

---

# **Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund**

Vom Gemeinderat für die Urnenabstimmung verabschiedet am 12. Januar 2023

---

---

# Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen .....	3
Art. 1	Geltungsbereich und Inhalt.....	3
Art. 2	Begriffsbestimmungen .....	3
Art. 3	Zuständige Behörde.....	4
Art. 4	Mobilitätskonzepte.....	4
Art. 5	Fahrtenmodell.....	4
II.	Erstellung von Abstellplätzen für Personenwagen .....	5
Art. 6	Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen .....	5
Art. 7	Berechnung des Bedarfs.....	5
Art. 8	Normbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen .....	5
Art. 9	Weitere Reduktionen .....	6
Art. 10	Abstellplätze für Fahrzeuge von Gehbehinderten .....	6
Art. 11	Abstellplätze für schwere Motorwagen .....	6
Art. 12	Lage der Abstellplätze.....	6
Art. 13	Geometrie und Gestaltung der Abstellplätze und Verkehrsflächen.....	7
Art. 14	Sicherstellung der Benutzbarkeit .....	7
III.	Ersatzabgaben .....	7
Art. 15	Voraussetzungen.....	7
Art. 16	Berechnung .....	7
Art. 17	Herabsetzung und Erlass.....	7
Art. 18	Verwendung .....	8
Art. 19	Fälligkeit .....	8
IV.	Erstellung von Abstellplätzen für Motorräder und Roller .....	8
Art. 20	Normbedarf an Abstellplätzen für Motorräder und Roller.....	8
V.	Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder.....	8
Art. 21	Normbedarf an Abstellplätzen für leichte Zweiräder .....	8
VI.	Schlussbestimmungen.....	8
Art. 22	Strafbestimmung .....	8
Art. 23	Hängiges Verfahren .....	8
Art. 24	Ausnahmen .....	9
Art. 25	Inkrafttreten.....	9
Art. 26	Aufhebung bisheriges Recht .....	9

---

# Reglement über die Abstell - und Verkehrsflächen auf privatem Grund

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Ebikon erlassen gestützt auf die Art. 11 und 12 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, auf die §§ 19 und 96 des Strassengesetzes (StrG) vom 21. März 1995, sowie auf Art. 19 der Gemeindeordnung vom 18. Oktober 2015<sup>1</sup> folgendes Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund:

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich und Inhalt

<sup>1</sup> Das Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> Regelungsinhalt:

- die Bestimmung der Zahl der nutzungsbezogenen, minimal erforderlichen und maximal zulässigen Abstellplätze für Personenwagen (Parkplätze)
- die Bestimmung der Zahl der nutzungsbezogenen, minimal erforderlichen Abstellplätze für Motorräder und Roller
- die Bestimmung der Zahl der nutzungsbezogenen, minimal erforderlichen Abstellplätze für leichte Zweiräder, sowie
- die Leistung von Ersatzabgaben.

<sup>3</sup> Es berücksichtigt die Verkehrsbelastung, die Bedürfnisse des Umwelt- und Ortsbildschutzes, der Wohnbevölkerung sowie des Gewerbes und der Industrie.

### Art. 2 Begriffsbestimmungen

<sup>1</sup> Als Abstellplatz im Sinne dieses Reglements gilt jede gedeckte oder offene Fläche, die zum Parkieren eines Fahrzeuges geeignet und bestimmt ist.

<sup>2</sup> Motorwagen sind Motorfahrzeuge mit mindestens vier Rädern. Ausnahmen sind gemäss Art. 10 der Verordnung über die technischen Anforderungen an Strassenfahrzeuge (VTS) definiert. Leichte Motorwagen sind Motorwagen bis 3500 kg Gesamtgewicht, die übrigen sind schwere Motorwagen. Personenwagen sind leichte Motorwagen zum Personentransport gemäss Art. 11 VTS.

<sup>3</sup> Zweiradfahrzeuge sind leichte Zweiräder, Motorräder und Roller. Zu den leichten Zweirädern gehören gemäss SN 640 060 Fahrräder (Velos) und Motorfahrräder (Mofas).

<sup>4</sup> Verkehrsflächen sind die Zu- und Wegfahrten, Umschlags-, Verlade- und Abladeflächen, Wendeplätze und dergleichen.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Stand 10. Februar 2019.

---

### **Art. 3            Zuständige Behörde**

<sup>1</sup> Die zuständige Stelle setzt das Ausmass der Abstell- und Verkehrsflächen sowie die Ersatzabgaben in der Baubewilligung fest. Sie verfügt in der Baubewilligung auch die Herabsetzung des Ausmasses der Abstell- und Verkehrsflächen, deren Aufteilung auf mehrere Grundstücke oder das Verbot ihrer Erstellung.

### **Art. 4            Mobilitätskonzepte**

<sup>1</sup> Die zuständige Stelle verlangt für Projekte ab 50 Abstellplätzen gemäss Maximalprozensatz des Normbedarfs oder Projekte, die den Minimalwert gemäss Art. 8 unterschreiten, im Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept, wenn

- a) sich Überlastungen auf dem übergeordneten Strassennetz abzeichnen;
- b) eine nutzungsbezogene Zuordnung von Abstellplätzen aufgehoben wird, oder
- c) wenn Fahrtenmodelle zum Einsatz kommen.

<sup>2</sup> Mobilitätskonzepte zeigen für besondere Nutzungen und besondere Verhältnisse Massnahmen auf, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr abstimmen.

<sup>3</sup> Mobilitätskonzepte müssen folgende Aspekte behandeln:

- a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit
- b) Analyse von IST-Zustand und Entwicklung
- c) Herleitung und Begründung der Anzahl Abstellplätze für motorisierte Fahrzeuge
- d) Parkplatz- Bewirtschaftung
- e) Massnahmen im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV)
- f) Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs
- g) Massnahmen zur Förderung des Veloverkehrs
- h) Massnahmen zur Förderung des Fussverkehrs
- i) Service-, Kommunikations- und Informationsmassnahmen
- j) Monitoring
- k) Massnahmen und Steuerungsmöglichkeiten, sofern die Ziele nicht erreicht werden.

### **Art. 5            Fahrtenmodell**

<sup>1</sup> Die zuständige Stelle kann im Planungs- und Baubewilligungsverfahren anstelle oder zusätzlich zu einer maximal zulässigen Zahl der Abstellplätze eine maximal zulässige Zahl der Fahrten zu Spitzenzeiten oder als Verkehrsaufkommen (DTV) festlegen.

<sup>2</sup> Mit Fahrtenmodellen können Nutzungen mit erheblichem Verkehrsaufkommen an raumplanerisch geeigneten oder erwünschten Lagen zugelassen werden.

<sup>3</sup> Fahrtenmodelle müssen folgende Mindestinhalte aufweisen:

- a) Ziel, Zweck und Zuständigkeiten
- b) Verkehrsgutachten
- c) maximal zulässige Fahrtenzahl im Zusammenspiel mit Abstellplatzangebot
- d) Regelung der Übertragung von Fahrten
- e) Regelung Betriebsorganisation: z.B. Parkplatzmanagement, Fahrtenmanagement
- f) Regelung Monitoring: z.B. Zählung Fahrten pro Tag durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und mindestens jährliche Berichterstattung an die zuständige Stelle
- g) Massnahmen und Sanktionen, sofern die Ziele nicht erreicht werden.

<sup>4</sup> Zur Einhaltung der maximal zulässigen Zahl der Fahrten legt die Gemeinde geeignete organisatorische oder verkehrliche Massnahmen sowie Abgaben fest.

---

## **II. Erstellung von Abstellplätzen für Personenwagen**

### **Art. 6 Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen**

Soweit durch Bauten und Anlagen oder Teile davon Verkehr verursacht oder vermehrt wird, haben die Bauherrin oder der Bauherr bei ihrer Errichtung, Erweiterung oder bei neubauähnlichen Umbauten in einzelnen Geschossen oder ganzen Gebäuden auf dem Baugrundstück Abstellplätze für Fahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner, Beschäftigten, Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft zu erstellen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind. Das Gleiche gilt bei Zweckänderungen, die einen vermehrten Bedarf an Abstellplätzen zur Folge haben. Vorbehalten bleibt Artikel 9.

### **Art. 7 Berechnung des Bedarfs**

- <sup>1</sup> Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen, der Lage, der Nutzung des Grundstücks und der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs sowie der Qualität des Langsamverkehrs.
- <sup>2</sup> Bei der Errichtung von Bauten und Anlagen sowie bei neubauähnlichen Umbauten sind die nach Artikel 8 und 9 berechneten Abstellplätze zu erstellen.
- <sup>3</sup> Bei Erweiterungen und Zweckänderungen ist die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze aufgrund der Differenz zwischen der bisherigen und der neuen Nutzung nach Art. 8 zu berechnen.
- <sup>4</sup> Bei Gebäuden, die für mehrere Zwecke genutzt werden, wird die Anzahl der Abstellplätze für jede Nutzungsart separat berechnet.
- <sup>5</sup> Sofern es die örtlichen Verhältnisse und die bestehende Leistungsfähigkeit des Strassennetzes zulassen und kein Widerspruch zu ortsbaulichen und/oder gestalterischen Vorgaben entsteht, kann die zuständige Stelle zusätzliche Abstellplätze über dem zulässigen Maximalwert bewilligen, namentlich in folgenden Fällen:
  - a) Wenn Abstellplätze unabhängig von einer Verpflichtung im Hinblick auf eine zukünftige Überbauung als Gemeinschaftsanlage oder als öffentlich benutzbare Parkierungsanlage erstellt werden,
  - b) wenn ein zusätzlicher Abstellplatzbedarf für Fahrzeuge entsteht, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen. Als Betriebsfahrzeuge gelten für den Betrieb notwendige Fahrzeuge, die auf den Betrieb eingelöst sind, insbesondere Servicefahrzeuge.

### **Art. 8 Normbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen**

- <sup>1</sup> Als Normbedarf wird diejenige Anzahl Abstellplätze bezeichnet, die notwendig ist, wenn bei einer Baute oder Anlage die Verkehrsbedürfnisse ausschliesslich mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat regelt den Normbedarf in einer Verordnung.
- <sup>3</sup> Verkehrsflächen können als Abstellplätze angerechnet werden, sofern die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- <sup>4</sup> Die zulässige Abstellplatzzahl liegt über einem minimalen Prozentsatz des Normbedarfs. Einschränkungen aufgrund der Vorgaben gemäss Art. 5 gehen jedoch vor.

---

## **Art. 9 Weitere Reduktionen**

<sup>1</sup> Die zuständige Stelle kann das Ausmass der Abstellplätze herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen, wenn

- a) verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohnhygienische oder andere raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnumgebung und des Ortsbilds, des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, dies erfordern, oder
- b) bereits eine genügende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr besteht, oder
- c) die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Strassennetzes es erfordert, oder
- d) für das Ortsbild wichtige Grün- und Freiflächen zweckentfremdet würden

<sup>2</sup> Bei nachgewiesener Mehrfachnutzung kann die zuständige Stelle bei der Berechnung der Abstellplätze eine Reduktion vornehmen.

<sup>3</sup> Wird in einem Konzept mit verbindlichen Zielen aufgezeigt, wie die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner, der Beschäftigten, der Besucherinnen und Besucher, oder der Kundschaft mit anderen Verkehrsmitteln, namentlich mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fahrrad- sowie dem Fussverkehr, gefördert werden kann, und der Nachweis erbracht wird, dass Abstellplätze zu einem späteren Zeitpunkt gebaut werden können, so kann die zuständige Stelle weitere Reduktionen vornehmen.

<sup>4</sup> Für autoarme Nutzungen kann die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze tiefer festgelegt werden, sofern eine reduzierte Nachfrage besteht und bei Bedarf durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer ist verpflichtet, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder Ersatzmassnahmen umzusetzen, wenn die reduzierten Abstellplätze nicht ausreichen. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

## **Art. 10 Abstellplätze für Fahrzeuge von Gehbehinderten**

<sup>1</sup> Pro 25 Abstellplätzen (nach der Reduktion) ist mindestens ein Abstellplatz für Gehbehinderte in der Nähe der Baute (Ein-/Ausgänge) zu reservieren und zu kennzeichnen, im Minimum jedoch einer. Erfordert es die Nutzungsart, namentlich bei Bauten mit Publikumsverkehr, können Abstellplätze für Fahrzeuge von Gehbehinderten auch bei kleinerer Anzahl Abstellplätze verlangt werden.

<sup>2</sup> Die Gestaltung der Behindertenparkplätze richtet sich nach der Schweizer Norm SN 521 500 über behindertengerechtes Bauen.

## **Art. 11 Abstellplätze für schwere Motorwagen**

Für schwere Motorwagen sind bei Bedarf besondere Abstellplätze zu erstellen.

## **Art. 12 Lage der Abstellplätze**

<sup>1</sup> Die Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück zu erstellen. Wenn dies nicht möglich ist, dürfen sie auf einem in angemessener Entfernung liegenden Grundstück bereitgestellt werden, gegebenenfalls in einer Gemeinschaftsanlage. In diesem Fall hat sich die Bauherrin oder der Bauherr darüber auszuweisen, dass zu Gunsten ihres Grundstücks ein grundbuchlich sichergestelltes Recht zur dauernden und unbeschränkten Benützung der Abstellplätze besteht.

<sup>2</sup> Als angemessene Entfernung gelten:

- a) 300 Meter vom Baugrundstück bei Abstellplätzen für Bewohnerinnen und Bewohner oder Beschäftigte.
- b) 100 Meter vom Baugrundstück bei Abstellplätzen für die Kundschaft sowie Besucherinnen und Besucher.

<sup>3</sup> Lassen die örtlichen Verhältnisse die Anordnung der Abstellplätze in angemessenem Abstand nachweislich nicht zu, kann die zuständige Stelle Ausnahmen gewähren.

---

### **Art. 13 Geometrie und Gestaltung der Abstellplätze und Verkehrsflächen**

- <sup>1</sup> Die Geometrie der Verkehrsflächen richtet sich nach den technischen Anforderungen und den Erfordernissen der Verkehrssicherheit. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) gelten als Richtlinie.
- <sup>2</sup> Die Abstellplätze und Verkehrsflächen sind verkehrsgerecht anzulegen.
- <sup>3</sup> Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind die Abstellplätze zu begrünen. Zur Verminderung des direkten Regenwasserabflusses kann eine wasserdurchlässige Gestaltung der Oberfläche verlangt werden.
- <sup>4</sup> Bei grösseren Überbauungen und bei Bauten mit grossem Verkehrsaufkommen kann verlangt werden, dass die Abstellplätze zu einem wesentlichen Teil in unterirdischen Sammelgaragen anzulegen sind, soweit es die örtlichen Verhältnisse erlauben.
- <sup>5</sup> Grossflächige offene Parkieranlagen sind zu Gunsten mehrgeschossiger Anlagen zu vermeiden. Die Abstellplätze sind wenn möglich in das Gebäude zu integrieren. Offene Parkierung – insbesondere in den Arbeitsgebieten – sind zu überdachen und energetisch zu nutzen, wenn dies ortsbaulich verträglich, technisch machbar und wirtschaftlich zweckmässig ist.
- <sup>6</sup> Die einschlägigen technischen Normen, wie Abstellplatzanordnung oder Befahrbarkeit, sind zu berücksichtigen.

### **Art. 14 Sicherstellung der Benutzbarkeit**

- <sup>1</sup> Die bestehenden Abstellplätze sind ihrer Zweckbestimmung zu erhalten. Deren Beseitigung oder Zweckänderung bedarf der Bewilligung der zuständigen Stelle.
- <sup>2</sup> Die in der Baubewilligung für bestimmte Benutzerkategorien vorgeschriebenen Abstellplätze sind für diese zu reservieren und entsprechend zu kennzeichnen.

## **III. Ersatzabgaben**

### **Art. 15 Voraussetzungen**

Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung des reduzierten Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen nicht oder nur in beschränktem Umfang zulassen oder die Erstellungskosten unzumutbar sind, hat die Bauherrin oder der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.

### **Art. 16 Berechnung**

- <sup>1</sup> Für jeden fehlenden Abstellplatz ist eine Ersatzabgabe in der Höhe von CHF 10'000 zu entrichten. Massgebend ist die Differenz zwischen dem Mindestprozentsatz des Normbedarfs und den tatsächlich erstellten Abstellplätzen.
- <sup>2</sup> Die Ansätze beruhen auf dem Stand des Schweizer Baupreisindex von 104.6 Indexpunkten vom Oktober 2021 (Oktober 2010 = 100). Verändert sich dieser Index um mehr als 5 Punkte, wird die Ersatzabgabe unter Berücksichtigung dieser Veränderung ab 1. Januar des folgenden Jahres vom Gemeinderat entsprechend angepasst.

### **Art. 17 Herabsetzung und Erlass**

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen, insbesondere im Interesse der Erhaltung von Arbeitsplätzen und Wohnraum, bei Bauten gemeinnütziger Institutionen oder gemäss Art. 9 Abs. 3, die Ersatzabgaben herabsetzen oder erlassen.

---

## **Art. 18      Verwendung**

Die Ersatzabgaben sind für Erstellung, Ausbau, Erneuerung, Unterhalt, Betrieb und Subventionierung von öffentlichen Abstellplätzen für Personenwagen und Fahrräder sowie für die Förderung des öffentlichen Verkehrs zu verwenden.

## **Art. 19      Fälligkeit**

<sup>1</sup> Die Ersatzabgaben sind innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Die Rechnungsstellung erfolgt mit Vollendung der Baute vor dem Bezug gemäss § 203 Absatz 1 lit. d des Planungs- und Baugesetzes. Nach Ablauf der Zahlungsfrist ist ein Verzugszins von 5 Prozent geschuldet.

<sup>2</sup> Die zuständige Stelle kann vor Baubeginn die Sicherstellung der Ersatzabgaben verlangen.

## **IV.    Erstellung von Abstellplätzen für Motorräder und Roller**

### **Art. 20      Normbedarf an Abstellplätzen für Motorräder und Roller**

<sup>1</sup> Für Motorräder und Roller sind an geeigneter Stelle ausreichend Abstellplätze bereitzustellen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat regelt den Normbedarf in einer Verordnung.

## **V.     Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder**

### **Art. 21      Normbedarf an Abstellplätzen für leichte Zweiräder**

<sup>1</sup> Für leichte Zweiräder sind an geeigneten Stellen Abstellplätze bereitzustellen. Sie sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen, sie sind zu überdachen, in Eingangsnähe und ebenerdig anzulegen, soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen und die Kosten zumutbar sind. Das Ausmass der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzungsart der Baute oder Anlage.

<sup>2</sup> Die einschlägigen technischen Normen sind zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat regelt den Normbedarf in einer Verordnung.

## **VI.    Schlussbestimmungen**

### **Art. 22      Strafbestimmung**

Bei Widerhandlungen gegen dieses Reglement sind die Strafbestimmungen von § 213 Planungs- und Baugesetz anwendbar.

### **Art. 23      Hängiges Verfahren**

Die beim Inkrafttreten dieses Reglements vor dem Gemeinderat hängigen Verfahren sind nach dem neuen Recht zu entscheiden.

---

## **Art. 24      Ausnahmen**

<sup>1</sup> Die zuständige Stelle kann im Einzelfall aus wichtigen Gründen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements gestatten.

<sup>2</sup> Ausnahmen können mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden, befristet sein oder als widerrufbar erklärt werden.

## **Art. 25      Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt nach Rechtskraft des Beschlusses durch die Stimmberechtigten in Kraft.

## **Art. 26      Aufhebung bisheriges Recht**

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- a) Art. 44 Bau- und Zonenreglement.

Ebikon,

## **Gemeinderat Ebikon**

Daniel Gasser  
Gemeindepräsident

Roland Baggenstos  
Gemeindegemeinschreiber

Dieses Reglement wurde von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom ..... beschlossen.