



CH-3003 Bern

PUE, lod

POST CH AG

Leitung der Abteilung Sicherheit
und Einwohnerwesen
Gemeinde Richterswil
Seestrasse 19
8805 Richterswil

Per E-Mail:

Aktenzeichen: PUE-530-1/1

Bern, (Datum vgl. Datumsstempel der elektronischen Unterschrift)

Parkiergebühren – Empfehlung des Preisüberwachers

Sehr geehrter Gemeinderat

Mit Schreiben vom 25.03.2024 haben Sie uns die Unterlagen betreffend die geplanten Änderungen der Parkierverordnung und den Erlass eines Parkierreglements zur Überprüfung zugestellt.

Gestützt auf die eingereichten Unterlagen lassen wir Ihnen nachfolgende Empfehlung 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

Tel. +41 58 462 21 01

<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:

- Die Änderung diverser Stunden- und Tagesstarife. Vorgesehen ist etwa:
 - Die Erhöhung der Parkgebühr für Aussenparkplätze von CHF 1 / Std. auf CHF 1.5 / Std.
 - Die Einführung einer Parkgebühr von CHF 1.5 / 30 Min. für die Kurzzeitparkplätze am Bahnhof SBB
- Die Erhöhung der Preise für Monats- und Jahresparkkarten; allen voran der Anstieg des Preises für eine Parkkarte «Dorfzentrum» von CHF 40 / Monat auf neu CHF 50 / Monat

2.2 Beurteilungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach der in Anhang 1 «Methodik Parkgebühren» dargestellten Methode und dem letztmals im Jahr 2021 durchgeführten Tarifvergleich, der Schwellenwerte gemäss der Vergleichsmarktmethode (Art. 13 Abs. 1 Lit. a Preisüberwachungsgesetz [PüG, SR 942.20]) festlegt.

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 Anhang 1 «Methodik Parkgebühren» zu entnehmen.

2.3.2 Angemessener Preis

Unter der Anwendung der im Anhang 1 dargestellten Methodik errechnet sich für die Gemeinde eine angemessene Parkgebühr von **CHF 316 pro Jahreskarte** bzw. **CHF 26.5 pro Monatskarte**. Die angemessene **Stundengebühr** beträgt **CHF 1.45**. Die Berechnung lässt sich anhand der Tabelle im Anhang 2 nachvollziehen.

2.3.3 Tarifvergleich

2021 erhob der Preisüberwacher die Gebühren für Strassenparkplätze in sämtlichen Schweizer Städten ab 20'000 Einwohnern¹. Im Rahmen dieser Erhebung und der darauffolgenden Analyse konnten folgende Schwellenwerte gemäss Art. 13 Abs. 1 Lit. a bestimmt werden, die nicht überschritten werden sollten:

CHF 1.5 / Std., CHF 3.0 / 2 Std., CHF 6.0 / 4 Std., CHF 15.0 / 12 Std., CHF 30.0 / Tag.
Jahresparkkarte CHF 400

¹ Newsletter Preisüberwacher 03/22, <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/dokumentation/medieninformationen/newsletter/2022.html>

Mit einer geplanten monatlichen Gebühr von CHF 50 / Monat (bzw. CHF 85 / Monat mit Nachtparkgebühr) für Parkkarteninhabende der Kategorie «Aussenparkplätze Dorfzentrum» plant die Gemeinde Richterswil also, überdurchschnittlich hohe Parkgebühren zu erheben.

2.3.4 Zusammenfassung

Die Gemeinde liegt mit ihrem geplanten Tarif deutlich über dem errechneten Maximalpreis. Dies zeigt sowohl der Vergleich mit anderen Schweizer Gemeinden (siehe **Tarifvergleich**) als auch eine vertiefere Auseinandersetzung mit der Parkplatzsituation in Richterswil (siehe **Angemessener Preis**). Namentlich das Budget der Anwohnenden mit tiefen Einkommen wird durch die geplante Gebührenerhöhung erheblich belastet.

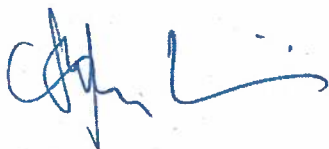
3. Empfehlung

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

- **Die Gebühren für die Jahresparkkarten der Kategorie «Aussenparkplätze Dorfzentrum» auf maximal CHF 26.50 pro Monat festzusetzen. Dieser Preis beinhaltet eine allfällige Gebühr fürs nächtliche Parkieren.**
- **Einen maximalen durchschnittlichen Stundentarif von CHF 1.45 / Std. festzulegen**

Wir weisen Sie darauf hin, dass die zuständige Behörde die Stellungnahme des Preisüberwachers in ihrem Entscheid aufzuführen und, falls sie der Empfehlung 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 die vorliegende Empfehlung auf unserer Webseite veröffentlichen. Falls diese aus Ihrer Sicht Geschäfts- oder Amtsgeheimnisse enthält, bitten wir Sie, diese mit der Mitteilung Ihres Entscheides zu bezeichnen.

Freundliche Grüsse



Stefan Meierhans
Preisüberwacher



Meierhans Stefan X9IB3X
25.06.2024

Info: admin.ch/esignature | validator.ch

Beilagen:

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

Anhang 1

Methodik Parkgebühren

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 **12m²** aus. Die Standardgrösse eines Parkplatzes auf einer Parkanlage mit Parkuhrenbewirtschaftung beträgt aufgrund der Manövriertfläche **24m²**.

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.

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 Rechtsprechung² 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 (Vorgartenabzug³ bzw. Abzug ZöN⁴).

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.

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.

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.

Effizienzanforderungen und tatsächliche Nutzung der Parkplätze

Eine effiziente Bewirtschaftung von Parkplätzen ist von zentraler Bedeutung für die Bereitstellung von Parkplätzen. 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 Effizienzanforderungen gerecht zu werden.

² BGE 4A_554/2019 vom 26. Oktober 2020

³ 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.

⁴ Schweizerisches Schätzerhandbuch (2019) der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten, S. 387

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

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 Effizienzanforderungen wird mittels eines Effizienzdivisors Rechnung getragen.

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

Anhang 2

Berechnung angemessene Parkgebühren

	Laternenparkplatz	Parkuhrenbewirtschaftung	
A Opportunitätskosten Boden			
a1 Landpreis pro m ² in CHF	2012	2012	Immo-Monitoring 2024 wüestpartner, wohnradar.ch, immobilienindex.ch
a2 Abzug für Vorgartenland und ZöN-Land	75%	75%	Vorgartenland: BGE 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009; ZöN-Land: Schweizerisches Schätzerhandbuch
a3 Landwert pro m ² in CHF	503	503	a1 x (1 - a2)
a4 Grösse des Parkplatzes in m ²	12	24	Normgrösse eines Parkplatzes (+Manövrierfläche)
a5 Landwert des Parkplatzes in CHF	6'036	12'071	a4 x a3
a6 Hypothekarischer Referenzzinssatz in %	1.75%	1.75%	Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 04.06.2024
a7 Maximale Nettorendite gemäss Bundesgericht in %	3.75%	3.75%	BGE 4A_554/2019 vom 26. Oktober 2020
a8 Maximale Nettorendite pro Jahr und PP* in CHF	226	453	a7 x a5
B Herstellungskosten und Bewirtschaftungskosten			
b1 Herstellungskosten: Abschreibungen & kalkulatorische Zinsen auf Restbuchwert; Bewirtschaftungskosten: Betrieblicher Unterhalt, Markierung, Signalisation; pro m2	22.49	20.20	Stadt Bern (2011, S.3), BFS (2023), Stadt Bern (2023, Tabelle S.2) weitere Quellen
b2 Herstellungskosten: Abschreibungen & kalkulatorische Zinsen auf Restbuchwert; Bewirtschaftungskosten: Betrieblicher Unterhalt, Markierung, Signalisation; pro PP	270	485	Stadt Bern (2011, S.3), BFS (2023), Stadt Bern (2023, Tabelle S.2) weitere Quellen
b3 Kosten für Parkuhrenherstellung & -bewirtschaftung pro Jahr und PP	N/A	241	Stadt Bern (2023, Tabelle S.2)
b4 Total Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten pro Jahr und PP in CHF	270	726	
C Gesamtkosten			
c1 Opportunitätskosten Boden pro Jahr und PP in CHF	226	453	a8
c2 Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten pro Jahr und PP in CHF	270	726	b4
c3 Totalkosten pro Jahr und PP in CHF	496	1'178	
D Öffentliches Interesse			
d1 Anteil der Kostentragung öffentliche Hand aufgrund öffentlichen Interesses	10%	50	10% von c3
d2 Anteil der Kostentragung durch Parkkarten oder Parkuhrenerträge	90%	447	c3 - d1
E Effizienz, Parkplatzauslastung			
e1 Divisor zur Abgeltung von kostenlosem Kurzparkieren, Effizienzüberlegungen	1.41	1	Rapp Trans AG (2017, Seite 6), sowie eigene Effizienzberechnungen
F Preise für Parkkarten			
f1 Preis für eine Jahresparkkarte in CHF	316	N/A	d2 : e1
f2 Preis für eine Monatsparkkarte in CHF	26.32	N/A	f1 : 12
G Stundentarif			
g1 Tage pro Jahr	N/A	365	
g2 Kosten pro Tag und Parkplatz	N/A	2.91	d2 : e1
g3 Mindestanzahl Stunden pro Tag & PP bezahlte Nutzung	N/A	2.00	Stadt Bern (2011, S.2) + eigene Effizienzanforderungen
g4 Preis pro Stunde pro PP	N/A	1.45	g2 : g3

*PP = Parkplatz