

Parkplatzverordnung 1996

Teilrevision 2009

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Allgemeines	4
1.1	Geltungsbereich und Inhalt	4
1.2	Zuständigkeit	4
1.3	Erstellungspflicht und Verwirklichungszeitpunkt	4
2	Anordnung und Sicherstellung	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestaltung	5
2.3	Baubeschränkung für Motorfahrzeugabstellplätze	5
2.4	Sicherstellung	6
2.5	Abstellplätze für Fahrzeuge von Behinderten	6
3	Berechnung der Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze	6
3.1	Grundsätze	6
3.2	Normbedarf	7
3.3	Reduktion nach Güteklassen	8
3.4	Emissionsbegrenzungen	9
3.5	Öffentliche Parkplätze	9
4	Gemeinschaftsanlagen	9
4.1	Begriff	9
4.2	Beteiligungspflicht	9
4.3	Sicherstellung	10
5	Ersatzabgabe	10
5.1	Allgemeines	10
5.1.1	Pflicht und Höhe	10
5.1.2	Sicherstellung	10
5.1.3	Rückforderung der Ersatzabgabe	11
5.2	Bemessung der Ersatzabgabe	11
5.2.1	Grundbetrag	11
5.2.2	Wertverlust	11
5.2.3	In den Kernzonen	12

6	Parkraumplanung	12
7	Parkraumfonds	13
7.1	Äufnung und Verwendung	13
7.2	Zuständigkeit	13
8	Standardbedarf an Veloabstellplätzen	14
9	Inkrafttreten	15

Verordnung über Fahrzeugabstellplätze

Die Stadt Bülach erlässt gestützt auf §§ 242 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) die nachstehende Parkplatzverordnung.

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich und Inhalt

Vorbehältlich allfälliger Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne für speziell abgegrenzte Gebiete regelt diese Verordnung für die Stadt Bülach in Ergänzung zum kantonalen Recht insbesondere:

- a) Bestimmung der Zahl der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Motorfahrzeugabstellplätze;
- b) Anordnung und Sicherstellung der Motorfahrzeugabstellplätze;
- c) Beteiligung an privaten und städtischen Gemeinschaftsanlagen;
- d) Ersatzabgabe;
- e) Parkraumplanung;
- f) Äufnung eines Fonds zur Schaffung von Parkraum;
- g) Standardbedarf an Veloabstellplätzen.

1.2 Zuständigkeit

Soweit das kommunale oder kantonale Recht nicht Abweichendes bestimmt, obliegt die Anwendung dieser Verordnung der Baubehörde.

1.3 Erstellungspflicht und Verwirklichungszeitpunkt

1 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen ist die Pflicht zur Schaffung von Fahrzeugabstellplätzen gemäss den §§ 242 ff. PBG bis spätestens zum Bezug des Bauobjektes zu erfüllen.

2 Wer keine oder zuwenig eigene Motorfahrzeugabstellplätze schaffen kann oder darf, muss sich - sofern die Voraussetzungen für die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage erfüllt sind - vor Bezug des Bauobjektes an einer betriebsbereiten Gemeinschaftsanlage beteiligen.

3 Wer keine oder zuwenig eigene Motorfahrzeugabstellplätze schaffen kann oder darf und sich nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, bezahlt eine Ersatzabgabe. Deren Höhe wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

2 Anordnung und Sicherstellung

2.1 Lage

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

2 Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, sofern die beanspruchte Fläche nicht für weitere Zugänge oder Erschliessungen zu dienen hat und die Verkehrssicherheit gemäss § 244 PBG gewährleistet bleibt.

2.2 Gestaltung

1 Motorfahrzeugabstellplätze sind verkehrsgerecht anzulegen. Sie haben sich gut ins Siedlungsgebiet einzuordnen. Die Baubehörde kann bei der Umgebungsgestaltung die Bepflanzung mit Büschen, Hecken und hochstämmigen Bäumen verlangen, wobei die Übersichtlichkeit gewahrt bleiben muss.

2 Für die Motorfahrzeugabstellplätze, welche nicht für Besucher und Kunden vorgesehen sind, gilt § 244 PBG.

2.3 Baubeschränkung für Motorfahrzeugabstellplätze

1 Wenn für die Errichtung von oberirdischen Motorfahrzeugabstellplätzen Vorgärten, Innenhöfe oder wertvoller Baumbestand geopfert werden müsste und dies dem Wohn- oder Ortsbildschutz zuwiderläuft, kann die Erstellung von solchen Abstellplätzen begrenzt oder untersagt werden.

2 In diesen Fällen muss die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen gemäss Ziffer 4.2 erfolgen oder eine Ersatzabgabe gemäss Ziffer 5.1 geleistet werden.

2.4 Sicherstellung

Liegen die Motorfahrzeugabstellplätze nicht auf dem pflichtigen Baugrundstück selbst, so ist der dauernde Bestand dieser Abstellplätze durch Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn sicherzustellen. Die Abstellplätze sind bis zum Bezug des Bauobjektes zu erstellen.

2.5 Abstellplätze für Fahrzeuge von Behinderten

Bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie grösseren Parkierungsanlagen sind Parkplätze für Fahrzeuge von Behinderten einzurichten und zu signalisieren. Deren genaue Anzahl wird von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Nutzung festgelegt. Die entsprechenden Parkplätze sind möglichst nahe bei Zugängen und rollstuhlgängig anzulegen. Es gelten die Anforderungen der Norm Vereinigung Schweizer Strassenfachleute SN 640 603 a.

3 Berechnung der Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze

3.1 Grundsätze

Die Zahl der vorgeschriebenen und zugelassenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach:

- der Nutzweise des Baugrundstückes (Normbedarf);
- dem Grad seiner Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Güteklassen);
- weiteren Besonderheiten wie Massnahmen zum Schutz der Lufthygiene und des Ortsbildes.

3.2 Normbedarf

1 Der Normbedarf wird aufgrund der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-Motorfahrzeugabstellplätze (PP) ermittelt. Bei mehreren Berechnungsmöglichkeiten, ist das Kriterium massgebend, welches die grössere Anzahl PP ergibt. Bei speziellen Verhältnissen und gut begründeten Fällen (z. B. zusätzliche unterirdische/gedeckte PP für Oldtimer bei EFH; zusätzliche PP bei Schichtbetrieb im Rahmen der industriellen Produktion) kann die Baubehörde den Normbedarf abweichend von den Werten gemessen unten stehender Tabelle festlegen.

Nutzungsart	Abstellplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen Wohnungen, Einfamilienhäuser		1 PP / Wohnung; Für Wohnungen >250 m ³ und EFH 1 PP / 250 m ³ Baumasse ⁽¹⁾	1 PP / 4 Wohnungen
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel Nicht-Lebensmittel Ausstellung		1 PP / 600 m ³ Baumasse ⁽¹⁾ 1 PP / 800 m ³ Baumasse ⁽¹⁾ (2)	1 PP / 120 m ³ Baumasse ^{(1), (3)} 1 PP / 280 m ³ Baumasse ^{(1), (3)} (2)
Gastbetriebe Restaurant, Café Konferenzräume, Säli Hotel		1 PP / 40 Sitzplätze - 1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 6 Sitzplätze 1 PP / 10 Sitzplätze 1 PP / 2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen Gewerbe und Industrie publikumsorientiert ⁽⁴⁾ nicht publikumsorientiert ⁽⁵⁾ industrielle Farbrifikation Lagerbetriebe		1 PP / 320 m ³ Baumasse ⁽¹⁾ 1 PP / 320 m ³ Baumasse ⁽¹⁾ 1 PP / 600 m ³ Baumasse ⁽¹⁾ 1 PP / 1200 m ³ Baumasse ⁽¹⁾	1 PP / 400 m ³ Baumasse ⁽¹⁾ 1 PP / 1'200 m ³ Baumasse ⁽¹⁾ 1 PP / 3'000 m ³ Baumasse ⁽¹⁾ (2),(3)
Spezialnutzungen Einkaufszentren (gem. BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants usw. Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr		1 PP / 1'000 m ³ Baumasse (2)	1 PP / 240 m ³ Baumasse (2)

(1) Es gilt die Baumasse gemäss Messweise der Baumassenziffer. Für die Wohnnutzung wird mit einer Geschosshöhe von 3.00 m, für alle anderen Nutzungen mit einer Geschosshöhe von 4.00 m gerechnet.

(2) Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 640 281)

(3) Güterumschlag separat

(4) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

(5) z. B. reine Büroflächen

mGF = massgebliche Geschossfläche

PP = Personenwagen-Abstellplatz
(Parkplatz)

- 2 Bruchteile von 0.5 und mehr werden am Schluss aller Berechnungen aufgerundet.
- 3 Standortspezifische Korrekturen im Einzelfall:

3.3 Reduktion nach Güteklassen

1 Entsprechend der Klassenzugehörigkeit des betroffenen Gebietes wird die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze gemäss der nachfolgenden Tabelle in Prozent (%) des Normbedarfs festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtplätze); der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann der Bauherr die zu erstellende Parkplatzzahl frei bestimmen.

Güteklasse nach örtlichen Verhältnissen	Benützer-kategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
		min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Güteklasse 1		55	80	30	45	40	60
Güteklasse 2		70	100	45	65	50	80
Güteklasse 3		85	110	60	90	70	100

- 2 Die Zuteilung der Güteklassen nach örtlichen Verhältnissen wird im beiliegenden Situationsplan Mst. 1 : 10'000 festgehalten; dieser ist Bestandteil dieser Verordnung.
- 3 Wenn eine Fläche für zeitlich auseinander liegende Parkierungsbedürfnisse verfügbar ist, kann die Zahl der erforderlichen und zulässigen Motorfahrzeugabstellplätze angemessen reduziert werden, sofern die Doppelnutzung dauernd sichergestellt ist.
- 4 Bei besonderen örtlichen Verhältnissen und bei deutlich abweichendem Parkplatzbedarf kann für die Beschäftigten der Minimalwert gemäss Absatz 1 zusätzlich verringert werden.

3.4 Emissionsbegrenzungen

Wo die Grenzwerte der Luftverunreinigung überschritten sind, darf bei UVP-pflichtigen Bauvorhaben höchstens die minimale Anzahl der Parkplätze gemäss Ziffer 3.3 erstellt werden. Die Baubehörde kann gestützt auf Art. 11 und 12 des Umweltschutzgesetzes (USG) weitergehende Begrenzungen im Rahmen des Bauentscheids verfügen.

3.5 Öffentliche Parkplätze

Wo die Parkraumplanung der Stadt Bülach mögliche Standorte für öffentliche Parkieranlagen bezeichnet, gelten für die öffentlichen Parkplätze die Vorgaben der Parkraumplanung.

4 Gemeinschaftsanlagen

4.1 Begriff

1 Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Richtlinien sind Anlagen für Motorfahrzeugabstellplätze, die für die Benützung verschiedener Grundstücke bestimmt sind und diesen festzugewiesen werden.

2 Eine private Gemeinschaftsanlage ist dann gegeben, wenn mehrheitlich private Grundeigentümer die Trägerschaft bilden; bei städtischen Gemeinschaftsanlagen hingegen ist die Stadt Bülach mehrheitlich beteiligt.

4.2 Beteiligungspflicht

1 Wer die minimal erforderliche Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze auf seinem Grundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht selber erstellen kann oder darf, muss sich im Umfang der fehlenden Abstellplätze an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, sofern eine solche innerhalb nützlicher Entfernung zur Verfügung steht.

2 Wer sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen hat, ist verpflichtet, eine Vereinbarung nach den §§ 223 - 225 PBG abzuschliessen und im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Dienstbarkeit anzumerken.

4.3 Sicherstellung

- 1 Bereits erfolgte Beteiligungen an einer Gemeinschaftsanlage sind vor Baubeginn nachzuweisen.
- 2 Andernfalls ist die Pflicht zur Beteiligung an einer bestimmten Gemeinschaftsanlage mittels einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken, wobei vor Baubeginn eine Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung zu leisten ist.
- 3 Gemeinschaftsanlagen müssen bei Bezug des pflichtigen Bauobjektes benutzbar sein. Andernfalls ist eine Ersatzabgabe gemäss Ziffer 5.1 ff. zu leisten.

5 Ersatzabgabe

5.1 Allgemeines

5.1.1 Pflicht und Höhe

- 1 Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich bis zum Bezug der Baute nicht an einer Gemeinschaftsanlage gemäss Ziffer 4.1 ff. beteiligen, so hat er für nicht erstellte Pflicht-Abstellplätze eine Ersatzabgabe zu leisten.
- 2 Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.
- 3 Vorbehalten bleibt § 246 Absatz 2 PBG.

5.1.2 Sicherstellung

- 1 Vor Baubeginn ist die Pflicht zur Zahlung einer Ersatzabgabe mittels einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
- 2 Die Ersatzabgabe ist vor Baubeginn zu leisten.

5.1.3 Rückforderung der Ersatzabgabe

- 1 Kann ein Grundeigentümer nach Zahlung der Ersatzabgabe die erforderliche Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze ganz oder teilweise beschaffen, so kann er die seinerzeit geleisteten Ersatzabgaben nach Massgabe der nun vorhandenen Abstellplätze pro rata zinslos zurückfordern.
- 2 Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 10 Jahren vom Bezug der parkplatzpflichtigen Bauten, Gebäudeteile und Anlagen an gerechnet.

5.2 Bemessung der Ersatzabgabe

Die Ersatzabgabe ergibt sich aus dem Grundbetrag, dem Wertverlust und dem Zuschlag für die Lage des Grundstücks.

5.2.1 Grundbetrag

- 1 Die folgenden Berechnungsgrundlagen gelten für Normalfälle. In speziellen Situationen kann die Baubehörde die Bemessung der Ersatzabgabe entsprechend anpassen.
- 2 Grundlage für die Bemessung der Ersatzabgabe bildet die Hälfte der durchschnittlichen Erstellungskosten 1994 pro Abstellplatz (Baukosten inkl. Kosten für Landbedarf und Verkehrsflächen).

Ersatzabgabe

- ebenerdiger offener Abstellplatz Fr. 5'000.--
- oberirdischer Garagenplatz Fr. 14'000.--
- Abstellplatz in Unterflurgarage Fr. 23'000.--

- 3 Die Kosten werden alle 5 Jahre dem jeweiligen Stand des Zürcher Indexes für Wohnbaukosten angepasst.

5.2.2 Wertverlust

- 1 Bei Grundstücken, auf denen keine angemessene Anzahl Abstellmöglichkeiten erstellt werden darf, können Wertverluste entstehen.

2 Das infolge Parkplatzverzichts anderweitig nutzbare Bauvolumen bzw. die entstehenden Baukosteneinsparungen kompensieren in der Regel den Wertverlust für das pflichtige Grundstück.

3 Der Anspruch auf einen Wertverlust beträgt in Ausnahmefällen max. 30 % des Grundbetrages. Er wird im Einzelfall durch die Baubehörde festgelegt.

5.2.3 In den Kernzonen

1 In den Kernzonen muss von unterirdischen Motorfahrzeugabstellplätzen ausgegangen werden.

2 Die Baubehörde kann zur Wahrung der öffentlichen Interessen unterirdische Motorfahrzeugabstellplätze als Bemessungsgrundlage festlegen.

6 Parkraumplanung

1 Der Stadtrat führt eine Parkraumplanung, die den veränderten Verhältnissen jeweils angepasst und dann der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht wird.

2 Diese soll mindestens enthalten:

- bestehende und geplante Parkieranlagen,
- bestehende und geplante Gemeinschaftsanlagen und öffentliche Parkieranlagen,
- bestehende Parkieranlagen, bei denen die maximal zulässige Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze überschritten wird,
- mutmassliche Bedarfswerte an zusätzlichen Motorfahrzeugabstellplätzen für Teilgebiete.

7 Parkraumfonds

7.1 Äufnung und Verwendung

- 1 Der Parkraumfonds wird geäufnet durch:
 - a) die Ersatzabgaben;
 - b) allfällige Betriebsüberschüsse der mit Fondsmittel erstellten Motorfahrzeugabstellplätze;
 - c) allfällige Erträge des Fonds;
 - d) allfällige Einlagen der Stadt.

- 2 Die Mittel des Parkraumfonds sind gemäss § 247 PBG zu verwenden.

7.2 Zuständigkeit

- 1 Im Rahmen der in der Gemeindeordnung vorgeschriebenen Zuständigkeit entscheiden der Stadtrat, der Gemeinderat oder das Volk über die Verwendung der Fondsmittel.

- 2 Die Verwaltung des Fonds erfolgt durch die Finanzabteilung der Stadt Bülach.

8 Standardbedarf an Veloabstellplätzen

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	1 VP / 120 m ³ (1)	--
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel	1 VP / 800 - 1'200 m ³ Baumasse ⁽¹⁾	1 VP / 200 - 300 m ³ Baumasse ^{(1),(3)}
Nicht-Lebensmittel	1 VP / 800 - 1'200 m ³ Baumasse ⁽¹⁾	1 VP / 200 - 300 m ³ Baumasse ^{(1),(3)}
Gastbetriebe Restaurant, Café, Konferenzräume, Säli, Hotel	Beschäftigte separat	1 VP / 5 Sitzplätze
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen Gewerbe und Industrie publikumsorientiert ⁽⁴⁾	1 VP / 800 - 1'200 m ³ Baumasse ⁽¹⁾	1 VP / 1'000 - 2'000 m ³ Baumasse ⁽¹⁾
nicht publikumsorientiert ⁽⁵⁾	1 VP / 800 - 1'200 m ³ Baumasse ⁽¹⁾	je nach Verhältnissen von 0 VP bis 1 VP / 4'000 m ³ Baumasse ⁽¹⁾
industrielle u. gewerbliche Fabrikation	1 VP / 1'600 - 2'400 m ³ Baumasse ⁽¹⁾	--
Spezialnutzungen Bahnhöfe, ÖV-Haltestellen	Beschäftigte separat	1 VP / 2 - 3 Wegreisende
Ausbildungsstätten Unterstufe Mittel-/Oberstufe Gymn./Hochschulen	Beschäftigte separat	1 VP / 3 - 10 SchülerInnen 1 VP / 1,5 - 2 SchülerInnen 1 VP / 2 - 3 SchülerInnen
weitere (z. B. Einkaufszentren)	individuelle Untersuchungen	individuelle Untersuchungen

Standortspezifische Korrekturen im Einzelfall: Bei der Ermittlung des Bedarfs an Veloabstellplätzen können an den obigen Werten Korrekturen angebracht werden. Gründe dafür sind beispielsweise eine spezielle örtliche Lage, ein besonderes Zielpublikum des Objekts oder eine vorzügliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

(1) Es gilt die Baumasse gemäss Messweise der Baumassenziffer. Für die Wohnnutzung wird mit einer Geschosshöhe von 3.00 m, für alle anderen Nutzungen mit einer Geschosshöhe von 4.00 m gerechnet.

(2) Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 641 400)

VP = Veloabstellplatz

(3) Güterumschlag separat

(4) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

(5) z. B. reine Büroflächen

9 Inkrafttreten

Diese Verordnung wird nach ihrer Genehmigung durch die Baudirektion vom Stadtrat in Kraft gesetzt.

Vom Gemeinderat am 8. Juli 1996 festgesetzt (RRB Nr. 1256/1997)

Vom Gemeinderat am 9. Mai 2005 (ARV/1299/2005) und
6. April 2009 (ARE/25/2011) teilrevidiert.