



CH-3003 Bern PUE; aur POST CH AG

Gemeinde Riederalp  
Schulhausweg 1  
3986 Ried-Mörel

Per E-Mail: [REDACTED]

Aktenzeichen: PUE-531- 467

Bern, (Datum vgl. Datumsstempel der elektronischen Unterschrift)

## Parkiergebühren – Antrag des Preisüberwachers

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin,  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,

Mit Schreiben vom 13.10.2025 und nachfolgendem E-Mail-Verkehr hat die Gemeinde Riederalp (nachfolgend «Gemeinde») uns die Unterlagen betreffend die geplanten Änderungen des Parkierungsreglements zur Überprüfung zugestellt.

Gestützt auf die eingereichten Unterlagen, lassen wir Ihnen nachfolgenden Antrag zukommen.

### 1. Rechtliches

Das Preisüberwachungsgesetz (PüG; SR 942.20) gilt für Wettbewerbsabreden im Sinne des Kartellgesetzes vom 6. Oktober 1995 und für marktmächtige Unternehmen des privaten und des öffentlichen Rechts (Art. 2 PüG). Die Gemeinde verfügt hinsichtlich der Bewirtschaftung der Parkplätze auf öffentlichem Grund über ein lokales Monopol. Parkplätze, die von Privaten zur Verfügung gestellt werden, müssen in der Regel von der Gemeinde genehmigt werden. Damit hat die Gemeinde eine starke Marktposition. Art. 2 PüG ist einschlägig und die Unterstellung unter das PüG gegeben.

Ist die Legislative oder die Exekutive des Bundes, eines Kantons oder einer Gemeinde zuständig für die Festsetzung oder Genehmigung einer Preiserhöhung, die von den Beteiligten an einer Wettbewerbsabrede oder einem marktmächtigen Unternehmen beantragt wird, so hört sie zuvor den Preisüberwacher an. Er kann beantragen, auf die Preiserhöhung ganz oder teilweise zu verzichten oder einen missbräuchlich beibehaltenen Preis zu senken (Art. 14 Abs. 1 PüG). Die Behörde fügt die Stellungnahme in ihrem Entscheid an. Folgt sie ihr nicht, so begründet sie dies (Art. 14 Abs. 2 PüG).

Preisüberwachung PUE  
Einsteinstrasse 2  
3003 Bern

<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>



## 2. Analyse

### 2.1 Geplante Änderungen

Mit ihrem Schreiben hat die Gemeinde dem Preisüberwacher die geplanten Änderungen des Parkierungsreglements unterbreitet. Geplant sind unter anderem:

<b>Parkgebühren - Vorschlag 2026</b>		
abends von 19:00 Uhr bis morgens 08:00 Uhr gebührenfrei [Anmerkung: mehr als 11 Stunden geht nicht zwischen 8 und 19 Uhr]		
	<b>Vorschlag</b>	<b>bisher</b>
1 Stunde	gratis	gratis
> 1 bis 4 Stunden	CHF 3.00	CHF 3.00
> 4 Stunden bis 8 Stunden	CHF 6.00	CHF 6.00
> 8 Stunden bis 11 Stunden	CHF 9.00	CHF 7.00
2 Tage	CHF 16.00	CHF 14.00
3 Tage	CHF 24.00	CHF 21.00
4 Tage	CHF 30.00	CHF 28.00
5 Tage	CHF 36.00	CHF 30.40
6 Tage	CHF 42.00	CHF 32.70
7 Tage	CHF 45.00	CHF 35.00
8 Tage	CHF 48.00	CHF 37.15
9 Tage	CHF 51.00	CHF 39.30
10 Tage	CHF 54.00	CHF 41.40
11 Tage	CHF 57.00	CHF 43.50
12 Tage	CHF 60.00	CHF 45.65
13 Tage	CHF 62.00	CHF 47.80
14 Tage	CHF 64.00	CHF 50.00
15 Tage	CHF 66.00	CHF 51.25
16 Tage	CHF 67.00	CHF 52.50
17 Tage	CHF 68.00	CHF 53.75
18 Tage	CHF 69.00	CHF 55.00
19 Tage	CHF 70.00	CHF 56.25
20 Tage	CHF 71.00	CHF 57.50
21 Tage	CHF 72.00	CHF 58.75
22 Tage	CHF 73.00	CHF 60.00
23 Tage	CHF 74.00	CHF 61.25
24 Tage	CHF 75.00	CHF 62.50
25 Tage	CHF 76.00	CHF 63.75
26 Tage	CHF 77.00	CHF 65.00
27 Tage	CHF 78.00	CHF 66.25
28 Tage	CHF 80.00	CHF 67.50
29 Tage	CHF 80.00	CHF 68.75
30 Tage	CHF 80.00	CHF 70.00
jeder weitere Monat	CHF 33.00	CHF 30.00
Jahr	CHF 360.00	CHF 360.00

### 2.2 Beurteilung der geplanten Parkgebühren

Die Bewertung erfolgt nach der im Anhang 1 «Methodik Parkgebühren» dargestellten Methode.

## 2.3 Gebührenhöhe und Kostendeckung

### 2.3.1 Kostendeckung

Die angemessenen Preise für die Strassenrandparkplätze werden festgelegt, indem die standardisierten Kosten bestehend aus Landkosten, Herstellungskosten sowie Bewirtschaftungskosten auf die verschiedenen Nutzniessenden aufgeteilt werden. Dem kostenlosen Kurzparkieren sowie den Effizienzanforderungen wird ebenfalls Rechnung getragen.

Die Kosten für die Parkplätze mit Parkuhrenbewirtschaftung werden analog zu denen für die Strassenrandparkplätze errechnet. Weitere Einzelheiten sind aus dem Anhang 1 «Methodik Parkgebühren» zu entnehmen.

### 2.3.2 Angemessener Preis

Unter Anwendung der im Anhang 1 dargestellten Methodik errechnet sich für die Gemeinde eine angemessene Parkgebühr von **CHF 245** pro Jahreskarte bzw. **CHF 21** pro Monatskarte. Die Berechnung lässt sich anhand der Tabelle im Anhang 2 nachvollziehen.

Der Preisüberwacher hält für Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkplätze mit Manövrierfläche etwas höhere Tarife für gerechtfertigt.

### 2.3.3 Zusammenfassung

Bereits mit Ihrem aktuellen Tarif ab drei Tagen liegt die Gemeinde über dem mittels der Methodik der Preisüberwachung errechneten Maximalpreis pro Monat von 21 CHF. Auch der Jahrestarif überschreitet die errechnete Grenze von CHF 245.


## 3. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen und in Anwendung der Artikel 2, 13 und 14 PüG beantragt der Preisüberwacher der Gemeinde Riederalp:

- ***Auf die geplante Gebührenerhöhung zu verzichten.***

Wir weisen Sie darauf hin, dass die zuständige Behörde die Stellungnahme des Preisüberwachers in ihrem Entscheid aufzuführen und, falls sie dem Antrag nicht folgt, in der Veröffentlichung ihren abweichenden Entscheid zu begründen hat (Art. 14 Abs. 2 PüG). Wir bitten Sie, uns Ihren veröffentlichten Entscheid zukommen zu lassen. Sobald die zuständige Behörde bei der Gemeinde den Entscheid gefällt hat, werden wir den vorliegenden Antrag auf unserer Webseite veröffentlichen. Falls dieser aus Ihrer Sicht Geschäfts- oder Amtsgeheimnisse enthält, bitten wir Sie, diese mit der Mitteilung Ihres Entscheides zu bezeichnen.

Freundliche Grüsse



Beat Niederhauser  
Geschäftsführer  
Stellvertreter des Preisüberwachers

Beilagen:

- Anhang 1 «Methodik Parkgebühren»
- Anhang 2 «Berechnung angemessene Parkgebühren»

# Anhang 1

## METHODIK PARKGEBÜHREN

### 1. GENERELLE BEMERKUNGEN

Bei der Beurteilung von Parkgebühren stützt sich der Preisüberwacher auf das **Kostendeckungs-** sowie das **Äquivalenzprinzip**. Ersteres verlangt, dass die Einnahmen aus dem Betrieb von Parkplätzen die für die Bereitstellung derselben entstehenden Kosten nicht übertreffen.

Das Äquivalenzprinzip dagegen legt fest, dass die Abgabe im Einzelfall nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss. Mit anderen Worten soll die Leistung des Gemeinwesens der Gegenleistung einer abgabepflichtigen Person entsprechen. Für einen regulären Strassenrandparkplatz geht der Preisüberwacher von einer **Standardgrösse** von **12 m<sup>2</sup>** aus. Die Standardgrösse eines Parkplatzes auf einer Parkanlage mit Parkuhrenbewirtschaftung beträgt aufgrund der Manövriertfläche **24 m<sup>2</sup>**.

### 2. KOSTEN

Um die Einhaltung des Kostendeckungsprinzips zu prüfen, müssen die Kosten geschätzt werden, die einer Gemeinde durch den Betrieb von Parkplätzen entstehen. Im verwendeten Modell setzen sich die Kosten aus Landkosten, Herstellungskosten und Betriebskosten zusammen.

#### 2.1 LANDKOSTEN

Die Landkosten können als Opportunitätskosten der Bodennutzung interpretiert werden. Sie entsprechen der entgangenen Rendite aus der Nutzung des für den Parkplatz verwendeten Grundstücks. Diese entgangene Rendite darf laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung<sup>1</sup> nicht mehr als zwei Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz liegen. Parkplätze befinden sich in der Regel innerhalb der Baulinie und dürfen somit nicht überbaut werden. Wo dies nicht der Fall ist, sind sie in Zonen öffentlicher Nutzung (ZöN) oder in Zonen, die als solche genutzt werden. Aufgrund der geringen baulichen Ausnutzung geht der Preisüberwacher bei der Ermittlung des Bodenwerts von einem Wert von 25 % des Baulandpreises aus (Vorgartenabzug<sup>2</sup> bzw. Abzug ZöN<sup>3</sup>).

#### 2.2 HERSTELLUNGSKOSTEN

Das verwendete Modell berücksichtigt die Abschreibungen auf die getätigten Investitionen sowie kalkulatorische Zinsen auf den Restbuchwert. Für Parkplätze mit Parkuhrenbewirtschaftung sind zudem die Herstellungskosten für die Parkuhr berücksichtigt.

#### 2.3 BETRIEBSKOSTEN

Daneben werden Kosten für den betrieblichen Unterhalt der Parkplätze (physischer Unterhalt sowie Verwaltungsaufwand) berücksichtigt. Ebenfalls im Modell enthalten sind die Kosten für die Markierung und Signalisation der Parkplätze sowie bei Parkuhrenbewirtschaftung die Betriebskosten der Parkuhren.

---

<sup>1</sup> BGE 4A\_554/2019 vom 26. Oktober 2020.

<sup>2</sup> Bei der Bemessung von Entschädigungen für Enteignungen von «Vorgartenland» kommt in solchen Fällen gemäss Bundesgericht ein sogenannter «Vorgartenabzug» von 75 % auf dem Baulandpreis zum Tragen, vgl. Urteil 1C\_361/2009 des Bundesgerichts vom 14. Dezember 2009.

<sup>3</sup> Schweizerisches Schätzerhandbuch (2019) der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten, S. 387.

### 3. KOSTENTEILUNG

Die Gesamtkosten setzen sich aus den einzelnen in den Abschnitten 2.1 bis 2.3 erläuterten Teilkosten zusammen. Sie sollen gemäss dem Verursachungsprinzip von den verschiedenen Nutzniessenden getragen werden. Einen Anteil von zehn Prozent trägt die öffentliche Hand im Sinne des **öffentlichen Interesses**, da die Gesamtbevölkerung von der Bereitstellung grundlegender Infrastruktur profitiert. Denn diese ermöglicht die wirtschaftliche Aktivität überhaupt erst.

### 4. EFFIZIENZANFORDERUNGEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG DER PARKPLÄTZE

Eine effiziente Bewirtschaftung von Parkplätzen ist von zentraler Bedeutung. Dies ist auch aus Sicht des Äquivalenzprinzips von Bedeutung. Konkret soll eine Gemeinde kein Überangebot von Parkplätzen zur Verfügung stellen und sich auf den Standpunkt stellen, dass die Nutzniessenden die Kosten von mehr Parkplätzen zu tragen haben, als diese überhaupt nutzen können.

Darüber hinaus gilt es zu beachten, dass die meisten Gemeinden auf Strassenrandparkplätzen kostenloses Kurzparkieren für eine gewisse Dauer vorsehen. Es dürfen folglich nicht die gesamten Kosten auf die Parkkarteninhabenden abgewälzt werden. Auf den Strassenrandparkplätzen trägt der Preisüberwacher diesem Umstand und den erwähnten Effizienzüberlegungen mit einem **Effizienzdivisor** Rechnung. Dieser steigt in Abhängigkeit des Bodenwerts, um den steigenden Opportunitätskosten der Bodennutzung und den damit verbundenen erhöhten Effizianzorderungen gerecht zu werden.

Für die Parkplätze mit Parkuhrenbewirtschaftung hingegen legt der Preisüberwacher Effizianzorderungen insofern fest, dass er im Durchschnitt von einer täglichen kostenpflichtigen Nutzung von mindestens **zwei Stunden** ausgeht.

### 5. ANGEMESSENER PREIS

Zusammenfassend werden die angemessenen Preise für die Strassenrandparkplätze festgelegt, indem die geschätzten Kosten bestehend aus Landkosten, Herstellungskosten sowie Bewirtschaftungskosten auf die verschiedenen Nutzniessenden aufgeteilt werden. Dem kostenlosen Kurzparkieren sowie den Effizianzorderungen wird mittels eines vom Bodenpreis abhängigen Effizienzdivisors Rechnung getragen.

Die Kosten für die Parkplätze mit Parkuhrenbewirtschaftung werden analog zu denen für die Strassenrandparkplätze errechnet. Den Effizianzorderungen wird Rechnung getragen, indem der Preisüberwacher von einer durchschnittlichen Mindestnutzung von zwei Stunden pro Parkplatz und Tag ausgeht.

# Anhang 2

## Berechnung angemessene Parkgebühren

PP = Parkplatz			
Laternenparkplatz			
<b>A Opportunitätskosten Boden</b>			
a1	Landpreis pro m <sup>2</sup> in CHF	750	Angaben gestützt auf die von der Gemeinde ausgefüllte und per E-Mail am 21.10.2025 übermittelte Selbstdeklaration
a2	Abzug für Vorgartenland und ZöN-Land	75%	Vorgartenland: BGE 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009; ZöN-Land: Schweizerisches Schätzerhandbuch
a3	Landwert pro m <sup>2</sup> in CHF	188	a1 x (1 - a2)
a4	Grösse des Parkplatzes in m <sup>2</sup>	12	Normgrösse eines Parkplatzes (+Manövriertfläche)
a5	Landwert des Parkplatzes in CHF	2'250	a4 x a3
a6	Hypothekarischer Referenzzinssatz in %	1.50%	Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 03.03.2025
a7	Maximale Nettorendite gemäss Bundesgericht in %	3.50%	BGE 4A_554/2019 vom 26. Oktober 2020
<b>a8</b>	<b>Maximale Nettorendite pro Jahr und PP* in CHF</b>	<b>79</b>	a7 x a5
<b>B Herstellungskosten und Bewirtschaftungskosten</b>			
b1	Herstellungskosten: Abschreibungen & kalkulatorische Zinsen auf Restbuchwert; Bewirtschaftungskosten: Betrieblicher Unterhalt, Markierung, Signalisation; pro m <sup>2</sup>	22.49	Stadt Bern (2011, S.3), BFS (2023), Stadt Bern (2023, Tabelle S.2) w eitere Quellen
b2	Herstellungskosten: Abschreibungen & kalkulatorische Zinsen auf Restbuchwert; Bewirtschaftungskosten: Betrieblicher Unterhalt, Markierung, Signalisation; pro PP	270	Stadt Bern (2011, S.3), BFS (2023), Stadt Bern (2023, Tabelle S.2) w eitere Quellen
b3	Kosten für Parkuhrenherstellung & -bewirtschaftung pro Jahr und PP	N/A	Stadt Bern (2023, Tabelle S.2)
<b>b4</b>	<b>Total Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten pro Jahr und PP in CHF</b>	<b>270</b>	
<b>C Gesamtkosten</b>			
c1	Opportunitätskosten Boden pro Jahr und PP in CHF	79	a8
c2	Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten pro Jahr und PP in CHF	270	b4
<b>c3</b>	<b>Totalkosten pro Jahr und PP in CHF</b>	<b>349</b>	
<b>D Öffentliches Interesse</b>			
d1	Anteil der Kostentragung öffentliche Hand aufgrund öffentlichen Interesses	10%	35
d2	Anteil der Kostentragung durch Parkkarten oder Parkuhrenerträge	90%	314
<b>E Effizienz, Parkplatzauslastung</b>			
e1	Divisor zur Abgeltung von kostenlosem Kurzparkieren, Effizienzüberlegungen	1.28	Rapp Trans AG (2017, Seite 6), sowie eigene Effizienzberechnungen
<b>F Preise für Parkkarten</b>			
f1	Preis für eine Jahresparkkarte in CHF (auf den nächsten Franken aufgerundet)	245	d2 : e1
f2	Preis für eine Monatsparkkarte in CHF (auf den nächsten Franken aufgerundet)	21	f1 : 12