

# **Fahrzeugabstellplatz- verordnung der Gemeinde Embrach**

vom 13. Dezember 2021

Inkraftsetzung: 14. Oktober 2022

# Fahrzeugabstellplatzverordnung

---

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Dezember 2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Geschäftsführer:

Erhard Büchi

Daniel von Büren

Von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt am 10. Juni 2022

Verfügung Baudirektion

BDV Nr. 0296/22

Gemeindeverwaltung Embrach  
Planung  
Dorfstrasse 9  
8424 Embrach

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	4
Art. 1	Geltungsbereich und Inhalt .....	4
Art. 2	Zuständigkeit .....	4
Art. 3	Erstellungspflicht und Verwirklichungszeitpunkt .....	4
<b>II.</b>	<b>Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtabstellplätze</b> .....	4
Art. 4	Berechnungsgrundsatz.....	4
Art. 5	Normbedarf .....	4
Art. 6	Reduktion nach Güteklassen .....	6
Art. 7	Dimensionierung und Lage.....	6
Art. 8	Behindertengerechte Abstellplätze .....	7
<b>III.</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b> .....	7
Art. 9	Baubeschränkung.....	7
Art. 10	Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken .....	7
Art. 11	Befreiung von der Erstellungspflicht.....	7
<b>IV.</b>	<b>Gemeinschaftsanlagen</b> .....	8
Art. 12	Begriff.....	8
Art. 13	Pflicht zur Beteiligung.....	8
Art. 14	Sicherstellung und Nutzungsregelung.....	8
<b>V.</b>	<b>Veloabstellplätze</b> .....	9
Art. 15	Art. 15 Erstellungspflicht .....	9
Art. 16	Art. 16 Lage und Gestaltung .....	9
Art. 17	Art. 35 Standardbedarf.....	9
<b>VI.</b>	<b>Inkrafttreten</b> .....	10

Die Gemeinde Embrach erlässt, gestützt auf §§ 242 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), nachstehende Fahrzeugabstellplatzverordnung:

## **I. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Geltungsbereich und Inhalt**

Diese Verordnung regelt, in Ergänzung zum kantonalen Recht für das Gemeindegebiet Embrach und vorbehältlich allfälliger Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, für speziell abgegrenzte Gebiete insbesondere:

- die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen (Pflichtparkplätzen)
- die Anzahl der minimal erforderlichen Pflichtparkplätze
- die Pflicht zur Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen
- die Zahl der minimal erforderlichen Veloabstellplätze

### **Art. 2 Zuständigkeit**

Soweit das kommunale oder kantonale Recht nichts Abweichendes bestimmt, obliegt die Anwendung dieser Verordnung der Baubehörde.

### **Art. 3 Erstellungspflicht und Verwirklichungszeitpunkt**

Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen ist die Pflicht zur Schaffung von Fahrzeugabstellplätzen gemäss den §§ 242 ff. PBG bis spätestens zum Bezug des Bauprojektes zu erfüllen.

## **II. Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtabstellplätze**

### **Art. 4 Berechnungsgrundsatz**

<sup>1</sup> Die Zahl der vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach

- der Nutzweise des Baugrundstückes (Normbedarf),
- dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr,
- den örtlichen Besonderheiten:
  - Schutz von Orts- und Quartierbildern
  - topographische Begebenheiten

<sup>2</sup> Als Bezugsgrösse gilt die Nutzungsintensität oder die Geschossfläche. Als massgebliche Geschossfläche (mGF) gelten alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in allen Geschossen, inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden.

### **Art. 5 Normbedarf**

<sup>1</sup> Der Normbedarf wird aufgrund der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-Motorfahrzeugabstellplätze (PP) nach der Nutzungsintensität oder massgeblichen Geschossfläche (mGF) ermittelt. Bei mehreren Berechnungsmöglichkeiten ist

das Kriterium massgebend, welches die grössere Anzahl PP ergibt. Bei speziellen Verhältnissen kann die Baubehörde den Normbedarf abweichend von den Werten gemäss untenstehender Tabelle festlegen.

Abstellplätze Nutzungsart	Bewohner / Mitarbeitende	Besucher / Kunden
<b>Wohnen</b>		
Wohnungen	1 PP / 80 m <sup>2</sup> mGF mind. 1 PP / Wohnung	1 PP / 4 Wohnungen
Einfamilienhäuser	2 PP / EFH	1 PP / 4 EFH, wenn keine Garagenvorplätze
<b>Verkaufsgeschäfte</b>		
Lebensmittel	1 PP / 150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 30 m <sup>2</sup> mGF <sup>(1)</sup>
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 200 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 70 m <sup>2</sup> mGF <sup>(1)</sup>
<b>Restaurants</b>		
Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	---	1 PP / 10 Sitzplätze
Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer
<b>Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe, Industrie</b>		
publikumsorientiert <sup>(2)</sup>	1 PP / 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 100 m <sup>2</sup> mGF
nicht publikumsorientiert <sup>(3)</sup>	1 PP / 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 300 m <sup>2</sup> mGF
industrielle Fabrikation	1 PP / 150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 750 m <sup>2</sup> mGF
Lagerbetriebe	1 PP / 300 m <sup>2</sup> mGF	<sup>(1)</sup>
<b>Spezialnutzungen</b>		
Einkaufszentren (gem. BBV II ab 2'000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m <sup>2</sup> mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants usw.	1 PP / 250 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 60 m <sup>2</sup> mGF
Unterhaltungsstätten, öffentli- che Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	<sup>(4)</sup>	<sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> Güterumschlag separat

<sup>(3)</sup> z.B. reine Büroflächen

<sup>(2)</sup> z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

<sup>(4)</sup> Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund VSS 40 281)

<sup>2</sup> Für weitere Nutzungsarten wird der Bedarf unter Beachtung der einschlägigen Normen (VSS etc.) fallweise bestimmt.

<sup>3</sup> Bruchteile von 0.5 und mehr werden am Schluss aller Berechnungen aufgerundet.

## **Art. 6 Reduktion nach Güteklassen**

<sup>1</sup> Entsprechend der Klassenzugehörigkeit des betroffenen Gebiets wird die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze gemäss nachfolgender Tabelle in Prozent (%) des Normbedarfs festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtbedarf). Unter Einhaltung dieser Minimalvorschrift kann der Bauherr die zu erstellende Parkplatzzahl frei bestimmen. Der Mindestbedarf für Wohnbauten von 1 PP pro Wohnung oder EFH darf nicht unterschritten werden.

Benützer-Kategorie	Bewohner	Beschäftigte	Besucher / Kunden
Güteklassen aufgrund ÖV-Erschliessung und örtlichen Besonderheiten gemäss Art. 4.	min. %	min. %	min. %
Güteklasse 1	55	30	40
Güteklasse 2	70	45	50
Güteklasse 3	85	60	70
Güteklasse 4	100	90	90

<sup>2</sup> Die Zuteilung der Güteklassen nach ÖV-Erschliessung und örtlichen Besonderheiten wird im beiliegenden Situationsplan Massstab 1:10'000 festgehalten; dieser ist Bestandteil dieser Verordnung.

<sup>3</sup> Wenn eine Fläche für zeitlich auseinanderliegende Parkierungsbedürfnisse verfügbar ist, kann die Zahl der erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze angemessen reduziert werden, sofern die Doppelnutzung dauernd sichergestellt ist.

<sup>4</sup> Nach Möglichkeit soll eine angemessene Anzahl Parkplätze mit Ladestationen für Fahrzeuge mit alternativem, umweltschonendem Antrieb erstellt und entsprechend gekennzeichnet werden.

## **Art. 7 Dimensionierung und Lage**

<sup>1</sup> Motorfahrzeugabstellplätze sind verkehrsgerecht anzulegen und gemäss der jeweils gültigen Schweizer Norm (SN) zu dimensionieren.

<sup>2</sup> Garagenvorplätze dürfen an den Pflichtbedarf für Motorfahrzeugabstellplätze angerechnet werden, sofern die beanspruchte Fläche nicht für weitere Zugänge oder Erschliessungen zu dienen hat und die Verkehrssicherheit gemäss § 244 PBG gewährleistet bleibt.

<sup>3</sup> Die Motorfahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen. Diese sind als solche zu kennzeichnen und von Dauerparkierern freizuhalten.

<sup>4</sup> Für Motorfahrzeugabstellplätze, welche nicht für Besucher und Kunden vorgesehen sind, gilt § 244 Abs. 3 PBG.

### **Art. 8 Behindertengerechte Abstellplätze**

<sup>1</sup> Die Anzahl, die Lage und die Ausgestaltung von Abstellplätzen für Fahrzeuge von Behinderten richten sich nach den Anforderungen gemäss der Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

<sup>2</sup> Bei den Bewohner-/ Beschäftigtenparkplätzen können die behindertengerechten Parkplätze Bestandteil der minimalen Pflichtparkplätze nach Art. 6 sein. In Miet- oder Kaufverträgen ist der Abtausch zugunsten einer Bewohnerin / eines Bewohners mit Behinderung sicher zu stellen.

<sup>3</sup> Behindertengerechte Besucher- oder Kundenparkplätze sind zusätzlich zu den Pflichtparkplätzen nach Art. 6 zu erstellen und als solche zu kennzeichnen.

## **III. Weitere Bestimmungen**

### **Art. 9 Baubeschränkung**

<sup>1</sup> Wenn für die Erstellung von oberirdischen Motorfahrzeugabstellplätzen Vorgärten, Innenhöfe und / oder andere das Ortsbild mitprägende Elemente geopfert werden müssten und dies dem Wohn- oder Ortsbildschutz zuwiderläuft, kann die Erstellung von solchen Abstellplätzen begrenzt oder untersagt werden.

<sup>2</sup> In solchen Fällen muss die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen gemäss Art. 13 dieser Verordnung erfolgen.

### **Art. 10 Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken**

<sup>1</sup> Liegen die Motorfahrzeugabstellplätze nicht auf dem pflichtigen Baugrundstück selbst, so ist der dauernde Bestand dieser Abstellplätze durch Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn sicherzustellen. Die Abstellplätze sind bis zum Bezug des Bauobjektes zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Besucherparkplätze sind in der Regel in höchstens 150 m, die übrigen Pflichtparkplätze in höchstens 300 m Luftlinien-Entfernung vom pflichtigen Grundstück zu erstellen, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.

### **Art. 11 Befreiung von der Erstellungspflicht**

<sup>1</sup> Auf Gesuch hin kann von der Erstellungspflicht ganz oder teilweise befreit werden sofern:

- a. Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist möglich ist.
- b. Die Erstellung von Pflichtplätzen auf dem eigenen oder einem in nützlicher Entfernung liegenden Grundstück aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur teilweise möglich, beziehungsweise sinnvoll ist.

<sup>2</sup> Als rechtliche oder tatsächliche Hindernisse für die Erfüllung der Fahrzeugabstellplatzpflicht gelten insbesondere:

- a. Örtliche Verhältnisse, welche die Erstellung von Parkplätzen nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand zulassen.
- b. Das Entgegenstehen öffentlich-rechtlicher Vorschriften, insbesondere Vorschriften zum Schutz der Wohnumgebung, der Orts-, Quartier- und Strassenbilder.

#### **IV. Gemeinschaftsanlagen**

##### **Art. 12 Begriff**

<sup>1</sup> Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung sind Abstellplatzanlagen oder Teile davon, die für Benutzer verschiedener Grundstücke bestimmt sind und deren Abstellplätze diesen Grundstücken fest zugewiesen werden.

<sup>2</sup> Keine Gemeinschaftsanlagen in diesem Sinne sind öffentliche Abstellplätze oder öffentliche Einstellräume.

##### **Art. 13 Pflicht zur Beteiligung**

<sup>1</sup> Wer die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze nicht selber erstellen kann oder darf, hat sich im Umfang der fehlenden Pflichtparkplätze innert nützlicher Frist an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen. Diese soll in zweckdienlicher Entfernung zum Baugrundstück liegen. Mit der baurechtlichen Bewilligung kann die Beteiligung an einer bestimmten Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden.

<sup>2</sup> Mit der Beteiligung verbunden ist die Pflicht, an die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten der Gemeinschaftsanlage anteilmässig beizutragen.

##### **Art. 14 Sicherstellung und Nutzungsregelung**

<sup>1</sup> Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ist vor Baubeginn nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, so ist die Pflicht zur Beteiligung vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann eine finanzielle Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung an den Baukosten verfügen, die vor Baubeginn zu leisten ist.

<sup>3</sup> Die Beteiligung bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde. Ohne deren Zustimmung darf sie weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden. Diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken

<sup>4</sup> Nutzungsregelungen in Gemeinschaftsanlagen sind Sache der Eigentümer. Die diesbezüglichen Vereinbarungen müssen im Grundbuch eingetragen werden.

<sup>5</sup> Eine angemessene Zahl der Pflichtparkplätze ist als Behinderten Fahrzeugabstellplätze auszubauen und entsprechend zu bezeichnen.

## V. Veloabstellplätze

### Art. 15 Erstellungspflicht

Für die Bereitstellung von Veloabstellplätzen gilt Art. 3 entsprechend.

### Art. 16 Lage und Gestaltung

Die Veloabstellplätze sind in naher Distanz zum Zielort, in der Regel auf dem Grundstück selbst und entsprechend der jeweils gültigen Schweizer Norm (SN) zu bemessen und auszuführen, insbesondere die Reduktions- und Etappierungsmöglichkeiten. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage sowie in der Regel witterungsgeschützt angeordnet werden.

### Art. 17 Standardbedarf

<sup>1</sup> Der Standardbedarf wird aufgrund der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Veloabstellplätze (VP) nach der Nutzungsintensität oder massgeblichen Geschossfläche (mGF) ermittelt.

Nutzungsart \ Abstellplätze	Bewohner / Mitarbeitende	Besucher / Kunden / Schüler
<b>Wohnen</b>	1 VP / Zimmer <sup>(1)</sup>	im Wert der Bewohner enthalten
<b>Verkaufsgeschäfte</b>	2 VP / 10 Mitarbeitende 1 VP / 100 m <sup>2</sup> mGF	2 VP / 10 Kunden <sup>(2)</sup>
<b>Restaurants</b>	2 VP / 10 Mitarbeitende	2 VP / 10 Sitzplätze
<b>Schulen</b>		
Unterstufe	2 VP / 10 Mitarbeitende	1-3 VP / 10 Schüler
Oberstufe	2 VP / 10 Mitarbeitende	5-7 VP / 10 Schüler
<b>Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe / Industrie</b>		
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe <sup>(3)</sup>	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1 VP / 100 m <sup>2</sup> mGF	3 VP / 10 Arbeitsplätze 1.5 VP / 100 m <sup>2</sup> mGF
Spitäler, Pflege- und Altersheime	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1.5 VP / 100 m <sup>2</sup> mGF	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1.5 VP / 100 m <sup>2</sup> mGF
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1 VP / 100 m <sup>2</sup> mGF	0.5 VP / 10 Arbeitsplätze 0.25 VP / 100 m <sup>2</sup> mGF
Gewerbe und Industrie	2 VP / 10 Arbeitsplätze 0.4 VP / 100 m <sup>2</sup> mGF	0.5 VP / 10 Arbeitsplätze 0.1 VP / 100 m <sup>2</sup> mGF

Abstellplätze Nutzungsart	Bewohner / Mitarbeitende	Besucher / Kunden / Schüler
<b>Freizeit- und Sporteinrichtungen</b> Freibad, Sportanlagen, Hallenbäder	2 VP / 10 Mitarbeitende	3-5 VP / 10 gleichzeitige Besucher

<sup>(1)</sup> Ganze Zimmerzahl, ohne Wohnzimmer (Bsp. 4.5 Zi-Whg = 3 VP)

<sup>(2)</sup> Kann nur aufgrund der Nutzungsintensität bestimmt werden.

<sup>(3)</sup> Darunter fallen z.B. Post-/ Bankfilialen, Reisebüros, Gemeindeverwaltungen, Arzt- und Therapiepraxen oder Coiffeursalons.

<sup>2</sup> Für weitere Nutzungsarten wird der Bedarf unter Beachtung der einschlägigen Schweizernormen (SN) fallweise bestimmt.

<sup>3</sup> Bruchteile von 0.5 und mehr werden am Schluss aller Berechnungen aufgerundet.

## VI. Inkrafttreten

Der Gemeinderat setzt diese Fahrzeugabstellplatzverordnung, nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige kantonale Direktion, in Kraft. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG öffentlich bekannt gemacht.