



CH-3003 Bern

PUE, aur

POST CH AG

Stadtkanzlei
Rathausplatz 1
8260 Stein am Rhein

Per E-Mail: [REDACTED]

Aktenzeichen: PUE-531-359
Zeichen: Ref.-Nr. 2023-1702

Bern, (Datum vgl. Datumsstempel der elektronischen Unterschrift)

Parkiergebühren – Empfehlung des Preisüberwachers

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Mit Schreiben vom 06.09.2024 und nachfolgendem E-Mail-Verkehr haben Sie uns die Unterlagen betreffend die geplanten Änderungen des Parkierungsreglements 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 Stadt 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 Stadt genehmigt werden. Damit hat die Stadt 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 Stadt 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

[REDACTED]
Einsteinstrasse 2

3003 Bern

Tel. +41 58 462 21 01

[REDACTED]
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>



2. Analyse

2.1 Geplante Änderungen

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

Zone	Regelung	Gebühr
Schützenhaus	08.00 bis 18.00 Uhr	CHF 2.00/Stunde CHF 12.00/Tag
Oberer/Underer Obstmäarkt, Strandbad Riipark, Hettler, Neumüli, Herfeld, Schulhaus, Schanz, Schulhaus Hopfengarten, Kaltenbacherstrasse, Bahnhustrasse	08.00 bis 18.00 Uhr	CHF 2.50/Stunde CHF 15.00/Tag
Altstadtring	08.00 bis 18.00 Uhr (maximal 2 Stunden)	CHF 2.50/Stunde
Parkhaus Grossi Schanz	00.01 bis 08.00 Uhr 08.01 bis 18.00 Uhr 18.01 bis 00.00 Uhr	CHF 0.70/Stunde CHF 2.50/Stunde CHF 1.50/Stunde CHF 24.00/Tag
Oberer Obstmäarkt (nur für Busse)	Pro Tag	30.00/Tag

Folgende Gebühren bleiben unverändert:

Bezeichnung und Gebühr	Bedeutung
Jahresparkscheibe (CHF 30.00)	Die Jahresparkscheibe gilt auf allen öffentlichen Parkplätzen der Stadt mit Ausnahme des SBB-Areals während eines ganzen Jahres. Die Ankunftszeit muss auf der Parkscheibe eingestellt werden. Die Parkierungsdauer beträgt maximal zwei Stunden.
Monatsparkkarte (CHF 30.00)	Die Monatsparkkarte berechtigt zum Abstellen eines Fahrzeuges während den gebührenpflichtigen Zeiten auf den Ganztages-Parkplätzen. Sie gilt für einen ganzen Kalendermonat.
Jahresparkkarte (CHF 300.00)	Die Jahresparkkarte berechtigt zum Abstellen eines Fahrzeuges während den gebührenpflichtigen Zeiten auf den Ganztages-Parkplätzen. Sie gilt für ein ganzes Kalenderjahr.
Kombinierte Jahresparkkarte (CHF 540.00)	Die kombinierte Jahresparkkarte berechtigt zum Abstellen eines Fahrzeugs ohne Zeitbeschränkung auf den Ganztages-Parkplätzen, auch nachtsüber. Sie entspricht der Jahresparkkarte und beinhaltet die Nachtparkierungsgebühr. Sie gilt für ein ganzes Kalenderjahr.

2.2 Beurteilungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach der im 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 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 Stadt eine angemessene Parkgebühr von **CHF 272** pro Jahreskarte bzw. **CHF 23** pro Monatskarte. Die angemessene Stundengebühr beträgt **CHF 1.30**. 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 Einwohnern.¹

2.3.4 Zusammenfassung

Die Stadt liegt mit ihrem geplanten Tarif deutlich über dem errechneten Maximalpreis. Dies zeigt sowohl der Vergleich mit anderen Schweizer Städten (siehe **Tarifvergleich**) als auch eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Parkplatzsituation in der Stadt Stein am Rhein (siehe **Angemessener Preis**).

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

3. Empfehlung

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen und in Anwendung der Artikel 2, 13 und 14 PüG empfiehlt der Preisüberwacher der Stadt Stein am Rhein:

- **Die Gebühren für die Jahresparkkarten auf maximal CHF 272 pro Jahr (= CHF 23 pro Monatskarte) festzulegen;**
- **Den Stundentarif auf maximal CHF 1.30 festzulegen;**

Diese Maxima gelten generell für alle Kategorien. Sollte es jedoch aus diversen Gründen für gewisse Kategorien (etwa Pendelnde) nicht strikt eingehalten werden, sind die anderen Kategorien entsprechend zu entlasten.

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 Stadt 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



Beat Niederhauser
Geschäftsführer
Stellvertreter des Preisüberwachers



Niederhauser Beat GBR9J0
08.11.2024

Info: admin.ch/esignature | validator.ch

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

2. KOSTEN

Um die Einhaltung des Kostendeckungsprinzips zu prüfen, müssen die Kosten geschätzt werden, die einer Stadt 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 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).

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.

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**

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 Grundstücksbewertungsexperten, S. 387.

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 Stadt 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 Städten 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.

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.

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 Effizienzanforderungen 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 Effizienzanforderungen 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	Parkuhrenbewirtschaftung	
A	Opportunitätskosten Boden			
a1	Landpreis pro m ² in CHF	1150	1150	Angaben Herr Bär, Schreiben vom 27.09.2024
a2	Abzug für Vorgartenland und ZöN-Land	75%	75%	Vorgartenland: BGE IC_361/2009 vom 14. Dezember 2009; ZöN-Land: Schweizerisches Schlichterhandbuch
a3	Landwert pro m ² in CHF	288	288	a1 x (1 - a2)
a4	Grösse des Parkplatzes in m ²	12	24	Normgrösse eines Parkplatzes (+Manövrierefläche)
a5	Landwert des Parkplatzes in CHF	3'450	6'900	a4 x a3
a6	Hypothekarischer Referenzzinssatz in %	1.75%	1.75%	Bundesamt für Wohnungswesen BWG, 08.02.2024
a7	Maximale Nettorendite gemäss Bundesgericht in %	3.75%	3.75%	BGE 4A_654/2019 vom 28. Oktober 2020
a8	Maximale Nettorendite pro Jahr und PP* in CHF	129	259	a7 x a5
B	Herstellungskosten und Bewirtschaftungskosten			
b1	Herstellungskosten: Abschreibungen & kalkulatorische Zinsen auf Restbuchwert; Bewirtschaftungskosten: Betrieblicher Unterhalt, Markierung, Signalisation; pro m ²	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	129	259	a8
c2	Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten pro Jahr und PP in CHF	270	726	b4
c3	Totalkosten pro Jahr und PP in CHF	399	984	
D	Öffentliches Interesse			
d1	Anteil der Kostentragung öffentliche Hand aufgrund öffentlichen Interesses	10%	40	10% von c3
d2	Anteil der Kostentragung durch Parkkarten oder Parkuhrenerträge	90%	359	c3 - d1
E	Effizienz, Parkplatzauslastung			
e1	Divisor zur Abgeltung von kostenlosem Kurzparkieren, Effizienzüberlegungen	1.32	1	Rapp Trans AG (2017, Seite 6), sowie eigene Effizienzberechnungen
F	Preise für Parkkarten			
f1	Preis für eine Jahresparkkarte in CHF (auf den nächsten Franken aufgerundet)	272	N/A	d2 : e1
f2	Preis für eine Monatsparkkarte in CHF (auf den nächsten Franken aufgerundet)	23	N/A	f1 : 12
G	Stundentarif			
g1	Tage pro Jahr	N/A	365	
g2	Kosten pro Tag und Parkplatz	N/A	2.43	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 (auf den nächsten Zehner gerundet)	N/A	1.30	g2 : g3