

Gemeinde Eglisau



Kanton Zürich

---

# Parkplatz-Verordnung 1994

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Geltungsbereich und Inhalt

Die folgenden Bestimmungen regeln, gestützt auf die §§ 242 ff PBG, für das ganze Gemeindegebiet von Eglisau die Einzelheiten bezüglich

- a) der Zahl der erforderlichen Parkfelder für Personenwagen
- b) der Zahl der erforderlichen Zweiradabstellplätze
- c) Beteiligung an privaten und gemeindeeigenen Gemeinschaftsanlagen;
- d) Ersatzabgabe und Parkraumplanung;
- e) Äufnung eines Fonds zur Schaffung von Parkraum.

## 2 ANZAHL DER PARKFELDER FÜR PERSONENWAGEN

### 2.1 Bedarfswerte

Die Zahl der erforderlichen Parkfelder ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle. Bruchteile von 0.5 und mehr werden aufgerundet.

Parkfelder für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen Ein- und Mehrfamilienhäuser	1 P / 55 m <sup>2</sup> NWF jedoch nicht mehr als 1.5 P / Whg. erforderlich	1 P für 2 - 5 Whg. 2 P für 6 - 9 Whg. 3 P für 10 - 13 Whg. Fortsetzung entspr.
Dienstleistungen, Büro, Verwaltungen publikumsintensive <sup>(1)</sup> publikumsorientierte <sup>(2)</sup> nicht publikumsorientiert <sup>(3)</sup>	1 P / 55 m <sup>2</sup> NAF <sup>(4)</sup> 1 P / 55 m <sup>2</sup> NAF <sup>(4)</sup> (Min. 1 P / Betrieb)	1 P / 35 m <sup>2</sup> / NAF 1 P / 65 m <sup>2</sup> / NAF 1 P / 200 m <sup>2</sup> / NAF
Gewerbe, Industrie Fabrikation	1 P / 130 m <sup>2</sup> NAF <sup>(4)</sup> (Min. 1 P / Betrieb)	1 P / 700 m <sup>2</sup> / NAF
Verkaufsgeschäfte kundenintensiv <sup>(5)</sup> übrige <sup>(6)</sup>	1.5 P / 100 m <sup>2</sup> VF <sup>(4)</sup> (Min. 1 P / Geschäft)	4 P / 100 m <sup>2</sup> VF <sup>(7)</sup> 2 P / 100 m <sup>2</sup> VF <sup>(7)</sup>
Gastbetriebe, Restaurant, Café	1 P / 6 Sitzplätze <sup>(8)</sup>	
übrige Nutzungen	<sup>(9)</sup>	

### Legende:

- (1) z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen)
- (2) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (3) z.B. kaufmännischer Betrieb, Handel, Verwaltung
- (4) Falls die Zahl der Arbeitsplätze von der Firma, die die Flächen bezieht, verlässlich bekannt ist, kann im Ausnahmefall die Zahl der Parkfelder über die Arbeitsplatzzahl bestimmt werden. Dabei gilt 0.5 P / Arbeitsplatz.
- (5) z.B. Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Kiosk
- (6) z.B. Papeterie, Kunstverkauf, Haushaltsgeschäft
- (7) Güterumschlag separat
- (8) inkl. Saal; bei einem hohen Anteil an Ausflugsverkehr ist, sofern die Gartenwirtschaft mehr Sitzplätze als der Saal aufweist, die Gartenwirtschaft statt des Saals die Bezugsgrösse.

- (9) In allen übrigen Fällen bestimmt sich die Zahl der Parkfelder aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Wegleitend für die Bemessung sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS)

*NWF = Netto-Wohnfläche*

Diese umfasst Wohn- und Schlafräume, Küchen sowie Hobbyräume, sofern sie die Qualität von Wohnräumen aufweisen (u.a. Belichtung, Heizung, Isolation), mit ihren effektiven Bodenflächen, ohne Wände, in Voll-, Unter- und Dachgeschossen.

*NAF = Netto-Arbeitsfläche*

Dazu gehören Räume, in denen nach ihrer Zweckbestimmung Personen einen mehr oder weniger festen Arbeitsplatz haben können, mit ihren effektiven Bodenflächen, ohne Wände sowie ohne Erschliessungsflächen und Sanitärräume, in Voll-, Unter- und Dachgeschossen.

*VF = Verkaufsfläche*

Unter Verkaufsfläche versteht man diejenige Fläche, welche direkt dem Verkauf dient und dem Kunden zugänglich ist. Darin eingeschlossen sind: Regale, Korpusse, Ladentische, Schaufenster und ähnliches.

*P = Parkfelder für Personenwagen*

## **2.2 Abweichungen und Beschränkungen**

- 1 Wenn eine Fläche für zeitlich auseinander liegende Parkierungsbedürfnisse verfügbar ist (Mehrfachnutzung), kann die Zahl der erforderlichen Parkfelder angemessen reduziert werden.
- 2 Die Erstellung von Parkfeldern kann begrenzt oder untersagt werden:
  - a) wenn Vorgärten geopfert werden müssten und dies der Wohnqualität zuwiderläuft
  - b) in Kernzonen aus Gründen des Ortsbildschutzes

In solchen Fällen muss die Erstellung der Parkfelder ausserhalb des pflichtigen Grundstücks als Einzel- oder in einer Gemeinschaftsanlage erfolgen. Ist dies nicht möglich, so ist eine Ersatzabgabe gemäss Ziffer 6.1 zu leisten.

## **2.3 Behindertenparkfelder**

Bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie grösseren Parkierungsanlagen sind Parkfelder für Behinderte einzurichten und als solche zu kennzeichnen. Deren Anzahl wird von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Nutzung festgelegt.

## **3 ANZAHL DER ABSTELLPLÄTZE FÜR ZWEIRÄDER**

### **3.1 Bedarf**

Die erforderliche Zahl der Zweirad-Abstellplätze wird unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse aufgrund folgender Richtwerte bestimmt:

- für Mehrfamilienhäuser:  
1 Abstellplatz / 35 m<sup>2</sup> NWF
- für Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs-, Gewerbe-, und Industriebetriebe:  
1 Abstellplatz / 3P (1)

Legende:

(1) P = Bedarf für Parkfelder gemäss Ziffer 2.1

## **4 LAGE, GESTALTUNG UND SICHERSTELLUNG DER ABSTELLPLÄTZE**

### **4.1 Lage**

- 1 Die Parkfelder für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen. Diese sind als solche zu kennzeichnen und von Dauerparkierern freizuhalten.
- 2 Garagenvorplätze und Vorplätze von Parkfeldern dürfen der Wohnung, der die Garage resp. das Parkfeld zugeordnet ist, angerechnet werden, sofern die beanspruchte Fläche nicht für weitere Zugänge oder Erschliessungen zu dienen hat und keinen öffentlichen Interessen, z.B. die Verkehrssicherheit, zuwiderlaufen.
- 3 In Kernzonen sind die Fahrzeugabstellplätze in der Regel nicht strassenseitig sondern seitlich neben den Gebäuden oder rückwärtig anzuordnen und zu überdecken.

### **4.2 Sicherstellung**

Liegen die Parkfelder nicht auf dem pflichtigen Baugrundstück selbst, so ist der dauernde Bestand der Abstellplätze durch einen Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Mit einer Grundbucheintragung ist zudem vor Baubeginn sicherzustellen, dass die Parkfelder ohne Zustimmung der Baubehörde nicht aufgehoben werden dürfen. Die Parkfelder sind bis spätestens zum Bezug des Bauobjektes zu erstellen.

### **4.3 Gestaltung**

- 1 Parkfelder haben sich gut ins Siedlungsgebiet einzuordnen. Die Baubehörde kann die Bepflanzung mit Büschen, Hecken und Bäumen verlangen.
- 2 Die Parkfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine) zu versehen, sofern nicht gewässerschutzrechtliche Bestimmungen dagegen sprechen.
- 3 In den Kernzonen ist bei der Anordnung der Fahrzeugabstellplätze besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. Dabei ist die strassenseitige Umgebungsgestaltung mit Vorplätzen, Gärten usw. möglichst zu erhalten.
- 4 Ist in den Kernzonen keine andere Lösung als die strassenseitige Anordnung der Fahrzeugabstellplätze möglich, sind diese wo möglich durch Bepflanzung oder bauliche Massnahmen optisch von der Strasse zu trennen.

## **5 GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

### **5.1 Beteiligungspflicht**

- 1 Wer die minimal erforderliche Anzahl Parkfelder auf seinem Grundstück oder in nützlicher Entfernung nicht selber erstellen kann oder darf, muss sich im Umfang der fehlenden Parkfelder an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, sofern eine solche Möglichkeit innerhalb nützlicher Entfernung besteht.
- 2 Wer sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen hat, ist verpflichtet, einen Beitrag an die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten gemäss den Vorschriften für Gemeinschaftswerke (§§ 223 ff PBG) zu leisten.

### **5.2 Sicherstellung**

- 1 Bereits erfolgte Beteiligungen an einer Gemeinschaftsanlage sind vor Baubeginn nachzuweisen. Andernfalls ist die Pflicht zur Beteiligung an einer bestimmten Gemeinschaftsanlage durch einen Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Mit einer Grundbucheintragung ist zudem vor Baubeginn sicherzustellen, dass die Parkfelder ohne Zustimmung der Baubehörde nicht aufgehoben werden dürfen.

Vor Baubeginn ist eine Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung zu leisten.

Gemeinschaftsanlagen müssen spätestens ein Jahr nach Bezug des pflichtigen Bauobjektes benutzbar sein. Andernfalls ist eine Ersatzabgabe gemäss Ziffer 6.1 zu leisten.

## **6 ERSATZABGABEN**

### **6.1 Pflicht**

- 1 Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderliche Anzahl Parkfelder gemäss Ziffern 2.1 und 2.2 nicht selber schaffen und kann er sich, bis zum Baubeginn oder bis zur Nutzungsänderung der pflichtigen Baute, auch nicht gemäss Ziffer 5 an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er für nicht erstellte Pflicht-Parkfelder eine Ersatzabgabe gemäss §§ 246 ff PBG zu bezahlen.
- 2 Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.
- 3 Die Ersatzabgaben sind vor dem Bezug des pflichtigen Bauobjektes zu zahlen.

### **6.2 Rückforderung**

- 1 Kann der Grundeigentümer nach Zahlung der Ersatzabgaben die erforderliche Anzahl Parkfelder ganz oder teilweise beschaffen, so kann er die geleisteten Ersatzabgaben entsprechend dem Anteil der erstellten Parkfelder zurückfordern.
- 2 Die Rückerstattung erfolgt mit Zins gemäss § 4 PBG.
- 3 Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 10 Jahren vom Bezug der parkfeldpflichtigen Baute an gerechnet.

### **6.3 Bemessungs-Richtlinie**

Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie, welche auf der Grundlage von § 246 Abs. 3 PBG die Bemessung der Ersatzabgabe näher ordnet.

## **7 PARKRAUMPLANUNG UND PARKRAUMFONDS**

### **7.1 Parkraumplanung**

- 1 Der Gemeinderat führt eine Parkraumplanung, die den veränderten Verhältnissen jeweils angepasst und dann der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht wird.
- 2 Diese soll mindestens enthalten:
  - a) Lage, Grösse und Realisierungszeitraum von Parkierungs- und Gemeinschaftsanlagen.
  - b) welche Ersatzabgaben für Grundstücke geleistet worden sind.

### **7.2 Parkraumfonds**

- 1 Die Mittel des Parkraumfonds sind gemäss § 247 PBG zu verwenden.
- 2 Der Parkraumfonds wird geäuftnet durch:
  - a) die Ersatzabgaben;
  - b) allfällige Betriebsüberschüsse der mit Fondsmitteln erstellten Parkfelder;
  - c) allfällige Erträge des Fonds.

## **FESTSETZUNGSBESCHLÜSSE**

### **Bau- und Zonenordnung sowie Parkplatz-Verordnung**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Januar 1994

#### **Namens der Gemeindeversammlung**

Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Heinrich Wittweiler	Kurt Forster

Vom Regierungsrat am 30. November 1994 mit Beschluss Nr. 3555 genehmigt.

### **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Januar 1995

#### **Namens der Gemeindeversammlung**

Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Heinrich Wittweiler	Kurt Forster

Vom Regierungsrat am 5. Juli 1995 mit Beschluss Nr. 1979 genehmigt.