



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

---

# ORTSPLANUNGSREVISION PARKPLATZ-VERORDNUNG

Vom Gemeinderat verabschiedet am 4. Juli 2013

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. November 2013

---

Namens der Gemeindeversammlung

GEMEINDERAT  
WANGEN-BRÜTTISELLEN

Gemeindepräsidentin

Marlis Dürst

Gemeindeschreiber

Christoph Bless

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 88 vom 24. Juli 2014.

Für die Baudirektion

# Inhalt

<b>Parkplatz-Verordnung</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
Geltungsbereich.....	4
Fahrzeugarten .....	4
<b>2 Zahl, Lage und Gestaltung</b> .....	<b>4</b>
Berechnungsgrundlagen .....	4
Normbedarf .....	5
Reduktion entsprechend Erschliessungsqualität öffentlicher Verkehr .....	5
Lage und Gestaltung.....	6
Erstellungszeitpunkt .....	6
Erstellungszeitpunkt .....	7
Gemeinschaftsanlagen.....	7
<b>3 Ersatzabgabe</b> .....	<b>7</b>
Grundsatz/Verfahren .....	7
Höhe der Ersatzabgabe .....	8
<b>4 Parkraumplanung</b> .....	<b>8</b>
Planungspflicht .....	8
Parkraumfonds .....	8
<b>5 Schlussbestimmungen</b> .....	<b>8</b>
Plananpassungen .....	8
Übergangsbestimmungen .....	8
Inkrafttreten.....	8

**Baurechtlich relevante Gesetze und Verordnungen  
Abkürzungen (Stand; 4. Juli 2013)**

PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) von 07.09.1975/rev. 01.09.1991 (Fassung vom 22.10.2012, in Kraft seit 01.06.2013)
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde
SNV	Schweizerische Normenvereinigung
PP	Personenwagen-Abstellplatz
GNF	Gesamtnutzfläche (relevant für Parkplatzberechnung)
PPV	Parkplatz-Verordnung

## Parkplatz-Verordnung

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (rev. 1. September 1991, Fassung vom 22. Oktober 2012) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Parkplatz-Verordnung (PPV).

### 1 Allgemeines

#### Artikel 1

Diese Verordnung regelt für das ganze Gemeindegebiet die Einzelheiten für die Schaffung und Gestaltung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, zweirädrige Fahrzeuge und übrige Fahrzeuge.

Geltungsbereich

#### Artikel 2

Als Fahrzeuge im Sinne dieser Verordnung gelten:

Fahrzeugarten

- Personenwagen
- leichte und schwere Lastwagen/Gesellschaftswagen
- Arbeits- und landwirtschaftliche Maschinen
- Anhängerfahrzeuge wie Wohnwagen, Bootsanhänger etc.
- Aufliegerfahrzeuge zu Sattelschleppern
- Motorräder
- Motorfahräder
- Fahrräder
- Kinderwagen

### 2 Zahl, Lage und Gestaltung

#### Artikel 3

<sup>1</sup> Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzungsart sowie den effektiv genutzten Flächen (Gesamtnutzfläche GNF) bzw. den Einheiten der betreffenden Bauten und Anlagen.

Berechnungsgrundlagen

<sup>2</sup> Die effektiv genutzten Flächen errechnen sich nach § 255 PBG zuzüglich die entsprechend genutzten Flächen in den Dach- und Untergeschossen (Gesamtnutzfläche GNF). Bei Gebäuden mit verschiedenen Nutzungen wird der Bedarf an Abstellplätzen nach Anteilen ermittelt. Massgebend ist die Summe aller errechneten Nutzungsanteile.

<sup>3</sup> Bei der Berechnung nach Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl von Abstellplätzen massgebend. Bruchteile über die Hälfte werden aufgerundet.

<sup>4</sup> Zufahrten dürfen nicht in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden.

Artikel 4

<sup>1</sup> Der Normbedarf an erforderlichen Abstellplätzen wird wie folgt berechnet:

Normbedarf

<b>Abstellplätze für</b>	<b>Bewohner oder Beschäftigte</b>	<b>Zusätzlich für Besucher und Kunden</b>
<b>Nutzungsart</b>		
<b>Wohnen</b>		
Wohnungen, Einfamilienhäuser	1 PP/ Wohnung; Für Wohnungen > 80 m <sup>2</sup> : 1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/4 Wohnungen
<b>Verkaufsgeschäfte</b>		
Lebensmittel, Nicht-Lebensmittel	1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF, jedoch mind. 0,5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/40 m <sup>2</sup> GNF (2) 1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF (2)
<b>Gastbetriebe</b>		
Restaurant, Café Konferenzräume, Säle Hotel	1 PP/40 Sitzplätze  1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer
<b>Dienstleistungen Gewerbe, Industrie</b>		
publikumsintensive publikumsorientierte nicht publikumsorientiert industrielle Fabrikation	1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF, jedoch mind. 0,5 PP/Arbeitsplatz  1 PP/150 m <sup>2</sup> GNF, jedoch mind. 0,5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/50 m <sup>2</sup> GNF (3) 1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF (4) 1 PP/300 m <sup>2</sup> GNF (5)  (1)
<b>Spezialnutzungen</b>		
Kino, Kulturstätten, Saal bauten, Schulen, Krankenhäuser, Sportanlagen, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, etc.	(1)	(1)

- (1) Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 640'281)
- (2) Güterumschlag separat
- (3) z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen, ...)
- (4) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (5) z.B. reine Büroflächen

<sup>2</sup> Entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs wird die Zahl der Fahrzeugabstellplätze in prozentualen Anteilen des Normbedarfs festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtparkplätze), der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann die Bauherrschaft die zu erstellende Parkplatzzahl frei bestimmen.

Reduktion  
entsprechend  
Erschliessungsqualität  
öffentlicher Verkehr

<b>Benützer</b>	<b>Bewohner</b>			<b>Beschäftigte</b>			<b>Besucher Kunden</b>		
	min.	%	max.	min.	%	max.	min.	%	max.
<b>Güteklasse OeV-Erschliessung</b>									
<b>Klasse B</b>	70	-		40	60		55	75	
<b>Klasse C</b>	80	-		60	80		65	90	
<b>Klasse D</b>	90	-		80	100		80	105	
<b>Klasse E</b>	100	-		95	120		95	120	
<b>Klasse F (übriges Gebiet)</b>	100	-		100	-		100	-	

Für die Gebietszugehörigkeit der Baugrundstücke ist der zu dieser Verordnung gehörende Plan 1:10'000 mit der Einteilung in die Klassen B bis F massgebend.

<sup>3</sup> In begründeten Einzelfällen kann die Baubehörde auch dort Höchstzahlen festlegen, wo gemäss Art. 1 Abs. 2 dieser Verordnung keine solchen vorgesehen sind.

## Artikel 5

<sup>1</sup> Jeder Abstellplatz muss für Fahrzeuge direkt zugänglich sein.

Lage und Gestaltung

<sup>2</sup> Oberirdische Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind zusammengefasst in den Randzonen der Grundstücke anzulegen und mit geeigneten Bepflanzungen gestalterisch aufzulockern.

<sup>3</sup> Besucher- und Kundenparkplätze sind im Nahbereich der Hauszugänge vorzusehen. Sie sind als solche zu kennzeichnen.

<sup>4</sup> Für die Anordnung und die Abmessungen der Parkfelder und Fahrgassen sind die einschlägigen Normblätter der Schweiz. Normenvereinigung (SNV) massgebend.

<sup>5</sup> Bei Mehrfamilienhaus- und Arealüberbauungen sind mindestens 2/3 der als Pflichtparkplätze errechneten Abstellplätze überdeckt oder unterirdisch anzulegen. Vorbehalten bleiben die Forderungen im Sinne von § 245 PBG.

<sup>6</sup> Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz als offener Abstellplatz angerechnet werden.

<sup>7</sup> Das Hintereinander-Parkieren ist im Ausnahmefall bei Wohnhäusern und Parkplätzen für Betriebsangehörige zulässig. In Einstellhallen sind verschiebbare Parkflächen zulässig (sog. Compactusanlagen o.ä.).

<sup>8</sup> Werden Pflichtparkplätze (exkl. Besucher- und Kundenparkplätze) auf einem anderen als dem pflichtigen Grundstück angelegt, so sind diese höchstens in 300 Meter Wegstrecke vom pflichtigen Grundstück entfernt zu erstellen und zu kennzeichnen. Der Bestand und die bestimmungsgemässe Verwendung solcher Pflichtparkplätze sind grundbuchlich sicherzustellen.

<sup>9</sup> Offene Abstellplätze im Strassenabstands- oder Baulinienbereich sind gegen Eintrag eines entsprechenden Beseitigungs- und/oder Verlegereverses im Grundbuch zulässig, sofern es die Verkehrssicherheit erlaubt.

<sup>10</sup> Bedienungsstellen für automatische Garagentoranlagen sowie Warteräume für einfahrende Fahrzeuge sind so zu platzieren, dass nicht auf öffentlichem Strassengebiet angehalten werden muss.

## Artikel 6

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 80 m<sup>2</sup> GNF eine geeignete Fläche von mind. 2.5 m<sup>2</sup> für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen.

Erstellungszeitpunkt

<sup>2</sup> Für gewerbliche Nutzungen sind genügend Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge bereitzustellen.

<sup>3</sup> Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen sind an verkehrsmässig günstiger Lage und gut erreichbar zu platzieren. Sie sind zu überdecken.

## Artikel 7

<sup>1</sup> Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen ist die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen bis spätestens zum Bezug des Bauobjektes zu erfüllen.

Erstellungszeitpunkt

<sup>2</sup> Ist die Verwirklichung der vorgeschriebenen Zahl der Fahrzeugabstellplätze im Rahmen des Bauvorhabens nicht möglich, kann der Gesuchsteller verpflichtet werden, sich an Gemeinschaftsparkieranlagen zu beteiligen, die höchstens 300 m Wegstrecke vom Baugrundstück entfernt liegen.

## Artikel 8

<sup>1</sup> Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung sind Anlagen für Abstellplätze, die für die Benützung verschiedener Grundstücke bestimmt sind und diesen fest zugewiesen werden.

Gemeinschaftsanlagen

<sup>2</sup> Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage erfolgt nach den Vorschriften der §§ 223 - 224 PBG.

## 3 Ersatzabgabe

### Artikel 9

<sup>1</sup> Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert zwei Jahren nach Erteilung der Bezugsbewilligung auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er eine Ersatzabgabe zu leisten (§ 246 Abs. 1 PBG).

Grundsatz/Verfahren

<sup>2</sup> Die Höhe der Ersatzabgabe wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für das pflichtige Objekt festgesetzt.

<sup>3</sup> Vor Baubeginn ist die Pflicht zum Nachweis der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage bzw. zur Zahlung einer Ersatzabgabe mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken (§ 321 Abs. 2 PBG). Zudem ist über den festgesetzten Betrag eine Barkaution oder eine unbefristete Bankgarantie bei der Gemeindekasse zu hinterlegen (§ 321 Abs. 3 PBG).

<sup>4</sup> Die definitive Ersatzabgabe wird durch die Gemeindeverwaltung in Rechnung gestellt. Als Zahlungsfrist gelten 30 Tage.

<sup>5</sup> Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer (§ 246 Abs. 1 PBG).

<sup>6</sup> Ist ein Grundeigentümer nach Zahlung der Ersatzabgabe in der Lage, die erforderliche Anzahl Abstellplätze ganz oder teilweise zu beschaffen, so kann er die seinerzeit geleisteten Ersatzabgaben nach Massgabe der nun vorhandenen Abstellplätze ohne Zins zurückfordern.

<sup>7</sup> Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 10 Jahren ab der Bezugsbewilligung des Gebäudes.

<sup>8</sup> Bei Leistung einer Ersatzabgabe besteht kein Anspruch auf Abstellplätze in öffentlichen Parkieranlagen.

<sup>9</sup> Streitigkeiten über die Abgabepflicht, die Höhe der Abgabe und die Rückforderung werden nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privat-rechten entschieden (§ 246 Abs. 4 PBG).

## Artikel 10

<sup>1</sup> Die Pflicht zur Schaffung unterirdischer Abstellplätze richtet sich nach § 245 PBG bzw. nach Art. 5 Abs. 5 dieser Verordnung.

Höhe der  
Ersatzabgabe

<sup>2</sup> Grundlage für die Bemessung der Ersatzabgabe bilden die durchschnittlichen Erstellungskosten (Baukosten inkl. Kosten für Landbedarf und Verkehrsflächen) pro Abstellplatz (§ 246 Abs. 3 PBG). Hierfür gelten folgende Ansätze:

- Besucher-/Kundenparkplatz CHF 10'000
- Bewohner-/Beschäftigtenparkplatz CHF 35'000

(Preisstand 2013/Kostenanpassungen bleiben vorbehalten)

<sup>3</sup> Bezüglich der Lage des Baugrundstückes zu einer bestehenden oder geplanten öffentlichen Anlage wird auf die Berechnung von Distanzzuschlägen verzichtet.

<sup>4</sup> Die Einnahmen des Gemeinwesens aus dem Betrieb der öffentlichen Parkierungsanlagen beeinflussen die Ersatzabgabe nicht.

## 4 Parkraumplanung

### Artikel 11

Die Parkraumplanung bildet die Grundlage für den zu bildenden Parkraumfonds (§ 247 PBG).

Planungspflicht

### Artikel 12

<sup>1</sup> Der Parkraumfonds wird gespeisen durch:

Parkraumfonds

- die Ersatzabgaben
- allfällige Betriebsüberschüsse der mit Fondsmitteln erstellten Anlagen für Abstellplätze
- allfällige Einlagen der Gemeinde Wangen-Brüttisellen

<sup>2</sup> Die Verwaltung des Fonds erfolgt durch die Finanzabteilung der Gemeindeverwaltung Wangen-Brüttisellen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat entscheidet über die Verwendung der Fondsmittel im Sinne des PBG.

## 5 Schlussbestimmungen

### Artikel 13

Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Plan Güteklasse ÖV-Erschliessung gemäss Art. 4 Abs. 2 anzupassen, wenn eine Veränderung des öffentlichen Verkehrsangebotes dies als zweckmässig erscheinen lässt.

Plananpassungen

### Artikel 14

Alle zur Zeit des Erlasses dieser Verordnung durch den Gemeinderat noch nicht bewilligten Bauten und Anlagen sind nach den Vorschriften dieser Verordnung zu behandeln.

Übergangs-  
bestimmungen

### Artikel 15

Diese Verordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die Fahrzeugabstellplatz-Verordnung vom 26. Oktober 1993.

Inkrafttreten