



Fahrzeug- abstellplätze neu geregelt

Am 1. August 2025 wurden die Parkierungsbestimmungen in den §§242–244 und 247 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) angepasst. Das Amt für Raumentwicklung und das Amt für Mobilität haben dazu eine Umsetzungshilfe erstellt, welche die Änderungen und ihre Auswirkungen auf die kommunale Nutzungsplanung erläutert.

Sarah Hug, Projektleiterin Gesamtverkehrsplanung
Abteilung Gesamtmobilität
sarah.hug@vd.zh.ch

Jakob Lindenmeyer, Leiter Rechtsdienst
Stab
jakob.lindenmeyer@vd.zh.ch

Amt für Mobilität (AFM)
Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich

Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt- und Nutzungsplanung
Abteilung Raumplanung
stefanie.jakob@bd.zh.ch

Gregor Lichtenthäler, Jurist
Abteilung Recht und Verfahren
gregor.lichtenthaeler@bd.zh.ch

Amt für Raumentwicklung (ARE)
Baudirektion Kanton Zürich

www.zh.ch/nutzungsplanung –
Umsetzungshilfe

Neu sind Abstellplätze nicht mehr nur für Autos festzulegen, sondern allgemein für Verkehrsmittel. Auch qualitative Aspekte können nun berücksichtigt werden, beispielsweise Überdachungen.
Quelle: ARE

Seit der Einführung der Parkierungsbestimmungen im PBG haben sich die Bedürfnisse für das Erstellen oder Nicht-Erstellen von Abstellplätzen stark verändert: Wo früher zu wenige Abstellplätze vorhanden waren, besteht vielerorts das gegenteilige Problem, dass auf immer knapperem Raum eher zu viele erstellt werden müssen.

Zudem stellte sich die Frage, für welche Kategorien von Fahrzeugen Parkierungsmöglichkeiten zwingend geschaffen werden müssen, da sich unser Mobilitätsverhalten stark verändert hat.

Mehr Gestaltungsmöglichkeiten für die Gemeinden

Die Gemeinden legen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) die Berechnungsgrundlage für die zu erstellende Anzahl der Abstellplätze fest. Mit der Gesetzesrevision per 1. August 2025 wurde das Thema Parkierung stärker auf eine Gesamtverkehrsbetrachtung abgestützt.

Neu sind Abstellplätze nicht mehr nur für Autos festzulegen, sondern allgemein für Verkehrsmittel. Damit wird den veränderten Bedürfnissen im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Mobilität Rechnung getragen. Zudem sind die qualitativen Aspekte der Abstellplätze (Lage und Ausstattung) für die jeweiligen Verkehrsmittel zu berücksichtigen. Mit der Ausweitung der Zweckbestimmung des Ersatzabgabefonds erhalten die Gemeinden zudem mehr Flexibilität, um die Mobilität zu gestalten.

Parkplatzregelungen betreffen nicht mehr nur Motorfahrzeuge

Bislang lag der Fokus der Erstellungspflicht auf den Motorfahrzeugen. Neu ist die Anzahl Abstellplätze für alle Verkehrsmittel in Privatbesitz festzulegen, also

auch für Velos, E-Bikes oder Motorräder. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Mobilität heute vielschichtiger und komplexer ist und nicht nur Motorfahrzeuge Abstellflächen benötigen.

Reduktion Abstellplätzen neu auf Stufe Baubewilligung möglich

Bauherrschaften sind grundsätzlich verpflichtet, die in der BZO vorgeschriebene Anzahl Abstellplätze im Bewilligungsverfahren bei Neubauten sowie bei baulichen Erweiterungen oder Nutzungsänderungen nachzuweisen. Die Gemeinden überprüfen die Einhaltung dieser Pflicht.

Bislang war in der BZO eine Bestimmung erforderlich, welche die Unterschreitung des ermittelten Bedarfs an Abstellplätzen zulies. Neu ermöglicht dies das kantonale Recht. Danach kann die Zahl der Abstellplätze auf Antrag der Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren reduziert wer-



Auch die Bereitstellung von Lade- stationen für Bewohnende und Beschäftigte kann neu verpflichtend sein.
Quelle: I. Flynn

den, sofern nachgewiesen werden kann, dass dadurch die Abstellplätze auf öffentlichem Grund nicht übermässig beansprucht werden.

Zusätzliche Spielräume in der Bodennutzung

Die Lage der Abstellplätze kann neu in der BZO genauer festgelegt werden. Bislang mussten sie grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung auf einem Drittgrundstück erstellt werden.

Die neue Regelung schafft zusätzliche Spielräume und erleichtert die Innenentwicklung, da zusätzlicher Bedarf an Abstellplätzen bei baulichen Erweiterungen nicht mehr zwingend auf dem eigenen Grundstück gedeckt werden muss.

Mit Ausstattung der Abstellplätze Velo und E-Fahrzeuge fördern

Bisher war es nicht möglich, die Gestaltung der Abstellplätze detaillierter zu regeln. Neu erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, qualitative Anforderungen an die Gestaltung von Abstellplätzen verbindlich festzulegen. Besonders mit Regelungen zur Überdachung oder durch

die Installation einer Ladeinfrastruktur kann die Nutzung von Velos und Elektrofahrzeugen gezielt gefördert werden.

Flexibilisierung der Fondsmittel

Der Ersatzabgabefonds dient dazu, finanzielle Mittel bereitzustellen, um die Erreichbarkeit sicherzustellen, wenn weniger Abstellplätze realisiert werden, als gemäss BZO erforderlich wären. Bisher konnten die Mittel ausschliesslich für die Erstellung von Abstellplätzen oder für den Ausbau des ÖV-Angebots verwendet werden. Neu können die Fondsmittel flexibler für jegliche Anliegen der Mobilität eingesetzt werden, welche die Erreichbarkeit sicherstellen (z. B. ÖV-Ausbau, Etablierung Sharing-Angebot, Mobilitätsstationen).

Was sich für Private ändert

Für Private führen die Anpassungen des PBG zu einigen Erleichterungen. Besonders die Möglichkeit, im Rahmen der Baubewilligung die zu erstellenden Abstellplätze den Bedürfnissen anzupassen, entlastet private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Sie können flexibler bauen und müssen Abstellplätze nicht zwingend erstellen, wenn kein Bedarf be-

steht. Private können neu jedoch verpflichtet werden, Stromanschlüsse oder Witterungs- und Diebstahlschutz bei Veloabstellplätzen vorzusehen.

Umsetzungshilfe für Gemeinden

Das Amt für Raumentwicklung und das Amt für Mobilität haben gemeinsam eine Umsetzungshilfe für Gemeinden erarbeitet. Diese enthält auch Musterbestimmungen für die BZO.

Sie kann unter www.zh.ch/nutzungsplanung heruntergeladen werden.

Beispiele Musterbestimmungen für die BZO

Diebstahlschutz

- X% der Abstellplätze für Velos sind als Langzeitabstellplätze gegen Diebstahl und Vandalismus geschützt auszugestalten.
- Für Velos und leichte Motorfahräder im Sinne von Art. 18 lit. b der Verordnung über die technischen Anforderungen an Strassenfahrzeuge (VTS) sind abschliessbare Räume oder Boxen in angemessener Menge vorzusehen.

Witterungsschutz

- X% der Abstellplätze für Velos sind als Langzeitabstellplätze mit einem Witterungsschutz auszustatten.
- Mindestens Anteil X% der erforderlichen Abstellplätze für Velos/Motos sind nahe bei den Hauptzugängen, witterungsgeschützt und verkehrssicher zugänglich anzuordnen.

Ladeinfrastruktur

- Bei Neu- und Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird, ist die elektrische Basisinfrastruktur für Bewohner- und Beschäftigtenabstellplätze zur Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzubereiten.
- Die Abstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind mit elektrischer Basisinfrastruktur zu erstellen. Die Abstellplätze für Besucher und Kunden sind soweit zweckmässig mit Ladestationen zu erstellen.
- In Veloräumen sind geeignete Ladepunkte für E-Bikes vorzusehen.
- Bei Langzeitabstellplätzen sind genügend Steckdosen für leichte Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Was die Bau- und Zonenordnung regelt

Das Planungs- und Baugesetz verlangt von den Gemeinden den Erlass einer eigenen kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO). Sie regelt verbindlich, wie Grundstücke bebaut und genutzt werden dürfen. Da die BZO von Gemeinde zu Gemeinde variiert, sind die Informationen immer direkt auf der jeweiligen Gemeindegewebseite oder den offiziellen Portalen zu finden:

Die BZO

- setzt sich aus den Vorschriften (Bau- und Nutzungsvorschriften) sowie einer dazugehörigen Karte (Zonenplan) zusammen und bildet die sogenannte Grundordnung.
- liegt in der Kompetenz der Gemeinde und muss mit den übergeordneten Richtplänen und dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) übereinstimmen. Mit Ergänzungsplänen (z. B. Kernzonenplan) kann die Grundordnung überlagert bzw. ergänzt werden.

Der Zonenplan bestimmt

- die Zonenzugehörigkeit der einzelnen Grundstücke (ob ein Grundstück z. B. in einer Wohnzone, Gewerbezone oder in einer Zone für öffentliche Bauten liegt)
- die zulässige Nutzungsart (z. B. Wohnen, Gewerbe: d.h., ob dort gewohnt oder gearbeitet werden darf)

Die Vorschriften definieren u. a. die Anforderungen an die Bauten und Anlagen und legen das einzuhaltende Baumass (messbare Vorgaben) fest (z. B. Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhen, Gebäudelängen, Geschosshöhe, Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer).

Welche Nutzungen auf einem Grundstück zulässig sind oder welche Nutzungsbeschränkungen bestehen, kann im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) eingesehen werden (Artikel Seite 37). Im Bereich Nutzungsplanung sind der Zonenplan und überlagernde Festlegungen (z. B. Gestaltungspläne) abgebildet.

www.zh.ch/gesetzessammlung – Planungs- und Baugesetz