



# Richtlinien über die Beteiligungspflicht und die Erhebung der Ersatzabgabe für fehlende Pflichtabstellplätze

Gültig ab 2. Dezember 1985

## **Inhaltsverzeichnis**

I. Allgemeines .....	3
II. Gemeinschaftsanlagen .....	4
III. Ersatzgabe.....	5
IV. Bemessung der Ersatzabgabe .....	6
V. Parkraumplanung .....	7
VI. Parkraumfonds .....	7
VII. Übergangsbestimmungen.....	8
VIII. Inkraftsetzung.....	8
Anhang I.....	9
Anhang II.....	10
Anhang III.....	11

# Richtlinien über die Beteiligungspflicht und die Erhebung der Ersatzabgabe für fehlende Pflichtabstellplätze

GRB Nr. 419/2.12.1985 / gültig ab 2.12.1985

## I. Allgemeines

### Art. 1

Geltungsbereich und  
Inhalt

Diesen Richtlinien zugrunde liegen die jeweils gültigen einschlägigen Bestimmungen der Gemeinde Freienstein-Teufen für die Bemessung der erforderlichen Anzahl Pflichtabstellplätze.

Vorbehältlich allfälliger Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne für speziell abgegrenzte Gebiete regeln diese Richtlinien insbesondere:

- a) Die Beteiligung an privaten und kommunalen Gemeinschaftsanlagen
- b) Die Ersatzabgabe
- c) Die Parkraumplanung
- d) Die Öffnung eines Fonds zur Schaffung von Parkraum

### Art 2.

Verwirklichungszeitpunkt  
der Pflichtabstellplätze

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen ist die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen gemäss §§ 242 ff. PBG bis spätestens zum Bezug des Bauprojektes zu erfüllen.

Wer keine eigenen Abstellplätze schafft, muss sich, sofern die Voraussetzungen für die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage erfüllt sind, vor Bezug des pflichtigen Bauobjektes an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, die bis spätestens nach einem Jahr vom Bezug des Bauobjektes an benutzbar sein muss.

Wer keine eigenen Abstellplätze schafft oder schaffen darf und sich nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, bezahlt eine Ersatzabgabe, deren Höhe in der Baubewilligung des pflichtigen Objektes festgesetzt wird und welche ein Jahr nach der Bezugsbewilligung definitiv zur Zahlung fällig wird.

In den übrigen Fällen setzt die Baubehörde einen Zeitpunkt fest (§242 Abs. 2 PBG).

## II. Gemeinschaftsanlagen

Begriff

### Art. 3

Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Richtlinien sind Anlagen für Abstellplätze, die für die Benützung verschiedener Grundstücke bestimmt und diesen fest zugewiesen werden.

Eine private Gemeinschaftsanlage ist dann gegeben, wenn mehrheitlich private Grundeigentümer die Trägerschaft bilden; bei kommunalen Gemeinschaftsanlagen hingegen ist die Gemeinde Freienstein-Teufen mehrheitlich beteiligt.

### Art. 4

Beteiligungspflicht

Wer die erforderliche Anzahl Abstellplätze 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.

Kostenbeteiligung

### Art. 5

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.

Verwirklichung und Sicherheit

### Art. 6

Vor Baubeginn ist entweder die bereits vorgenommene Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nachzuweisen, oder es ist die Pflicht zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage mittels einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Im letzten Falle hat die Baubehörde eine Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung zu verlangen, die vor Baubeginn als Barkaution zu leisten ist.

### **III. Ersatzgabe**

#### **Art. 7**

Abgabepflicht

Kann oder darf ein Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert Frist auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er eine Ersatzabgabe zu leisten, die in jedem Fall niedriger sein muss als die Erstellungskosten.

(Siehe Anhang I)

#### **Art. 8**

Festsetzung und Schuldner

Vor Baubeginn ist die Pflicht zur Zahlung einer Ersatzabgabe mittels einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Vor Baubeginn ist die mutmassliche Höhe der Ersatzabgabe in Form einer Barkaution sicher-zustellen.

Bezüglich der Fälligkeit der Ersatzabgabe wird auf Art. 2 verwiesen.

Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

#### **Art. 9**

Rückforderung der Ersatzabgabe

Kann ein Grundeigentümer nach Zahlung der Ersatzabgabe die erforderliche Anzahl Abstellplätze ganz oder teilweise beschaffen, so kann er die seinerzeit geleisteten Ersatzabgaben nach Massgabe der nun vorhandenen Abstellplätze ohne Zins zurückfordern.

Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 10 Jahren vom Bezug des Gebäudes an gerechnet.

#### **Art. 10**

Streitigkeiten

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

## IV. Bemessung der Ersatzabgabe

Bemessungskriterien

### Art. 11

Die Höhe der Ersatzabgabe 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; zu berücksichtigen sind ferner Wertverluste, die für das pflichtige Grundstück ohne angemessene Abstellmöglichkeiten entstehen, die Lage des Grundstückes zu einer bestehenden oder vorgesehenen öffentlichen Anlage und deren Art sowie die mutmasslichen Einnahmen des Gemeinwesens.

(Art. 246 Abs. 3 PBG)

Bemessung im Einzelfall

### Art. 12

- a) Offene, geschlossene oberirdische, unterirdische Parkplätze
  - In den Kernzonen (kommunale Bedeutung) muss in der Regel von unterirdischen aussergewöhnlich von geschlossenen oberirdischen Abstellplätzen ausgegangen werden.
  - Ferner ist in den übrigen Fällen von unterirdischen Parkplätzen auszugehen, wenn die Erstellung oberirdischer Parkplätze wegen der lokalen Verhältnissen des Baugrundstückes nicht möglich oder nicht zumutbar ist (Art. 245 Abs. 2 lit. B PBG)
  - Ferner muss von unterirdischen Parkplätzen ausgegangen werden, wenn im Einzelfall ein öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs sowie des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten und Gewässern, der den einzelnen Grundstücken entgegensteht (Art. 245 Abs. 2 lit. A PBG)
  - In den anderen Fällen werden in der Regel offene Abstellplätze der Berechnung zugrunde gelegt.

#### b) Durchschnittliche Kosten privater Parkplätze

Grundlage für die Bemessung der Ersatzabgabe bilden die durchschnittlichen Erstellungskosten (Baukosten inkl. Kosten für Landbedarf und Verkehrsflächen) pro Abstellplatz.

(Siehe Anhang II)

c) Wertverluste/Grundbetrag

Der Grundbetrag beträgt unter Anrechnung von Wertverlusten 33 % der in Art. 12 b festgelegten durchschnittlichen Erstellungskosten.

(Siehe Erwägungen im Anhang III)

d) Lage des Grundstückes zu einer bestehenden oder vorgesehenen öffentlichen Anlage

Auf die Berechnung von Distanzzuschlägen wird verzichtet.

e) Mutmassliche Einnahmen des Gemeinwesens

Auf die Würdigung mutmasslicher Einnahmen wird verzichtet.

f) Richtlinie für Normalfall

Gestützt auf die Dargelegten Bemessungsgrundlagen ergibt sich die Höhe der Ersatzabgabe. Die erreichten Beträge sind als Anhaltspunkt für den Normalfall zu betrachten. Im Einzelfall kann gestützt auf besondere Umstände eine Korrektur erforderlich sein.

## V. Parkraumplanung

### Art. 13

Der Gemeinderat setzt einen Parkraumplan fest, der periodisch den veränderten Verhältnissen angepasst wird.

Parkraumplanung

## VI. Parkraumfonds

### Art. 14

Der Parkraumfonds wird geöffnet durch:

- a) Die Ersatzabgaben
- b) Allfällige Betriebsüberschlüsse der mit Fondsmitteln erstellten Anlagen für Abstellplätze
- c) Allfällige Einlagen der Gemeinde Freienstein-Teufen

Einlagen

### Art. 15

Die Verwaltung des Fonds erfolgt durch die Finanzverwaltung der Gemeinde Freienstein-Teufen.

Verwaltung

## **VII. Übergangsbestimmungen**

### **Art. 16**

Übergangsbestimmungen

Alle zur Zeit des Erlasses dieser Richtlinien durch den Gemeinderat von der zuständigen Baubehörde noch nicht bewilligten Bauten und Anlagen sind nach Vorschriften dieser Richtlinien zu behandeln.

## **VIII. Inkraftsetzung**

### **Art. 17**

Inkraftsetzung

Diese Richtlinien treten mit ihrer Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Gemeinderat Freienstein-Teufen

Der Präsident:

Der Schreiber:

J. Meier

M. Hösli



## **Anhang I**

### **Ersatzabgabe (siehe Artikel 7)**

In folgenden Fällen ist Ersatzabgabe zu leisten:

- Die Erstellung ist aus objektiven Gründen nicht möglich (Baugrund; Topographie; geschlossene Bauweise; dichte Überbauung)
- Die Erstellung ist nur mit unverhältnismässigen Kosten möglich (Baugrund; Topographie; geschlossenen Bauweise; dichte Überbauung)
- Die Erstellung ist aus planungsrechtlichen oder baupolizeilichen Gründen unzulässig (Ortsbild; verkehrsfreie Gebiete; etc.)

## Anhang II

### Durchschnittliche Kosten privater Parkplätze (siehe Artikel 12 b)

Ebenerdiger Abstellplatz	Fr.	5000.--
Überirdische Einstellhalle	Fr.	15000.--
Unterirdische Einstellhalle	Fr.	25000.--

(Kostenanpassungen bleiben vorbehalten)

## Anhang III

### **Wertverluste/Grundbetrag (siehe Artikel 12 c)**

Für das pflichtige Grundstück ohne Abstellmöglichkeiten entsteht ein Wertverlust, dessen Berechnung jedoch problematisch ist und welcher in der Regel durch das zuzufolge Parkplatzverzichts erweiterte Bauvolumen bzw. Baukosteneinsparungen, wenn nicht kompensiert so doch in Grenzen gehalten wird. Bei der Einschätzung dieses Wertverlustes spielt das Ermessen eine erhebliche Rolle. Da der Wertverlust letztlich in Zahlen ausgedrückt werden muss, ist dieser in Prozenten zu den Erstellungskosten zu umschreiben.

Berechnungsarten, bei welchen die fehlenden Pflichtabstellplätze je nach Nutzungsart (Wohnungen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, usw.) zu prozentual abweichenden Wertverlustquoten führten, haben sich als wenig sinnvoll erwiesen. Solche Abweichungen wären im Schätzungsverfahren, wo jeweils die spezifischen Verhältnisse von Einzelfällen zu würdigen sind, schwer zu begründen.

Gemäss § 246 Abs. 1 PBG hat die Ersatzabgabe angemessen zu sein. Als angemessen gilt dabei nach der vorhandenen Rechtsprechung eine Abgabe, welche wesentlich unter den effektiven Erstellungskosten eines Fahrzeugabstellplatzes liegt.

In Anlehnung an die Praxis anderer zürcherischen Gemeinden erscheint eine Ersatzabgabe in Höhe von 33% der geschätzten Erstellungskosten als Grundbetrag angemessen.