Stadt Winterthur

Richtlinien für die Bemessung der Ersatzabgaben für Fahrzeugabstellplätze

vom 12. September 1984

Richtlinien für die Bemessung der Ersatzabgaben für Fahrzeugabstellplätze

Gestützt auf Art. 16 der Abstellplatzverordnung vom 24. November 1980 erlässt der Stadtrat folgende Richtlinien:

1. Bemessungskriterien

Massgebend ist § 246 Abs. 3 PBG, der wie folgt lautet:

> «Die Höhe der Abgabe 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 pflichtigen Grundstücks zu einer bestehenden oder vorgesehenen öffentlichen Anlage und deren Art sowie die mutmasslichen Einnahmen des Gemeinwesens.»

2. Bemessung im Einzelfall

Für die Berechnung der Höhe der Ersatzabgabe wird Beilage 1 verwendet.

Erläuterungen hiezu:

2.1. Offene, geschlossene oberirdische, unterirdische Parkplätze

- In den Kernzonen (Altstadt als Ortsbild von kantonaler Bedeutung; Veltheim, Oberwinterthur, Eidberg und Neuburg als Ortsbilder von regionaler Bedeutung, übrige Kernzonen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung) muss in der Regel von unterirdischen; ausnahmsweise von geschlossenen oberirdischen Abstellplätzen ausgegangen werden.

- Ferner ist in den übrigen Fällen von unterirdischen Parkplätzen auszugehen, wenn die Erstellung oberirdischer Parkplätze wegen der lokalen Verhältnisse des Baugrundstückes nicht möglich ist. Art. 245 Abs. 2 lit. b).

- 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 Schaffung von Abstellplätzen auf den einzelnen Grundstücken entgegensteht (Art. 245 Abs. 2 lit. a).

- In den anderen Fällen werden in der Regel offene Abstellplätze der Berechnung zugrundegelegt.

2.2. Durchschnittliche Kosten privater Parkplätze

Massgebend für die durchschnittlichen Kosten sind gegenwärtig die ungefähren Beträge, die in der stadträtlichen Weisung vom 3.12.1982 betreffend Förderung von Gemeinschaftsparkierungsanlagen (Nr. 213) erwähnt sind :

- ebenerdiger Abstellplatz ca. Fr. 5000.--
- oberirdische Einstellhalle ca. Fr. 15000.--
- unterirdische Einstellhalle ca. Fr. 25000.--

(Anpassungen bleiben vorbehalten)

2.3. Wertverluste

Für das pflichtige Grundstück ohne Abstellmöglichkeit entsteht ein Wertverlust. Bei der Einschätzung des Wertverlustes spielt das Ermessen eine erhebliche Rolle. Da der Wertverlust letztlich in Zahlen ausgedrückt werden muss, könnte dieser in Prozent zu den Erstellungskosten umschrieben werden. Dabei wird von der Überlegung ausgegangen, dass der Verlust einer Abstellmöglichkeit für eine Wohnung am nachteiligsten ist. An zweiter Stelle folgen die Ladengeschäfte, an dritter Stelle Restaurants. An vierter Stelle rangieren Büro- und Geschäftshäuser und Hotels. Der Wertverlust für Kinos, Theater, Industrie und Gewerbe ist am geringsten einzuschätzen. Je höher der Wertverlust ist, desto tiefer wird die Ersatzabgabe. Diese Einschätzung des Wertverlustes führt zu folgender Skala des **Grundbetrages**:

Nutzungsart	Wertverlust	Grundbetrag offene PP 5000.--	geschlossen oberirdisch Fr. 15000.--	überdeckt unterirdische 25000.--
Wohnräume	90%	500.--	1500.--	2500.--
Ladengeschäfte	85%	750.--	2250.--	3750.--
Restaurants	80%	1000.--	3000.--	5000.--
Büro- und Geschäftsräume	75%	1250.--	3750.--	6250.--
Industrie, Gewerbe, Theater, Kinos	70%	1500.--	4500.--	7500.--

2.4. Lage des Grundstückes zu einer bestehenden oder geplanten öffentlichen Anlage

Nach Art. 9 Abs. 2 der Abstellplatzverordnung können Abstellplätze nur bis zu einer Entfernung von 300 m, vom Baugrundstück gemessen, als Pflichtabstellplatz anerkannt werden. Weiter entfernte Parkplätze werden

in der Regel nicht mehr so angenommen, dass mit ihrer regelmässigen Benutzung gerechnet werden kann. Es ist daher naheliegend, bei der Bemessung der Ersatzabgabehöhe auf dieses Kriterium zurückzugreifen. Je näher ein Baugrundstück bei einer öffentlichen oder geplanten Parkierungsanlage liegt, desto höher wird der Zuschlag zum Grundbetrag, weil die Besucher des fraglichen Gebäudes von dieser Anlage profitieren. Veranschlagt werden aber nur die Parkhäuser bzw. die großen Parkplätze in den Vororten, die mit grosser Wahrscheinlichkeit auch tagsüber Plätze anbieten. Im Einzugsgebiet der Altstadt werden beispielsweise folgende Anlagen berücksichtigt (Beilage 2) :

vorhandene Anlagen:

- Parkhaus Arch
- Parkhaus Technikum
- Parkhaus Winterthur Versicherungen
- Parkhaus Coop-City
- Zentrum Neuwiesen
- Parkhaus Theater am Stadtgarten

geplante Anlagen:

- Überdachung Bahnhof Winterthur

Liegt das Baugrundstück innerhalb eines Abstandes von 300 m zu einer vorhandenen oder geplanten öffentlichen Anlage, so resultieren **Zuschläge zu den Grundtarifen**. Diese können wie folgt bemessen werden:

Zuschläge zum Grundtarif in Fr.		
Distanz m	vorhandene Anlage	geplante Anlage
0	3000.--	900.--
25	2800.--	
50	2600.--	800.--
75	2400.--	
100	2200.--	700.--
125	2000.--	
150	1800.--	600.--
175	1600.--	
200	1400.--	500.--
225	1200.--	
250	1000.--	400.--
275	800.--	
300	600.--	300.--

2.5. Mutmassliche Einnahmen des Gemeinwesens

Die Einnahmen des Gemeinwesens aus dem Betrieb der Parkhäuser vermögen die Bemessung der Ersatzabgabe kaum zu beeinflussen. Diese Anlagen werfen keinen namhaften Gewinn ab.

2.6. Richtlinie für den Normalfall

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

Winterthur, den. 12. September 1984

Im Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident: U. Widmer

Der Stadtschreiber: H. Birchler