



Referenz-Nr.: ARE 17-1387

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

1/4

Gesamtrevision der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung) – Genehmigung

Gemeinde **Stadt Wädenswil**

- Massgebende
Unterlagen
- Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung) vom 10. Juli 2017
 - Synoptische Darstellung der Gesamtrevision der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 10. Juli 2017
 - Güteklassenplan der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (Mst. 1:5000) vom 10. Juli 2017
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 10. Juli 2017
 - Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage vom 10. Juli 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die aktuell geltende städtische Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, Gemeinschaftsanlagen, Ersatzabgaben, Parkraumfonds und Parkplatzverordnung (Abstellplatzverordnung) vom 5. September 2005 soll aktualisiert werden. Wesentliche Teile entsprechen nicht mehr den aktuellen Verhältnissen und Richtlinien und gewisse Inhalte widersprechen der Rechtsprechung. Zudem wird die geltende Verordnung der Problematik von kleineren Umbauten und Nutzungsänderungen in den Kernzonen nicht gerecht. Schliesslich weicht der aktuell geltende Güteklasseplan stark vom kantonalen Güteklasseplan des öffentlichen Verkehrs ab. Im Rahmen der vorliegenden Revision soll die bestehende Abstellplatzverordnung aufgehoben und durch eine neue ersetzt werden.

Festsetzung

Der Gemeinderat der Stadt Wädenswil setzte mit Beschluss vom 10. Juli 2017 die neue Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 21. August 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. September 2017 bestätigt die Stadt Wädenswil, dass gegen den Beschluss des Gemeinderats kein Referendum ergriffen wurde und ersucht um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

In der Abstellplatzverordnung werden der Geltungsbereich, die Zuständigkeiten und die Berechnungsgrundlagen neu geregelt. Zudem erfolgt eine Neudefinition des Grenzbedarfs, wobei die Ermittlung des Grenzbedarfs für Abstellplätze auf der VSS-Norm SN 640 281 beruht. Beim massgeblichen Bedarf an Abstellplätzen findet ebenso eine komplette Neuformulierung statt, welche auf der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 aufbaut. Für die zulässigen Abweichungen und den Parkraumfonds wird je ein neuer Artikel eingeführt. Im Übrigen erfährt der Artikel über die Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos eine wesentliche Änderung bzw. Ergänzung. Schliesslich werden neben diversen textlichen Anpassungen in der ganzen Verordnung die Schlussbestimmungen einer vollständigen Überarbeitung unterzogen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 7. Dezember 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise nicht entsprochen. Zu den Abweichungen und Anpassungen gegenüber den Vorprüfungsunterlagen sind folgende Anmerkungen notwendig:

- Güteklassenplan

In der kantonalen Vorprüfung wurde gefordert, dass Art. 1 Abs. 3 der Abstellplatzverordnung dahingehend angepasst wird, dass der Güteklassenplan nicht durch den Stadtrat erneuert werden kann. Als Begründung dafür wurde genannt, dass der Güteklassenplan einen wesentlichen Einfluss auf die Berechnung des Mindestbedarfs an Abstellplätzen und grundsätzlich abschliessenden Charakter hat, womit die Zuständigkeit für eine Anpassung bei der Legislative liegen müsste.

Die Stadt Wädenswil ist dieser Forderung nicht nachgekommen, hat zusätzlich jedoch den Passus eingefügt, dass eine Anpassung des Güteklassenplans mit Rechtsmittelhinweisen publiziert werden muss. Mit dieser Massnahme besteht somit für die Bevölkerung die Möglichkeit, allfällige Anpassungen des Stadtrats einer gerichtlichen Überprüfung zu unterziehen, falls die Rechtmässigkeit einer Änderung angezweifelt würde. Zudem lässt sich feststellen, dass bereits bei der aktuell geltenden Abstellplatzverordnung die Zuständigkeit für den Güteklassenplan beim Stadtrat liegt. In Anbetracht dieser Ausgangslage kann Art. 1 Abs. 3 der Abstellplatzverordnung genehmigt werden.

Grenzbedarf / massgeblicher Bedarf für Abstellplätze

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung musste festgestellt werden, dass die Werte des Grenzbedarfs (siehe Art. 2 Abs. 2 Abstellplatzverordnung) über denjenigen der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Baudirektion, 1997) liegen. Zudem liessen auch die Reduktionsfaktoren basierend auf der Güteklasse (siehe Art. 3 Abs. 4 Abstellplatzverordnung) im Vergleich zur kantonalen Wegleitung einen Mehrbedarf zu. Aus diesem Grund bzw. zur Verhinderung von zusätzlichem motorisiertem Individualverkehr sowie zusätzlichen Emissionen (Luftbelastung, Lärm) wurde eine Überprüfung dieser Werte beantragt.

Die festgesetzte Abstellplatzverordnung zeigt nun beim Grenzbedarf für die kundenintensiven Verkaufsgeschäfte eine wesentliche Annäherung an die kantonale Wegleitung. Zudem wurden auch die Maximalwerte für Bewohner in den Güteklassen A und



B, sowie für Personal, Besucher und Kunden in der Güteklasse B geringfügig verringert. Im Vergleich zu den heute geltenden Werten (massgeblicher Bedarf) wird im Übrigen gesamthaft eine Reduktion des Mindestbedarfs ermöglicht bzw. eine Reduktion der maximalen Abstellplätze (insbesondere in der Güteklasse A) erreicht. In diesem Sinn ist keine Unvereinbarkeit mit den übergeordneten Planungen bzw. den gesetzlichen Grundlagen zu erkennen, auch wenn keine vollständige Angleichung an die kantonale Wegleitung erfolgt ist.

- **Verweis auf anderen Artikel**

Bei der Durchsicht der Genehmigungsunterlagen musste festgestellt werden, dass in der abschliessenden Fassung in Art. 5 Abs. 2 der Abstellplatzverordnung ein falscher Verweis auf einen anderen Absatz vorhanden ist. Dieser Fehler ist dadurch entstanden, dass für die Endfassung eine Änderung bei den Artikelnummern erfolgt ist und dabei der fragliche Verweis nicht angepasst wurde. Art. 5 Abs. 2 der Abstellplatzverordnung müsste grundsätzlich folgendermassen korrigiert werden:

Unter Vorbehalt von Art. 4.3 Art. 5 Abs. 3 beträgt die nützliche Entfernung für Besucherabstellplätze ca. 600 Meter, für die übrigen Abstellplätze ca. 300 Meter.

Eine teilweise Nichtgenehmigung der Vorlage aufgrund dieses Kanzleifehlers wird als nicht verhältnismässig erachtet. Die Stadt Wädenswil wird aber dazu eingeladen, die Korrektur in den digitalen Unterlagen sowie allfälliger Nachdrucke vorzunehmen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Wädenswil ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Wädenswil zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Gesamtrevision der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung), welche der Gemeinderat Wädenswil mit Beschluss vom 10. Juli 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, Gemeinschaftsanlagen, Ersatzabgaben, Parkraumfonds und Parkplatzverordnung (Abstellplatzverordnung) vom 5. September 2005, welche durch die Baudirektion am 5. Januar 2006 (BDV Nr. 3/2006) genehmigt worden ist, wird durch die neue Abstellplatzverordnung ersetzt.

III. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen


- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- Art. 5 Abs. 3 der Abstellplatzverordnung gemäss den Erwägungen in der digitalen Version sowie bei allfälligen Nachdrucken zu korrigieren.

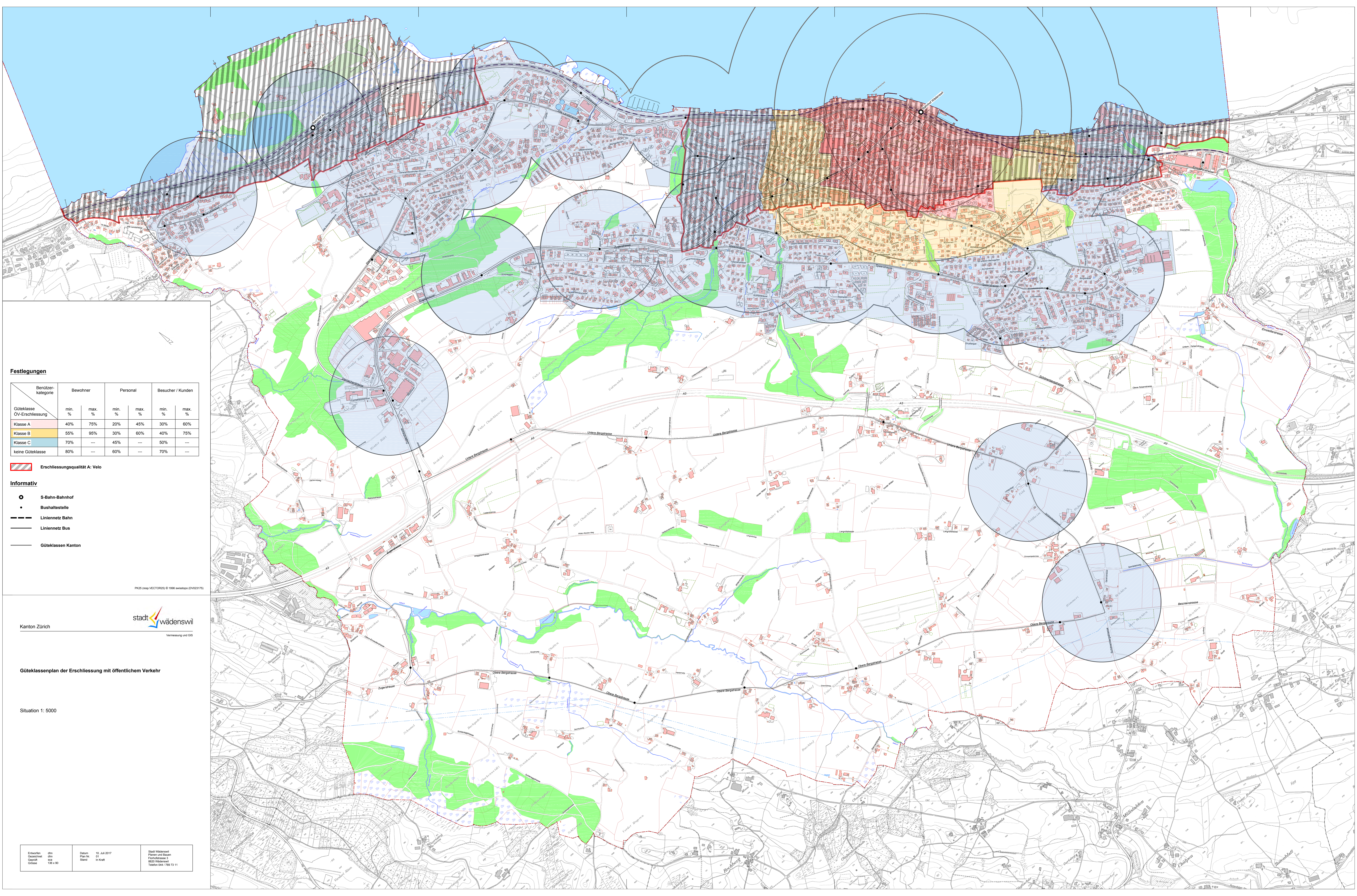
IV. Mitteilung an

- Stadt Wädenswil (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 05. DEZ. 2017

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Festlegungen

Güteklasse OV-Erschliessung	Benützer- kategorie		Bewohner		Personal		Besucher / Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40%	75%	20%	45%	30%	60%	40%	75%
Klasse B	55%	95%	30%	60%	40%	75%	50%	95%
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) © 1995 swisstopo (DV023175)

Kanton Zürich **stadt wädenswil**
Vermessung und GIS

Güteklassenplan der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Situation 1: 5000

Entworfen	gln	Datum	10. Juli 2017	Stadt Wädenswil
Geschrieben	gln	Plan Nr.	01	Planen und Bauen
Geprüft	gln	Zustimmendes	8007 Wädenswil	8007 Wädenswil
Grösse	136 x 90	Intitut		Telefon 041 739 73 11

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 Parkieranlagen

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

stadt



wädenswil

Gesamtrevision der Abstellplatzverordnung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

10.Juli 2017

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

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage	1
Anlass der Revision	1
Zielsetzung der Revision	1
Revisionsvorgehen	2
Bestandteile der Teilrevision	4
Abstellplatzverordnung	5
Allgemeines	5
Art. 1 Geltungsbereich, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage	5
Art. 2 Grenzbedarf	6
Art. 3 Massgeblicher Bedarf an Abstellplätzen	6
Art. 4 Abweichungen	7
Art. 5 Lage und Gestaltung von Abstellplätzen für Personenwa- gen	8
Art. 6 Gemeinschaftsanlagen	8
Art. 7-10 Ersatzabgaben	8
Art. 11 Parkraumplanung	9
Art. 12 Parkraumfonds	10
Art. 13-16 Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos	10
Art. 17 Schlussbestimmungen	11

Ausgangslage

Anlass der Revision

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.

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 Nutzungsweise 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 (Güteklassen 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 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 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 grosse Mehrheit der Anträge und Empfehlungen aus der kantonalen Vorprüfung wurden in der weiteren Überarbeitung berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt wurden 16 von 29 Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung, teilweise berücksichtigt deren 2. Im Rahmen der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger nahm die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ im befürwortenden Sinne Stellung. Die Nachbargemeinden hatten nichts einzuwenden. Über die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wurde gemäss § 7 PBG ein Bericht erstellt.

Der Stadtrat hat am 5. Dezember 2016 mit Beschluss Nr. 237 und Weisung 18 dem Gemeinderat beantragt, die überarbeitete Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung) vom 5. Dezember 2016 festzusetzen.

Die Raumplanungskommission des Gemeinderats beantragt auf die Weisung 18 "Gesamtrevision der Abstellplatzverordnung; Festsetzung" einzutreten und stellt den Antrag, die Gesamtrevision der Abstellplatzverordnung festzusetzen. Sie stellte einstimmig den folgenden Antrag:

- Art. 8: Höhe der Ersatzabgaben, Senkung des Betrags für "übriges Gebiet" um einen Drittel: Die Ersatzabgaben für das "übrige Gebiet" sind wie folgt festzulegen: Bewohner/Beschäftigte CHF 15'000.-, Besucher/Kunden CHF 7'500.-.

Eine Mehrheit der Raumplanungskommission stellt folgende Anträge:

- Art. 4 Abs. 4: Abweichungen (Abweichungen bei Überbauungen mit Mobilitätskonzept); Senkung des Wertes von 15 auf 10.

- Art. 11 Abs. 5, Parkraumplanung (lenkungswirksame Bewirtschaftung von öffentlich zugänglichen Abstellplätzen); ist ersatzlos zu streichen.
- Art. 14, Richtwert für Veloabstellplätze; Senkung des Richtwerts für "Wohnen" von einem Abstellplatz pro Zimmer auf 0,6 pro Zimmer.

An seiner Sitzung vom 10. Juli 2017 folgte der Gemeinderat den Anträgen der Raumplanungskommission und setzte die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze mit Änderungen fest. Der Bezirksrat Horgen hat am 21. August 2017 bescheinigt, dass kein Rechtsmittel gegen den Gemeinderatsbeschluss eingelegt worden ist.

Der Stadtrat hat die angepasste Verordnung am 11. September 2017 der Baudirektion zu Genehmigung verabschiedet.

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 Gemeinschaftsanlagen 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.

Abstellplatzverordnung

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.

Die Änderungen, welche der Gemeinderat am 10. Juli 2017 beschlossen hat, werden nach den Erläuterungen des entsprechenden Artikels in kursiv dargelegt.

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)". Damit der Inhalt der Verordnung klar ist, wird die Verordnung mit einem Inhalts-Artikel ergänzt.

Im Sinne der Vereinfachung und der logischen Abfolge werden die Tabellen in die Verordnung eingefügt.

Die periodische Prüfung, ohne genaue Festlegung des Intervalls, wird als wenig hilfreich erachtet. 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 Missverständnisse 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

Zusammenfassung

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 und 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 den Kernzonen 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.

Anpassung durch den Gemeinderat

Die Mindestanzahl an Wohnungen, welche eine Wohnüberbauung umfassen muss, wird von 15 auf 10 gesenkt.

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. 7-10 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 hat der Stadtrat dazu eine Richtlinie erlassen.

Handlungsbedarf

Die Berechnung der Ersatzabgaben gemäss den Bestimmungen § 246 PBG ist umständlich. Die Richtlinie des Stadtrats deckt sich zudem nicht ganz mit den Berechnungsvorgaben 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.

Anpassung durch den Gemeinderat

Der Betrag für die Ersatzabgabe für das "übrige Gebiet" wird wie folgt gesenkt: Bewohner/Beschäftigte CHF 15'000.-, Besucher/Kunden CHF 7'500.-.

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 Sondernutzungsplanungen oder bei Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Bauvorhaben (Schwellenwert: 500 Abstellplätze, 7'500 m² 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.

Anpassung durch den Gemeinderat

Der Absatz der lenkungswirksamen Bewirtschaftung von öffentlich zugänglichen Abstellplätzen wird ersatzlos gestrichen.

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. 13-16 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 Erschliessungsqualität auf die Erreichbarkeit der beiden Bahnhöfe Wädenswil und Au sowie den topografischen Verhältnissen. Sie wird im Güteklassenplan des öffentlichen Verkehrs festgehalten und unterscheidet zwischen zwei Erschliessungsqualitäten.

Anpassung durch den Gemeinderat

Der Richtwert für Veloabstellplätze für "Wohnen" wird von einem Abstellplatz pro Zimmer auf 0,6 pro Zimmer gesenkt.

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 3

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 73 11

planenundbauen@waedenswil.ch

stadt



wädenswil

Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung)

Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage

10.Juli 2017

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
I. Geltungsbereich, Bestandteile, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage	2
II. Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen	4
IV. Parkraumplanung und -fonds	9
V. Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos	12
VI. Schlussbestimmungen	17

Einleitung

Die aktuell geltende städtische Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, Gemeinschaftsanlagen, Ersatzabgaben, Parkraumfonds und Parkplatzverordnung (Abstellplatzverordnung) vom 5. September 2005 soll revidiert werden. Sie entspricht in wesentlichen Teilen nicht mehr den aktuellen Verhältnissen und Normen. Zudem beinhaltet die Verordnung Artikel, welche Interpretationsspielräume haben und somit unklar sind. Weitere Inhalte widersprechen dem kantonalen Planungs- und Baugesetz. In der Anwendung wurde zum wiederholten Mal auf die Problematik gestossen, dass kleineren Umbauten und Nutzungsänderungen in den Kernzonen Abstellplätze erfordern, für die kein Platz vorhanden ist. Zudem weicht der bestehende Güteklassenplan stark vom kantonalen Güteklassenplan des öffentlichen Verkehrs ab und widerspiegelt somit nicht die effektive Erschliessungsqualität.

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

Die vorliegende revidierte Abstellplatzverordnung hat zum Ziel, dass der Mindestbedarf an Abstellplätzen reduziert wird. Zudem beinhaltet sie Erleichterungen für das Kleingewerbe im Zentrum. Dies führt zu weniger Einnahmen im Parkraumfonds respektive zu einer finanziellen Entlastung der betroffenen Grundeigentümer. Zudem schafft sie bei grösseren Bauvorhaben die Möglichkeit, im Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept eine Reduktion des Mindestbedarfs an Abstellplätzen und reagiert somit auf neue Mobilitätsverhalten.

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.

I. Geltungsbereich, Bestandteile, Zuständigkeit, Berechnungsgrundlage

Art. 1

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 Artikeln 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 Motorräder und Velos sowie die Abstellflächen für Kinderwagen.*

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

Art. 1 Abs. 3 / Art. 3 Abs. 2

Antrag 2

Die 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.

II. Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen

Art. 2 Abs. 2 / Art. 3 Abs. 4

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 herabgesetzt.

	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 4.0/100m² Verkaufsfläche für kundenintensive Verkaufsgeschäfte, respektive 2.0/100m² für übrige Verkaufsgeschäfte angepasst werden.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Art. 2 Abs. 2

Antrag 4

Ausbildungsstätten sind spezifisch aufzuführen.

Erwägungen

Der Antrag ist nachvollziehbar.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

Art. 4 Abs. 2 / Art. 16 Abs. 2

Antrag 5

Eine Streichung von Art. 4 Abs. 2 und Art. 16 Abs. 2 der Abstellplatzverordnung ist zu prüfen, da sie die Gefahr der Beliebigkeit bergen.

Erwägungen

Die Begründung ist nachvollziehbar.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

Art. 4 Abs. 4

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. 4 Abs. 4

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. 4 Abs. 4

Antrag 8

In Art. 4 Abs. 4 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. 4 Abs. 4

Antrag 9

Art. 4 Abs. 4 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.

Art. 5 Abs. 1

Antrag 10

Art. 5 Abs. 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. 5 Abs. 1

Antrag 11

Es sollte geprüft werden, inwiefern die Formulierung „in nützlicher Entfernung“ in Art. 5 Abs. 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 Parkieranlagen (Ersatzabgaben) in nützlicher Entfernung.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

Art. 5 Abs. 2

Antrag 12

Die Distanzangaben in Art. 5 Abs. 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. 5 Abs. 3

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.

IV. Parkraumplanung und -fonds

Art. 11 Abs. 4

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. 11 Abs. 5

Antrag 15

Sofern Art. 11 Abs. 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.

Art. 11 Abs. 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 Parkieranlage. Der Stadtrat kann gebietsweise höhere Bagatellgrenzen festlegen und in begründeten Fällen einzelne Nutzungen und Gebiete aus der Bewirtschaftungspflicht entlassen. Die Bagatellgrenze gilt nicht für Abstellplätze auf öffentlichem Grund.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

Art. 12 Abs. 1

Antrag 16

Der Parkraumfonds darf lediglich durch die Ersatzabgaben gebildet werden. Art. 12 Abs. 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. 12 Abs. 2

Antrag 17

Der erste Satz von Art. 12 Abs. 2 der Abstellplatzverordnung ist zu streichen oder andernfalls analog den Bestimmungen von § 247 Abs. 1 PBG umzuformulieren.

Erwägungen

Der Art. 12 Abs. 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. 12 Abs. 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.

V. Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velos

Art. 13 Abs. 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. 13 Abs. 3

Antrag 20

Der Artikel ist zu überarbeiten und der 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 sind weitergehende Forderungen zur Anordnung der Veloabstellplätze als „gut zugänglich und an zweckmässiger Lage“ nicht zulässig.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 14 Abs. 2

Antrag 21

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

Erwägungen

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

Beschluss Stadtrat

Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 14 Abs. 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. 14 Abs. 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 / 40m ² mBGF	-
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel, tägl. Güter	1VP / 200m ² mBGF	1VP / 50m ² mBGF
Nicht-Lebensmittel	1VP / 200m ² mBGF	1VP / 150m ² mBGF
Gastbetriebe, Restaurants	1VP / 5 Mitarbeitende	1VP / 5 Sitzplätze
Büro, DL, Verwaltungen, Gewerbe, Industrie		
Publikumsorientierte DL (!)	1VP / 200m ² mBGF	1VP / 250m ² mBGF
Nicht publikumsorientierte DL, Gewerbe	1VP / 200m ² mBGF	1VP / 500m ² mBGF
Industrielle/gewerbliche Fabrikation	1VP / 400m ² 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 Parkplatzbedarfs 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 Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen“ aus dem Jahr 1997.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 15 Abs. 2

Antrag 24

Für Velos ist das gesamte Gebiet unterhalb der alten Landstrasse ab Oberort über Gwad bis zur Einmündung der Tiefenhofstrasse in die See-
strasse 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 Freizeit-
nutzungen. An der Gebietsabgrenzung wird festgehalten.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 15 Abs. 2

Antrag 25

Der Güteklassenplan der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (Situati-
onsplan 1:5000) ist zu überarbeiten und zu konkretisieren. In diesem Zu-
sammenhang 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 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. 15 Abs. 1 / Art. 15 Abs. 3

Antrag 26

Gemäss Art. 15 Abs. 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 Art. 15 Abs. 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. 16

Antrag 27

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

Erwägungen

Der Art. 16 ist ein Unterartikel des Kapitel V. "Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und Velo". Somit ist es klar definiert, dass es sich nicht um Autoabstellplätze handelt. Um Klarheit zu schaffen, wird der Titel des Artikels mit "...für Velos" ergänzt.

Beschluss Stadtrat

Antrag wird berücksichtigt.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 17 Abs. 1

Antrag 28

Der Art. 17 Abs. 1 der Abstellplatzverordnung ist gemäss obigen Ausführungen umzuformulieren. (Die Formulierung ist nicht vollends auf die neuen geltenden Verfahren und Zuständigkeiten abgestimmt.)

Erwägungen

Art. 17 Abs. 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. 17 Abs. 2

Antrag 29

Art. 17 Abs. 2 der Abstellplatzverordnung ist hinsichtlich der aufzuhebenden Vorschriften zu präzisieren oder es ist darauf zu verzichten.

Erwägungen

Art. 17 Abs. 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

Andere gesetzliche Publikationen

Verschiedenes

Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung), Bekanntmachung des Inkrafttretens

Wädenswil. Die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung) wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10. Juli 2017 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 5. Dezember 2017 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 6. Februar 2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung) tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Stadtrat Wädenswil

00227415