

Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Stadt Dübendorf

Gültig ab 7. September 2010





Stadt Dübendorf

Vom Gemeinderat festgesetzt am 18. März 1996 ¹⁾.
Durch die Urnenabstimmung vom 1. Dezember 1996 bestätigt.
Vom Regierungsrat am 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048 genehmigt.

Vom Gemeinderat festgesetzt am 25. Oktober 1999 ²⁾.
Von der Baudirektion am 3. April 2000 mit Verfügung ARV / 331 / 2000 genehmigt.

Änderung ³⁾ vom Gemeinderat festgesetzt am 11. Januar 1999.
Von der Baudirektion am 23. April 1999 mit Verfügung ARV / 455 / 1999 genehmigt.

Änderung ⁴⁾ vom Gemeinderat festgesetzt am 12. April 2010.
Von der Baudirektion am 7. September 2010 mit Verfügung ARV / 89 / 2010 genehmigt.

Hinweise zu den Genehmigungsvermerken

- ¹⁾ Ortsplanungsrevision Vorlage 1 (Gebiet Hochbord ausgenommen)
- ²⁾ Ortsplanungsrevision Vorlage 2 (Gebiet Hochbord)
- ³⁾ Anpassung der Nutzungsplanung infolge der Gemeindegrenzregulierung zwischen Wallisellen und Dübendorf (Zwicky-Areal)
- ⁴⁾ Teilrevision der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze



Inhalt

I. Allgemeines	3
Art. 1 Anwendungsbereich	3
II. Zahl und Abmessungen der Abstellplätze	3
Art. 2 Kriterien	3
Art. 3 Normbedarf	5
Art. 4 Bemessung entsprechend Erschliessungsqualität durch öffentlichen Verkehr	7
Art. 5 Gebiet Hochbord	7
Art. 6 Gebiet Sonderbauvorschriften Giessen	9
Art. 7 Besondere Nutzweisen, Doppelnutzung, Garagenvorplätze	9
Art. 8 Ausnahmen	9
Art. 9 Etappenweise Erstellung	11
Art. 10 Besucherparkplätze	11
Art. 11 Abmessungen, Gestaltung	11
Art. 12 Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge	11
III. Ersatzabgabe und Parkraumfonds	13
Art. 13 Abgabepflicht	13
Art. 14 Festsetzung, Fälligkeit, Rückforderung	13
Art. 15 Streitigkeiten	13
Art. 16 Parkraumfonds	13
Art. 17 Zweckbindung, Verwendung, Zuständigkeit	13
IV. Parkraumplanung	15
Art. 18 Parkraumplan	15
V. Schlussbestimmungen	15
Art. 19 Übergangsbestimmung Gebiet Sonderbauvorschriften Giessen	15
Art. 20 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts	15
Art. 21 Anwendung der neuen Vorschriften	15
Anhang: Plan mit Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln	



Stadt Dübendorf



Die Stadt Dübendorf erlässt, gestützt auf die §§ 242 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nachstehende Verordnung.

I. Allgemeines

Art. 1

¹ Diese Verordnung hat die Festlegung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und zweirädrige Fahrzeuge sowie die Gestaltung der Abstellplätze zum Gegenstand.

Anwendungsbereich

² Ausserdem enthält sie Vorschriften über die städtische Parkraumplanung und den Parkraumfonds.

II. Zahl und Abmessungen der Abstellplätze

Art. 2

Die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach

Kriterien

- der Nutzweise des Baugrundstückes (Normbedarf)
- dem Grad seiner Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
- den Strassenkapazitäten
- den lufthygienischen Anforderungen



Stadt Dübendorf

Zu Art. 3: Ob auf- oder abgerundet wird, ist nicht von grosser Bedeutung. Die Regelung erspart aber unnötige Diskussionen.

Als Gesamtnutzfläche gelten alle dem Wohnen, dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendeten Räume in Voll-, Dach- oder Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen internen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden, jedoch ohne Aussenwandquerschnitte.



Art. 3

Bezogen auf die Nutzungsart sind ausser für die in den Art. 5 und 6 bezeichneten Gebiete folgende Normbedarfwerte massgebend: Normbedarf

Abstellplätze für (Nutzungsart)	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	1 PP / 80 m ² GNF	1 PP / 4 Wohnungen, jedoch min. 1 PP, ausgenommen EFH
<i>Verkaufsgeschäfte</i> Lebensmittel Nicht-Lebensmittel	1 PP / 100 m ² GNF	1 PP / 40 m ² GNF 1 PP / 100 m ² GNF
<i>Gastbetriebe</i> Restaurant, Café Konferenzräume, Säli Hotel	1 PP / 40 Sitzplätze 1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 6 Sitzplätze 1 PP / 10 Sitzplätze 1 PP / 2 Zimmer
<i>Dienstleistungen, Kleingewerbe</i> - publikumsintensive Schalter- betriebe wie Post, Bank, öffentliche Verwaltung etc. - publikumsorientierte Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Klein- gewerbe etc. - nicht publikumsorientierte, reine Bürobetriebe	1 PP / 80 m ² GNF	1 PP / 50 m ² GNF 1 PP / 100 m ² GNF 1 PP / 300 m ² GNF
Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe	1 PP / 150 m ² GNF	1 PP / 300 m ² GNF
Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m ² GNF	1 PP / 200 m ² GNF	
Besondere Nutzweisen	siehe Art. 7	siehe Art. 7

Bruchteile über 0.5 sind am Schluss der Berechnungen aufzurunden.

A = Arbeitsplatz

GNF = Gesamtnutzfläche gemäss Art. 39b der Bauordnung

PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)

EFH = Einfamilienhaus



Zu Art. 4: Die Güteklassen der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr werden anhand der Distanzen zu den Haltestellen und der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs (Art des Verkehrsmittels, massgebendes Kursintervall) planlich festgelegt. In den gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten der Güteklassen A, B und C wird auch die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze für das Wohnen leicht reduziert, aber kein Maximalwert festgelegt. Für das Gebiet Hochbord und im Gebiet der Sonderbauvorschriften Giessen gelten Sonderregelungen (Art. 5 und 6).

Zu Art. 5 und 6: Die Gebiete Hochbord und Giessen sind direkt über das übergeordnete Strassennetz erschlossen, welches nur noch geringe Kapazitätsreserven aufweist. Neben der Reduktion des Parkplatzbedarfs aufgrund der guten ÖV-Erschliessung ist deshalb hier eine Reduktion auch aufgrund der begrenzten Strassenkapazitäten von Bedeutung. Grundsätzlich weichen die Regelungen für die Gebiete Hochbord und Sonderbauvorschriften Giessen aber nicht von der Berechnungsweise von Art. 3 und 4 ab. Der Unterschied liegt darin, dass mit Art. 3 der Parkplatznormbedarf aufgrund der Flächenausdehnung der einzelnen Nutzungsarten bestimmt und anschliessend aufgrund der ÖV-Erschliessung reduziert wird (Art. 4), während in den Gebieten mit Sonderregelungen nach Art. 5 und 6 die maximal zulässige Anzahl Parkplätze diese Reduktion bereits in der pro Parkplatz massgebenden Nutzfläche berücksichtigt ist. In den Sonderregelungen werden die minimal erforderliche und die maximal zulässige Anzahl Parkplätze definiert. (Fortsetzung Seite 8)



Art. 4

¹ Die gemäss Art. 3 ermittelte Zahl von Fahrzeugabstellplätzen wird entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs auf folgende prozentuale Anteile des Normbedarfes angesetzt:

Benützer / Kategorie	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden
Güteklasse ÖV-Erschliessung	min. %	min. / max. %	min. / max. %
Klasse A	50	20 / 40	30 / 60
Klasse B	65	35 / 50	40 / 80
Klasse C	80	50 / 75	50 / 100
Klasse D	100	70 / 110	70 / 110
keine Güteklasse	100	100 / 120	100 / 120

Bemessung entsprechend Erschliessungsqualität durch öffentlichen Verkehr

² Der errechnete Mindestwert legt die Anzahl der minimal erforderlichen Abstellplätze (Pflichtparkplätze) fest. Der errechnete Maximalwert legt die Anzahl der maximal zulässigen Abstellplätze fest.

³ Für die Gebietszugehörigkeit der Baugrundstücke ist der zu dieser Verordnung gehörende Plan 1:5000 mit den Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Gebieten mit Sonderregelungen gemäss Art. 5 und 6 massgebend.

Art. 5

¹ Für das Gebiet Hochbord werden die minimal erforderliche und die maximal zulässige Anzahl Fahrzeugabstellplätze wie folgt festgelegt:

Gebiet Hochbord

Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
Wohnen	min. 1 PP / 110 m ² GNF, max. 1 PP / 90 m ² GNF, bzw. max. 1 PP / Wohnung	1 PP / 700 m ² GNF (min. = max.)
Andere Nutzungen	min. 1 PP / 2500 m ² GNF, bzw. min. 3 PP / gewerblich genutztes Gebäude, max. 1 PP / 105 m ² GNF	

² Ausnahmen gemäss Art. 8 sind möglich.



(Fortsetzung von Seite 6)

Die Beschränkung der zulässigen Parkplatzzahl galt bereits früher für Teile des Gebiets Hochbord. Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze für «Andere Nutzungen» entspricht in Art. 5 (Gebiet Hochbord) der Güteklasse A und in Art. 6 (Gebiet Sonderbauvorschriften Giessen) der Güteklasse B gemäss kantonaler Wegleitung 1990 unter Annahme eines bestimmten Nutzungsmixes. Minimal erforderlich sind lediglich eine geringe Anzahl Parkplätze für Service- und Notfalldienste. Die Parkplätze für Beschäftigte und Besucher / Kunden werden nicht getrennt ermittelt. Mit dieser Regelung wird eine grosse Flexibilität nach unten innerhalb der zulässigen Anzahl Parkplätze sowie bezüglich Zuordnung zu Beschäftigten oder Besuchern / Kunden möglich.

Der Vorteil der Sonderregelung liegt darin, dass mit der Bestimmung des Bedarfes aufgrund von lediglich zwei Nutzungskategorien (Wohnen, «Andere Nutzungen») erreicht werden kann, dass die Maximalzahl im gesamten Gebiet voraussehbar ist und auf die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes abgestimmt werden kann. Ausserdem wird dadurch die spätere Anwendung im Baubewilligungsverfahren wesentlich erleichtert.

Zu Art. 8: Dieser neue Artikel ermöglicht Abweichungen von der Verordnung in begründeten Ausnahmefällen, damit übermässig harte Regelungen in Einzelfällen vermieden werden können.



Art. 6

¹ Für das Gebiet gemäss Sonderbauvorschriften Giessen werden die minimal erforderliche und die maximal zulässige Anzahl Fahrzeugabstellplätze wie folgt festgelegt:

Gebiet Sonderbauvorschriften Giessen

Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
Wohnen	min. 1 PP / 95 m ² GNF, max. 1 PP / 90 m ² GNF, bzw. max. 1 PP / Wohnung	1 PP / 600 m ² GNF (min. = max.)
Andere Nutzungen	min. 1 PP / 2500 m ² GNF, bzw. min. 3 PP / gewerblich genutztes Gebäude, max. 1 PP / 85 m ² GNF*	

* Davon werden 53% den Beschäftigten und 47% den Besuchern / Kunden zugerechnet.

² Ausnahmen gemäss Art. 8 sind möglich.

Art. 7

¹ Für besondere Nutzweisen (Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten und Anlagen, Einkaufszentren, Sport- und Erholungsanlagen und dergleichen) legt der Stadtrat die Anzahl Pflichtparkplätze und den Anteil von Besucherparkplätzen ausser für die Gebiete nach Art. 5 und 6 von Fall zu Fall gemäss den VSS-Normalien und den Grundsätzen dieser Verordnung in angemessener Weise fest.

Besondere Nutzweisen

² Die Doppelnutzung von Parkplätzen ist erwünscht. Sie kann in der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden, wenn sie dauernd sichergestellt ist.

Doppelnutzung

³ Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.

Garagenvorplätze

Art. 8

¹ Aus wichtigen Gründen kann die Baubehörde Abweichungen von den mit den Bestimmungen in Art. 3, 4, 5 und 6 errechneten Werten gestatten oder verlangen. Eine solche Abweichung muss im baurechtlichen Entscheid begründet werden.

Ausnahmen

² Im Rahmen von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen können von der Verordnung abweichende Regelungen getroffen werden.



Zu Art. 11, Abs. 2: Massnahme im Sinne des Gewässerschutzgesetzes.

Zu Art. 12: Diese Regelung stützt sich auf die seit der Festsetzung der Ortsplanungsrevision Vorlage 1 entstandenen Grundlagen für die Ermittlung des Bedarfs an Veloabstellplätzen. 1996 wurde eine neue VSS-Norm genehmigt und im Oktober 1997 wurde die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes mit konkreten Richtwerten für die Anzahl Veloabstellplätze (VP) ergänzt. Gemäss Wegleitung 1997 können die Bedarfswerte für VP im Einzelfall reduziert werden, u.a. bei einer sehr guten ÖV-Erschliessung. Die VSS-Norm sieht in Gebieten der Güteklasse A Reduktionen zwischen 30% und 50% vor. Das Gebiet Hochbord weist mit seiner Nähe zum Bahnhof Stettbach eine der Güteklasse A entsprechende ÖV-Erschliessungsgüte auf, weshalb die Bedarfswerte für VP reduziert werden können.

Die Zahlen lehnen sich an Art. 3 PP-VO und die kantonale Wegleitung 1997 an. Zur Vereinfachung der Handhabung werden einzelne Nutzweisen zusammengefasst. Die Reduktionen aufgrund der ÖV-Erschliessung sind ausser bei der Wohnnutzung in den Werten im neuen Art. 12 Abs. 3 eingerechnet.

Die Definition jeweils eines unteren und eines oberen Wertes ermöglicht im Einzelfall, dass den effektiven Nutzungen, den vorhandenen Platzverhältnissen oder anderen standortspezifischen Gegebenheiten flexibel Rechnung getragen werden kann.



Art. 9

Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Abstellplätze von Anfang an benötigt, ist eine etappenweise Realisierung zugelassen, sofern die zukünftige Erstellung der erforderlichen Abstellplätze sichergestellt ist.

Etappenweise
Erstellung

Art. 10

¹ Die mit den Bestimmungen in den Art. 3, 4, 5 und 6 ermittelte Anzahl Abstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen gut zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.

Besucher-
parkplätze

² Von Absatz 1 ausgenommen sind die maximal zulässigen Abstellplätze für «Andere Nutzungen» gemäss Art. 5 und 6.

Art. 11

¹ Für die Anordnung und die Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie.

Abmessungen,
Gestaltung

² Zur weitestmöglichen Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes kann bei Abstellplätzen im Freien eine durchlässige Oberfläche vorgeschrieben werden.

Art. 12

¹ Bei Mehrfamilienhäusern, Büro- oder gewerblichen Nutzungen sind genügend grosse, gut zugängliche, abschliessbare Abstellflächen für zweirädrige Fahrzeuge zu schaffen. Für Besucher sind gut zugängliche, überdachte Abstellflächen in der Nähe des Hauseingangs vorzusehen.

Abstellplätze
für zweirädrige
Fahrzeuge

² Die Baubehörde legt die erforderliche Anzahl Zweiradabstellplätze (für Bewohner / Beschäftigte und Besucher / Kunden zusammen) anhand folgender Richtwerte fest:

Wohnen	1 VP / 40 m ² GNF
Verkauf, tägliche Güter / Lebensmittel	1 VP / 100 m ² GNF
Verkauf, Nicht-Lebensmittel	1 VP / 400 m ² GNF
Gastgewerbe	1 VP / 5 – 10 Sitzplätze
Dienstleistung / Kleingewerbe	1 VP / 200 – 400 m ² GNF
Industrie / Gewerbe	1 VP / 500 – 1000 m ² GNF

³ Bei speziellen örtlichen Verhältnissen und für besondere Nutzweisen legt der Stadtrat die Anzahl Zweiradabstellplätze von Fall zu Fall gemäss den VSS-Normen und den Grundsätzen dieser Verordnung in angemessener Weise fest.



Stadt Dübendorf

Zu Art. 16: Eine Abgabe kann nur erhoben werden, wenn die erforderliche minimale Parkplatzzahl unterschritten wird.



III. Ersatzabgabe und Parkraumfonds

Art. 13

Kann oder darf ein Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er für die fehlenden Abstellplätze eine Ersatzabgabe gemäss PBG zu entrichten.

Abgabepflicht

Art. 14

¹ Die Ersatzabgabe wird vom Stadtrat festgesetzt und erhoben. Sie wird nach der Erteilung der Einzugsbewilligung zur Zahlung fällig.

Festsetzung,
Fälligkeit

² Kann ein Grundeigentümer die durch die Ersatzabgabe abgelösten Pflichtparkplätze später vollzählig oder teilweise beschaffen, so kann er die seinerzeit geleistete Ersatzabgabe innert 10 Jahren nach deren rechtskräftigen Festsetzung anteilmässig ohne Zins zurückfordern.

Rückforderung

Art. 15

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

Streitigkeiten

Art. 16

¹ Mit den Ersatzabgaben wird ein Fonds gemäss § 247 Abs. 1 PBG geöffnet.

Parkraumfonds

² Dem Fonds sind auch allfällige Betriebsüberschüsse der ganz oder teilweise mit Fondsmitteln erstellten Anlagen zuzuweisen.

Art. 17

Über die Verwendung der Fondsmittel im Sinne von § 247 PBG entscheiden der Stadtrat, der Gemeinderat oder die Gemeinde im Rahmen ihrer in der Gemeindeordnung geregelten Zuständigkeit.

Zweckbindung,
Verwendung,
Zuständigkeit



Zu Art. 19: Mit dieser Übergangsbestimmung wird berücksichtigt, dass die notwendigen, leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittel im Gebiet Giessen anfänglich noch nicht vorhanden sind. Die Details zur Anwendung dieser Übergangsbestimmung sind in den Sonderbauvorschriften geregelt.



IV. Parkraumplanung

Art. 18

¹ Dem Stadtrat obliegen Festsetzung und laufende Nachführung eines Parkraumplanes, der Lage, Grösse und vorgesehenen Realisierungszeitpunkt öffentlich zugänglicher Parkierungsanlagen bezeichnet.

Parkraumplan

² Der Plan gibt zudem Auskunft über Lage, Grösse und vorgesehenen Realisierungszeitpunkt von Gemeinschaftsanlagen.

V. Schlussbestimmungen

Art. 19

Für das Gebiet der Sonderbauvorschriften Giessen gilt die Übergangsbestimmung, dass von der mit Art. 6 bestimmten Anzahl Fahrzeugabstellplätze abgewichen werden kann, wenn für ein begrenztes Gebiet sichergestellt ist, dass die zulässige Gesamtzahl gemäss Art. 6 nicht überschritten wird.

Übergangsbestimmung
Gebiet Sonderbauvorschriften
Giessen

Art. 20

¹ Diese Verordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Inkrafttreten

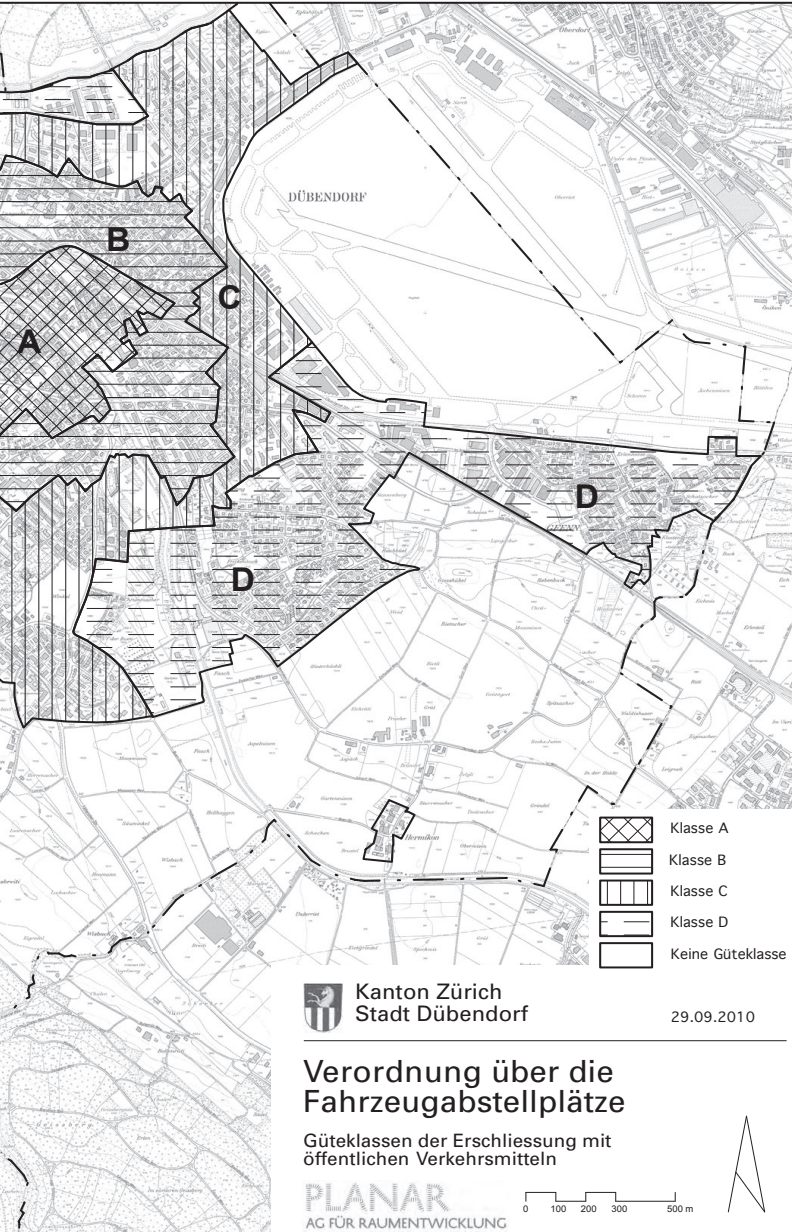
² Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens werden alle mit dieser Verordnung im Widerspruch stehenden Vorschriften aufgehoben.

Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 21

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Verordnung durch den Stadtrat noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen den neuen Vorschriften.

Anwendung der neuen Vorschriften



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

29.09.2010

Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze

Güteklassen der Erschliessung mit
öffentlichen Verkehrsmitteln

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

0 100 200 300 500 m

