

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 15. Mai 2019

396.

Tiefbauamt, Richtlinien für die Festlegung von Ersatzabgaben für private Fahrzeugabstellplätze, Neuerlass

IDG-Status: öffentlich

I. Ausgangslage

Die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung [PPV], AS 741.500) regelt die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen privaten Parkplätze in der Stadt Zürich. Im Baubewilligungsverfahren wird gestützt auf § 243 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) in Verbindung mit der PPV beurteilt, wie viele Abstellplätze im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu erstellen sind.

Gestützt auf Art. 15 Abs. 1 PPV haben jene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Ersatzabgabe zu leisten, die die Anzahl erforderlicher Pflichtabstellplätze nicht selber schaffen und sich auch nicht innert nützlicher Frist an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen können. Die rechtliche Grundlage für die Erhebung von Ersatzabgaben findet sich in § 246 PBG. Die Höhe der Ersatzabgabe wird gestützt auf die Richtlinien über die Bemessung der Ersatzabgaben berechnet. Diese werden – gestützt auf Art. 15 Abs. 2 PPV – durch den Stadtrat erlassen.

Die Ersatzabgaben für Pflichtparkplätze wurden letztmals mit der Schätzung GV-Nr. 53/2013 vom 11. Oktober 2013 von der städtischen Schätzungskommission überprüft und aktualisiert und die entsprechenden Richtlinien mit STRB Nr. 597/2014 durch den Stadtrat erlassen.

Im Rahmen der Bearbeitung von Einsprachen gegen Ersatzabgaben-Festsetzungsverfügungen (Forderungsanzeigen) stellte sich heraus, dass die städtische Praxis zur Anwendung der Tarife für Dritte bzw. für die Betroffenen nicht immer klar nachvollziehbar und eine entsprechende Präzisierung der Richtlinien daher wünschenswert ist.

Das Tiefbauamt beauftragte deshalb die Schätzungskommission der Stadt Zürich, die städtischen Ersatzabgaben zu überprüfen und zu aktualisieren und in diesem Zusammenhang die städtische Praxis in Bezug auf die Anwendung der Tarife klar zu formulieren.

II. Städtische Praxis zur Anwendung der Tarife

Gestützt auf § 246 Abs. 3 PBG i. V. m. Art. 10 Abs. 1 PPV sind die für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Mitarbeitende vorgesehenen Abstellplätze für Personenwagen grundsätzlich zu überdecken oder unterirdisch anzulegen, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind. Für nicht erstellbare Pflichtparkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Mitarbeitende wird daher gemäss langjähriger städtischer Praxis der Ansatz für gedeckte Parkplätze angewendet. Für nicht erstellbare Pflichtparkplätze für Besucherinnen, Besucher und Kundschaft wird hingegen der Ansatz für offene Parkplätze angewendet.

Diese schematisierte Vorgehensweise zur Festsetzung der Ersatzabgaben und die Unterscheidung der Ansätze für gedeckte bzw. für offene Parkplätze bedeutet eine Vereinfachung für alle Beteiligten, durch die insbesondere die Rechtsgleichheit gegenüber jenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gewährleistet wird, die erhebliche Mittel aufwenden, um ihre Pflichtparkplätze rechtskonform zu erstellen.

Bis 1996 wurden die Ersatzabgaben durch die Liegenschaftenbewertung im damaligen Stadtplanungsamt jeweils individuell berechnet und der Schätzungskommission der Stadt Zürich zur Genehmigung vorgelegt. Um diese Stellen zu entlasten, wurde 1996 die Bemessung der Ersatzabgaben an das Tiefbauamt übertragen und das heutige Bemessungssystem eingeführt.

Die vereinfachte Vorgehensweise zur Festsetzung von Abgaben bzw. Entschädigungen wird sowohl vom Verwaltungsgericht des Kantons Zürich wie auch vom Bundesgericht gestützt (vgl. VR.98.00005, E.9 vom 11. Februar 1999, BGE 2C_1054/2013, E.6.1 vom 20. September 2014 oder BGE 2C_816/2009, E.5.1 vom 3. Oktober 2011).

III. Anpassung der Richtlinien

Die mit Stadtratsbeschluss Nr. 597/2014 erlassenen Richtlinien sollen wie folgt angepasst und neu erlassen werden:

1. Aktualisierung der Tarife (vgl. Beilage, Art. 1 und 2)

Die Höhe der Abgabe richtet sich nach den durchschnittlichen Kosten privater Plätze im entsprechenden Reduktionsgebiet, wobei sie in jedem Fall niedriger bemessen sein muss als die Erstellungskosten (§ 246 PBG i. V. m. Art. 5 Abs. 1 PPV und Art. 15 PPV; vgl. zudem S. 6 und 7 der PPV: Karte zu den Parkplatzreduktionsgebieten).

Auf Antrag des Tiefbauamts wurde die Schätzung aus dem Jahr 2013 von der Schätzungskommission verifiziert und aktualisiert. Die Immobilienökonomie im Amt für Städtebau erarbeitete dazu einen Bericht zuhanden der Schätzungskommission.

Gemäss Schätzungsprotokoll vom 19. Juli 2018 der städtischen Schätzungskommission haben sich die Ersatzabgaben im Vergleich zur Bewertung 2013 insgesamt nur moderat erhöht. Neu ergeben sich folgende Ansätze (die Werte in Klammern beziehen sich auf die Bewertung 2013):

a) Ersatzabgaben für unterirdische Parkplätze

	Wohnen Fr.	Dienstleistung Fr.	Verkauf Gastronomie Fr.	Fabrikation Lager Fr.
Gebiet A	40 000 (38 500)	40 000 (38 500)	33 500 (32 000)	27 500 (25 500)
Gebiet B	38 000 (38 500)	38 000 (38 500)	32 500 (32 000)	26 000 (25 500)
Gebiet C	33 000 (30 000)	33 000 (30 000)	29 000 (25 000)	24 000 (20 000)
Gebiet D	28 500 (30 000)	28 500 (30 000)	25 500 (25 000)	20 000 (20 000)
Übriges Gebiet	25 000 (23 500)	25 000 (23 500)	22 500 (19 500)	17 500 (15 500)

b) Ersatzabgaben für oberirdische Parkplätze

	Wohnen Fr.	Dienstleistung Fr.	Verkauf Gastronomie Fr.	Fabrikation Lager Fr.
Gebiet A	15 000 (13 500)	15 000 (13 500)	12 500 (11 000)	10 500 (8 500)
Gebiet B	14 500 (13 500)	14 500 (13 500)	12 000 (11 000)	10 000 (8 500)
Gebiet C	12 500 (10 500)	12 500 (10 500)	11 000 (8 500)	9 000 (6 500)
Gebiet D	11 500 (10 500)	11 500 (10 500)	10 000 (8 500)	8 000 (6 500)
Übriges Gebiet	10 000 (8 500)	10 000 (8 500)	9 000 (7 000)	7 000 (5 500)

Die Ansätze sollen in etwa zehn Jahren wieder überprüft und aktualisiert werden.

c) Ersatzabgaben für spezielle Nutzungen (Beilage, Art. 3 und 4)

Gestützt auf Art. 4 Abs. 2 PPV berechnet sich der Normalbedarf für spezielle Nutzungen wie Hotel, Spital, Sport-, Fabrikationsanlage usw. nach den PPV-Grundsätzen unter Anwendung der Praxis-Richtwerte. Die Zuständigkeit für die Festlegung der Praxis-Richtwerte für spezielle Nutzungen liegt bei der Baubehörde. Die aktuellen Richtwerte für «Spezielle Nutzungen» gemäss Parkplatzverordnung *Normalbedarf* wurden am 20. November 2018 von der Baubehörde genehmigt.

Im Rahmen der Überprüfung der Ersatzabgaben aktualisierte die Schätzungskommission in den Richtlinien die Liste der Ersatzabgaben zu den speziellen Nutzungen. Die Richtlinien geben in Bezug auf die gängigsten speziellen Nutzungen an, von welchen Nutzweisen für die Festlegung der entsprechenden Ersatzabgaben ausgegangen werden soll. Bei den übrigen speziellen Nutzungen hat das Tiefbauamt bei Bedarf jeweils im Einzelfall zu beurteilen, welcher Ansatz angemessen und verhältnismässig ist.

2. Hinweis auf die städtische Beurteilungspraxis (vgl. Beilage, Art. 6)

Wie bereits erwähnt, wurde im Rahmen der Bearbeitung von Einsprachen gegen Forderungsanzeigen zu Ersatzabgaben festgestellt, dass die Anwendung der Tarife für Dritte bzw. Betroffene nicht klar nachvollziehbar ist. Nirgends in den Richtlinien wird darauf hingewiesen, dass für fehlende Pflichtparkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Mitarbeitende der Tarif für gedeckte bzw. unterirdische Abstellplätze und für fehlende Pflichtparkplätze für Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft der Tarif für offene bzw. oberirdische Parkplätze gilt.

Neu wird in den Richtlinien im Anschluss an die Bewertungstabelle bemerkungsweise darauf hingewiesen, dass gemäss städtischer Praxis für fehlende Pflichtparkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Mitarbeitende der Ansatz für unterirdische Parkplätze und für fehlende Pflichtparkplätze für Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft der Ansatz für offene, d. h. oberirdische Parkplätze gelte. Dadurch wird Transparenz geschaffen und zielführend dem Vorwurf der fehlenden Transparenz in Bezug auf die Anwendung der Tarife begegnet.

Auf Antrag des Vorstehers des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die Richtlinien für die Festlegung von Ersatzabgaben für private Fahrzeugabstellplätze werden gemäss Beilage (Entwurf vom 27. März 2019) neu erlassen.
2. Die Stadtkanzlei wird eingeladen, die Richtlinien für die Festlegung von Ersatzabgaben für private Fahrzeugabstellplätze mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt zu veröffentlichen.
3. Mitteilung je unter Beilage an die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung und Kanzleidienste), die Finanzverwaltung, das Tiefbauamt (Fachstelle Baugesuche, ein unterzeichneter STRB) und das Amt für Baubewilligungen.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti