



ABSTELLPLATZVERORDNUNG (APV) STADT USTER

ENTWURF VOM 11.07.2017 FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. XXXX
festgesetzt am XX.XX. XXXX

Von der Baudirektion mit Beschluss Nr. XXXX
genehmigt am XX.XX. XXXX

Vom Stadtrat am XX.XX.XXXX in Kraft gesetzt.

1. Auflage 500 Exemplare, XX.XX.XXXX

INHALTSVERZEICHNIS

Verwendete Abkürzungen.....	3
A. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Geltungsbereich.....	4
Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht	4
B. Personenwagen	4
Art. 3 Grundlagen	4
1 BEDARF AN PARKPLÄTZEN	5
Art. 4 Normbedarf für Parkplätze.....	5
Art. 5 Massgeblicher Bedarf an Parkplätzen.....	6
2 ABWEICHUNGEN	6
Art. 6 Abweichungen vom massgeblichen Bedarf aufgrund öffentlicher Interessen	6
Art. 7 Car-Sharing	7
Art. 8 Autofreie / autoarme Nutzungen	7
Art. 9 Mobilitätskonzept.....	7
3 ERSATZABGABE.....	8
Art. 10 Abgabepflicht, Höhe und Fälligkeit	8
Art. 11 Rückforderung der Ersatzabgabe.....	8
4 BEWIRTSCHAFTUNG.....	8
Art. 12 Parkplatzbewirtschaftung.....	8
C. Velos, Kinderwagen, Motorräder und Spezialfahrzeuge	8
Art. 13 Grundlagen	8
Art. 14 Bedarf an Velo-Abstellplätzen	9
Art. 15 Bedarf an Kinderwagen-Abstellplätzen.....	10
Art. 16 Bedarf an Motorrad-Abstellplätzen.....	10
D. Lage und Gestaltung.....	10
Art. 17 Personenwagen	10
Art. 18 Velos	10
Art. 19 Kinderwagen	11
Art. 20 Motorräder.....	11
E. Schlussbestimmungen	11
Art. 21 Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten.....	11

VERWENDETE ABKÜRZUNGEN

PP	Parkplatz
VA	Velo-Abstellplatz
mBGF	Massgebliche Bruttogeschossfläche: Sie umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV).
VF	Verkaufsfläche: Sie umfasst die der Kundschaft zugängliche Nettobodenfläche.
LF	Lagerfläche: Sie umfasst die der Lagerung von Waren dienende Nettobodenfläche.
GRF	Gastraumfläche: Sie umfasst die Nettobodenfläche, auf denen sich Gäste zur Bewirtung aufhalten, einschliesslich Thekenbereich.
PBG	Planungs- und Baugesetz
VSS-Norm	Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für das ganze Gebiet der politischen Gemeinde Uster.

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes unter Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B. PERSONENWAGEN

Art. 3 Grundlagen

¹ Der massgebliche Bedarf an Parkplätzen berechnet sich in Abhängigkeit der Nutzung und Grösse von Gebäuden und Anlagen (Art. 4) sowie deren Lage (Art. 5). Falls die Voraussetzungen gemäss Art. 7 und Art. 8 erfüllt sind, kann vom massgeblichen Bedarf abgewichen werden.

² Bei Gebäuden und Anlagen mit gemischter Nutzungsart wird die Zahl der Parkplätze anteilmässig berechnet.

³ Der massgebliche Bedarf an Parkplätzen wird für jede Benutzerkategorie separat berechnet. Ergibt sich aus der Berechnung des massgeblichen Bedarfs an Parkplätzen keine ganze Zahl, wird am Ende der Berechnung jeder Benutzerkategorie ab einem Bruchteil von 0,5 aufgerundet.

⁴ Der massgebliche Bedarf an Parkplätzen für Besuchende sowie Kundschaft ist als solcher zu erstellen und entsprechend zu kennzeichnen.

⁵ Doppelnutzungen von Parkplätzen können berücksichtigt werden, wenn sie aus den besonderen Umständen begründet sind.

⁶ Garagenvorplätze können als Parkplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen und keine öffentlichen Interessen, wie etwa der Verkehrssicherheit, entgegenstehen.

⁷ Für Personen mit Mobilitätseinschränkungen sind gemäss übergeordnetem Recht Parkplätze vorzusehen. Diese sind dem massgeblichen Bedarf anzurechnen.

⁸ Abstellplätze für betriebsnotwendige Nutzfahrzeuge sind zusätzlich zur zu erstellenden Parkplatzzahl in gebotener Masse vorzusehen.

⁹ Flächen für Güterumschlag und Anlieferung sind zusätzlich zur zu erstellenden Parkplatzzahl in gebotener Masse vorzusehen.

1 BEDARF AN PARKPLÄTZEN

Art. 4 Normbedarf für Parkplätze

Der Normbedarf für Parkplätze berechnet sich wie folgt:

Nutzungsart	Parkplätze für Bewohnende / Beschäftigte	Parkplätze für Besuchende / Kundschaft
Wohnen	1 PP pro 80 m ² MBGF, mindestens 2 PP	1 PP pro 400 m ² MBGF, mindestens 1 PP
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel ¹⁾ Fachmarkt ²⁾ Einkaufszentren mit Mischnutzung: Lebensmittel, Restaurant, Mode, etc.	1 PP pro 150 m ² MBGF 1 PP pro 200 m ² MBGF 1 PP pro 250 m ² MBGF	1 PP pro 30 m ² VF 1 PP pro 70 m ² VF 1 PP pro 60 m ² VF
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie publikumsorientierte Betriebe ³⁾ nicht publikumsorientierte Betriebe ⁴⁾ Fabrikation Lagerflächen	1 PP pro 80 m ² MBGF 1 PP pro 80 m ² MBGF 1 PP pro 150 m ² MBGF 1 PP pro 500 m ² LF	1 PP pro 100 m ² MBGF 1 PP pro 300 m ² MBGF 1 PP pro 750 m ² MBGF -
Gastbetriebe Restaurants, Cafés Konferenzräume, Säle Hotels	1 PP pro 100 m ² GRF - 1 PP pro 250 m ² MBGF	1 PP pro 15 m ² GRF 1 PP pro 25 m ² GRF 1 PP pro 80 m ² MBGF
Andere Nutzungen	Der Normbedarf für weitere, in dieser Tabelle nicht definierte Nutzungen, wird unter Beachtung der einschlägigen VSS-Norm ermittelt.	

Legende

- ¹⁾ z.B. Bäckereien, Metzgereien, usw. wie auch Einkaufsläden mit durchmischem Angebot wie Lebensmittel, Frischwaren, Papeterieartikel, Kleider, etc.
- ²⁾ z.B. Eisenwarenhandlung, Möbel, Gartencenter, usw.
- ³⁾ z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb
- ⁴⁾ z.B. Handwerksbetriebe ohne Ladenbetrieb

Art. 5 Massgeblicher Bedarf an Parkplätzen

¹ Entsprechend der Lage der betroffenen Gebäude und Anlagen wird der massgebliche Bedarf an Parkplätzen in % des Normbedarfs gemäss Art. 4 festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Parkplätze fest; der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Parkplätze. In diesem Rahmen kann die zu erstellende Parkplatzzahl frei bestimmt werden.

Reduktionsgebiet	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende / Kundschaft	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Reduktionsgebiet A	40	60	20	30	40	60
Reduktionsgebiet B	55	80	30	45	40	60
Reduktionsgebiet C	70	100	45	70	50	80
Übriges Gebiet	85	-	60	100	70	100

² Für die Abgrenzung der Reduktionsgebiete ist der Plan «Reduktionsgebiete Abstellplatzverordnung (APV)» massgebend.

³ Liegt die Zahl der minimal erforderlichen Parkplätze für Kundschaft im Reduktionsgebiet A bei 5 oder weniger, kann auf die Erstellung respektive den Nachweis der Parkplätze verzichtet werden. Besucherparkplätze für die Nutzungsart Wohnen sind davon ausgenommen.

2 ABWEICHUNGEN

Art. 6 Abweichungen vom massgeblichen Bedarf aufgrund öffentlicher Interessen

¹ Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, kann eine Abweichung vom massgeblichen Bedarf an Parkplätzen angeordnet werden.

² Ein öffentliches Interesse liegt insbesondere in folgenden Situationen vor (nicht abschliessend):

- a) Bei einer Erschliessung über ein Strassennetz, bei dem die Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm gemäss Lärmschutzverordnung bereits erreicht oder überschritten sind.
- b) Bei lufthygienischen Sanierungsgebieten, solange der Jahresmittelwert von Stickstoffdioxid (NO₂) überschritten ist.
- c) Bei einer Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung und Freiräume in schutzwürdigen Quartieren oder Ortsbildern.
- d) Bei einer Rücksichtnahme auf Natur- und Heimatschutzobjekte.

³ Abweichungen nach Abs. 2 sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen.

⁴ Diese Anordnung durch die Behörden hat keine Ersatzabgabe gemäss Art. 10 und kein Mobilitätskonzept gemäss Art. 9 zur Folge.

Art. 7 Car-Sharing

- ¹ Ein Parkplatz für Car-Sharing ersetzt vier Parkplätze des massgeblichen Bedarfs für Bewohnende und Beschäftigte. Für den Nachweis ist bei Einreichen des Baugesuchs ein Vertrag mit einer Car-Sharing Organisation vorzulegen.
- ² Können die Car-Sharing-Parkplätze zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr bereitgestellt werden, sind die zusätzlich notwendigen Parkplätze zu erstellen, oder bei Unmöglichkeit eine Ersatzabgabe gemäss Art. 10 zu leisten.
- ³ Besucher- und Kundenparkplätze sowie Behindertenparkplätze können nicht durch Car-Sharing Parkplätze ersetzt werden.

Art. 8 Autofreie / autoarme Nutzungen

- ¹ Bauten und Anlagen in den Reduktionsgebieten A, B, und C können unter Nachweis eines reduzierten oder entfallenen Bedarfs von der Pflicht zur Erstellung des minimal erforderlichen Bedarfs an Parkplätzen ganz oder teilweise befreit werden. Der reduzierte oder entfallene Bedarf ist in einem Mobilitätskonzept zu begründen und durch ein Controlling sicherzustellen. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen. Sofern der Nachweis des reduzierten oder entfallenen Bedarfs nicht mehr erbracht werden kann, sind innerhalb 2 Jahren nach Feststellung des Missstandes die notwendigen Parkplätze zu erstellen, oder bei Unmöglichkeit eine Ersatzabgabe gemäss Art. 10 zu leisten.
- ² Bei Wohnnutzungen bis zu zwei Wohneinheiten kann der Nachweis in einem vereinfachten Mobilitätsnachweis erbracht werden.
- ³ Vom massgeblichen Bedarf an Besucher- und Kundenparkplätzen sowie Behindertenparkplätzen kann nicht abgewichen werden.

Art. 9 Mobilitätskonzept

Ein Mobilitätskonzept beinhaltet im Minimum eine Analyse der heutigen Erschliessung der betroffenen Grundstücke und Angaben zum bestehenden und erwarteten Verkehrsaufkommen, zu den Massnahmen sowie Angaben zum Monitoring und Controlling. Der Bezug zwischen den Massnahmen und dem ausgewiesenen reduzierten oder entfallenen Bedarf ist nachvollziehbar darzustellen.

3 ERSATZABGABE

Art. 10 Abgabepflicht, Höhe und Fälligkeit

¹ Die Ersatzabgabe ist für jeden nicht nachgewiesenen minimal erforderlichen Parkplatz zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach den Vorgaben im Reglement «Parkierung: Bewirtschaftung und Ersatzabgaben». Dieses wird durch den Stadtrat festgesetzt und periodisch den aktuellen Verhältnissen angepasst.

² Die Ersatzabgabe ist mit Baubeginn fällig.

³ Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf öffentliche Parkplätze.

⁴ Die Ersatzabgabe ist vom jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer zu leisten.

Art. 11 Rückforderung der Ersatzabgabe

Können sämtliche oder ein Teil der durch die Ersatzabgabe abgelösten Parkplätze nachträglich erstellt oder nachgewiesen werden, können bereits geleistete Ersatzabgaben anteilmässig ohne Zins zurückgefordert werden. Der Rückforderungsanspruch erlischt 7 Jahre nach der die Pflicht zur Ersatzabgabe auslösenden Anordnung.

4 BEWIRTSCHAFTUNG

Art. 12 Parkplatzbewirtschaftung

¹ Bei folgenden Nutzungen sind die Besucher- und Kundenparkplätze monetär zu bewirtschaften:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 500 m²
- b) Verkaufsgeschäfte im Reduktionsgebiet A mit mehr als 5 Kundenparkplätzen
- c) Bauvorhaben mit mehr als 30 öffentlich zugänglichen Parkplätzen

² Die minimalen Parkplatztarife werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Diese richten sich nach dem Reglement «Parkierung: Bewirtschaftung und Ersatzabgaben».

C. VELOS, KINDERWAGEN, MOTORRÄDER UND SPEZIALFAHRZEUGE

Art. 13 Grundlagen

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Velos und Motorräder berechnet sich in Abhängigkeit der Nutzung und Grösse der Gebäude und Anlagen (Art. 14 und Art. 16).

² Bei Gebäuden und Anlagen mit gemischter Nutzungsart wird die Zahl der Abstellplätze anteilmässig berechnet.

³ Der Bedarf an Abstellplätzen wird für jede Benutzerkategorie separat berechnet. Ergibt sich aus der Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen keine ganze Zahl, wird am Ende der Berechnung jeder Benutzerkategorie ab einem Bruchteil von 0,5 aufgerundet.

Art. 14 Bedarf an Velo-Abstellplätzen

¹ Der minimal erforderliche Bedarf an Velo-Abstellplätzen berechnet sich wie folgt:

Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohnende / Beschäftigte	Abstellplätze für Besuchende / Kundschaft
Wohnen	1 VA pro 40 m ² mBGF ¹⁾	
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel ²⁾ Fachmarkt ³⁾ Einkaufszentren mit Mischnutzung: Lebensmittel, Restaurant, Mode, etc.	1 VA pro 100 m ² mBGF 1 VA pro 100 m ² mBGF 1 VA pro 200 m ² mBGF	1 VA pro 30 m ² VF 1 VA pro 100 m ² VF 1 VA pro 50 m ² VF
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie publikumsorientierte Betriebe ⁴⁾ nicht publikumsorientierte Betriebe ⁵⁾ Fabrikation Lagerflächen	1 VA pro 100 m ² mBGF 1 VA pro 100 m ² mBGF 1 VA pro 220 m ² mBGF 1 VA pro 220 m ² LF	1 VA pro 65 m ² mBGF 1 VA pro 400 m ² mBGF 1 VA pro 1000 m ² mBGF -
Gastbetriebe Restaurants, Cafés Konferenzräume, Säli Hotels	1 VA pro 100 m ² GRF - 1 VA pro 250 m ² mBGF	1 VA pro 15 m ² GRF 1 VA pro 25 m ² GRF -
Andere Nutzungen	Der Bedarf für weitere, in dieser Tabelle nicht definierte Nutzungen, wird unter Beachtung der einschlägigen VSS-Norm ermittelt.	

Legende

- ¹⁾ Gilt gesamthaft für Bewohnende und Besuchende
- ²⁾ z.B. Bäckereien, Metzgereien, usw. wie auch Einkaufsläden mit durchmischem Angebot wie Lebensmittel, Frischwaren, Papeterieartikel, Kleider, etc.
- ³⁾ z.B. Eisenwarenhandlung, Möbel, Gartencenter, usw.
- ⁴⁾ z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb
- ⁵⁾ z.B. Handwerksbetriebe ohne Ladenbetrieb

² Bei besonderen Verhältnissen (topografische Lage, flächenintensiven Nutzungen, speziellen Nutzungen, usw.) kann auf begründetes Gesuch hin eine Reduktion des minimal erforderlichen Bedarfs bewilligt werden. Abweichungen sind nachzuweisen und im baurechtlichen Entscheid zu begründen.

Art. 15 Bedarf an Kinderwagen-Abstellplätzen

Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind hinreichend und gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 16 Bedarf an Motorrad-Abstellplätzen

¹ Der erforderliche Bedarf an Motorrad-Abstellplätzen beträgt minimal 10 % und maximal 30 % der zu erstellenden Parkplatzzahl gemäss Art. 5.

² Bei Wohnnutzungen mit mehr als 4 Wohnungen ist im Minimum ein Motorrad-Abstellplatz nachzuweisen.

³ Bei besonderen Verhältnissen (flächenintensiven Nutzungen, speziellen Nutzungen, usw.) kann auf begründetes Gesuch hin eine Reduktion des minimal erforderlichen Bedarfs bewilligt werden. Abweichungen sind nachzuweisen und im baurechtlichen Entscheid zu begründen.

D. LAGE UND GESTALTUNG

Art. 17 Personenwagen

¹ Die Geometrie der Parkplätze und der Erschliessungsflächen richtet sich in erster Priorität nach den kantonalen Vorgaben und in zweiter Priorität nach den geltenden VSS-Normen.

² Parkplätze sind auf dem Baugrundstück selbst oder in nützlicher Entfernung auf einem Drittgrundstück zu erstellen.

³ Werden die Parkplätze auf einem Drittgrundstück bereitgestellt, sind entsprechende rechtliche Sicherungen durch im Grundbuch anzumerkende Eigentumsbeschränkungen anzuordnen oder gegebenenfalls durch die Bauherrschaft nachzuweisen.

⁴ Oberirdische Parkplatzflächen sind, wo dies angesichts Zonierung, Lage und Umgebung zweckmässig ist, durch eine angemessene Anzahl Bäume und/oder Büsche zu gestalten. Die versiegelte Fläche ist zu minimieren.

⁵ Die Auffindbarkeit von Parkieranlagen mit mehr als 5 Kundenparkplätzen ist sicherzustellen.

Art. 18 Velos

¹ Die Geometrie der Velo-Abstellplätze und der Erschliessungsflächen richtet sich in erster Priorität nach den kantonalen Vorgaben und in zweiter Priorität nach den geltenden VSS-Normen.

² Velo-Abstellplätze müssen leicht zugänglich und möglichst direkt vom Strassennetz aus erreichbar sowie in der Regel überdacht sein.

³ Bei Wohnnutzungen sind in der Regel mindestens 20 % des Bedarfs an Velo-Abstellplätzen möglichst direkt beim Eingang zu realisieren.

⁴ Velo-Abstellplätze für Kundschaft sind entweder in der Nähe des Eingangs oder zusammengefasst an zentraler Lage anzuordnen.

⁵ Bei der Anordnung, Ausgestaltung und Zugänglichkeit von Velo-Abstellplätzen sind die Raumbedürfnisse von Spezialvelos (z.B. Veloanhänger, Cargo-Bikes, Kindervelos oder Tandems) zu berücksichtigen.

Art. 19 Kinderwagen

Die Abstellflächen für Kinderwagen sind in der Nähe des Eingangs und gut zugänglich anzuordnen.

Art. 20 Motorräder

¹ Die Geometrie der Motorrad-Abstellplätze und der Erschliessungsflächen richtet sich in erster Priorität nach den kantonalen Vorgaben und in zweiter Priorität nach den geltenden VSS-Normen.

² Motorrad-Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst oder in nützlicher Entfernung auf einem Drittgrundstück zu erstellen.

³ Werden die Motorrad-Abstellplätze auf einem Drittgrundstück bereitgestellt sind entsprechende rechtliche Sicherungen durch im Grundbuch anzumerkende Eigentumsbeschränkungen anzuordnen oder gegebenenfalls durch die Bauherrschaft nachzuweisen.

⁴ Eine angemessene Anzahl an Motorrad-Abstellplätzen ist in der Nähe des Eingangs zu realisieren. Motorrad-Abstellplätze für die Nutzungsart Wohnen sind davon ausgenommen.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 21 Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten

¹ Diese Abstellplatzverordnung ersetzt die bisherige Parkplatzverordnung vom 1. August 1992.

² Diese Abstellplatzverordnung wird mit der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



uster
Wohnstadt am Wasser