

# Parkplatzverordnung

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 26. Juni 2017

Grosser Gemeinderat Wetzikon

Sandra Elliscasis-Fasani  
Präsidentin

Franziska Gross  
Ratssekretärin

Von der Baudirektion genehmigt am 28. September 2017

Für die Baudirektion: ARE 17-1180

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	
Art. 1 Geltungsbereich	3
<b>II. Zahl, Lage und Gestaltung der Abstellplätze</b>	
Art. 2 Berechnungsgrundlagen	3
Art. 3 Zahl der erforderlichen Parkplätze für Personenwagen	4
Art. 4 Lage und Gestaltung der Parkplätze für Personenwagen	5
Art. 5 Massgeblicher Bedarf an Parkplätzen	5
Art. 6 Abweichungen	6
Art. 7 Parkplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen	6
Art. 8 Verbot der Zweckentfremdung	6
Art. 9 Erforderliche Parkplätze für Motorräder	6
Art. 10 Erforderliche Abstellplätze für Velos (VP), Veloanhänger und Kinderwagen	7
Art. 11 Doppelnutzung von Parkplätzen und platzsparende Lösungen	7
<b>III. Gemeinschaftsanlagen</b>	
Art. 12 Begriff	8
Art. 13 Beteiligung	8
Art. 14 Nachweis und Sicherstellung	8
<b>IV. Ersatzabgaben</b>	
Art. 15 Abgabepflicht	9
Art. 16 Höhe der Abgaben	9
Art. 17 Rückforderung	9
Art. 18 Streitigkeiten	9
<b>V. Parkraumplanung</b>	
Art. 19 Zuständigkeit, Inhalt, Einsichtnahme	10
<b>VI. Parkraumfonds</b>	
Art. 20 Einlagen	10
Art. 21 Verwendung und Verwaltung	10
<b>VII. Schlussbestimmungen</b>	
Art. 22 Inkrafttreten	11
<b>VIII. Anhang</b>	
Anhang 1 Güteklassen des öffentlichen Verkehrs	12
Anhang 2 Glossar	13

# I. Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Wetzikon.

# II. Zahl, Lage und Gestaltung der Parkplätze

## Art. 2 Berechnungsgrundlagen

- 1) Massgebend für die Berechnung der erforderlichen Zahl von Personenwagen-Parkplätzen (nachstehend als PP oder Parkplätze bezeichnet) sind die Nutzweise und die Lage einer Baute oder Anlage sowie je nach Umständen die Anzahl der Wohnungen, die Geschossfläche, die Verkaufsfläche, die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr oder weitere Kriterien.
- 2) Die in der Tabelle gemäss Art. 3 bestimmten Besucher- und Kundenparkplätze sind als solche zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.
- 3) Die Geschossfläche (GF) berechnet sich aus allen dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen samt inneren Trennwänden. Aussenwände sind bei der Berechnung der GF nicht zu berücksichtigen.
- 4) Als Verkaufsfläche gilt die dem Kunden zugängliche Nettobodenfläche (inkl. Gestelle, Kassen usw.).
- 5) Bei Gebäuden mit gemischter Nutzungsart wird die Zahl der Abstellplätze nach Massgabe der Nutzungsart anteilmässig errechnet.
- 6) Ergibt die Berechnung der Parkplätze keine ganze Zahl, können Bruchteile am Ende der Berechnung auf- oder abgerundet werden.
- 7) Bei Einfamilienhäusern kann der Vorplatz zu Garagen als Parkplatz für Besucher gezählt werden.

### Art. 3 Grenzbedarf für Parkplätze

Der Grenzbedarf für Parkplätze (PP) berechnet sich wie folgt:

Nutzung der Baute oder Anlage	Grenzbedarf für Parkplätze (PP)	
	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
1. Einfamilienhäuser	2 PP pro Haus	1 PP pro Haus
2. Mehrfamilienhäuser (ab 2 Wohnungen)	1 PP pro 80 m <sup>2</sup> GF, min. 1,5 PP pro Wohnung	1 PP pro 4 Wohnungen, min. 1 PP pro Haus
3. Industrie- und Gewerbebetriebe (Produktionsbetriebe)	1 PP pro 70 m <sup>2</sup> GF	1 PP pro 750 m <sup>2</sup> GF
4. Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe, wie z.B. öffentliche Verwaltung, Bank, Reisebüro, Arztpraxis, Kopieranstalt, Chemische Reinigung, Coiffeur usw.	1 PP pro 35 m <sup>2</sup> GF	1 PP pro 100 m <sup>2</sup> GF
5. Übrige Dienstleistungsbetriebe mit schwachem Publikumsverkehr, wie Rechtsanwaltspraxis, Planungsbüro, andere Bürobetriebe usw.	1 PP pro 40 m <sup>2</sup> GF	1 PP pro 300 m <sup>2</sup> GF
6. Kundenintensive Verkaufsgeschäfte, wie Lebensmittelgeschäft, Warenhaus, Apotheke (ohne Einkaufszentren) usw.	1 PP pro 80 m <sup>2</sup> GF	1 PP pro 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
7. Übrige Verkaufsgeschäfte, wie z.B. Papeterie, Buchhandlung, Haushaltgeschäft usw.	1 PP pro 60 m <sup>2</sup> GF	1 PP pro 60 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
8. Einkaufszentren ab 2'000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. ca. 3'000 m <sup>2</sup> GF mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Restaurants etc.	1 PP pro 250 m <sup>2</sup> GF	1 PP pro 60 m <sup>2</sup> GF
9. Übrige Nutzungen, wie z.B. Gaststätten, Unterhaltungsstätten, Garagenbetriebe, Transportgeschäfte, Autohandel, Sportanlagen, Bahnstationen usw.	Ermittlung von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Umstände und ausgehend von den Berechnungsangaben der VSS-Normen.	

#### Art. 4 Lage und Gestaltung der Parkplätze

- 1) Parkplätze für Personenwagen müssen entweder auf dem Baugrundstück selbst oder in nützlicher Entfernung davon liegen.
- 2) Unter Vorbehalt der Art. 7 und 10 beträgt die nützliche Entfernung für Besucherparkplätze 200 m, für die übrigen Parkplätze 400 m.
- 3) Der massgebliche Bedarf an Parkplätzen gemäss Art. 5 darf im Strassenabstandsbe-  
reich liegen, wenn die spätere Verlegung auf Kosten des Pflichtigen oder die Ersatz-  
abgabe rechtlich gesichert ist.
- 4) Oberirdische Parkplatzflächen für mehr als 10 Parkplätze sind, wo dies angesichts  
Zonierung, Lage und Umgebung zweckmässig ist, durch eine angemessene Anzahl  
Bäume zu gestalten.

#### Art. 5 Massgeblicher Bedarf an Parkplätzen

- 1) Der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen berechnet sich anhand des Grenzbedarfs  
gemäss Art. 3, der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs in der Wegleitung zur  
Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 sowie  
anhand der Reduktionswerte in Abs. 2. Alternativ kann das vereinfachte Verfahren  
gemäss Abs. 5 beansprucht werden.
- 2) Der Mindestbedarf an Parkplätzen entspricht dem unteren Grenzwert, die maximal  
zulässige Gesamtzahl dem oberen Grenzwert der nachstehenden Tabelle (je in Pro-  
zenten des Grenzbedarfs):

Benutzerkategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs					
	Bewohner		Beschäftigte		Besucher/Kunden	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Klasse A	40 %	60 %	20 %	30 %	30 %	45 %
Klasse B	55 %	80 %	30 %	45 %	45 %	60 %
Klasse C, D	70 %	110 %	45 %	90 %	50 %	100 %
Keine Klasse	100 %	120 %	90 %	110 %	90 %	110 %

- 3) In den Wohnzonen W1.3 A und W1.3 B ist die Anzahl der Parkplätze nicht beschränkt.
- 4) Auf weniger als einen Parkplatz insgesamt darf die Zahl des massgeblichen Bedarfs  
nicht reduziert werden. Für Kunden gewerblicher Nutzungen gemäss Art. 3 Ziff. 3 bis 9  
dürfen mindestens 2 Parkplätze erstellt werden.
- 5) Im vereinfachten Verfahren kommen direkt die ÖV-Güteklassen und Reduktions-  
gebiete gemäss Situationsplan in Abs. 6 zur Anwendung.
- 6) Die ÖV-Güteklassen und Reduktionsgebiete werden in einem Situationsplan festge-  
halten. Dieser wird durch die Legislative periodisch an veränderte Gegebenheiten der  
ÖV-Erschliessung angepasst und mit Rechtsmittelhinweis publiziert.

## **Art. 6 Abweichungen**

- 1) Besteht ein überwiegend öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässer, kann von den zu erstellenden Parkplätzen gemäss Art. 3 und Art. 5 abgewichen oder die Erstellung von Parkplätzen untersagt werden.
- 2) Zusätzliche oder weniger Parkplätze können bewilligt werden, sofern die Werte gemäss Art. 5 zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würden und kein Widerspruch zu öffentlichen Interessen entsteht. Das Gesuch ist entsprechend zu begründen.
- 3) In Gebieten der ÖV-Güteklassen A und B kann bei grösseren Überbauungen mit mindestens 20 Wohnungen von der Verpflichtung, den massgeblichen Bedarf für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. 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, sind innert 5 Jahren die notwendigen Parkplätze zu schaffen oder Ersatzabgaben gemäss Art. 16 zu leisten.
- 4) Parkplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen und Ausendienstfahrzeuge dürfen zusätzlich zum Grenzbedarf erstellt werden.
- 5) Abweichungen nach Art. 6 Abs. 1, 2, 3 und 4 sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen.

## **Art. 7 Parkplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen**

Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Wohnüberbauungen und bei Bauten mit Arbeitsplätzen sind Parkplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu erstellen. Die Anforderungen richten sich nach den geltenden Normen (insbesondere Norm SIA 500:2009, SN 521 500). Die Parkplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen können zusätzlich zum massgeblichen Bedarf erstellt werden. Ein Nachweis innerhalb des massgeblichen Bedarfes ist aber zulässig.

## **Art. 8 Verbot der Zweckentfremdung**

Die Aufhebung und Zweckentfremdung von erstellten oberirdischen Parkplätzen und Parkplätzen in Einstellgaragen bedarf vorgängig einer baurechtlichen Bewilligung. Als Zweckänderung gilt insbesondere die gewerbliche Nutzung abweichend vom bewilligten Zustand.

## **Art. 9 Erforderliche Parkplätze für Motorräder**

Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen bereitzustellen. Pro erforderlichen Parkplatz für Personenwagen gemäss Art. 3 (Grenzbedarf) sind minimal 0,1 Parkplätze für Motorräder zu erstellen. Diese können auf Parkplätzen für Autos eingezeichnet werden.

#### **Art. 10 Erforderliche Abstellplätze für Velos (VP), Veloanhänger und Kinderwagen**

- 1) Bei allen Bauten und Anlagen sind ausreichend Abstellplätze für Velos, Veloanhänger und Kinderwagen bereitzustellen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern kann auf Abstellplätze für Veloanhänger und Kinderwagen verzichtet werden.
- 2) Pro erforderlichem Parkplatz für Personenwagen gemäss Art. 3 (Grenzbedarf) sind mindestens 1,5 Abstellplätze für Velos zu erstellen.
- 3) Die erforderlichen Abstellplätze für leichte zweirädrige Fahrzeuge sind in der Regel auf dem Grundstück zu erstellen. Eine angemessene Zahl an Abstellplätzen für Velos muss gut zugänglich, oberirdisch und in Eingangsnähe angeordnet werden. Davon ist eine angemessene Anzahl gedeckt auszuführen.

#### **Art. 11 Doppelnutzungen von Parkplätzen und platzsparende Lösungen**

- 1) Doppelnutzungen von Parkplätzen können bei der Berechnung des massgeblichen Bedarfs an Parkplätzen berücksichtigt werden, wenn diese aus den besonderen Umständen begründet sind und sofern diese Nutzungsmöglichkeiten rechtlich sichergestellt sind. Derartige Abweichungen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen.
- 2) Platzsparende Anordnungen von Parkplätzen (z.B. mechanische Anlagen, nur eine Zufahrt für zwei Parkplätze usw.) können bewilligt werden, wenn dies den Umständen entsprechend sinnvoll ist.

### **III. Gemeinschaftsanlagen**

Gemeinschaftsanlagen sollen wenn immer möglich angestrebt werden.

#### **Art. 12 Begriff**

Als Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung gelten grössere öffentliche oder private Parkieranlagen mit fest zugewiesenen Parkplätzen für verschiedene Grundstücke.

#### **Art. 13 Beteiligung**

- 1) Wenn die erforderliche Zahl von Parkplätzen in einer Einzelgarage nicht erstellt werden kann, sind die fehlenden Parkplätze in einer Gemeinschaftsanlage sicherzustellen.
- 2) Die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen wird, wenn sich die Parteien nicht einigen können, nach den Bestimmungen des PBG über Gemeinschaftswerke (§§ 223 - 225 PBG) vollzogen.

#### **Art. 14 Nachweis und Sicherstellung**

Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ist mit dem Baugesuch nachzuweisen und mit einer im Grundbuch anzumerkenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung sicherzustellen. Kann weder selbständig noch durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage die erforderliche Zahl des massgeblichen Bedarfs bereitgestellt werden, ist die Beteiligungspflicht im Grundbuch anzumerken und sind die Bereitstellungskosten vor Baubeginn durch Barkaution oder vergleichbare Sicherheit sicherzustellen.



## **IV. Ersatzabgaben**

### **Art. 15 Abgabepflicht**

- 1) Ersatzabgaben sind zu leisten, wenn innert 5 Jahren nach Bezug der Baute die zu erstellenden Parkplätze weder in einer Einzelgarage noch in einer Gemeinschaftsanlage gemäss den Anforderungen des PBG und dieser Verordnung bereitgestellt werden können.
- 2) Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf öffentliche Parkplätze.

### **Art. 16 Höhe der Abgaben**

- 1) Sofern Ersatzabgaben zu leisten sind, betragen sie Fr. 25'000 pro Parkplatz, wenn dieser unterirdisch erstellt werden müsste. Bei oberirdischer Realisierbarkeit betragen die Ersatzabgaben Fr. 10'000 pro Parkplatz.  
Die Ersatzabgabe wird mit unbenutztem Ablauf der Rekursfrist fällig. Sie ist innert 30 Tagen nach Fälligkeit, spätestens jedoch bei Baubeginn zu leisten.
- 2) Die zuständige Behörde kann verfügen, dass noch nicht rechtskräftig festgesetzte Ersatzabgaben vor Baubeginn sichergestellt werden.
- 3) Schuldner der Ersatzabgabe ist die Bauherrschaft unter solidarischer Haftung der jeweiligen Grundeigentümer.

### **Art. 17 Rückforderungen**

Kann ein Grundeigentümer die durch die Ersatzabgabe abgelösten Parkplätze innert 10 Jahren nach rechtskräftiger Festsetzung vollständig oder teilweise beschaffen, so kann er die seinerzeit geleisteten Abgaben anteilmässig, jedoch ohne Zins, zurückfordern.

### **Art. 18 Streitigkeiten**

Streitigkeiten über die Abgabepflicht, die Höhe der Abgabe und die Rückforderung werden nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten entschieden.

## V. Parkraumplanung

### Art. 19 Zuständigkeit, Inhalt, Einsichtnahme

- 1) Zuständig für die Festsetzung und Nachführung der Parkraumplanung für Ersatzabgaben (§ 247 PBG) ist die Exekutive.
- 2) Die Parkraumplanung enthält insbesondere Angaben über:
  - die Lage und Grösse der bestehenden und geplanten Parkieranlagen
  - die Grundstücke, für welche Ersatzabgaben geleistet wurden
- 3) Die Parkraumplanung wird den veränderten Verhältnissen entsprechend nachgeführt und alle 10 Jahre überprüft.
- 4) Die Parkraumplanung kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

## VI. Parkraumfonds

### Art. 20 Einlagen

Folgende Einlagen bilden den Parkraumfonds:

- a) die Ersatzabgaben
- b) allfällige Betriebsüberschüsse der mit Fondsmitteln erstellten Anlagen für Parkplätze

### Art. 21 Verwendung und Verwaltung

- 1) Die Verwendung der Fondsmittel nach § 247 PBG erfolgt im Rahmen der von der Gemeindeordnung vorgeschriebenen Kompetenzen. Ausgenommen davon sind Rückzahlungen von geleisteten Ersatzabgaben gemäss Art. 17.
- 2) Die Verwaltung des Fonds erfolgt durch die Stadtverwaltung Wetzikon.

## VII. Schlussbestimmungen

### Art. 22 Inkrafttreten

- 1) Diese vom Grossen Gemeinderat am 26. Juni 2017 festgesetzte Verordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.
- 2) Diese Verordnung ist ein Bestandteil der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon. Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 27. September 1989, 28. September 1993, 14. Juni 1994, 28. September 1994.

Teilrevision am 26. Juni 2017 durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt.

GROSSER GEMEINDERAT WETZIKON

Die Präsidentin:

Sandra Elliscasis-Fasani

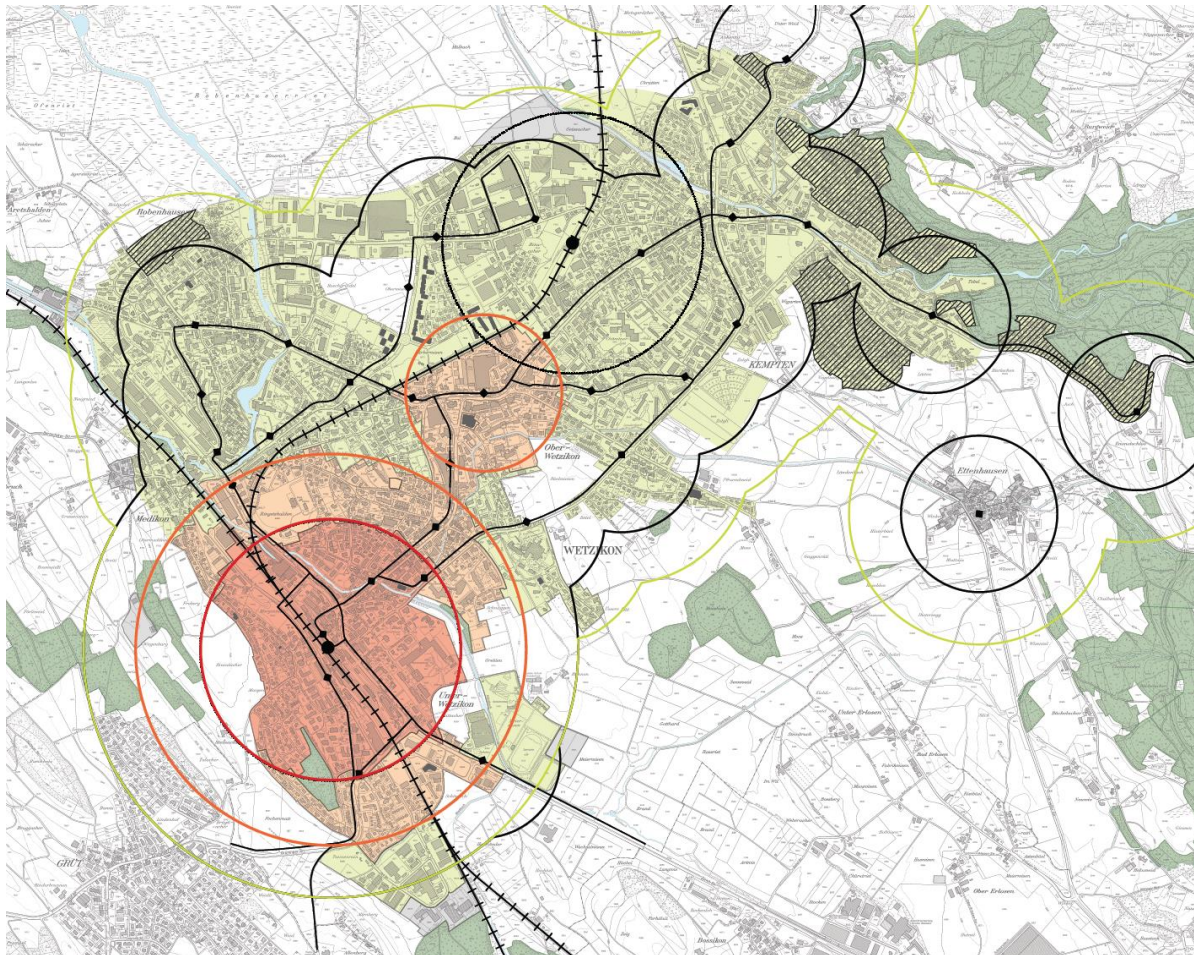
Die Ratssekretärin:

Franziska Gross

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss vom 24. Januar 1990, 30. November 1994, 24. April 1996, 2. Oktober 1996; Ergänzungen genehmigt durch die Baudirektion.

# VIII. Anhang

## Anhang 1: Güteklassen des öffentlichen Verkehrs



### ÖV- Erschliessung

- S-Bahn-Bahnhof
- ◆ Haltstellen der VZO
- +—+—+— Liniennetz S-Bahn
- Liniennetz VZO
- (gestrichelt) Einzugsgebiet Bahnhof 500 m
- (durchgezogen) Einzugsgebiet Bushaltestelle 300 m

### ÖV- Güteklassen Kanton

- (rot) Güteklasse A
- (orange) Güteklasse B
- (gelb) Güteklasse C/D

### Güteklasse / Reduktion des Grenzbedarfs

	Bauzone	Bewohner	Beschäftigte	Besucher / Kunden
Güteklasse A		min. 40 % max. 60 %	min. 20 % max. 30 %	min. 30 % max. 45 %
Güteklasse B		min. 55 % max. 80 %	min. 30 % max. 45 %	min. 45 % max. 60 %
Güteklasse C / D		min. 70 % max. 110 %	min. 45 % max. 90 %	min. 50 % max. 100 %
		Keine Reduktion, unbeschränkt (W1.3A / W1.3B)		
Keine Güteklasse		min. 100 % max. 120 %	min. 90 % max. 110 %	min. 90 % max. 110 %

## Anhang 2:

### Glossar

Nachstehend werden die hauptsächlich verwendeten Begriffe im Sinne eines Glossars aufgeführt:

Abkürzung	Definition/Bedeutung
BZO	Bau- und Zonenordnung (kommunal)
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss eidgenössischer LSV)
GF	Summe aller für das Wohnen und Arbeiten dienenden Geschossflächen in Unter-, Voll- und Dachgeschossen (Definition siehe Art. 2 Abs. 3 PPVO)
GIS-ZH	Geografisches Informationssystem des Kantons Zürich <a href="http://maps.zh.ch/">http://maps.zh.ch/</a>
KRLG	Kommission für Raumplanung und Landgeschäfte
LSV	Lärmschutzverordnung (eidgenössisch)
LV	Langsamverkehr
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
Parkplätze oder PP	Personenwagen-Parkplätze
Parkplatzverordnung Baudirektion 1996	Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen
PPVO	Parkplatzverordnung
PW	Personenwagen
PBG	Planungs- und Baugesetz (kantonal)
RP	Richtplan
RPG	Raumplanungsgesetz (eidgenössisch)
RPV	Raumplanungsverordnung (eidgenössisch)
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VP	Abstellplätze für Velos
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
VZO	Verkehrsbetriebe Zürichsee und Oberland