass bei kleinen Nutzungsänderungen und Umbauten auf zusätzliche Abstellplätze verzichtet werden kann. Dadurch erfolgen insbesondere Erleichterungen für das Kleingewerbe. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen, bei grösseren Bauvorhaben aufgrund eines Mobilitätskonzepts eine Reduktion des Mindestbedarfs an Abstellplätzen zu erreichen, wodurch auf geänderte Mobilitätsverhalten reagiert werden kann.

Weiter werden in der Verordnung die Lage und Gestaltung der Abstellplätze geregelt sowie die Ersatzabgaben, die zu leisten sind, wenn die erforderliche Anzahl nicht erstellt oder auf einem anderen Grundstück gesichert werden kann. Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds einbezahlt, der für die Schaffung von Parkraum oder den Ausbau des öffentlichen Verkehrs eingesetzt wird.

Die Verordnung enthält auch Regelungen bezüglich Abstellplätzen für Motorräder, Velos und Kinderwagen.

3. Vorgehen

Die Abstellplatzverordnung wurde von einem Projektteam der Abteilung Planen und Bauen überarbeitet. Nach der abteilungsinternen Vernehmlassung verabschiedete der Stadtrat die überarbeitete Abstellplatzverordnung zur kantonalen Vorprüfung. Im Vorprüfungsbericht vom 7. Dezember 2015 nimmt die Baudirektion des Kantons Zürich zur Gesamtrevision der Abstellplatzverordnung Stellung. Die grosse Mehrheit der Anträge und Empfehlungen aus der kantonalen Vorprüfung wurden in der weiteren Überarbeitung berücksichtigt.

Die Revisionsvorlage wurde am 4. April 2016 vom Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 15. April 2016 bis 17. Juni 2016. Während der Auflagefrist von 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Der kantonale Vorprüfungsbericht lag ebenfalls öffentlich auf. Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage gingen 4 Schreiben mit insgesamt 29 Einwendungen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Total Einwendungen	Berücksichtigt	Teilweise berücksichtigt	Nicht berücksichtigt
29	16	2	11

Im Rahmen der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger nahm die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ im befürwortenden Sinne Stellung. Die Nachbarsgemeinden hatten nichts einzuwenden.

Über die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wurde gemäss § 7 PBG ein Bericht erstellt.

4. Weitere Verfahrensschritte

Nach der Festsetzung durch den Gemeinderat wird die Abstellplatzverordnung dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Danach werden der kommunale Festsetzungsbeschluss sowie der kantonale Genehmigungsentscheid gleichzeitig publiziert und öffentlich aufgelegt. Mit der Publikation beginnt die Rekursfrist von 30 Tagen, Rekursinstanz ist das Baurekursgericht. Nach Eintritt der Rechtskraft wird die Inkraftsetzung der Abstellplatzverordnung durch Publikation bekannt gemacht.

Der Stadtrat erlässt den Güteklassenplan und passt in der Abstellplatzverordnung bei Änderungen die Verweise auf Normen an. Änderungen werden mit Rechtsmittelhinweis veröffentlicht. Die Richtlinie für Mobilitätskonzepte wird von der Abteilung Planen und Bauen festgesetzt.

5. Zusammenfassung

Die revidierte Abstellplatzverordnung schafft eine zeitgemässe planungsrechtliche Grundlage und stellt eine sachgerechte, zweckmässige sowie angemessene Planung sicher, die auf die übergeordneten Zielsetzungen der Innenentwicklung (Stadt der kurzen Wege) ausgerichtet ist.

5. Dezember 2016
sca/era

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter	Heinz Kundert
Stadtpräsident	Stadtschreiber

Referent des Stadtrats
Heini Hauser
Stadtrat Planen und Bauen

Beilagen:
- Synoptische Darstellung, 5. Dezember 2016
- definitive Fassung der Abstellplatzverordnung, 5. Dezember 2016
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung, 5. Dezember 2016
- Bericht zu den Einwendungen aus der öffentliche Auflage, 5. Dezember 2016

Beilagen, nicht Bestandteil der Festsetzung
- Güteklassenplan der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, 5. Dezember 2016
- Richtlinie für Mobilitätskonzepte, 5. Dezember 2016

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderats:

Der Präsident: Die Sekretärin

Von der Baudirektion genehmigt

Für die Baudirektion: BDV Nr.

Gesamtrevision der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung)

Synoptische Darstellung

Stand: 5. Dezember 2016

Aufbau

Linke Seite	Rechte Seite
Abstellplatzverordnung 5. September 2005	Beantragte neue Fassung Die geänderten und neuen Textteile sind mit rot hervorgehoben; wegfallende Textteile sind ~~orange durchgestrichen~~ dargestellt. Anpassungen auf Grundlage der kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Auflage sind in grün ~~(grün gestrichen)~~ dargestellt. Fussnote: Anlass der Änderung / Bemerkungen / Verweise

Inhalt

1. Geltungsbereich, Bestandteile
2. Bestimmung der Zahl von Abstellplätzen für Personenwagen
3. Lage und Gestaltung von PW - Abstellplätzen
4. Gemeinschaftsanlagen
5. Ersatzabgaben
6. Abstellplätze für Zweiräder
7. Schlussbestimmungen

Inhalt

I. Allgemeine Bestimmungen **2**
Art. 1 Geltungsbereich, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage 2

II. Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen **4**
Art. 2 Grenzbedarf 4
Art. 3 Massgeblicher Bedarf an Abstellplätzen 8
Art. 4 Abweichungen 12
Art. 5 Lage und Gestaltung der Abstellplätze für Personenwagen 14
Art. 6 Gemeinschaftsanlagen 16

III. Ersatzabgaben **18**
Art. 7 Abgabepflicht 18
Art. 8 Höhe der Ersatzabgabe pro Abstellplatz 20
Art. 9 Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner 20
Art. 10 Rückforderung 20

IV. Parkraumplanung und –fonds **22**
Art. 11 Parkraumplanung 22
Art. 12 Parkraumfonds 24

V. Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos **26**
Art. 13 Bestimmungen für Motorräder, Kinderwagen und Velos 26
Art. 14 Richtwert für Veloabstellplätze 28
Art. 15 Anpassung an die örtlichen Verhältnisse für Velos 30
Art. 16 Abweichungen für Velos 30

VI. Schlussbestimmungen **32**
Art. 17 Vollzug 32

Abkürzungen:

BBV II	Besondere Bauverordnung II
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich
SN	Schweizer Norm

Anhang:

Tabelle 1:
Bestimmung des Grenzbedarfs für Parkplätze für Personenwagen

Tabelle 2:
Richtlinie für die Festlegung der Haltestellenkategorien

Tabelle 3:
Richtlinie für die Ermittlung der Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Tabelle 4:
Bestimmung des massgeblichen Bedarfs, bzw. der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze in % des Grenzbedarfs

Richtlinien für die Höhe der Ersatzabgaben

Einteilung des Gemeindegebietes in die Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (Übersichtsplan, nicht rechtsverbindlich)

Gebietseinteilung für die Verwendung der Parkplatzersatzabgaben (Plan)

~~**Anhang:**~~

~~Tabelle 1:~~
~~Bestimmung des Grenzbedarfs für Parkplätze für Personenwagen~~

~~Tabelle 2:~~
~~Richtlinie für die Festlegung der Haltestellenkategorien~~

~~Tabelle 3:~~
~~Richtlinie für die Ermittlung der Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr~~

~~Tabelle 4:~~
~~Bestimmung des massgeblichen Bedarfs, bzw. der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze in % des Grenzbedarfs~~

~~Richtlinien für die Höhe der Ersatzabgaben~~

~~Einteilung des Gemeindegebietes in die Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (Übersichtsplan, nicht rechtsverbindlich)~~

~~Gebietseinteilung für die Verwendung der Parkplatzersatzabgaben (Plan)~~
(A)

A: Die bisherigen Anhänge sind in die Verordnung eingefügt worden.

1. Geltungsbereich, Bestandteile, Zuständigkeit

1.1 Diese Verordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

1.2 Die Anhänge sind integrierende Bestandteile dieser Verordnung. Sie werden vom Stadtrat periodisch überprüft und bei Bedarf veränderten Verhältnissen angepasst.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art 1. Geltungsbereich, ~~Bestandteile~~, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage

1 Diese Verordnung regelt:

a) die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen privaten Abstellplätze für Personenwagen;

b) die Voraussetzungen für allfällige Abweichungen;

c) die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen;

d) die Leistung von Ersatzabgaben;

e) die Parkraumplanung sowie den Parkraumfonds;

f) die minimal erforderliche Anzahl von privaten Abstellplätzen für leichte Zweiräder und Motorräder sowie die Abstellflächen für Kinderwagen.

~~1.1~~ 2 Diese Verordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

~~1.2~~ 3 ~~Die Anhänge sind integrierende Bestandteile dieser Verordnung. Sie werden vom Stadtrat periodisch überprüft und bei Bedarf veränderten Verhältnissen angepasst~~ Der Stadtrat erlässt den Güteklassenplan und passt in der Abstellplatzverordnung bei Änderungen die Verweise auf Normen an. Änderungen werden mit Rechtsmittelhinweis veröffentlicht. Die Richtlinie für Mobilitätskonzepte wird von der Abteilung Planen und Bauen festgesetzt. (A)

4 Massgebend für die Berechnung der erforderlichen Anzahl an Abstellplätzen sind die Nutzweise und die Lage einer Baute oder Anlage sowie je nachdem die Anzahl der Wohnungen, die massgebliche Geschossfläche, die Verkaufsfläche, die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr oder weitere Kriterien. (B)

5 Dem Baugesuch ist eine detaillierte und nachvollziehbare Abstellplatzberechnung beizulegen. (C)

6 Die Rundung der Berechnungswerte ist je Nutzungsart nach der Reduktion durch die Güteklasse vorzunehmen. Die Zahl wird ab einem Bruchteil von 0.5 und mehr aufgerundet. (C)

A: Präzisierung der Bestimmung.

B: Redaktionelle Ergänzung zur Steigerung des Verständnisses

C: Neue Bestimmung

2. Bestimmung der Zahl von Abstellplätzen für Personenwagen (PW)

2.1 Grenzbedarf

Als Grenzbedarf für PW - Parkplätze wird diejenige Anzahl Parkplätze bezeichnet, die notwendig ist, wenn ein Gebiet ausschliesslich durch den privaten Verkehr erschlossen ist. Die je nach Nutzung erforderliche Zahl von PW - Parkplätzen für den Grenzbedarf wird gemäss der Tabelle 1 im Anhang I bestimmt.

II. ~~2.~~ Bestimmung der AnzZahl ~~von~~ Abstellplätze für Personenwagen ~~(PW)~~

Art. 2 ~~2.1~~ Grenzbedarf

~~Als Grenzbedarf für PW - Parkplätze wird diejenige Anzahl Parkplätze bezeichnet, die notwendig ist, wenn ein Gebiet ausschliesslich durch den privaten Verkehr erschlossen ist. Die je nach Nutzung erforderliche Zahl von PW - Parkplätzen für den Grenzbedarf wird gemäss der Tabelle 1 im Anhang I bestimmt.~~

1 Der Grenzbedarf bezeichnet die je Nutzungsart erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, die notwendig ist, wenn die Bauten und Anlagen ausschliesslich mit dem motorisierten Individualverkehr erschlossen werden können. (A)

A: Redaktionelle Änderung zur Steigerung des Verständnisses

Tabelle 1: Bestimmung des Grenzbedarfs für PW – Parkplätze

Parkplätze für / Nutzungsart	Bewohner bzw. Beschäftigte	Besucher (Wohnungen) bzw. Kunden (übrige Nutzungen)
Einfamilienhäuser	2 PP pro Haus	
Mehrfamilienhäuser (ab 2 Wohnungen)	1 PP pro 100 m^2 mGF mind. 1 PP/Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel Nicht-Lebensmittel	 1 PP/ 60 m^2 VF 1 PP/ 60 m^2 VF	 1 PP/25 m^2 VF 1 PP/50 m^2 VF
Gastbetriebe Restaurant, Café, Bar Hotel	 1 PP/ 5 Sitzplätze 1 PP/ 2 Betten	
Büros, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie publikumsorientierte Betriebe nicht publikumsorientierte Betriebe industrielle und gewerbliche Fabrikation Lagerflächen	 1 PP/ 80 m^2 mGF 1 PP/ 80 m^2 mGF 1 PP/ 100 m^2 mGF 1 PP/ 1000 m^2 mGF	 1 PP/ 100 m^2 mGF 1 PP/ 300 m^2 mGF 1 PP/ 500 m^2 mGF -
Spezialnutzungen, wie z.B. Einkaufszentren, Fachmärkte und Grossverteiler aller Art ab 2000 m^2 Verkaufsfläche bzw. ca. 3000 m^2 mGF	1 PP / 250 m^2 mGF	1 PP / 60 m^2 mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	Ermittlung von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse mit der SN Norm 640 281 als Richtlinie	

mGF:
massgebende Geschossfläche: alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Flächen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, inkl. Erschliessungsflächen, Sanitärräume und Trennwände, jedoch ohne Aussenwände.

VF:

Verkaufsfläche: die den Kunden zugängliche Fläche, inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen, Kassen etc. jedoch ohne Flächen für die Verkehrserschliessung und für Sanitärräume.

2 Ermittlung des Grenzbedarfs für Abstellplätze

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Abstellplatz-Bedarf Bewohner / Personal	Abstellplatz-Bedarf Besucher / Kunden
Wohnen	Pro 100 m^2 mGF min. 1 AP / Whg.	1.0	0,1
Industrie / Gewerbe	Pro 100 m^2 mGF	1.0	0,2
Lagerräume, Lagerplätze	Pro 100 m^2 mGF	0.1	0.01
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe	Pro 100 m^2 mGF	2.0	1.0
Übrige Dienstleistungsbetriebe	Pro 100 m^2 mGF	2.0	0.5
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte	Pro 100 m^2 VF	2.0	~~8.0~~ 4.0
Übrige Verkaufsgeschäfte	Pro 100 m^2 VF	1.5	~~3.5~~ 2.0
Übrige Nutzungen, wie z.B. Aus- und Weiterbildung, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Gastbetriebe, Einkaufszentren, Garagenbetriebe, usw.	Ermittlung von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Umstände und ausgehend von den Berechnungsangaben der SN 640 281, Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen von 2013		

(A)

mGF:

Massgebliche Geschossfläche: Alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, ~~jedoch ohne Aussenwände~~ exkl. Aussenwänden). (B)

VF:

~~Verkaufsfläche: die den Kunden zugängliche Fläche, inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen, Kassen etc. jedoch ohne Flächen für die Verkehrserschliessung und für Sanitärräume.~~

Verkaufsfläche: Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder in Dienstleistungsbetrieben nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind. (BBV II) (C)

AP:

Abstellplatz für Personenwagen

A: Gemäss SN 640 281, Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen von 2013
B: Redaktionelle Änderung
C: Definition gemäss “Besondere Bauverordnung II“

2.2 Massgeblicher Bedarf an Parkplätzen

2.2.1 Der im Einzelfall massgebliche Bedarf an Parkplätzen für Personenwagen ist abhängig von der Erschliessung des Gebietes mit öffentlichem Verkehr und weiteren örtlichen Verhältnissen. Die Qualität der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr bestimmt sich durch die Haltestellenkategorien und die Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr.

2.2.2 Die Kategorien der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie die Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr werden gemäss den Tabellen 2 und 3 im Anhang I bestimmt. Sie sind, entsprechend den jeweils aktuellen Verhältnissen, in einem Übersichtsplan im Mst. 1:10'000 festgehalten. Der dafür massgebliche, rechtsgültige Plan kann im Bauamt Wädenswil eingesehen werden. Der verkleinerte Plan im Anhang I dient zur generellen Orientierung und ist nicht rechtsverbindlich.

2.2.3 Als Pflichtbedarf wird jene Anzahl PW Parkplätze bezeichnet, die im Einzelfall als Minimum erforderlich ist. Der Pflichtbedarf wird in % des Grenzbedarfs festgelegt und gemäss Tabelle 4 im Anhang I ermittelt.

2.2.4 Die maximal zulässige Zahl von Parkplätzen bestimmt sich nach der Tabelle 4 in Anhang I. Neben den Güteklassen kann die Baubehörde im Einzelfall aufgrund weiterer Gesichtspunkte (wie z.B. übermässige Luftbelastung, Überlastung auf dem übergeordneten Strassennetz, Rücksicht auf schutzwürdige Freiräume, Quartiere oder Ortsbilder etc.) die max. zulässige Zahl der Parkplätze begrenzen.

Art. 3 ~~2.2~~ Massgeblicher Bedarf an ~~Parkplätzen~~ Abstellplätzen

~~2.2.1 Der im Einzelfall massgebliche Bedarf an Parkplätzen für Personenwagen ist abhängig von der Erschliessung des Gebietes mit öffentlichem Verkehr und weiteren örtlichen Verhältnissen. Die Qualität der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr bestimmt sich durch die Haltestellenkategorien und die Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr.~~

~~2.2.2 Die Kategorien der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie die Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr werden gemäss den Tabellen 2 und 3 im Anhang I bestimmt. Sie sind, entsprechend den jeweils aktuellen Verhältnissen, in einem Übersichtsplan im Mst. 1:10'000 festgehalten. Der dafür massgebliche, rechtsgültige Plan kann im Bauamt Wädenswil eingesehen werden. Der verkleinerte Plan im Anhang I dient zur generellen Orientierung und ist nicht rechtsverbindlich.~~

~~2.2.3 Als Pflichtbedarf wird jene Anzahl PW Parkplätze bezeichnet, die im Einzelfall als Minimum erforderlich ist. Der Pflichtbedarf wird in % des Grenzbedarfs festgelegt und gemäss Tabelle 4 im Anhang I ermittelt.~~

~~2.2.4 Die maximal zulässige Zahl von Parkplätzen bestimmt sich nach der Tabelle 4 in Anhang I. Neben den Güteklassen kann die Baubehörde im Einzelfall aufgrund weiterer Gesichtspunkte (wie z.B. übermässige Luftbelastung, Überlastung auf dem übergeordneten Strassennetz, Rücksicht auf schutzwürdige Freiräume, Quartiere oder Ortsbilder etc.) die max. zulässige Zahl der Parkplätze begrenzen.~~

1 Der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen berechnet sich aus dem Grenzbedarf und der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs. (A)

2 Die Güteklassen des öffentlichen Verkehrs sind, entsprechend den jeweils aktuellen Verhältnissen, in einem Übersichtsplan im Mst. 1:7'500 festgehalten. Dieser rechtsgültige Plan kann bei der Abteilung Planen und Bauen eingesehen werden. ~~Der verkleinerte Plan im Anhang dient zur generellen Orientierung und ist nicht rechtsverbindlich.~~ (A)

A: Redaktionelle Änderung zur Steigerung des Verständnisses

Tabelle 4: Bestimmung des massgeblichen Bedarfs, bzw. der maximal zulässigen Parkplätze in % des Grenzbedarfs gemäss Tabelle 1

Benützer-kategorie / Güteklasse gemäss Tabelle 3	Bewohner Beschäftigte		Kunden Besucher (Wohnungen)	
	Massgeblicher Bedarf min.	max. zulässige Zahl der Parkplätze	Massgeblicher Bedarf min.	max. zulässige Zahl der Parkplätze
Klasse A	60%	100%	30%	60%
Klasse B	70%	100%	40%	70%
Klasse C	80%		50%	
Klasse D	90%		60%	
keine Güteklasse	100%		70%	

Neben den Güteklassen können weitere Gesichtspunkte wie z.B. übermässige Luftbelastung, Überlastung auf dem übergeordneten Strassennetz, Rücksicht auf schutzwürdige Freiräume, Quartiere oder Ortsbilder die max. zulässige Zahl der Parkplätze bestimmen.

3 Der Mindestbedarf an Abstellplätzen entspricht dem unteren Grenzwert, die maximal zulässige Gesamtzahl dem oberen Grenzwert der nachstehenden Tabelle (je in Prozenten des Grenzbedarfs).

Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs

Benutzer-kategorie / Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Personal		Besucher / Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40%	~~80~~ 75%	20%	45%	30%	60%
Klasse B	55%	~~100~~ 95%	30%	~~65~~ 60%	40%	~~80~~ 75%
Klasse C	70%	-	45%	-	50%	-
keine Güteklasse	80%	-	60%	-	70%	-

(A)

A: Die Werte wurden auf der Grundlage von Berechnungsbeispielen erhoben.

Art. 4 Abweichungen (A)

1 Besteht ein überwiegend öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder zum Schutz von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft, Gewässer, schutzwürdigen Freiräumen, Quartieren oder Ortsbildern, kann von den zu erstellenden Abstellplätzen gemäss Art. 2 abgewichen oder die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden. (B)

~~2 Zusätzliche oder weniger Abstellplätze können bewilligt werden, sofern die Werte gemäss Art. 2 zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würden und kein Widerspruch zu öffentlichen Interessen entsteht. Das Gesuch ist entsprechend zu begründen. (C)~~

2 In Gebieten der Güteklassen A und B darf bei Nutzungsänderungen und Umbauten, welche die Pflicht zur Schaffung von höchstens zwei zusätzlichen Abstellplätzen auslösen, auf diese zusätzlich erforderlichen Abstellplätze verzichtet werden. (C)

3 Werden bei einer Nutzungsänderung oder einem Umbau bestehende Abstellplätze geltend gemacht, bedarf dies der Gesamtberechnung über das ganze Objekt. (C)

4 In Gebieten der ÖV-Güteklassen A und B kann von der Verpflichtung, den massgeblichen Bedarf für Bewohner ~~und Beschäftigte~~ zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern die Wohnüberbauung mindestens 15 Wohnungen umfasst, die Grundeigentümerschaft einen reduzierten Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachweist und durch ein Controlling dauerhaft sicherstellt. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen. Sofern der Nachweis des reduzierten Bedarfs nicht mehr erbracht werden kann, ist der Grundeigentümer verpflichtet, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen, sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu leisten. Auf jeden Fall ist für Personal, Besucher, Menschen mit Behinderung, Notfalldienste, Güterumschlag und dergleichen eine angemessene Zahl von Abstellplätzen bereitzustellen. (C)

5 Abweichungen nach Art. 4.1, 4.2, und 4.4 und damit verbundene Auflagen, sind durch einen baurechtlichen Entscheid zu beschliessen. (C)

A: Neues Kapitel

B: Redaktionelle Änderung zur Steigerung des Verständnisses (Abs. 2.2.4; Abstellplatzverordnung 5. September 2005)

C: Neue Bestimmung

3. Lage und Gestaltung von PW-Abstellplätzen

3.1 Die erforderlichen PW-Abstellplätze können wie folgt realisiert werden:
- auf dem eigenen Grundstück
- in Gemeinschaftsanlagen
- in öffentlichen Parkierungsanlagen (Ersatzabgaben)

Bestehen in nützlicher Entfernung eines pflichtigen Grundstückes öffentliche Parkierungsanlagen oder ist der Bau solcher Anlagen beschlossen, kann die Baubehörde verlangen, dass die Pflichtparkplätze nicht oder nur teilweise auf dem eigenen Grundstück oder in Gemeinschaftsanlagen erstellt werden.

3.2 Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind genügend gut gelegene Parkplätze für Behinderte vorzusehen.

3.3 Die Baubehörde kann im Einzelfall besondere Anforderungen in Bezug auf Gestaltung und Oberflächenbeschaffenheit von Abstellplätzen vorschreiben.

~~3.~~

Art. 5 Lage und Gestaltung der ~~von PW-~~Abstellplätze~~n~~ für Personenwagen

~~3.1~~

1 Die erforderlichen ~~PW-~~Abstellplätze für Personenwagen können wie folgt realisiert werden:
- Auf dem eigenen Grundstück.
- Auf einem fremden Grundstück in nützlicher Entfernung (A)
- In Gemeinschaftsanlagen in nützlicher Entfernung.
- In öffentlichen Parkierungsanlagen (Ersatzabgaben) in nützlicher Entfernung.

Bestehen in nützlicher Entfernung eines pflichtigen Grundstücks öffentliche Parkierungsanlagen oder ist der Bau solcher Anlagen beschlossen, kann die Baubehörde verlangen, dass die Pflicht~~parkplätze~~abstellplätze nicht oder nur teilweise auf dem eigenen Grundstück, auf einem fremden Grundstück oder in Gemeinschaftsanlagen erstellt werden.

2 Unter Vorbehalt von Art. 4.3 beträgt die nützliche Entfernung für Besucherabstellplätze ca. ~~300~~ 600 Meter, für die übrigen Abstellplätze ca. ~~600~~ 300 Meter. (B)

~~3.2 Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind genügend gut gelegene Parkplätze für Behinderte vorzusehen.~~

3 Abstellplätze für Menschen mit Behinderung sind gemäss den einschlägigen Normen (u.a. aktuelle SN 521 500) einzurichten und zu signalisieren. Deren genaue Anzahl wird von Fall zu Fall festgelegt. Die entsprechenden Abstellplätze sind möglichst nahe bei Zugängen und rollstuhlgängig anzulegen. (C)

~~3.3~~

4 Die Baubehörde kann im Einzelfall besondere Anforderungen in Bezug auf Gestaltung und Oberflächenbeschaffenheit von Abstellplätzen vorschreiben.

5 Die Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen. Diese sind als solche zu kennzeichnen und von Dauerparkierern freizuhalten. (D)

6 Abstellplätze auf Garagenvorplätzen dürfen angerechnet werden, sofern die beanspruchte Fläche nicht für weitere Erschliessungen zu dienen hat und die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. (D)

A: Ergänzung

B: Präzisierung der Bestimmung nach aktueller Rechtsprechung
(Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 709)

C: Präzisierung der Bestimmung mit Verweis auf die einschlägigen Normen

D: Neue Bestimmung

4. Gemeinschaftsanlagen

4.1 **Begriff**

Als Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung gelten grössere öffentliche oder private Parkierungsanlagen mit fest zugewiesenen Parkplätzen für verschiedene Grundstücke.

4.2 **Beteiligung**

Wenn die erforderliche Zahl von Parkplätzen auf dem Baugrundstück nicht erstellt werden kann, sind die fehlenden Parkplätze in einer Gemeinschaftsanlage sicherzustellen.

Die Kostenbeteiligung richtet sich nach den Bestimmungen des PBG über Gemeinschaftswerke (§ 223 bis 225 PBG).

4.3 **Nachweis und Sicherstellung**

Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ist vor Baubeginn nachzuweisen und grundbuchrechtlich sicherzustellen.

~~4.~~
Art. 6 Gemeinschaftsanlagen

~~4.1~~
1 ~~**Begriff**~~

Als Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung gelten öffentliche oder private Parkierungsanlagen mit fest zugewiesenen ~~Parkplätzen~~ Abstellplätzen für verschiedene Grundstücke. Eine private Gemeinschaftsanlage ist dann gegeben, wenn mehrheitlich private Grundeigentümer die Trägerschaft bilden; bei städtischen Gemeinschaftsanlagen hingegen ist die Stadt Wädenswil mehrheitlich beteiligt. (A)

~~4.2~~
2 ~~**Beteiligung**~~

~~Wenn die erforderliche Zahl von Parkplätzen auf dem Baugrundstück nicht erstellt werden kann, sind die fehlenden Parkplätze in einer Gemeinschaftsanlage sicherzustellen.~~

Kann die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze auf dem Grundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellt werden, ist die Beteiligung im Umfang der fehlenden Abstellplätze an einer Gemeinschaftsanlage erforderlich, sofern eine solche innerhalb nützlicher Entfernung zur Verfügung steht. (Verweis bzgl. nützlicher Entfernung auf Art. 4.2) (B) Die ~~Kosten~~ Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage richtet sich nach den Bestimmungen des PBG über Gemeinschaftswerke (§ 223 ff. ~~bis 225~~ PBG). (B)

~~4.3~~
3 ~~**Nachweis und Sicherstellung**~~

Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ist vor Baubeginn nachzuweisen und grundbuchrechtlich sicherzustellen. Gemeinschaftsanlagen müssen bei Bezug des pflichtigen Bauobjekts benutzbar sein. Andernfalls ist eine Ersatzabgabe zu leisten. (C)

A: Ergänzung und Präzisierung der Bestimmung
B: Präzisierung der Bestimmung
C: Ergänzung der Bestimmung

5. Ersatzabgaben

5.1 Abgabepflicht

Die Pflicht zur Leistung von Ersatzabgaben wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

5.1.1 Ersatzabgaben sind zu leisten, wenn:

- die erforderlichen Pflichtparkplätze auf dem pflichtigen Grundstück nicht erstellt werden können und die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage in nützlicher Entfernung nicht möglich ist,
- die Beteiligung an einer geplanten Gemeinschaftsanlage in nützlicher Frist nicht möglich ist.

5.1.2 Mit der Leistung von Ersatzabgaben ist kein Recht auf einen fest zugeteilten Parkplatz verbunden.

5.2 Höhe der Abgaben

Die Höhe der Abgaben richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des PBG. Der Stadtrat erlässt dazu entsprechende Richtlinien (siehe Anhang II).

5.3 Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner

5.3.1 Ersatzabgaben sind grundsätzlich fällig bei Baubeginn.

5.3.2 Bei Baubeginn noch nicht rechtskräftig festgesetzte Ersatzabgaben sind sicherzustellen, z.B. durch ein gesetzliches Pfandrecht.

5.3.3 Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

5.4 Rückforderung

Kann ein Grundeigentümer die durch die Ersatzabgabe abgelösten Parkplätze später vollständig oder teilweise beschaffen, so kann er die seinerzeit geleisteten Abgaben innert 10 Jahren nach rechtskräftiger Festsetzung anteilsmässig, d.h. pro beschafften Parkplatz, jedoch ohne Zins, zurückfordern.

~~5.~~

III. Ersatzabgaben

~~5.1~~

Art. 7 Abgabepflicht

1 Die Pflicht zur Leistung von Ersatzabgaben wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

~~5.1.1~~

2 Ersatzabgaben sind zu leisten, wenn:

- Die erforderlichen Pflicht~~parkplätze~~abstellplätze auf dem pflichtigen Grundstück nicht erstellt werden können und die Sicherung auf einem fremden Grundstück oder die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage in nützlicher Entfernung nicht möglich ist. (Verweis bzgl. nützlicher Entfernung auf Art. 4.2) (A)

- Die erforderlichen Abstellplätze auf einem fremden Grundstück vor Baubeginn nicht mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung gesichert oder bei Bezug des pflichtigen Bauobjekts nicht benutzbar sind. (B)

- Die Beteiligung an einer geplanten Gemeinschaftsanlage ~~in nützlicher Frist~~ vor Baubeginn nicht möglich ist oder die Gemeinschaftsanlage bei Bezug des pflichtigen Bauobjekts nicht benutzbar ist. (C)

~~5.1.2~~

3 Mit der Leistung von Ersatzabgaben ist kein Recht auf einen fest zugeteilten ~~Parkplatz~~ Abstellplatz verbunden.

A: Präzisierung der Bestimmung nach aktueller Rechtsprechung

B: Ergänzung

C: Präzisierung und Ergänzung

5.2 Höhe der Abgaben

Die Höhe der Abgaben richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 246 PBG. Der Stadtrat erlässt dazu entsprechende Richtlinien (siehe Anhang II).

Anhang II

Richtlinie für die Höhe der Ersatzabgaben

Der Grundbetrag beträgt:

- in den Kernzonen A und B Fr. 15'000.- pro Platz

- in den übrigen Zonen Fr. 10'000.- pro Platz

~~5.2 Höhe der Abgaben~~

Art. 8 Höhe der Ersatzabgabe pro Abstellplatz

~~Die Höhe der Abgaben richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 246 PBG. Der Stadtrat erlässt dazu entsprechende Richtlinien (siehe Anhang II).~~ (A)
Sofern Ersatzabgaben zu leisten sind, betragen sie:

	Pro Abstellplatz	
	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
Kernzone A / B	CHF 30‘000.-	CHF 10‘000.-
Übriges Gebiet	CHF 20‘000.-	CHF 10‘000.-

(B)

~~5.3~~

Art. 9 Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner

~~5.3.1~~

1 Ersatzabgaben sind grundsätzlich ~~fällig bei~~ vor Baubeginn fällig.

~~5.3.2~~

2 Bei Baubeginn noch nicht rechtskräftig festgesetzte Ersatzabgaben sind sicherzustellen, z.B. durch ein gesetzliches Pfandrecht.

~~5.3.3~~

3 Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

~~5.4~~

Art. 10 Rückforderung

Kann ein Grundeigentümer die durch die Ersatzabgabe abgelösten ~~Parkplätze~~ Abstellplätze später vollständig oder teilweise beschaffen, so kann er die seinerzeit geleisteten Abgaben innert 10 Jahren nach rechtskräftiger Festsetzung ~~anteilsmässig, d.h.~~ pro beschafften ~~Parkplatz~~ Abstellplatz, jedoch ohne Zins, zurückfordern.

A: Anpassung

B: Preise in Anlehnung an ungefähre Erstellungskosten und im Vergleich mit Verordnungen anderer Gemeinden

5.5 Parkraumplanung

5.5.1 Zuständig für die Festsetzung und Nachführung der Parkraumplanung für Ersatzabgaben (§ 247 PBG) ist der Stadtrat.

5.5.2 Diese Parkraumplanung enthält Angaben über:
- die Grundstücke, für welche Ersatzabgaben geleitet wurden,
- die Lage und Grösse der bestehenden oder geplanten Parkierungsanlagen mit Parkplätzen für solche Grundstücke.

IV. Parkraumplanung und -fonds

~~5.5~~

Art. 11 Parkraumplanung (A)

~~5.5.1~~

1 Zuständig für die Festsetzung und Nachführung der Parkraumplanung für Ersatzabgaben ~~(§ 247 PBG)~~ ist der Stadtrat.

~~5.5.2~~

2 Diese Parkraumplanung enthält Angaben über:
- Die Grundstücke, für welche Ersatzabgaben geleistet wurden.
- Die Lage und Grösse der bestehenden oder geplanten Parkierungsanlagen ~~mit Parkplätzen für solche Grundstücke~~.

3 Die Parkraumplanung wird den veränderten Verhältnissen entsprechend nachgeführt. (B)

4 Die Parkraumplanung kann bei der Abteilung Planen und Bauen eingesehen werden. (B)

5 ~~Der Stadtrat kann eine Bewirtschaftungspflicht für öffentlich zugängliche Abstellplätze einführen.~~
Öffentlich zugängliche Abstellplätze im Siedlungsgebiet sind lenkungswirksam zu bewirtschaften. Als öffentlich zugängliche Abstellplätze gelten Abstellplätze auf öffentlichem Grund sowie allgemein zugängliche Kunden- und Besucherabstellplätze von Einkaufs- und Gastrobetrieben sowie Freizeitnutzungen und öffentlichen Einrichtungen. Für die Bewirtschaftungspflicht gilt eine Bagatellgrenze von 10 Abstellplätzen pro Parkierungsanlage. Gebietsweise können höhere Bagatellgrenzen festgelegt und in begründeten Fällen einzelne Nutzungen und Gebiete aus der Bewirtschaftungspflicht entlassen werden. Die Bagatellgrenze gemäss Abs. 2 gilt nicht für Abstellplätze auf öffentlichem Grund. (B)

A: Eigenes Kapitel, wegen eigener Thematik

B: Neue Bestimmung

Art. 12 Parkraumfonds (A)

1 ~~Folgende Einlagen bilden den Parkraumfonds:~~
~~- Die Ersatzabgaben~~
~~- Allfällige Betriebsüberschüsse der mit Fondsmitteln erstellten Anlagen~~
~~- Allfällige Erträge des Fonds~~
~~- Allfällige Einlagen der Stadt~~

Der Parkraumfonds wird durch Ersatzabgaben gebildet.

2 Die Mittel des Parkraumfonds sind zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung der pflichtigen Grundstücke oder ~~zum Ausbau des öffentlichen Verkehrs~~ zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs zu verwenden. Dies erfolgt im Rahmen der in der Gemeindeordnung festgesetzten Ausgabekompetenzen. Ausgenommen davon sind Rückzahlungen von geleisteten Ersatzabgaben. (B)

3 Die Verwaltung des Fonds erfolgt durch die Abteilung Finanzen.

A: Neues Kapitel
B: Gestützt auf § 247 PBG

6. Abstellplätze für Zweiräder

6.1 Für Zweiräder werden die erforderlichen Abstellplätze entsprechend der Nutzungsart und den örtlichen Verhältnissen von Fall zu Fall durch die Baubehörde festgelegt.

6.2 Bei öffentlich zugänglichen Gebäuden sind die Abstellplätze für Zweiräder möglichst nahe an Zugängen und überdeckt anzuordnen.

V. Abstellplätze für ~~Zweiräder~~ Motorräder, Kinderwagen und Velos (A)

Art. 13 Bestimmungen für Motorräder, Kinderwagen und Velos

~~6.1 Für Zweiräder werden die erforderlichen Abstellplätze entsprechend der Nutzungsart und den örtlichen Verhältnissen von Fall zu Fall durch die Baubehörde festgelegt.~~

~~6.2 Bei öffentlich zugänglichen Gebäuden sind die Abstellplätze für Zweiräder möglichst nahe an Zugängen und überdeckt anzuordnen.~~

1 Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten. (B)

2 Für Kinderwagen sind ausreichend geschützte Abstellflächen an zweckmässiger Lage bereitzustellen. (C)

3 Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden. (C)

A: Ergänzung des Artikels
B: Neue Bestimmung / Wert in Anlehnung an Verordnungen anderer Gemeinden
C: Neue Bestimmung

Art. 14 Richtwert für Veloabstellplätze

1 Der Richtwert bezeichnet die je Nutzungseinheit erforderliche Anzahl Abstellplätze für Velos. (A)

2 Ermittlung der Richtwerte für Veloabstellplätze

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Veloabstellplatz-Bedarf	
		Bewohner / Personal	Besucher / Kunden
Wohnen (B)	~~Pro 1-2+ Zimmerwhg.~~ ~~Pro 3+ Zimmerwhg.~~ ~~Pro 4+ Zimmerwhg.~~ Pro Zimmer	~~1 VAP~~ ~~2 VAP~~ ~~3 VAP~~ 1.0	Bestandteil von Bewohner VAP
Industrie / Gewerbe	Pro 100 m^2 mGF	0.4	0.1
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe	Pro 100 m^2 mGF	1.0	1.5
Übrige Dienstleistungsbetriebe	Pro 100 m^2 mGF	1.0	0.25
Übrige Nutzungen, wie z.B. Aus- und Weiterbildung, Verkaufsgeschäfte, Sport-, Freizeit-Kultureinrichtungen, Gastbetriebe, usw.	Ermittlung von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Umstände und ausgehend von den Berechnungsangaben der SN 640 065, Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen von 2011		

(C)

mGF:
Massgebliche Geschossfläche: Alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden).

VAP:
Veloabstellplatz

A: Neue Bestimmung

B: Die Bezugseinheit der Nutzungsart Wohnen stützt sich auf eigene Berechnungen

C: Gemäss SN 640 065, Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen von 2011

Art. 15 Anpassung an die örtlichen Verhältnisse für Velos (A)

1 Mit Ausnahme der Nutzung "Wohnen", wird der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Velos aus dem Richtwert und der Erschliessungsqualität berechnet.

2 Die Erschliessungsqualität ist im Güteklassenplan des öffentlichen Verkehrs festgehalten (Güteklassenplan, sh. Art. 2.2.2).

3 Mindestbedarf in % des Richtwertes

	In % des Richtwertes
Erschliessungsqualität A	100 %
Übrige Erschliessungsqualitäten	50 %

Art. 16 Abweichungen für Velos(B)

1 Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse zum Schutz von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Gewässer, schutzwürdigen Freiräumen, Quartieren oder Ortsbildern, kann von den zu erstellenden Abstellplätzen ~~gemäss Art. 9.5~~ abgewichen oder die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden.

~~2 Zusätzliche oder weniger Abstellplätze können bewilligt werden, sofern die Werte gemäss Art. 9.5 zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würden und kein Widerspruch zu öffentlichen Interessen entsteht. Das Gesuch ist entsprechend zu begründen.~~

2 Bei Nutzungsänderungen und Umbauten, welche die Pflicht zur Schaffung von höchstens zwei zusätzlichen Abstellplätzen auslösen, darf auf diese zusätzlich erforderlichen Abstellplätze verzichtet werden.

3 Werden bei einer Nutzungsänderung oder einem Umbau bestehende Abstellplätze geltend gemacht, bedarf dies der Gesamtberechnung über das ganze Objekt.

4 Abweichungen nach Art. 16.1 und 16.2 und damit verbundene Auflagen sind durch einen baurechtlichen Entscheid zu beschliessen.

A: Gemäss SN 640 065, Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen von 2011

B: Neue Bestimmung

7. Schlussbestimmungen

7.1 Der Stadtrat ist zuständig für:

- die Festlegung der Haltestellenkategorien (Tabelle 2) und die Einteilung des Gemeindegebietes in die Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (Tabelle 3) des Anhang I.
- die Festlegung der Richtlinien für die Höhe der Ersatzabgaben. Anhang II (Grundlage: § 246, Abs. 3 PBG)
- die Gebietseinteilung für die Verwendung der Parkplatzersatzabgaben Anhang IV

7.2 Diese Verordnung tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Im Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Abstellplatzverordnung vom 6. Februar 1989, mit den bisherigen Änderungen sowie in Widerspruch zu dieser Verordnung stehenden Erlasse, aufgehoben.

VI. Schlussbestimmungen

~~7.~~

Art. 17 Vollzug

~~7.1 Der Stadtrat ist zuständig für:~~

~~- die Festlegung der Haltestellenkategorien (Tabelle 2) und die Einteilung des Gemeindegebietes in die Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (Tabelle 3) des Anhang I.~~

~~- die Festlegung der Richtlinien für die Höhe der Ersatzabgaben. Anhang II (Grundlage: § 246, Abs. 3 PBG)~~

~~- die Gebietseinteilung für die Verwendung der Parkplatzersatzabgaben Anhang IV~~

~~7.2 Diese Verordnung tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.~~

~~Im Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Abstellplatzverordnung vom 6. Februar 1989, mit den bisherigen Änderungen sowie in Widerspruch zu dieser Verordnung stehenden Erlasse, aufgehoben.~~ ~~(A)~~

1 ~~Diese Verordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung und der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.~~ Die Abstellplatzverordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Stadtrat Wädenswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung. (B)

2 ~~Im~~ Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Abstellplatzverordnung vom ~~6. Februar 1989~~ 5. September 2005 ~~und alle mit dieser Verordnung im Widerspruch stehenden Vorschriften~~ aufgehoben. (B)

3 Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung durch die Baukommission noch nicht bewilligten Baugesuche unterliegen den neuen Vorschriften. (B)

A: Wird nicht mehr benötigt, da Anhänge in der Verordnung integriert sind

B: Redaktionelle Änderung zur Steigerung des Verständnisses

stadt wädenswil

Verordnung über Fahrzeugabstellplätze

(Abstellplatzverordnung)

5. Dezember 2016

Inhaltsübersicht

I.	**Allgemeine Bestimmungen**	**1**
II.	**Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen**	**2**
III.	**Ersatzabgaben**	**5**
IV.	**Parkraumplanung und -fonds**	**6**
V.	**Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos**	**7**
VI.	**Schlussbestimmungen**	**9**

Abkürzungen:

BBV II	Besondere Bauverordnung II
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich
SN	Schweizer Norm

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen 1

Art. 1 Geltungsbereich, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage 1

II. Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen 2

Art. 2 Grenzbedarf 2

Art. 3 Massgeblicher Bedarf an Abstellplätzen 3

Art. 4 Abweichungen 3

Art. 5 Lage und Gestaltung der Abstellplätze für Personenwagen 4

Art. 6 Gemeinschaftsanlagen 5

III. Ersatzabgaben 5

Art. 7 Abgabepflicht 5

Art. 8 Höhe der Ersatzabgabe pro Abstellplatz 6

Art. 9 Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner 6

Art. 10 Rückforderung 6

IV. Parkraumplanung und -fonds 6

Art. 11 Parkraumplanung 6

Art. 12 Parkraumfonds 7

V. Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos 7

Art. 13 Bestimmungen für Motorräder, Kinderwagen und Velos 7

Art. 14 Richtwert für Veloabstellplätze 8

Art. 15 Anpassung an die örtlichen Verhältnisse für Velos 8

Art. 16 Abweichungen für Velos 9

VI. Schlussbestimmungen 9

Art. 17 Vollzug 9

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage

Geltungsbereich, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage

[1]Diese Verordnung regelt:
- die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen privaten Abstellplätze für Personenwagen;
- die Voraussetzungen für allfällige Abweichungen;
- die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen;
- die Leistung von Ersatzabgaben;
- die Parkraumplanung sowie den Parkraumfonds;
- die minimal erforderliche Anzahl von privaten Abstellplätzen für leichte Zweiräder und Motorräder sowie die Abstellflächen für Kinderwagen.

[2]Diese Verordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

[3]Der Stadtrat erlässt den Güteklassenplan und passt in der Abstellplatzverordnung bei Änderungen die Verweise auf Normen an. Änderungen werden mit Rechtsmittelhinweis veröffentlicht. Die Richtlinie für Mobilitätskonzepte wird von der Abteilung Planen und Bauen festgesetzt.

[4]Massgebend für die Berechnung der erforderlichen Anzahl an Abstellplätzen sind die Nutzweise und die Lage einer Baute oder Anlage sowie je nachdem die Anzahl der Wohnungen, die massgebliche Geschossfläche, die Verkaufsfläche, die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr oder weitere Kriterien.

[5]Dem Baugesuch ist eine detaillierte und nachvollziehbare Abstellplatzberechnung beizulegen.

[6]Die Rundung der Berechnungswerte ist je Nutzungsart nach der Reduktion durch die Güteklasse vorzunehmen. Die Zahl wird ab einem Bruchteil von 0.5 und mehr aufgerundet.

II. Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen

Art. 2 Grenzbedarf

Grenzbedarf

[1]Der Grenzbedarf bezeichnet die je Nutzungsart erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, die notwendig ist, wenn die Bauten und Anlagen ausschliesslich mit dem motorisierten Individualverkehr erschlossen werden können.

[2]Ermittlung des Grenzbedarfs für Abstellplätze

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Abstellplatz-Bedarf	
		Bewohnende / Personal	Besucher / Kunden
Wohnen	Pro 100 m^2 mGF min. 1 AP / Whg.	1.0	0,1
Industrie / Gewerbe	Pro 100 m^2 mGF	1.0	0,2
Lagerräume, Lagerplätze	Pro 100 m^2 mGF	0.1	0.01
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe	Pro 100 m^2 mGF	2.0	1.0
Übrige Dienstleistungsbetriebe	Pro 100 m^2 mGF	2.0	0.5
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte	Pro 100 m^2 VF	2.0	4.0
Übrige Verkaufsgeschäfte	Pro 100 m^2 VF	1.5	2.0
Übrige Nutzungen, wie z.B. Aus- und Weiterbildung, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Gastbetriebe, Einkaufszentren, Garagenbetriebe, usw.	Ermittlung von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Umstände und ausgehend von den Berechnungsangaben der SN 640 281, Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen von 2013		

mGF:

Massgebliche Geschossfläche: Alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden).

VF:

Verkaufsfläche: Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder in Dienstleistungsbetrieben nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind. (BBV II)

AP:

Abstellplatz für Personenwagen

Art. 3 Massgeblicher Bedarf an Abstellplätzen

Massgeblicher Bedarf an Abstellplätzen

[1]Der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen berechnet sich aus dem Grenzbedarf und der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs.

[2]Die Güteklassen des öffentlichen Verkehrs sind, entsprechend den jeweils aktuellen Verhältnissen, in einem Übersichtsplan im Mst. 1:7'500 festgehalten. Dieser rechtsgültige Plan kann bei der Abteilung Planen und Bauen eingesehen werden.

[3]Der Mindestbedarf an Abstellplätzen entspricht dem unteren Grenzwert, die maximal zulässige Gesamtzahl dem oberen Grenzwert der nachstehenden Tabelle (je in Prozenten des Grenzbedarfs).

[4]Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs

Benutzerkategorie / Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Personal		Besucher/Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40%	75%	20%	45%	30%	60%
Klasse B	55%	95%	30%	60%	40%	75%
Klasse C	70%	-	45%	-	50%	-
keine Güteklasse	80%	-	60%	-	70%	-

Art. 4 Abweichungen

Abweichungen

[1]Besteht ein überwiegend öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder zum Schutz von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft, Gewässer, schutzwürdigen Freiräumen, Quartieren oder Ortsbildern, kann von den zu erstellenden Abstellplätzen gemäss Art. 2 abgewichen oder die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden.

[2]In Gebieten der Güteklassen A und B darf bei Nutzungsänderungen und Umbauten, welche die Pflicht zur Schaffung von höchstens zwei zusätzlichen Abstellplätzen auslösen, auf diese zusätzlich erforderlichen Abstellplätze verzichtet werden.

[3]Werden bei einer Nutzungsänderung oder einem Umbau bestehende Abstellplätze geltend gemacht, bedarf dies der Gesamtberechnung über das ganze Objekt.

[4]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 15 Wohnungen umfasst, die Grundeigentümerschaft einen reduzierten Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachweist und durch ein Controlling dauerhaft sicherstellt. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen. Sofern der Nachweis des reduzierten Bedarfs nicht mehr erbracht werden kann, ist der Grundeigentümer verpflichtet, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen, sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu leisten. Auf jeden Fall ist für Personal, Besucher, Menschen mit Behinderung, Notfalldienste, Güterumschlag und dergleichen eine angemessene Zahl von Abstellplätzen bereitzustellen.

[5]Abweichungen nach Art. 4.1, 4.2, und 4.4 und damit verbundene Auflagen, sind durch einen baurechtlichen Entscheid zu beschliessen.

Art. 5 Lage und Gestaltung der Abstellplätze für Personenwagen

Lage und Gestaltung der Abstellplätze für Personenwagen

[1]Die erforderlichen Abstellplätzen für Personenwagen können wie folgt realisiert werden:

- Auf dem eigenen Grundstück.
- Auf einem fremden Grundstück in nützlicher Entfernung.
- In Gemeinschaftsanlagen in nützlicher Entfernung.
- In öffentlichen Parkierungsanlagen (Ersatzabgaben) in nützlicher Entfernung.

Bestehen in nützlicher Entfernung eines pflichtigen Grundstücks öffentliche Parkierungsanlagen oder ist der Bau solcher Anlagen beschlossen, kann die Baubehörde verlangen, dass die Pflichtabstellplätze nicht oder nur teilweise auf dem eigenen Grundstück, auf einem fremden Grundstück oder in Gemeinschaftsanlagen erstellt werden.

[2]Unter Vorbehalt von Art. 4.3 beträgt die nützliche Entfernung für Besucherabstellplätze ca. 600 Meter, für die übrigen Abstellplätze ca. 300 Meter.

[3]Abstellplätze für Menschen mit Behinderung sind gemäss den einschlägigen Normen (u.a. aktuelle SN 521 500) einzurichten und zu signalisieren. Deren genaue Anzahl wird von Fall zu Fall festgelegt. Die entsprechenden Abstellplätze sind möglichst nahe bei Zugängen und rollstuhlgängig anzulegen.

[4]Die Baubehörde kann im Einzelfall besondere Anforderungen in Bezug auf Gestaltung und Oberflächenbeschaffenheit von Abstellplätzen vorschreiben.

[5]Die Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen. Diese sind als solche zu kennzeichnen und von Dauerparkierern freizuhalten.

[6]Abstellplätze auf Garagenvorplätzen dürfen angerechnet werden, sofern die beanspruchte Fläche nicht für weitere Erschliessungen zu dienen hat und die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Art. 6 Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen

[1]Als Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung gelten öffentliche oder private Parkierungsanlagen mit fest zugewiesenen Abstellplätzen für verschiedene Grundstücke. Eine private Gemeinschaftsanlage ist dann gegeben, wenn mehrheitlich private Grundeigentümer die Trägerschaft bilden; bei städtischen Gemeinschaftsanlagen hingegen ist die Stadt Wädenswil mehrheitlich beteiligt.

[2]Kann die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze auf dem Grundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellt werden, ist die Beteiligung im Umfang der fehlenden Abstellplätze an einer Gemeinschaftsanlage erforderlich, sofern eine solche innerhalb nützlicher Entfernung zur Verfügung steht. (Verweis bzgl. nützlicher Entfernung auf Art. 5.2). Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage richtet sich nach den Bestimmungen des PBG über Gemeinschaftswerke (§ 223 ff. PBG).

[3]Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ist vor Baubeginn nachzuweisen und grundbuchrechtlich sicherzustellen. Gemeinschaftsanlagen müssen bei Bezug des pflichtigen Bauobjekts benutzbar sein. Andernfalls ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

III. Ersatzabgaben

Art. 7 Abgabepflicht

Abgabepflicht

[1]Die Pflicht zur Leistung von Ersatzabgaben wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

[2]Ersatzabgaben sind zu leisten, wenn:

- Die erforderlichen Pflichtabstellplätze auf dem pflichtigen Grundstück nicht erstellt werden können und die Sicherung auf einem fremden Grundstück oder die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage in nützlicher Entfernung nicht möglich ist. (Verweis bzgl. nützlicher Entfernung auf Art. 5.2)
- Die erforderlichen Abstellplätze auf einem fremden Grundstück vor Baubeginn nicht mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung

gesichert oder bei Bezug des pflichtigen Bauobjekts nicht benutzbar sind.
- Die Beteiligung an einer geplanten Gemeinschaftsanlage vor Baubeginn nicht möglich ist oder die Gemeinschaftsanlage bei Bezug des pflichtigen Bauobjekts nicht benutzbar ist.

[3]Mit der Leistung von Ersatzabgaben ist kein Recht auf einen fest zugeteilten Abstellplatz verbunden.

Art. 8 Höhe der Ersatzabgabe pro Abstellplatz

Höhe der Ersatzabgabe pro Abstellplatz

Sofern Ersatzabgaben zu leisten sind, betragen sie:

	Pro Abstellplatz	
	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
Kernzone A / B	CHF 30‘000.-	CHF 10‘000.-
Übriges Gebiet	CHF 20‘000.-	CHF 10‘000.-

Art. 9 Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner

Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner

[1]Ersatzabgaben sind grundsätzlich vor Baubeginn fällig.

[2]Bei Baubeginn noch nicht rechtskräftig festgesetzte Ersatzabgaben sind sicherzustellen, z.B. durch ein gesetzliches Pfandrecht.

[3]Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

Art. 10 Rückforderung

Rückforderung

Kann ein Grundeigentümer die durch die Ersatzabgabe abgelösten Abstellplätze später vollständig oder teilweise beschaffen, so kann er die seinerzeit geleisteten Abgaben innert 10 Jahren nach rechtskräftiger Festsetzung pro beschafften Abstellplatz, jedoch ohne Zins, zurückfordern.

IV. Parkraumplanung und -fonds

Art. 11 Parkraumplanung

Parkraumplanung

[1]Zuständig für die Festsetzung und Nachführung der Parkraumplanung für Ersatzabgaben ist der Stadtrat.

[2]Diese Parkraumplanung enthält Angaben über:
- Die Grundstücke, für welche Ersatzabgaben geleistet wurden.

- Die Lage und Grösse der bestehenden oder geplanten Parkierungsanlagen

[3]Die Parkraumplanung wird den veränderten Verhältnissen entsprechend nachgeführt.

[4]Die Parkraumplanung kann bei der Abteilung Planen und Bauen eingesehen werden.

[5]Öffentlich zugängliche Abstellplätze im Siedlungsgebiet sind lenkungswirksam zu bewirtschaften. Als öffentlich zugängliche Abstellplätze gelten Abstellplätze auf öffentlichem Grund sowie allgemein zugängliche Kunden- und Besucherabstellplätze von Einkaufs- und Gastrobetrieben sowie Freizeitnutzungen und öffentlichen Einrichtungen. Für die Bewirtschaftungspflicht gilt eine Bagatellgrenze von 10 Abstellplätzen pro Parkierungsanlage. Gebietsweise können höhere Bagatellgrenzen festgelegt und in begründeten Fällen einzelne Nutzungen und Gebiete aus der Bewirtschaftungspflicht entlassen werden. Die Bagatellgrenze gilt nicht für Abstellplätze auf öffentlichem Grund.

Art. 12 Parkraumfonds

Parkraumfonds

[1]Der Parkraumfonds wird durch Ersatzabgaben gebildet.

[2]Die Mittel des Parkraumfonds sind zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung der pflichtigen Grundstücke oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs zu verwenden. Dies erfolgt im Rahmen der in der Gemeindeordnung festgesetzten Ausgabenkompetenz. Ausgenommen davon sind Rückzahlungen von geleisteten Ersatzabgaben.

[3]Die Verwaltung des Fonds erfolgt durch die Abteilung Finanzen.

V. Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos

Art. 13 Bestimmungen für Motorräder, Kinderwagen und Velos

Bestimmungen für Motorräder, Kinderwagen und Velos

[1]Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

[2]Für Kinderwagen sind ausreichend geschützte Abstellflächen an zweckmässiger Lage bereitzustellen.

[3]Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

Art. 14 Richtwert für Veloabstellplätze

Richtwert für Veloabstellplätze

[1]Der Richtwert bezeichnet die je Nutzungseinheit erforderliche Anzahl Abstellplätze für Velos.

[2]Ermittlung der Richtwerte für Veloabstellplätze

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Veloabstellplatz-Bedarf	
		Bewohnende / Personal	Besucher / Kunden
Wohnen	Pro Zimmer	1.0	Bestandteil von Bewohner VAP
Industrie / Gewerbe	Pro 100 m^2 mGF	0.4	0.1
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe	Pro 100 m^2 mGF	1.0	1.5
Übrige Dienstleistungsbetriebe	Pro 100 m^2 mGF	1.0	0.25
Übrige Nutzungen, wie z.B. Aus- und Weiterbildung, Verkaufsgeschäfte, Sport-, Freizeit- Kultureinrichtungen, Gastbetriebe, usw.	Ermittlung von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Umstände und ausgehend von den Berechnungsangaben der SN 640 065, Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen von 2011		

mGF:
Massgebliche Geschossfläche: Alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

VAP:
Veloabstellplatz

Art. 15 Anpassung an die örtlichen Verhältnisse für Velos

Anpassung an die örtlichen Verhältnisse für Velos

[1]Mit Ausnahme der Nutzung “Wohnen“, wird der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Velos aus dem Richtwert und der Erschliessungsqualität berechnet.

[2]Die Erschliessungsqualität ist im Güteklassenplan des öffentlichen Verkehrs festgehalten (Güteklassenplan, siehe Art. 3.2).

[3]Mindestbedarf in % des Richtwertes

	In % des Richtwerts
Erschliessungsqualität A	100 %
Übrige Erschliessungsqualitäten	50 %

Art. 16 Abweichungen für Velos

Abweichungen für Velos

[1]Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse zum Schutz von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Gewässern, schutzwürdigen Freiräumen, Quartieren oder Ortsbildern, kann von den zu erstellenden Abstellplätzen abgewichen oder die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden.

[2]Bei Nutzungsänderungen und Umbauten, welche die Pflicht zur Schaffung von höchstens zwei zusätzlichen Abstellplätzen auslösen, darf auf diese zusätzlich erforderlichen Abstellplätze verzichtet werden.

[3]Werden bei einer Nutzungsänderung oder einem Umbau bestehende Abstellplätze geltend gemacht, bedarf dies der Gesamtberechnung über das ganze Objekt.

[4]Abweichungen nach Art. 16.1 und 16.2 und damit verbundene Auflagen sind durch einen baurechtlichen Entscheid zu beschliessen.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 17 Vollzug

Vollzug

[1]Die Abstellplatzverordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Stadtrat Wädenswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

[2]Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Abstellplatzverordnung vom 5. September 2005 aufgehoben.

[3]Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung durch die Baukommission noch nicht bewilligten Baugesuche unterliegen den neuen Vorschriften.

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderats:

Der Präsident: Die Ratsekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt

Für die Baudirektion: BDV Nr.

Stadt Wädenswil
Florhofstrasse 3
Postfach
8820 Wädenswil
Telefon 044 789 73 11
planenundbauen@waedenswil.ch

stadt wädenswil

Gesamtrevision der Abstellplatzverordnung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Stand: 5. Dezember 2016

Organisation

Projektgruppe
Rita Newnam, Abteilungsleiterin, Planen und Bauen
Jan Meyer, Bausekretär, Planen und Bauen
Alfred von Waldkirch, Leiter Bewilligungen, Planen und Bauen
Andrea Rickenbacher, Planung / Bewilligungen, Planen und Bauen
Sandro Capeder, Planung, Planen und Bauen

Plangrundlagen
Dienststelle Vermessung und GIS, Planen und Bauen

Inhalt

Ausgangslage		1
Zielsetzung der Revision		1
Revisionsvorgehen		1
Bestandteile der Teilrevision		2
Abstellplatzverordnung		3
Allgemeines		3
Art. 1	Geltungsbereich, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage	3
Art. 2	Grenzbedarf	4
Art. 3	Massgeblicher Bedarf an Abstellplätzen	4
Art. 4	Abweichungen	5
Art. 5	Lage und Gestaltung von Abstellplätzen für Personenwagen	5
Art. 6	Gemeinschaftsanlagen	6
Art. 7 bis 10	Ersatzabgaben	6
Art. 11	Parkraumplanung	6
Art. 12	Parkraumfonds	7
Art. 13 bis 16	Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos	7
Art 17	Schlussbestimmungen	8

Ausgangslage

Zielsetzung der Revision

Die Abstellplatzverordnung 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 die Lage einer Baute oder Anlage sowie je nachdem die Anzahl der Wohnungen, die massgebliche Geschossfläche, die Verkaufsfläche oder die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

Infolge einer Neubeurteilung des Mindestbedarfs und der Aktualisierung des Güteklassenplans wird mit der Revision der Abstellplatzverordnung die Mindestanzahl an Abstellplätzen generell reduziert. Im Güteklassenplan ist die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr abgebildet. Je besser ein Gebiet durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist, desto tiefer ist der Bedarf an Abstellplätzen. Im Zentrum (Güteklasse A und B) hat dies zur Folge, dass bei kleinen Nutzungsänderungen und Umbauten auf zusätzliche Abstellplätze verzichtet werden kann. Dadurch erfolgen insbesondere Erleichterungen für das Kleingewerbe. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen, bei grösseren Bauvorhaben aufgrund eines Mobilitätskonzepts eine Reduktion des Mindestbedarfs an Abstellplätzen zu erreichen, wodurch auf geänderte Mobilitätsverhalten reagiert werden kann.

Weiter werden in der Verordnung die Lage und Gestaltung der Abstellplätze geregelt sowie die Ersatzabgaben, die zu leisten sind, wenn die erforderliche Anzahl nicht erstellt oder auf einem anderen Grundstück gesichert werden kann. Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds einbezahlt, der für die Schaffung von Parkraum oder den Ausbau des öffentlichen Verkehrs eingesetzt wird.

Die Verordnung enthält auch Regelungen bezüglich Abstellplätzen für Motorräder, Velos und Kinderwagen.

Revisionsvorgehen

Die Abstellplatzverordnung wurde von einem Projektteam der Abteilung Planen und Bauen überarbeitet. Nach der stadtinternen Vernehmlassung in der Baukommission hat der Stadtrat am 10. August 2015 die Verordnung in die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Die Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 15. April 2016 bis zum 17. Juni 2016. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 4 Schreiben mit insgesamt 29 Einwendungen ein.

Bestandteile der Teilrevision

Geltungsbereich, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage
Der Geltungsbereich und die Zuständigkeit sowie die massgebenden Kriterien für die Berechnung der erforderlichen Anzahl an Abstellplätzen werden erläutert. Die Rundung der Berechnungswerte wird präzisiert.

Abstellplätze für Personenwagen
Der Grenzbedarf und der massgebliche Bedarf werden bestimmt. Dabei wird zwischen verschiedenen Nutzungen und Benutzer-Kategorien unterschieden.

Abweichungen
Die Sonderfälle (autoarme / autofreie Nutzungen, geringfügige Nutzungsänderungen etc.) und deren Bestimmungen, welche zu einer Abweichung vom massgeblichen Bedarf führen können, werden genau erläutert.

Lage und Gestaltung von Abstellplätzen
Die Anforderungen an die Lage (Grundstück, nützliche Entfernung etc.), die Gestaltung (Behindertengerecht, Oberflächenbeschaffenheit etc.) sowie die Gewährleistung der Realisierung (grundbuchrechtliche Sicherung) werden geregelt.

Gemeinschaftsanlagen
Der Begriff der Gemeinschaftsanlage sowie die Beteiligung daran und deren Sicherstellung werden festgehalten.

Ersatzabgaben
Es wird die Abgabepflicht und die Höhe der Ersatzabgaben pro Abstellplatz genau geregelt.

Parkraumplanung
Die Verpflichtung zur Erarbeitung eines Parkraumplans sowie dessen Bestandteile und Zuständigkeit werden festgehalten.

Parkraumfonds
Die Einlagen und der Verwendungszweck des Parkraumfonds werden definiert.

Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos
Für Motorräder und Velos wird die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze (ohne Maximalwerte) festgelegt. Zudem werden die Bedingungen für Abstellflächen für Kinderwagen geregelt.

Allgemeines

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der Abstellplatzverordnung erläutert.
Es werden an verschiedenen Stellen redaktionelle Änderungen und Präzisierungen gemacht, welche der Steigerung der Lesbarkeit dienen.

Der vorliegende erläuternde Bericht beinhaltet die wichtigsten Anpassungen. In der synoptischen Darstellung werden sämtliche Änderungen in der rechten Spalte kurz kommentiert.

Art. 1 Geltungsbereich, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage

Bisherige Regelung

Die Tabellen der geltenden Verordnung sind als separate Anhänge beigelegt. Der Stadtrat überprüft die Verordnung periodisch und passt sie bei Bedarf an.

Handlungsbedarf

Für die Bearbeitung und Prüfung von Baugesuchen erweisen sich die Tabellen im Anhang als benutzerunfreundlich. Die Abstellplatzberechnungen, falls mit dem Baugesuch eingereicht, sind nicht immer nachvollziehbar, respektive zu wenig detailliert. Zudem ist nicht klar geregelt, an welcher Stelle der Berechnung gerundet werden soll.

Festlegung

Der Name der Verordnung wird vereinfacht und heisst neu “Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung)“. Im Sinne der Vereinfachung und der logischen Abfolge werden die Tabellen in die Verordnung eingefügt.

Die periodische Prüfung, ohne genaue Festlegung des Intervalls, wurde als wenig hilfreich betrachtet. Deshalb wird auf die periodische Prüfung verzichtet. Der Güteklassenplan, die Richtlinie für Mobilitätskonzepte und die Verweise auf Normen werden neu bei Bedarf den veränderten Verhältnissen angepasst und mit Rechtsmittelhinweis publiziert. Diese Kompetenz liegt nach wie vor beim Stadtrat.

Zwecks Erleichterung der Prüfung von Baugesuchen wird neu eine detaillierte und nachvollziehbare Abstellplatzberechnung mit dem Baugesuch verlangt. Mittels der Präzisierung der Rundungsart und -stelle werden Missverständnis und unterschiedliche Rechnungsarten künftig vermieden.

Art. 2 Grenzbedarf

Bisherige Regelung

Der Grenzbedarf an Abstellplätzen für einzelne Nutzungsarten wird mittels einer Bezugseinheit bestimmt. Die Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr bestimmt den Prozentwert des Grenzbedarfs, wovon der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen berechnet wird. In den Güteklassen A und B ist der massgebliche Bedarf jeweils mit einem Mindest- und Maximalwert festgelegt. In den übrigen Güteklassen gilt nur ein Mindestwert.

Handlungsbedarf

Die Werte der Bezugseinheiten der jeweiligen Nutzungsart und die Unterteilung der Nutzungsarten entsprechen nicht mehr dem erforderlichen Angebot an Abstellplätzen und werden angepasst.
Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Folglich besteht ein Handlungsbedarf für die Überprüfung und Anpassung des Güteklassenplans und der prozentualen Werte für die Berechnung des massgeblichen Bedarfs.
Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte weisen in Bezug auf die Benützung des öffentlichen Verkehrs andere Kriterien auf und sollen künftig gesondert ausgewiesen werden.

Festlegung

Die Unterteilung der Nutzungsarten und deren Bezugseinheiten werden entsprechend der Schweizer Norm (SN) 640 281 “Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ vom 1. Dezember 2013 angepasst. Dies entspricht besser dem effektiv erforderlichen Angebot an Abstellplätzen.
Die Definition der Verkaufsfläche wird neu auf die “Besondere Bauverordnung II“ abgestützt.

Art. 3 Massgeblicher Bedarf an Abstellplätzen

Der Güteklassenplan, der das Gemeindegebiet gemäss der jeweiligen Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs in verschiedene Güteklassen einteilt, wird ganzheitlich überarbeitet und lehnt sich neu den ÖV-Güteklassen des Amtes für Raumentwicklung, Kanton Zürich an. Aufbauend auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten werden die einzelnen Grundstücke parzellenscharf der entsprechenden Güteklasse zugewiesen.
Um den einzelnen Benutzer-Kategorien gerechter zu werden, wird neu zwischen den Benutzer-Kategorien “Bewohner“ und “Personal“ unterschieden.
Zudem werden die prozentualen Grenzwerte für die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs angepasst. Die prozentualen Werte werden auf der Grundlage von Berechnungsbeispielen erhoben.

Art. 4 Abweichungen

Zusammenfassung
Neu werden die Bedingungen, die eine Abweichung von den übrigen Berechnungen zulassen, in einem separaten Artikel zusammengefasst. Bei überwiegenden öffentlichen Interessen kann vom massgeblichen Bedarf an Abstellplätzen abgewichen oder deren Erstellung untersagt werden. Dieser Absatz wird leicht angepasst um das Verständnis zu steigern.

Neu werden folgende Absätze der Abstellplatzverordnung hinzugefügt:
- Für geringfügige Nutzungsänderungen an gut erschlossener Lage (Güteklassen A+B), welche die Pflicht zur Schaffung von höchstens zwei zusätzlichen Abstellplätzen auslösen, darf auf die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze verzichtet werden. Dadurch wird der Problematik von kleineren Umbauten und Nutzungsänderungen in der Kernzone Rechnung getragen.
- Werden bei einer Nutzungsänderung oder einem Umbau, bestehende Abstellplätze geltend gemacht, ist eine Gesamtberechnung über das ganze Objekt einzureichen. Dadurch wird sichergestellt, dass keine bestehenden Abstellplätze doppelt genutzt werden.
- Eine Ausnahmeregelung für autoarme / autofreie Nutzungen wird neu in die Verordnung aufgenommen. In Gebieten der ÖV-Güteklassen A und B kann die minimal erforderliche Zahl von Parkplätzen tiefer festgelegt werden, sofern die Wohnüberbauung mindestens 15 Wohnungen umfasst, ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird, durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eingetragen wird.

Alle Abweichungen und die damit verbundenen Auflagen sind durch einen baurechtlichen Entscheid zu beschliessen.

Art. 5 Lage und Gestaltung von Abstellplätzen für Personenwagen

Zusammenfassung
Die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze kann neu auch mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung auf einem Grundstück in nützlicher Entfernung erfolgen.
Um die bisherigen Bestimmungen zu präzisieren wird die nützliche Entfernung zwischen dem pflichtigen Grundstück und dem zu erstellenden Abstellplatz nach aktueller Rechtsprechung festgelegt (RB 2005 Nr. 69; BRK III Nr. 325/1987, BEZ 1988 Nr. 12; Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 709). Die nützliche Entfernung für Besucherabstellplätze beträgt ca. 300 Meter, für die übrigen Abstellplätze ca. 600 Meter.
Zudem wird der Absatz betreffend den Abstellplätzen für Behinderte präzisiert und verweist neu auf die einschlägige Norm.
Die Zugänglichkeit und Kennzeichnung der Abstellplätze für Besucher und Kunden wird neu in der Verordnung verankert. Das gleiche gilt bezüglich den Garagenvorplätzen. Dies soll zum besseren Verständnis und zu mehr Klarheit führen.

Art. 6 Gemeinschaftsanlagen

Zusammenfassung
Es werden verschiedene Präzisierungen und Ergänzungen gemacht, die zu einem besseren Verständnis führen. Insbesondere wird der Begriff der Gemeinschaftsanlage genauer definiert sowie die Beteiligung daran präzisiert.

Art. 7 bis 10 Ersatzabgaben

Bisherige Regelung
Bisher richtete sich die Höhe der zu leistenden Ersatzabgaben nach § 246 Abs. 3 PBG: *"Die Höhe der Abgabe richtet sich nach den durchschnittlichen Kosten privater Plätze im entsprechenden Gebiet und danach, ob die privaten Plätze nach den Umständen offen oder gedeckt angelegt werden könnten oder müssten; [...]"*
Zusätzlich erliess der Stadtrat dazu eine Richtlinie.

Handlungsbedarf
Die Berechnung der Ersatzabgaben gemäss den Bestimmungen § 246 PBG ist umständlich. Die Richtlinie des Stadtrats deckt sich zudem nicht ganz mit der Berechnungsvorgabe im PBG. Die Höhe der Ersatzabgaben soll direkt in der Abstellplatzverordnung festgelegt werden, ohne Verweis auf das PBG.

Festlegung
Die Höhe der Ersatzabgaben stützt sich auf die aktuellen durchschnittlichen Erstellungskosten von privaten Abstellplätzen in dem jeweiligen Gebiet.
In den Kernzonen A und B wird von erhöhten Kosten für die Erstellung eines Abstellplatzes ausgegangen. In diesen Zonen werden CHF 30'000.- pro Abstellplatz erhoben. Ausserhalb der Kernzonen A und B können die Abstellplätze kostengünstiger angelegt werden. In diesem Gebiet ist eine Ersatzabgabe von CHF 20'000.- pro Abstellplatz zu leisten.
Für Besucher und Kundenparkplätze ist unabhängig vom Gebiet eine Ersatzabgabe von CHF 10'000.- pro Abstellplatz zu leisten. Es wird davon ausgegangen, dass diese Abstellplätze oberirdisch und ungedeckt zu realisieren sind.
Zudem werden die Vorgaben, die eine Ersatzabgabe bedingen, präzisiert und ergänzt.

Art. 11 Parkraumplanung

Zusammenfassung
Die Parkraumplanung wird in einem eigenständigen Artikel beschrieben und den veränderten Verhältnissen entsprechend nachgeführt. Sie ist bei der Abteilung Planen und Bauen einsehbar.
Im Zusammenhang mit aktuellen Planungen im Zentrum ist die Frage bzgl. der privaten Parkraumbewirtschaftung aufgekommen. Zurzeit ist es nur im Rahmen von Sondernut-

zungsplanungen oder bei Umweltverträglichkeitsprüfung pflichtigen Bauvorhaben (Schwellenwert: 500 Abstellplätze, 7‘500 m^2 Verkaufsfläche) möglich eine Bewirtschaftungspflicht umzusetzen. Bei einem normalen Bauvorhaben besteht keine gesetzliche Grundlage eine Bewirtschaftung der Abstellplätze zu verlangen. Dies führt zu einer Ungleichbehandlung und kann kleinräumig zu einer Verlagerung der Kundschaft führen. Zudem sollen die auf öffentlichem Grund befindlichen städtischen Parkplätze keinen Wettbewerbsnachteil gegenüber anderen, öffentlich zugänglichen Parkplätzen erleiden. Auf Grundlage der Abstellplatzverordnung und im Zusammenhang mit der Parkraumplanung ist ein Parkraumbewirtschaftungskonzept für öffentlich zugängliche Abstellplätze im Siedlungsgebiet zu erarbeiten. Diese Abstellplätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften.

Art. 12 Parkraumfonds

Zusammenfassung
Dieser Artikel ist bis anhin nicht Bestandteil der Abstellplatzverordnung. Er regelt die Einlagen, den Verwendungszweck der Mittel und die Verwaltung des Parkraumfonds. Als Grundlage dient § 246 PBG.

Art. 13 bis 16 Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos

Bisherige Regelung
Der Artikel befasst sich in der gültigen Verordnung nur mit den Abstellplätzen von Zweirädern. Die erforderlichen Abstellplätze für Zweiräder werden von Fall zu Fall durch die Baubehörde festgelegt.

Handlungsbedarf
Die Betrachtung von Fall zu Fall bietet grossen Spielraum und wenig Planungssicherheit für die Bauherrschaft. Zudem dürfen gemäss Entscheid Baurekursgericht (BRGE I Nrn. 0052 und 0053/2013) vom 15. März 2013 in kommunalen Erlassen keine Vorschriften über Lage und Ausgestaltung von Veloabstellplätzen gemacht werden.

Festlegung
In Anlehnung an Abstellplatzverordnungen anderer Gemeinden wird ein Wert für die minimal erforderlichen Abstellplätze für Motorräder festgelegt.
Zudem muss eine ausreichend geschützte Abstellfläche an zweckmässiger Lage für Kinderwagen bereitgestellt werden.
Die Berechnung der Abstellplätze für Velos wird auf Grundlage der “SN 640 065, Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ vom 1. August 2011 erstellt.
Mit Ausnahme der Nutzung “Wohnen“ wird der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Velos aus dem Richtwert und der Erschliessungsqualität berechnet. Dabei stützt sich die Er-

schliessungsqualität auf die Erreichbarkeit der beiden Bahnhöfe Wädenswil und Au sowie den topografischen Verhältnissen. Sie wird in dem Güteklassenplan des öffentlichen Verkehrs festgehalten und unterscheidet zwischen zwei Erschliessungsqualitäten.

Art. 17 Schlussbestimmungen

Zusammenfassung
Die Gebietseinteilung für die Verwendung der Ersatzabgaben ist nicht mehr Bestandteil der Verordnung. Im Sinne einer Vereinfachung und Bündelung der Ersatzabgaben wird auf eine Gebietseinteilung verzichtet.
Weiter werden die Aufhebung des bisherigen Rechts und das Inkrafttreten geregelt. Das Verfahren für den Erlass oder eine Revision der Abstellplatzverordnung richtet sich nach den Verfahrensvorschriften für Nutzungsplanungen gemäss § 88 PBG.

Stadt Wädenswil
Florhofstrasse 6
Postfach
8820 Wädenswil
Telefon 044 789 72 11
info@waedenswil.ch

Bericht zu den Einwendungen aus der öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung)

Stadt Wädenswil, 5. Dezember 2016

Einleitung 3
1. Geltungsbereich, Bestandteile, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage 4
2. Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen 5
3. Abweichungen 6
4. Lage und Gestaltung von Abstellplätzen für Personenwagen 8
7. Parkraumplanung 10
8. Parkraumfonds 11
9. Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos 12
10. Schlussbestimmungen 16

Einleitung

Die Abstellplatzverordnung 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 die Lage einer Baute oder Anlage sowie je nachdem die Anzahl der Wohnungen, die massgebliche Geschossfläche, die Verkaufsfläche oder die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

Infolge einer Neubeurteilung des Mindestbedarfs und der Aktualisierung des Güteklassenplans wird mit der Revision der Abstellplatzverordnung die Mindestanzahl an Abstellplätzen generell reduziert. Im Güteklassenplan ist die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr abgebildet. Je besser ein Gebiet durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist, desto tiefer ist der Bedarf an Abstellplätzen. Im Zentrum (Güteklasse A und B) hat dies zur Folge, dass bei kleinen Nutzungsänderungen und Umbauten auf zusätzliche Abstellplätze verzichtet werden kann. Dadurch erfolgen insbesondere Erleichterungen für das Kleingewerbe. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen, bei grösseren Bauvorhaben aufgrund eines Mobilitätskonzepts eine Reduktion des Mindestbedarfs an Abstellplätzen zu erreichen, wodurch auf geänderte Mobilitätsverhalten reagiert werden kann.

Weiter werden in der Verordnung die Lage und Gestaltung der Abstellplätze geregelt sowie die Ersatzabgaben, die zu leisten sind, wenn die erforderliche Anzahl nicht erstellt oder auf einem anderen Grundstück gesichert werden kann. Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds einbezahlt, der für die Schaffung von Parkraum oder den Ausbau des öffentlichen Verkehrs eingesetzt wird.

Die Verordnung enthält auch Regelungen bezüglich Abstellplätzen für Motorräder, Velos und Kinderwagen.

Kantonale Vorprüfung

Am 10. August 2015 wurde die Revisionsvorlage vom Stadtrat in die kantonale Vorprüfung gemäss § 87a Planungs- und Baugesetz (PBG) verabschiedet. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 7. Dezember 2015 nimmt die Baudirektion umfassend Stellung.

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 4. April 2016 vom Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 15. April 2016 bis zum 17. Juni 2016. Während der Auflagefrist von 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen

Einwendungen

Innert der Auflagefrist sind 29 Einwendungen zur Abstellplatzverordnung eingegangen.

Einwendungsgegenstand	Total Einwendungen	Berücksichtigt	Teilweise berücksichtigt	Nicht berücksichtigt
Abstellplatzverordnung	29	16	2	11

Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Die Einwendungen werden im Bericht sinngemäss wiedergegeben. Der vorliegende Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist vom Gemeinderat zusammen mit der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze festzusetzen.

1. Geltungsbereich, Bestandteile, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage

Allgemein

Antrag 1

Es ist eine Definition aufzunehmen, was in der neuen Verordnung alles unter Abstellplätze zu verstehen ist. So ist unklar, ob allfällig Abfallcontainer usw. dazugehören.

Erwägungen

Der Name der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, Gemeinschaftsanlagen, Ersatzabgaben, Parkraumfonds und Parkplatzverordnung (Abstellplatzverordnung) vom 5. September 2005, wird im Sinne einer Vereinfachung und Klärung neu wie folgt betitelt: *Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung).*

Zusätzlich wird die Verordnung mit folgenden Artikel ergänzt:
Diese Verordnung regelt:

a) die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen privaten Abstellplätze für Personenwagen;
b) die Voraussetzungen für allfällige Abweichungen;
c) die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen;
d) die Leistung von Ersatzabgaben;
e) die Parkraumplanung sowie den Parkraumfonds; und
f) die minimal erforderliche Anzahl von privaten Abstellplätzen für leichte Zweiräder und Motorräder sowie die Abstellflächen für Kinderwagen.

Beschluss Stadtrat
Antrag wird berücksichtigt.

Art. 1.2

Antrag 2

Art. 1.2 der Abstellplatzverordnung muss dahingehend angepasst werden, dass der Güteklassenplan nicht durch den Stadtrat erneuert werden kann. In diesem Zusammenhang ist auch Art. 2.2.2 der Abstellplatzverordnung zu überprüfen.

Erwägungen

Die Begründung, dass der Güteklassenplan einen wesentlichen Einfluss auf die Berechnung des Mindestbedarfs an Abstellplätzen hat, ist grundsätzlich nachvollziehbar.

Jedoch wird an den Zuständigkeiten betreffend dem Güteklassenplan in der bestehenden Abstellplatzverordnung festgehalten. Der kommunale Güteklassenplan basiert neu auf dem kantonalen Güteklassenplan des öffentlichen Verkehrs, welcher auf dem Fahrplan des Zürcher Verkehrsverbundes (ZVV) basiert. Die Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs kann sich mit jedem Fahrplanwechsel erheblich ändern. Um eine rasche Anpassung an die neuen Gegebenheiten zu ermöglichen, ist eine Festsetzung durch den Stadtrat mit Rechtsmittelhinweis sinnvoll.

Beschluss Stadtrat
Antrag wird nicht berücksichtigt.

2. Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen

Art. 2.1.1 / 2.2.3

Antrag 3

Die Richtwerte für die Ermittlung des Grenzbedarfs sowie die Definition des maximal zulässigen Bedarfs sind zu überprüfen. Die Werte haben sich stärker an der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 zu orientieren.

Erwägungen

Die neue Abstellplatzverordnung reduziert bereits deutlich den minimal und maximal massgeblichen Bedarf an Abstellplätzen. Würde der Wegleitung gefolgt, müsste der heutige massgebliche Bedarf an Abstellplätzen halbiert werden, was eine zu grosse Reduzierung gegenüber den heutigen Werten wäre. In der beantragten neuen Fassung erfährt der Güteklassenplan ebenfalls eine starke Veränderung. Gewisse Grundstücke weisen neu anstatt der Güteklasse C die Güteklasse A auf. Mit der beantragten neuen Fassung wird das Abstellplatzangebot erheblich verringert und leistet somit einen signifikanten Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seinen entsprechenden Emissionen.
In den Güteklassen A und B, in welchen eine sehr gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr besteht, wird der maximal massgebliche Bedarf um fünf Prozentpunkte heruntergesetzt.

	Bewohner max.	Personal max.	Besucher/Kunden max.
Güteklasse A	75% (80%)		
Güteklasse B	95% (100%)	60% (65%)	75% (80%)

Für die Güteklasse C und für Gebiete, die keiner Güteklasse zugeordnet sind, wird weiterhin kein maximaler Bedarf zugewiesen, da diese Gebiete eher ländlich sind und sich mehrheitlich an Hanglage befinden.
Die Begründungen für eine Reduzierung des Grenzbedarfs für Kundenabstellplätze für kundenintensive Verkaufsgeschäfte können nachvollzogen werden. Der Grenzbedarf an Abstellplätzen für Verkaufsgeschäfte soll sich an den Werten der Abstellplatzverordnung vom 5. September 2005 orientieren und auf 4.0/100m^2 Verkaufsfläche für kundenintensive Verkaufsgeschäfte, respektive 2.0/100m^2 für übrige Verkaufsgeschäfte angepasst werden.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Art. 2.1.1

Antrag 4

Ausbildungsstätten sind spezifisch aufzuführen.

Erwägungen

Der Antrag ist nachvollziehbar.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

3. Abweichungen

Art. 3.2 (9.6.2)

Antrag 5

Eine Streichung von Art. 3.2 und Art. 9.6.2 der Abstellplatzverordnung ist zu prüfen, da sie die Gefahr der Beliebigkeit bergen.

Erwägungen

Die Begründung ist nachvollziehbar.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

Art. 3.5

Antrag 6

Eine Befreiung von Abstellplätzen ist schon ab 2 Wohnungen zuzulassen, wenn ein reduzierter Bedarf nachgewiesen und sichergestellt wird. In diesem Falle genügt ein Abstellplatz für Handwerker und Servicefahrzeuge.

Erwägungen

Eine autoarme Nutzung muss das interne Abtauschen von Abstellplätzen, z.B. neues Bedürfnis wegen Arbeitsweg, Krankheit abfedern. Dazu braucht es eine gewisse Grösse. Die Stadt Wädenswil sieht diese Grösse bei 15 Wohnungen.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 3.5

Antrag 7

Um die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreichen zu können, kann die Baubehörde gemäss Merkblatt SIA 2039, in Abhängigkeit der Erschliessung durch den ÖV, die Zahl der Abstellplätze von Überbauungen mit mehr als 20 Wohnungen bis auf 50% gegenüber den gesetzlichen Vorschriften reduzieren.

Erwägungen

Die Abstellplatzverordnung sieht bereits die Möglichkeit vor an gut erschlossener Lage und unter bestimmten Auflagen vom massgeblichen Bedarf an Abstellplätzen für Bewohner ganz oder teilweise abzuweichen.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 3.5

Antrag 8

In Art. 3.5 der Abstellplatzverordnung ist das Wort „Beschäftigte" durch „Personal" zu ersetzen.

Erwägungen

Grundsätzlich kann dem Antrag gefolgt werden. Siehe folgende Erwägungen zum Antrag 9 betreffend Vermischung Wohnen und Arbeiten.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

Art. 3.5

Antrag 9

Art. 3.5 der Abstellplatzverordnung ist zu präzisieren. Die textliche Vermischung von Wohnen und Arbeiten ist zu beheben.

Erwägungen

Die Begründung ist nachvollziehbar.
Nur die Benutzerkategorie “Bewohner“ kann vom massgeblichen Bedarf ganz oder teilweise befreit werden. Die Benutzerkategorie “Beschäftigte“ wird aus dem Artikel gestrichen.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

4. Lage und Gestaltung von Abstellplätzen für Personenwagen

Art. 4.1

Antrag 10

Art. 4.1 der Abstellplatzverordnung sollte folgendermassen ergänzt werden: *..., dass die Pflichtabstellplätze nicht oder nur teilweise auf einem eigenen Grundstück, einem fremden Grundstück oder in Gemeinschaftsanlagen erstellt werden.*

Erwägungen

Die Erläuterungen sind nachvollziehbar.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

Art. 4.1

Antrag 11

Es sollte geprüft werden, inwiefern die Formulierung „in nützlicher Entfernung" in Art. 4.1 der Abstellplatzverordnung Erwähnung finden müsste.

Erwägungen

Der Artikel wird wie folgt ergänzt:

Die erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen können wie folgt realisiert werden:
- *Auf dem eigenen Grundstück.*
- *Auf einem fremden Grundstück in nützlicher Entfernung.*
- *In Gemeinschaftsanlagen in nützlicher Entfernung.*
- *In öffentlichen Parkierungsanlagen (Ersatzabgaben) in nützlicher Entfernung.*

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

Art. 4.2

Antrag 12

Die Distanzangaben in Art. 4.2 der Abstellplatzverordnung sollten hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft und nötigenfalls angepasst oder im Erläuterungsbericht erklärt werden.

Erwägungen

Die Erläuterungen sind nachvollziehbar. Der Artikel wird wie folgt geändert:

Unter Vorbehalt von Art. 4.3 beträgt die nützliche Entfernung für Besucherabstellplätze ca. 600 Meter, für die übrigen Abstellplätze ca. 300 Meter.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

Art. 4.5

Antrag 13

Generell sind alle Abstellplätze behindertengerecht gemäss den einschlägigen Normen (SN 640 075 / SIA 500) einzurichten.

Erwägungen

Alle Abstellplätze behindertengerecht einzurichten wird als unverhältnismässig betrachtet. Im Artikel wird neu direkt auf die einschlägigen Normen verwiesen.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird nicht berücksichtigt.

7. Parkraumplanung

Art. 7.3

Antrag 14

Die Parkraumplanung ist für jedermann auf der Abteilung Planen und Bauen und auf der Webseite einsehbar.

Erwägungen

Die Ausführungen sind nachvollziehbar. Es ist geplant die Parkraumplanung wie auch den Güteklassenplan im Stadtplan der Stadt Wädenswil aufzuschalten. Der rechtsverbindliche Parkraumplan wie auch der Güteklassenplan sind bei der Abteilung Planen und Bauen einsehbar.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Art. 7.5

Antrag 15

Sofern Art. 7.5 der Abstellplatzverordnung beibehalten werden soll, ist eine Präzisierung notwendig.
(Definition von “öffentlich zugänglichen Abstellplätzen“ fehlt; Hinweis fehlt, dass Gebühren lenkungswirksam sein sollen).

Erwägungen

Die Ausführungen sind nachvollziehbar.
Artikel 7.5 wird wie folgt ersetzt.
Öffentlich zugängliche Abstellplätze im Siedlungsgebiet sind lenkungswirksam zu bewirtschaften. Als öffentlich zugängliche Abstellplätze gelten Abstellplätze auf öffentlichem Grund sowie allgemein zugängliche Kunden- und Besucherabstellplätze von Einkaufs-, Gastro- und Freizeitnutzungen und öffentlichen Einrichtungen.

Für die Bewirtschaftungspflicht gilt eine Bagatellgrenze von 10 Abstellplätzen pro Parkierungsanlage. Der Stadtrat kann gebietsweise höhere Bagatellgrenzen festlegen und in begründeten Fällen einzelne Nutzungen und Gebiete aus der Bewirtschaftungspflicht entlassen.

Die Bagatellgrenze gemäss Abs. 2 gilt nicht für Abstellplätze auf öffentlichem Grund.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

8. Parkraumfonds

Art. 8.1

Antrag 16

Der Parkraumfonds darf lediglich durch die Ersatzabgaben gebildet werden. Art. 8.1 der Abstellplatzverordnung ist entsprechend anzupassen.

Erwägungen

Die Erläuterungen sind nachvollziehbar und wurden durch die Abteilung Finanzen der Stadt Wädenswil bestätigt.

Der Artikel wird wie folgt angepasst:
Der Parkraumfonds wird durch Ersatzabgaben gebildet.

Beschluss Stadtrat
Antrag wird berücksichtigt.

Art. 8.2

Antrag 17

Der erste Satz von Art. 8.2 der Abstellplatzverordnung ist zu streichen oder andernfalls analog den Bestimmungen von § 247 Abs. 1 PBG umzuformulieren.

Erwägungen

Der Art. 8.2 wird wie folgt angepasst:
Die Mittel des Parkraumfonds sind zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung der pflichtigen Grundstücke oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs zu verwenden. (…)

Beschluss Stadtrat
Antrag wird berücksichtigt.

Art. 8.2

Antrag 18

Es ist zu prüfen, ob eine Änderung des Artikels zugunsten des Veloverkehrs gemäss folgenden Entwurfs, trotz anders lautendem Wortlaut im Planungs- und Baugesetz, möglich ist:
Die Mittel des Parkraumfonds sind primär zum Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Veloinfrastruktur oder zur Schaffung von Parkraum zu verwenden.

Erwägungen

In § 247 PBG ist eine strengere Regelung hinsichtlich der Verwendung des Parkraumfonds festgehalten. Rechtlich ist es nicht zulässig, die strengere Bestimmung des PBG über die Abstellplatzverordnung zu lockern.

Beschluss Stadtrat
Antrag wird nicht berücksichtigt.

9. Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos

Art. 9.2

Antrag 19

Für Kinderwagen sind ausreichend geschützte Abstellflächen an zweckmässiger Lage erst ab vier Wohnungen bereitzustellen und zu belegen.

Erwägungen

Unabhängig der Anzahl an Wohnungen sind ausreichend Abstellflächen an gut zugänglich und an zweckmässiger Lage bereitzustellen.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 9.3

Antrag 20

Art. 9.3 ist zu überarbeiten und den Wortlaut der alten Abstellplatzverordnung beizubehalten.
Wortlaut: *Bei öffentlich zugänglichen Gebäuden sind die Veloabstellplätze möglichst nahe an Zugängen und überdeckt anzuordnen."*

Erwägungen

Gemäss Baurekursgerichtsentscheid des Kantons Zürich (BRGE I Nr. 0052/2013 und 0053/2013 vom 15. März 2013; Inkraftsetzung 10. Juli 2014) zur revidierten Parkplatzverordnung der Stadt Zürich vom 15.3.2013 sind weitergehende Forderungen zur Anordnung der Veloabstellplätze als „gut zugänglich und an zweckmässiger Lage" nicht zulässig.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 9.4

Antrag 21

Die Zahl der Richtwerte für Veloabstellplätze ist erst ab vier Wohnungen anzuwenden.

Erwägungen

Unabhängig der Anzahl an Wohnungen sind ausreichend Abstellflächen an gut zugänglichen und zweckmässiger Lage bereitzustellen.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 9.4.2

Antrag 22

Die Richtwerte für Veloabstellplätze bzgl. Wohnen weichen von der VSS-Norm SN 640 065 ab bzw. sind um jeweils einen Veloabstellplatz pro Wohneinheit reduziert. Diese Abweichungen sind nicht eindeutig nachvollziehbar und sollten vermieden werden. Die Norm bezüglich der Richtwerte für Veloabstellplätze sollte hinsichtlich des Teilbereichs „Wohnen" nicht unterschritten werden.

Erwägungen

Die Werte werden analog der SN 640 065 übernommen.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

Art. 9.4.2

Antrag 23

Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Velos (VP) sind nach folgenden Bedarfswerten zu ermitteln:

Abstellplätze für Nutzungsweise	Bewohner/innen / Beschäftigte	Besucher/innen, Kunden/innen, Schüler/innen
Wohnen	1 VP / 40m² mBGF	-
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel, tägl. Güter	1VP / 200m² mBGF	1VP / 50m² mBGF
Nicht-Lebensmittel	1VP / 200m² mBGF	1VP / 150m² mBGF
Gastbetriebe, Restaurants	1VP / 5 Mitarbeitende	1VP / 5 Sitzplätze
Büro, DL, Verwaltungen, Gewerbe, Industrie		
Publikumsorientierte DL (1)	1VP / 200m² mBGF	1VP / 250m² mBGF
Nicht publikumsorientierte DL, Gewerbe	1VP / 200m² mBGF	1VP / 500m² mBGF
Industrielle/gewerbliche Fabrikation	1VP / 400m² mBGF	-
Für weitere spezielle Nutzungen (wie Schulen, Sporteinrichtungen, Freizeitangebote, ÖV-Haltestellen) wird der Bedarf unter Beachtung der einschlägigen SN-Norm fallweise bestimmt.		

(Die Werte der Tabelle sind der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" aus dem Jahr 1997 entnommen.)

Bei kleinerem Bedarf an Veloabstellplätzen, z.B. aufgrund ausgeprägter Hanglagen oder bei flächenintensiven Betrieben mit unterdurchschnittlicher Anzahl an Beschäftigten sowie bei hervorragender ÖV-Erschliessung und bei einem ausreichenden Angebot an öffentlichen Veloabstellplätzen kann die Baubehörde auf Gesuch Abminderungen vom Minimalbedarf bewilligen.

Erwägungen

Bei der Ermittlung der Richtwerte für Abstellplätze stützt sich die Verordnung auf die Richtwerte der aktuelleren SN 640 281 und SN 640 065 und nicht auf die Werte der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" aus dem Jahr 1997.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 9.5

Antrag 24

Für Velos ist das gesamte Gebiet unterhalb der alten Landstrasse ab Oberort über Gwad bis zur Einmündung der Tiefenhofstrasse in die Seestrasse mit Erschliessungsqualität A zu bezeichnen.

Erwägungen

Bei der Erschliessungsqualität mit dem Velo ist vor allem die Topografie ein entscheidender Faktor. Zusätzlicher Faktor ist die Distanz zu wichtigen Zielen wie Bahnhöfen und Zentrumsbereichen mit Einkaufs- und Freizeitnutzungen. An der Gebietsabgrenzung wird festgehalten.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 9.5

Antrag 25

Der Güteklassenplan der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (Situationsplan 1:5000) ist zu überarbeiten und zu konkretisieren. In diesem Zusammenhang bitten wir, die Perimeter mit Erschliessungsqualität A: Velo nochmals zu überprüfen.

Erwägungen

Die Stadt vertritt die Haltung, dass der Güteklassenplan aussagekräftig ist und es keine Konkretisierung benötigt. Der Verweis in Art. 9.5.2 wird als verständlich und die Darstellung der Erschliessungsqualität des Velos als klar und selbsterklärend betrachtet.
Im Übrigen wird auf die Erwägungen aus dem Antrag 24 verwiesen.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 9.5

Antrag 26

Gemäss Art. 9.5.3. reichen 50 % des Richtwerts an Veloabstellplätzen für die übrigen Perimeter im Gemeindegebiet aus. Wir beantragen, diesen Anteil nach Möglichkeit zu erhöhen.

Erwägungen

Bei Wohnbauten wird neu, in Anlehnung an die SN 640 065, keine Anpassung an die örtlichen Verhältnisse vorgenommen. Bei den übrigen Nutzungen wird an den 50% des Richtwertes festgehalten.

Der Artikel 9.5.1 wird wie folgt ergänzt:
Mit Ausnahme der Nutzung "Wohnen" wird der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Velos aus dem Richtwert und der Erschliessungsqualität berechnet.

Beschluss Stadtrat

Der Antrag wird berücksichtigt.

Art. 9.6.3

Antrag 27

Es muss klar definiert sein, dass es sich um Autoabstellplätze handelt.

Erwägungen

Der Art. 9.6 ist ein Unterartikel des Art. 9. “Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velo“. Somit ist es klar definiert, dass es sich nicht um Autoabstellplätze handelt. Um Klarheit bzgl. Motorräder, Kinderwagen und Velo zu schaffen, wird der Artikel wie folgt präzisiert:
Bei Nutzungsänderungen und Umbauten, welche die Pflicht zur Schaffung von höchstens zwei zusätzlichen Abstellplätzen gemäss Art. 9.4 auslösen, darf auf diese zusätzlich erforderlichen Abstellplätze verzichtet werden.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

10. Schlussbestimmungen

Art. 10.1

Antrag 28

Art. 10.1 der Abstellplatzverordnung ist gemäss obigen Ausführungen umzuformulieren. (Die Formulierung ist nicht vollends auf die neuen geltenden Verfahren und Zuständigkeiten abgestimmt.)

Erwägungen

Art. 10.1 wird wie folgt angepasst:
Die Abstellplatzverordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Stadtrat Wädenswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Beschluss Stadtrat
Antrag wird berücksichtigt.

Art. 10.2

Antrag 29

Art. 10.2 der Abstellplatzverordnung ist hinsichtlich der aufzuhebenden Vorschriften zu präzisieren oder es ist darauf zu verzichten.

Erwägungen

Art. 10.2 wird gestrichen. Die Aufhebung der bestehenden Abstellplatzverordnung wird in der Genehmigungsverfügung ein separates Dispositiv erhalten.

Beschluss Stadtrat
Antrag wird berücksichtigt.

Stadt Wädenswil
Florhofstrasse 3
Postfach
8820 Wädenswil
Telefon 044 789 73 11
planenundbauen@waedenswil.ch

Festlegungen

Güteklasse OV-Erschliessung \ Benützerkategorie	Bewohner min. %	Bewohner max. %	Personal min. %	Personal max. %	Besucher / Kunden min. %	Besucher / Kunden max. %
Klasse A	40%	75%	20%	45%	30%	60%
Klasse B	55%	95%	30%	60%	40%	75%
Klasse C	70%	---	45%	---	50%	---
keine Güteklasse	80%	---	60%	---	70%	---

Erschliessungsqualität A: Velo

Informativ

- **S-Bahn-Bahnhof**
- **Bushaltestelle**
- **Liniennetz Bahn**
- **Liniennetz Bus**
- **Güteklassen Kanton**

PK25 (resp.VECTOR25) © 1996 swisstopo (DV023175)

stadt wädenswil

Kanton Zürich

Vermessung und GIS

Güteklassenplan der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Stand: Festsetzung

Situation 1: 5000

Entworfen	dhn	Datum	5. Dezember 2016
Gezeichnet	dhn	Geändert	lba
Geprüft	sca	Plan Nr.	01
Grösse	136 x 90	Stand	Festsetzung

Stadt Wädenswil
Planen und Bauen
Florhofstrasse 3
8820 Wädenswil
Telefon 044 / 789 73 11

Planen und Bauen
Florhofstrasse 3
8820 Wädenswil
05.12.2016 / sca

Richtlinie für Mobilitätskonzepte

im Zusammenhang mit der Abstellplatzverordnung

I. Zweck

Um einen ausreichenden Qualitätsstandard der Mobilitätskonzepte sicherzustellen, sind Mindestinhalte erforderlich. Die Abteilung Planen und Bauen hat für die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts z.B. durch Architekturbüro oder Bauherrschaft diese Richtlinie als erläuternde Grundlage ausgearbeitet. Im Sinne eines Qualitätscontrollings haben Mobilitätskonzepte mindestens die in dieser Richtlinie angeführten Aspekte zu behandeln.

II. Mindestinhalt Mobilitätskonzept

1. Formeller Antrag für autoarmes bzw. autofreies Wohnen

- Antrag auf eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze gemäss Art. 3.5 der Abstellplatzverordnung.

2. Erarbeitung durch Fachperson

- Die Erarbeitung des Mobilitätskonzepts hat durch eine ausgewiesene Fachperson zu erfolgen.

3. Ausgangslage und Begründung

- Beschrieb des Projektes mit wichtigen Eckdaten (Nutzung, Nutzflächen, Anzahl Wohnungen, Alterswohnungen, Familienwohnungen, etc.)
- Nachweis, dass die Wohnüberbauung auf Bewohner und Bewohnerinnen ausgerichtet ist, die sehr wenige oder keine Motorfahrzeuge besitzen

4. Standortanalyse

- Nachweis der Qualität der ÖV-Erschliessung (bestehendes Angebot des öffentlichen Verkehrs)
- Beschrieb des bestehenden und geplanten Mobilitätsangebots ÖV, Fuss- und Veloverkehr, Car-Sharing (im Umfeld der Siedlung, innerhalb der Siedlung siehe Pkt. 6 Massnahmen)
- Beschrieb der Integration in die bestehende Siedlungsstruktur (Entfernung Schule / Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, etc.)
- Heutige Nachfrage an Abstellplätzen am selben Standort bei Ersatzneubauten oder Erweiterungen oder Erfahrungswerte von vergleichbaren Siedlungen bei Neubauten

5. Parkierung

- Angabe und Berechnung der nach Art. 2 Abstellplatzverordnung geforderten Anzahl Abstellplätze
- Anzahl der vorgesehenen Bewohnerabstellplätze und deren Lage
- Herleitung und Begründung für die vorgesehene Anzahl Bewohnerabstellplätze
- Anzahl, Lage und Verwendungszweck der geplanten (Pflicht-)Abstellplätze für Besucher, Menschen mit Behinderung, Notfalldienste, Güterumschlag und dergleichen.
- Anzahl und Lage (Attraktivität) der vorgesehenen Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder (pro Haushalt und insgesamt)

6. Massnahmen

Beschrieb der Mobilitätsmassnahmen wie (Auswahl):

- Car-Sharing-Angebote
- Bike-Sharing-Angebote
- (neue) Velo- und Fusswege
- Förderung von Fahrgemeinschaften
- Service-Dienstleistungen (Lieferdienste, Empfangsstelle für Hauslieferungen Ladestationen, Reparatur-Service, etc.)
- Mobilitätsgutscheine oder Vergünstigungen für ÖV-Fahrten/Abos
- Kommunikation und Information zum ÖV-Angebot und den Dienstleistungen für Bewohner und Besucher

Beschrieb geplanter Dienstleistungen in der Siedlung

7. Sicherstellung der reduzierten Abstellplatzbenutzung

- Liste der Verpflichtungen aus dem Mobilitätskonzept, insbesondere der reduzierten Abstellplatzbenutzung
- Nachweis einer dauerhaften Sicherung der Verpflichtungen aus dem Mobilitätskonzept (auch für zukünftige Mieter und Eigentümer)
- Vermietungskonzept in dem aufgezeigt wird, welche Massnahmen die Grundeigentümerschaft vorsieht, um die reduzierte Abstellplatzbenutzung zu erreichen (beispielsweise prioritäre Berücksichtigung von neuen Mieter/innen, die kein Auto haben oder Vergabekriterien für Abstellplätze)
- Mustermietvertrag in dem der Verzicht oder die eingeschränkte Nutzung eines Motorfahrzeugs geregelt ist
- Verpflichtungen aus dem Mobilitätskonzept werden grundbuchlich festgeschrieben
- Beschrieb der Massnahmen bei Nichteinhalten der Verpflichtungen aus dem Mobilitätskonzept

8. Selbstkontrolle des Mobilitätskonzepts

- Art der Selbstkontrolle der Verpflichtungen des Mobilitätskonzepts
- Wie wird die Einhaltung der reduzierten Abstellplatzbenutzung kontrolliert und dokumentiert
- Wie wird die Einhaltung der reduzierten Abstellplatzbenutzung durchgesetzt.