

# Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)

**noch nicht in Kraft gesetzt**

## Festsetzung und Genehmigung

Vom Gemeinderat festgesetzt mit Beschluss Nr. 6-2023 am 6. Juli 2023

Der Präsident

Die Sekretärin

.....

Andreas Wolf

.....

Patricia Meyer

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... am .....

Im Namen der Baudirektion

.....

## Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)

Vom Gemeinderat Dietikon mit Beschluss Nr. 6-2023  
festgesetzt am 6. Juli 2023

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ....  
genehmigt am .....

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am .....

Die Stadt Dietikon erlässt, gestützt auf §§ 242 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), nachstehende Verordnung:

### I. Allgemeines

#### Art. 1

*Inhalt und Geltungsbereich*

- <sup>1</sup> Diese Verordnung legt fest, wie viele Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder, Velos u. Ä. auf privatem Grund erforderlich und zulässig sind. Im Weiteren sind darin Abweichungen und die Bewirtschaftung von Abstellplätzen festgelegt.
- <sup>2</sup> Diese Verordnung ist Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und gilt für das ganze Stadtgebiet der politischen Gemeinde Dietikon.

### II. Abstellplätze für Personenwagen

#### Art. 2

*Berechnung für Personenwagen*

- <sup>1</sup> Der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen für Personenwagen berechnet sich in Abhängigkeit der Nutzung und der Grösse von Gebäuden und Anlagen (Grenzbedarf) und deren Lage resp. Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse).
- <sup>2</sup> Bei Gebäuden und Anlagen mit verschiedenen Nutzungsarten wird die Zahl der Abstellplätze je anteilmässig berechnet.
- <sup>3</sup> Für jede Benutzerkategorie wird der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen separat berechnet. Ergibt sich aus der Berechnung des Bedarfs keine ganze Zahl, können Bruchteile wahlweise auf- oder abgerundet werden.

### Art. 3

- <sup>1</sup> Pflichtabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind in der Regel unterirdisch oder gedeckt anzuordnen.
- <sup>2</sup> Die Abstellplätze für Besuchende, Kundschaft und Mobilitätseingeschränkte sind entsprechend zu kennzeichnen und freizuhalten.
- <sup>3</sup> Die Anordnung und Abmessung von Erschliessung und Abstellplätzen richtet sich nach den kantonalen Vorgaben und den geltenden VSS-Normen (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute).
- <sup>4</sup> Bei Neubauten, mit Ausnahme von Einfamilienhäusern, sind Abstellplätze für Elektrofahrzeuge auszustatten. Der Bedarf richtet sich nach SIA 2060.
- <sup>5</sup> Flächen für die Anlieferung und den Güterumschlag sind zusätzlich zum massgeblichen Abstellplatzbedarf vorzusehen. Für betriebsnotwendige Nutzfahrzeuge sind Stellflächen zusätzlich zum massgeblichen Abstellplatzbedarf vorzusehen.
- <sup>6</sup> Für mobilitätseingeschränkte Personen sind ausreichend Personenwagenabstellplätze, mindestens jedoch ein Abstellplatz des massgeblichen Bedarfs gemäss Art. 5 vorzusehen. Anzahl, Lage und Ausgestaltung richten sich nach der jeweils aktuellen Norm SIA 500 (hindernisfreie Bauten).

*Grundlagen und Gestaltung der Abstellplätze*

### Art. 4

- <sup>1</sup> Als Grenzbedarf für Personenwagenabstellplätze wird die Anzahl Abstellplätze bezeichnet, die bei ausschliesslicher Erschliessung eines Gebietes durch den motorisierten Individualverkehr notwendig ist.
- <sup>2</sup> Der Grenzbedarf berechnet sich je nach Nutzung gemäss nachfolgender Tabelle anhand der baurechtlich massgeblichen Geschossfläche. Als massgebliche Geschossfläche (mGF) gilt die Fläche aller dem Wohnen, dem Arbeiten oder anderem dauernden Aufenthalt dienenden Räume (auch im Dach- und Untergeschoss) samt inneren Trennwänden und unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessung (anrechenbar in der Breite von 1.20 m).
- <sup>3</sup> Der Bedarf an Abstellplätzen berechnet sich wie folgt:

*Grenzbedarf für Abstellplätze*

<b>Grenzbedarfsberechnung für Personenwagenabstellplätze (PP)</b>		
<i>Nutzung</i>	<i>Bewohnende oder Beschäftigte</i>	<i>Besuchende oder Kundschaft</i>
<b>Wohnen</b>	1 PP / 80 m <sup>2</sup> mGF, aber min. 1 PP / Wohnung ab 3 Wohneinheiten	10 % der PP Bewohnende, aber min. 1 PP
<b>Verkaufsgeschäfte</b>		
- Lebensmittel	1 PP / 150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 30 m <sup>2</sup> mGF
- Nicht-Lebensmittel	1 PP / 200 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 70 m <sup>2</sup> mGF
<b>Gastbetriebe</b>		
- Restaurants, Cafés	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
- Konferenzräume, Säle	---	1 PP / 10 Sitzplätze
- Hotels	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer
<b>Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie</b>		
- Publikumsorientierte Betriebe <sup>*)</sup>	1 PP / 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 100 m <sup>2</sup> mGF
- Nicht publikumsorientierte Betriebe <sup>*)</sup>	1 PP / 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 300 m <sup>2</sup> mGF
- Reine Verwaltungs- und Bürobetriebe <sup>*)</sup>	1 PP / 50 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 500 m <sup>2</sup> mGF
- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP / 150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 750 m <sup>2</sup> mGF
- Lagerflächen	1 PP / 250 m <sup>2</sup> mGF	---
<sup>*)</sup> Gemeinschaftsräume, wie beispielsweise Cafeteria oder Sitzungszimmer, müssen bei der mGF abgezogen werden. Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern.		
<b>Einkaufs- und Freizeitnutzungen</b>		
- Einkaufszentren	1 PP / 250 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 60 m <sup>2</sup> mGF
- Kino- und Freizeitzentren	0.2 PP / Sitzplatz oder 1 PP / 200 m <sup>2</sup> mGF	0.2 PP / Sitzplatz oder 1 PP / 40 m <sup>2</sup> mGF
<b>Andere Nutzungen</b>		
Für vorgängig nicht aufgeführte Nutzungen berechnet sich der Grenzbedarf nach den Grundsätzen der jeweils aktuellen VSS-Normen (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute).		

**Art. 5**

- <sup>1</sup> Der gemäss Art. 4 ermittelte Grenzbedarf von Personenwagenabstellplätzen wird entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs (ÖV-Güteklassenplan) auf folgende prozentuale Anteile des Grenzbedarfs angesetzt:

*Massgeblicher  
Bedarf an  
Abstellplätzen*

<b>Massgeblicher Bedarf an Personenwagenabstellplätzen</b>			
<i>ÖV-Gütekategorie</i>	<i>Bewohnende Min / Max in %</i>	<i>Beschäftigte Min / Max in %</i>	<i>Besuchende / Kundschaft Min / Max in %</i>
<b>Klasse A</b>	40 / 90	15 / 50	30 / 60
<b>Klasse B</b>	45 / 100	20 / 60	40 / 80
<b>Klasse C</b>	50 / 110	20 / 70	50 / 100
<b>Klasse D</b>	55 / 120	20 / 85	70 / 110
<b>Übriges Gebiet</b>	60 / 130	25 / 100	90 / 110

- <sup>2</sup> Für Bewohnende, Beschäftigte und Kundschaft muss mindestens je 1 Abstellplatz erstellt werden.
- <sup>3</sup> Für die Definition der ÖV-Gütekategorie gilt der jeweils aktuelle ÖV-Güteklassenplan der Stadt Dietikon. Dieser ist Bestandteil der vorliegenden Verordnung.
- <sup>4</sup> Der Stadtrat ist für die parzellenscharfe Festlegung und jeweilige Aktualisierung des ÖV-Güteklassenplans zuständig.

**Art. 6***Abweichungen*

- 1 Falls die Voraussetzungen von Art. 7 erfüllt sind, kann vom massgeblichen Bedarf abgewichen werden.
- 2 Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, kann vom massgeblichen Bedarf an Abstellflächen abgewichen werden, namentlich bei geschützten Gebäuden, in schutzwürdigen Quartieren und im geschützten Ortsbild, oder bei Nutzungen mit besonderen Mobilitätsbedürfnissen. Diese Abweichungen sind zu begründen und haben kein Mobilitätskonzept nach Art. 8 und keine Ersatzabgaben nach Art. 10 zur Folge.
- 3 Liegen die Abstellplätze nicht auf dem pflichtigen Baugrundstück, ist der dauernde Bestand rechtlich durch im Grundbuch anzumerkende Eigentumsbeschränkungen zu sichern.
- 4 Parkieranlagen, die in keinem Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstücks oder eines Grundstücks in der direkten Umgebung stehen, sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind öffentlich zugängliche Parkierungs- oder Park and Ride-Anlagen, welche in rechtsgültigen Richtplänen festgelegt sind.
- 5 Doppelnutzungen von Abstellflächen können bei besonderen betrieblichen Umständen in der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden, wenn sie dauernd sichergestellt sind. Die Doppelnutzung ist im Baugesuch zu begründen.

**Art. 7***Autoarme und autofreie Nutzungen*

- 1 Bauten und Anlagen mit den ÖV-Güteklassen A, B und C können bei Nachweis eines reduzierten oder nicht vorhandenen Bedarfs von der Pflicht zur Erstellung des minimal erforderlichen Bedarfs an Abstellplätzen teilweise oder ganz befreit werden. Der reduzierte oder nicht vorhandene Bedarf ist in einem Mobilitätskonzept zu begründen und durch ein Controlling dauerhaft sicherzustellen. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
- 2 Bei Wohnnutzung bis zu acht Wohneinheiten gilt ein vereinfachter Mobilitätsnachweis anstelle des Mobilitätskonzepts.
- 3 Vom massgeblichen Bedarf an Abstellplätzen von Besuchenden und für mobilitätseingeschränkte Personen kann nicht abgewichen werden.
- 4 Der Gesuchsteller ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen. Wird innerhalb von zwei Jahren wiederholt von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts abgewichen, sind entweder die minimal erforderlichen Abstellplätze zu realisieren, in einer Gemeinschaftsanlage nachzuweisen oder die entsprechenden Ersatzabgaben zu leisten.

**Art. 8**

- 1 Mit einem Mobilitätskonzept werden Massnahmen aufgezeigt, die den mutmasslich zu erwartenden Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr abstimmen.
- 2 Bei einer Reduktion des Abstellplatzbedarfs sowie bei publikumsintensiven oder anderen speziellen Nutzungen ist vorgängig zur Baueingabe beim Stadtplanungsamt ein Mobilitätskonzept einzureichen und genehmigen zu lassen. Das genehmigte Mobilitätskonzept ist zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.
- 3 Ein Mobilitätskonzept muss in der Regel ausgehend von der Analyse der heutigen Erschliessung mindestens folgende Aspekte behandeln und nachvollziehbar darstellen:
  - a) Ziel mit Angabe des zu erwartenden oder angestrebten Verkehrsaufkommens und Modal-Splits
  - b) Zusammenspiel von Abstellplatzangebot, erwarteter Abstellplatznachfrage und Art der Bewirtschaftung
  - c) Massnahmen zur Zielerreichung mit Angaben zu Controlling und Monitoring
  - d) Angabe der Zuständigkeit für den Vollzug
  - e) Massnahmen für den Fall, dass die Ziele nicht erreicht werden

*Mobilitätskonzept*

**III. Gemeinschaftsanlagen, Ersatzabgaben und Bewirtschaftung****Art. 9**

- 1 Wer die erforderlichen minimalen Pflichtabstellplätze auf seinem Grundstück oder in der näheren Umgebung nicht erstellen kann oder darf, muss sich im Umfang der fehlenden Abstellplätze an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen.
- 2 Für diese nicht erstellte Anzahl Pflichtabstellplätze ist die Beteiligungspflicht im Grundbuch anzumerken und die Finanzierung vor Baubeginn sicherzustellen.

*Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen*

**Art. 10**

- 1 Wer als Grundeigentümerin oder Grundeigentümer die erforderlichen minimalen Pflichtabstellplätze nicht selber schaffen kann oder darf, sich nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen kann und kein schlüssiges Mobilitätskonzept zur Abstellplatzzahlreduktion einreicht, hat für jeden der fehlenden Pflichtabstellplätze eine Ersatzabgabe zu leisten.
- 2 Schuldner ist der jeweilige Gesuchsteller, subsidiär der Grundeigentümer.

*Ersatzabgabepflicht*

### **Art. 11**

*Bemessung und Fälligkeit*

- <sup>1</sup> Die Ersatzabgabe für die entsprechende Ersatzanlage beträgt Fr. 10'000.00 pro Abstellplatz.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe ist vor Baubeginn zu leisten.

### **Art. 12**

*Rückforderung*

Werden nach Zahlung der Ersatzabgabe die erforderliche Anzahl Abstellplätze ganz oder teilweise realisiert, so kann die seinerzeit geleistete Ersatzabgabe innert fünf Jahren nach rechtskräftiger Festsetzung ohne Zins anteilmässig zurückgefordert werden.

### **Art. 13**

*Bewirtschaftungspflicht*

- <sup>1</sup> Bei Verkaufsgeschäften mit einer Verkaufsfläche ab 100 m<sup>2</sup> sowie bei Bauvorhaben mit mehr als 20 der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Abstellplätzen sind die Abstellplätze zu bewirtschaften.
- <sup>2</sup> Die Höhe der Parkierungsgebühr beträgt mindestens Fr. 2.00 pro Stunde.

## **IV. Abstellplätze für Motorräder**

### **Art. 14**

*Berechnung für Motorradabstellplätze*

- <sup>1</sup> Für Motorräder ist mindestens ein Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze zu erstellen. Bruchteile können wahlweise auf- oder abgerundet werden.
- <sup>2</sup> Bei Wohnnutzungen mit mehr als vier Wohneinheiten ist im Minimum ein Motorradabstellplatz nachzuweisen.
- <sup>3</sup> Die Anordnung und Abmessung von Erschliessung und Abstellplätzen richtet sich nach den kantonalen Vorgaben und den geltenden VSS-Normen.
- <sup>4</sup> Werden Motorradabstellplätze auf einem anderen Grundstück erstellt, ist der dauernde Bestand rechtlich durch eine im Grundbuch anzumerkende Eigentumsbeschränkung zu sichern.

**V. Abstellplätze für Velos****Art. 15**

<sup>1</sup> Die minimal erforderliche Zahl an Veloabstellplätzen ist gemäss nachfolgender Tabelle zu ermitteln:

*Bedarf an Veloabstellplätzen*

<b>Bedarfsberechnung für Veloabstellplätze (VA)</b>		
<i>Nutzung</i>	<i>Bewohnende oder Beschäftigte</i>	<i>Besuchende oder Kundschaft</i>
<b>Wohnen</b>	1 VA / Zimmer	im Wert Bewohnende enthalten
<b>Verkaufsgeschäfte</b>	2 VA / 10 Beschäftigte oder 1 VA / 100 m <sup>2</sup> mGF	2 VA / 10 Kundinnen und Kunden, nach Nutzungsintensität zu bestimmen
<b>Restaurants</b>	2 VA / 10 Beschäftigte	2 VA / 10 Sitzplätze
<b>Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie</b>		
- Publikumsorientierte Betriebe	2 VA / 10 Beschäftigte oder 1 VA / 100 m <sup>2</sup> mGF	3 VA / 10 Beschäftigte oder 1.5 VA / 100 m <sup>2</sup> mGF
- Nicht publikumsorientierte Betriebe	2 VA / 10 Beschäftigte oder 1 VA / 100 m <sup>2</sup> mGF	0.5 VA / 10 Beschäftigte oder 0.25 VA / 100 m <sup>2</sup> mGF
- Gewerbe und Industrie	2 VA / 10 Beschäftigte oder 0.4 VA / 100 m <sup>2</sup> mGF	0.5 VA / 10 Beschäftigte oder 0.1 VA / 100 m <sup>2</sup> mGF
<b>Andere Nutzungen</b>		
Für vorgängig nicht aufgeführte Nutzungen berechnet sich der Bedarf primär nach den Merkblättern der Fachstelle Veloverkehr des Kantons Zürich ( <a href="http://www.zh.ch/de/mobilitaet/veloverkehr/veloinfrastruktur/veloparkierung.html">www.zh.ch/de/mobilitaet/veloverkehr/veloinfrastruktur/veloparkierung.html</a> ) und ergänzend nach den Richtwerten der VSS-Norm SN 40 065.		

- 2 Bei Gebäuden und Anlagen mit gemischter Nutzungsart ist die Zahl der Abstellplätze anteilmässig zu berechnen.
- 3 Wo mit dem regelmässigen Abstellen von zahlreichen Velos zu rechnen ist, wie bei Verkaufsgeschäften, Schulen, Sportanlagen und dergleichen, sind dafür besonders grosszügige, mehrheitlich oberirdische Abstellmöglichkeiten zu schaffen.

### **Art. 16**

*Lage und Gestaltung der Veloabstellplätze*

- 1 Die Geometrie der Erschliessungsfläche und der Veloabstellplätze richtet sich in erster Priorität nach den geltenden VSS-Normen und in zweiter nach den kantonalen Merkblättern.
- 2 Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst an zweckmässiger, leicht zugänglicher Lage und in guter Erreichbarkeit zu den Hauszugängen oder im Gebäude integriert zu erstellen. Insbesondere bei Abstellplätzen im Untergeschoss ist auf eine gute Erreichbarkeit zu achten.
- 3 Bei der Anordnung, Ausgestaltung und Zugänglichkeit von Veloabstellplätzen sind die Raumbedürfnisse von Spezialvelos und Anhänger zu berücksichtigen. Mindestens 5 % der Abstellplätze sind für Spezialvelos und Anhänger auszugestalten.
- 4 Die Abstellplätze müssen mehrheitlich witterungsgeschützt und zweckmässig ausgestattet sein. Mindestens 20 % der Abstellplätze sind aussen gut in die Freiraumgestaltung integriert anzuordnen.

## **VI. Abstellplätze für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte**

### **Art. 17**

*Abstellplätze für Kinderwagen*

- 1 Bei Wohngebäuden sind klimatisch abgeschlossene Räume für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte in der Nähe des Eingangs bereitzustellen.
- 2 Pro drei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern ist ein Abstellplatz mit einer minimalen Fläche von 1.0 m<sup>2</sup> zu schaffen. Es ist jedoch mindestens ein Abstellplatz pro Mehrfamilienhaus zu erstellen. Bruchteile können wahlweise auf- oder abgerundet werden. Bei speziellen Wohnnutzungen kann mit entsprechender Begründung darauf verzichtet werden.
- 3 Kinder- und familienbezogene Nutzungen, wie Kinderkrippen oder Kinderarztpraxen, haben genügend Abstellflächen für Kinderwagen zu schaffen.

## **VII. Schlussbestimmungen**

### **Art. 18**

*Inkraftsetzung*

Diese Verordnung tritt mit der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft. Die Stadt Dietikon publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.