



Parkierung in der Regelbauweise

VOLLZUGSHILFE ZU ART. 32, ABS. 1 BAUR

05.12.2024



Inhaltsverzeichnis

1	Nicht-Wohnnutzung	3
1.1	Schritte zur Berechnung der Anzahl Abstellplätze eines Projekts gemäss VSS 40 281:	3
1.2	Unterschreitung des minimal erforderlichen Abstellplatzangebots	4
2	Wohnnutzung	4
2.1	Schritte zur Berechnung der Anzahl Abstellplätze eines Projekts gemäss VSS 40 281:	4
2.2	Unterschreitung des minimal erforderlichen Abstellplatzangebots	5
3	Vorgehen bei der freiwilligen Unterschreitung des minimal erforderlichen Abstellplatzangebots	6



In Art. 32 (Parkierung und Zufahrten) des Baureglements der Gemeinde ist festgehalten, dass die Berechnung der pflichtgemässen Anzahl Abstellplätze nach den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) zu erfolgen hat. Massgebend ist die Norm VSS 40 281.

Die vorliegende Vollzugshilfe zeigt für die Regelbauweise auf, wie diese Vorgaben aus der Norm anzuwenden sind.

Für Überbauungsplanungen werden erhöhte Anforderungen an die Parkierung gestellt. Diese sind in der «Vollzugshilfe Parkierung in der Überbauungsplanung» festgelegt.

Zur Berechnung der pflichtgemässen Anzahl Abstellplätze unterscheidet die VSS-Norm zwischen Nichtwohnnutzungen und Wohnnutzungen.

1 Nicht-Wohnnutzung

1.1 Schritte zur Berechnung der Anzahl Abstellplätze eines Projekts gemäss VSS 40 281:

Vorbehältlich Kapitel 1.2 sind die pflichtgemässe Anzahl Abstellplätze wie folgt zu berechnen:

1. Art der Nutzung(en) und Anzahl Bezugseinheiten bestimmen
2. Berechnung der Richtwerte, separiert nach Nutzungen sowie Personal und Besuchende/Kunden
3. Standorttyp anwenden
Dem beigelegten «Parkierungsplan nach Standorttypen» kann der Standorttyp für das massgebende Grundstück entnommen werden. Der Gemeinderat ist ermächtigt, den «Parkierungsplan nach Standorttypen» an aktuelle Gegebenheiten, wie z. B. ÖV-Erschliessung, anzupassen. Die jeweils aktuelle Fassung kann beim Bereich Bau und Umwelt bezogen werden.
Der Standorttyp E gilt für alle Grundstücke, welche nicht dem Standorttyp B, C oder D zugeordnet sind.
4. Berechnung der Anzahl minimal erforderlichen und maximal zulässigen Abstellplätze auf Basis des Standorttyps:
Standorttyp B: 40-60% des Richtwerts
Standorttyp C: 50-80% des Richtwerts
Standorttyp D: 70-90% des Richtwerts
Standorttyp E: 90-100% des Richtwerts
5. Aufrunden des Gesamtergebnisses auf den nächsten ganzen Abstellplatz

Anwendungsbeispiel: Arztzentrum				
Arztzentrum mit einer Bruttogeschossfläche von 500 m ² , Standorttyp C gemäss Plan				
Art der Nutzung	Kundenintensive Dienstleistung (Arzt)			
Anzahl Bezugseinheiten	500 m ² / 100 m ² = 5			
	Berechnung Minimum		Berechnung Maximum	
Anzahl Abstellplätze für Personal	5 x 2 x 0.5 =	5	5 x 2 x 0.8 =	8
Anzahl Abstellplätze für Besuchende/Kunden	5 x 1 x 0.5 =	2.5	5 x 1 x 0.8 =	4
Total Anzahl Abstellplätze für Personal und Besuchende/Kunden	5 + 2.5 =	7.5	8 + 4 =	12
Aufgerundetes Total		8		12
Für das Arztzentrum sind zwischen 8 und 12 Abstellplätze erforderlich.				



1.2 Unterschreitung des minimal erforderlichen Abstellplatzangebots

Unterschreitungen des minimal erforderlichen Abstellplatzangebots sind gestützt auf Ziff. 10.3 und 10.4 VSS 40 281 unter gewissen Bedingungen möglich. Es werden folgende zwei Typen der Unterschreitung unterschieden:

Typ 1: Erstellung des minimal erforderlichen Abstellplatzangebot ist nicht möglich

Die Erstellung des minimal erforderlichen Abstellplatzangebots gemäss Art. 33, Abs. 1 BauR ist auf eigenem oder fremdem Boden nicht möglich und die Abstellplätze können auch nicht in einer bestehenden Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden.

In diesem Fall ist in der Regel eine Ersatzabgabe gemäss Art. 33 BauR zu bezahlen.

Alternativ kann die Bauherrschaft mit einem Mobilitätskonzept und entsprechenden Massnahmen nachweisen, dass der Abstellplatzbedarf tiefer liegt als das minimal erforderliche Abstellplatzangebot. In diesem Fall richtet sich das Vorgehen nach Typ 2 (freiwillige Unterschreitung).

Typ 2: freiwillige Unterschreitung

Freiwillige Unterschreitungen des minimal erforderlichen Abstellplatzangebots gemäss Kapitel 1.1 sind für Abstellplätze des Personals möglich, wenn die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept mit geeigneten Massnahmen sicherstellt, dass der Abstellplatzbedarf tiefer liegt als das minimal erforderliche Abstellplatzangebot. Für Abstellplätze der Besuchenden/Kunden sind i. d. R. keine Unterschreitungen möglich.

Mögliche Gründe für die freiwillige Unterschreitung können sein:

- Mehrfachnutzungen von Parkfeldern: Wenn bei Projekten mit verschiedenen Nutzungsarten die Abstellplätze zeitlich gestaffelt durch verschiedene Benutzerkategorien (z. B. Zupendler, abendlicher Freizeitverkehr) genutzt werden können.
- Die Mitarbeitenden eines Unternehmens kommen vorwiegend mit dem öffentlichen Verkehr zur Arbeit.
- Die Bauherrschaft stellt mit betrieblichen Massnahmen sicher, dass ein tieferes Abstellplatzangebot als das minimal erforderliche Angebot ausreichend ist.

Strebt die Bauherrschaft eine solche freiwillige Unterschreitung an, richtet sich das Vorgehen nach Kapitel 3.

2 Wohnnutzung

2.1 Schritte zur Berechnung der Anzahl Abstellplätze eines Projekts gemäss VSS 40 281:

Vorbehältlich Kapitel 2.2 ist die pflichtgemässe Anzahl Abstellplätze wie folgt zu berechnen:

1. Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Bewohnende:
 - a) 1 Abstellplatz pro Wohnung **oder**
 - b) 1 Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche
2. Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Besuchende:
zusätzlich 10% der Anzahl Abstellplätze für Bewohnende
3. Summe der Anzahl Abstellplätze für Bewohnende und Besuchende bilden
4. Aufrunden des Gesamtergebnisses auf den nächsten ganzen Abstellplatz

Es ist der Bauherrschaft überlassen, entweder die Abstellplätze gemäss der Anzahl Wohnungen oder der Bruttogeschossfläche zu berechnen. Die Gemeinde empfiehlt, die aus den vier Schritten resultierende Anzahl Abstellplätze nicht zu überschreiten.



Anwendungsbeispiel: Einfamilienhaus 1 Wohnung à 150 m ²				
	Berechnung nach Anzahl Wohnungen		Berechnung nach Bruttogeschossfläche (m²)	
Anzahl Abstellplätze für Bewohnende	1 x 1 =	1	1 x 150 / 100 =	1.5
Anzahl Abstellplätze für Besuchende	0.1 x 1 =	0.1	0.1 x 1.5 =	0.15
Total Anzahl Abstellplätze für Bewohnende und Besuchende	1 + 0.1 =	1.1	1.5 + 0.15 =	1.65
Aufgerundetes Total		2		2

Für das Einfamilienhaus sind 2 Abstellplätze erforderlich.

Anwendungsbeispiel: Mehrfamilienhaus 3 x Wohnungen à 110 m ² 3 x Wohnungen à 80 m ² 2 x Wohnungen à 60 m ²				
	Berechnung nach Anzahl Wohnungen		Berechnung nach Bruttogeschossfläche (m²)	
Anzahl Abstellplätze für Bewohnende	8 x 1 =	8	3 x 110 / 100 + 3 x 80 / 100 + 2 x 60 / 100	6.9
Anzahl Abstellplätze für Besuchende	0.1 x 8 =	0.8	0.1 x 6.9	0.69
Total Anzahl Abstellplätze für Bewohnende und Besuchende	8 + 0.8 =	8.8	6.9 + 0.69	7.59
Aufgerundetes Total		9		8

Für das Mehrfamilienhaus sind 8 oder 9 Abstellplätze erforderlich.

2.2 Unterschreitung des minimal erforderlichen Abstellplatzangebots

Unterschreitungen des minimal erforderlichen Abstellplatzangebots sind gestützt auf Ziff. 9.4 VSS 40 281 unter gewissen Bedingungen möglich. Es werden folgende zwei Typen der Unterschreitung unterschieden:

Typ 1: Erstellung des minimal erforderlichen Abstellplatzangebot ist nicht möglich

Die Erstellung des minimal erforderlichen Abstellplatzangebots gemäss Art. 33, Abs. 1 BauR ist auf eigenem oder fremdem Boden nicht möglich und die Abstellplätze können auch nicht in einer bestehenden Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden.

In diesem Fall ist in der Regel eine Ersatzabgabe gemäss Art. 33 BauR zu bezahlen.

Alternativ kann die Bauherrschaft mit einem Mobilitätskonzept und entsprechenden Massnahmen nachweisen, dass der Abstellplatzbedarf tiefer liegt als das erforderliche Abstellplatzangebot. In diesem Fall richtet sich das Vorgehen nach Typ 2 (freiwillige Unterschreitung).



Typ 2: freiwillige Unterschreitung

Freiwillige Unterschreitungen des minimal erforderlichen Abstellplatzangebots gemäss Kapitel 2.1 sind für Abstellplätze der Bewohnenden möglich, wenn die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept mit geeigneten Massnahmen sicherstellt, dass der Abstellplatzbedarf tiefer liegt als das minimal erforderliche Abstellplatzangebot. Für Abstellplätze der Besuchenden sind i. d. R. keine Unterschreitungen möglich.

Strebt die Bauherrschaft eine solche freiwillige Unterschreitung an, richtet sich das Vorgehen nach Kapitel 3.

Bei speziellen Wohnformen mit nachweislich kleinerem Abstellplatzbedarf (z. B. Wohnungen für Studierende, Alterswohnungen) kann die Bauherrschaft gestützt auf eine Begründung von der Pflicht eines Mobilitätskonzepts befreit werden.

3 Vorgehen bei der freiwilligen Unterschreitung des minimal erforderlichen Abstellplatzangebots

Bewilligungsvoraussetzungen für die freiwillige Unterschreitung des minimal erforderlichen Abstellplatzangebots sind:

- a) ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- b) ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zuhanden der Bewilligungsbehörde inkl. Regelung Rückfallebene
- c) die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge

Das Mobilitätskonzept hat für den gesamten Perimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr, alternativen Mobilitätsangeboten sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug auf das räumliche Umfeld zu bewältigen ist. Das Mobilitätskonzept hat insbesondere folgende Inhalte zu umfassen:

- Standortanalyse
- Zu erreichende Ziele
- Gesamtbedarf, Lage und Ausstattung der Abstellplätze für Autos, Motorräder und Velos
- Mobilitätsmassnahmen, z. B. Carsharing-Angebot, Anreize zur Nutzung des Fuss- Velo-, und öffentlichen Verkehrs, Ladestationen
- Erläuterung Monitoring und Wirkungskontrolle der Ziele und Mobilitätsmassnahmen, Rückfallebene

Rückfallebene:

Bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts kann die Grundeigentümerschaft verpflichtet werden, die gemäss Art. 32 BauR minimal erforderlichen Abstellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. Ist dies nicht möglich, sind die minimal erforderlichen Abstellplätze durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder durch Zumietung, beides im Umkreis von max. 300 m, nachzuweisen. Ist dies ebenfalls nicht möglich, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine Ersatzabgabe gemäss Art. 33 BauR zu bezahlen. Die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts erfolgt mit der Bewilligungsverfügung und entsprechenden Verträgen.