

stadt



wädenswil

Verordnung über Fahrzeugabstellplätze

(Abstellplatzverordnung)

10.Juli 2017

Inhaltsübersicht

I.	Allgemeine Bestimmungen	1
II.	Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen	2
III.	Ersatzabgaben	6
IV.	Parkraumplanung und -fonds	8
V.	Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos	9
VI.	Schlussbestimmungen	11

Abkürzungen:

BBVII	Besondere Bauverordnung II
PBG	Planungs- und Baugesetz
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	6
	Art. 7 Abgabeflicht	6
	Art. 8 Höhe der Ersatzabgabe pro Abstellplatz	6
	Art. 9 Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner	6
	Art. 10 Rückforderung	7
IV.	Parkraumplanung und -fonds	8
	Art. 11 Parkraumplanung	8
	Art. 12 Parkraumfonds	8
V.	Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos	9
	Art. 13 Bestimmungen für Motorräder, Kinderwagen und Velos	9
	Art. 14 Richtwert für Veloabstellplätze	9
	Art. 15 Anpassung an die örtlichen Verhältnisse für Velos	10
	Art. 16 Abweichungen für Velos	10
VI.	Schlussbestimmungen	11
	Art. 17 Vollzug	11

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage

¹Diese 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 Motorräder und Velos sowie die Abstellflächen für Kinderwagen.

²Diese Verordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³Der Güteklassenplan, die Richtlinie für Mobilitätskonzepte sowie die Verweise auf Normen werden durch den Stadtrat bei Bedarf den veränderten Verhältnissen angepasst und mit Rechtsmittelhinweis publiziert.

⁴Massgebend 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.

⁵Dem Baugesuch ist eine detaillierte und nachvollziehbare Abstellplatzberechnung beizulegen.

⁶Die 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

¹Der 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.

²Ermittlung des Grenzbedarfs für Abstellplätze

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Abstellplatz-Bedarf	
		Bewohner / 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

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

²Die 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.

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

⁴Massgeblicher 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

¹Besteht 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.

²In 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.

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

⁴In Gebieten der ÖV-Güteklassen A und B kann von der Verpflichtung, den massgeblichen Bedarf für Bewohner zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern die Wohnüberbauung mindestens 10 Wohnungen umfasst, die Grundeigentümerschaft einen reduzierten Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachweist und durch ein Controlling 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.

⁵Abweichungen 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

¹Die 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 Parkieranlagen (Ersatzabgaben) in nützlicher Entfernung.

Bestehen in nützlicher Entfernung eines pflichtigen Grundstücks öffentliche Parkieranlagen 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.

²Unter Vorbehalt von Art. 5.3 beträgt die nützliche Entfernung für Besucherabstellplätze ca. 600 Meter, für die übrigen Abstellplätze ca. 300 Meter.

³Abstellplätze 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.

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

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

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

Art. 6 Gemeinschaftsanlagen

¹Als Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung gelten öffentliche oder private Parkieranlagen 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.

²Kann 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).

³Die 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 Abgabeflicht

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

²Ersatzabgaben 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.

³Mit der Leistung von Ersatzabgaben ist kein Recht auf einen fest zugeordneten Abstellplatz verbunden.

Art. 8 Höhe der Ersatzabgabe pro Abstellplatz

¹Sofern Ersatzabgaben zu leisten sind, betragen sie:

	Pro Abstellplatz	
	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
Kernzone A / B	CHF 30'000.-	CHF 10'000.-
Übriges Gebiet	CHF 15'000.-	CHF 7'500.-

Art. 9 Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner

¹Ersatzabgaben sind grundsätzlich vor Baubeginn fällig.

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

³Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

Art. 10 Rückforderung

¹Kann 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

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

²Diese Parkraumplanung enthält Angaben über:

- Die Grundstücke, für welche Ersatzabgaben geleistet wurden.
- Die Lage und Grösse der bestehenden oder geplanten Parkierungsanlagen

³Die Parkraumplanung wird den veränderten Verhältnissen entsprechend nachgeführt.

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

Art. 12 Parkraumfonds

¹Der Parkraumfonds wird durch Ersatzabgaben gebildet.

²Die 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 Ausgabekompetenzen. Ausgenommen davon sind Rückzahlungen von geleisteten Ersatzabgaben.

³Die Verwaltung des Fonds erfolgt durch die Abteilung Finanzen.

V. Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos

Art. 13 Bestimmungen für Motorräder, Kinderwagen und Velos

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

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

³Erforderliche 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

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

²Ermittlung der Richtwerte für Veloabstellplätze

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Veloabstellplatz-Bedarf	
		Bewohner / Personal	Besucher / Kunden
Wohnen	Pro Zimmer	0.6	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

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

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

³Mindestbedarf in % des Richtwertes

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

Art. 16 Abweichungen für Velos

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

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

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

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

VI. Schlussbestimmungen

Art. 17 Vollzug

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

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

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

Vom Gemeinderat festgesetzt am **10. Juli 2017**

Namens des Gemeinderats:

Der Präsident:



Die Sekretärin



Von der Baudirektion genehmigt **05. Dez. 2017**

Für die Baudirektion:



BDV Nr. **1387/17**

Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 3

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 73 11

planenundbauen@waedenswil.ch