



CH-3003 Bern

PUE; aur

POST CH AG

Stadt Dietikon  
Bremgartnerstrasse 22  
8953 Dietikon

Per E-Mail: [REDACTED] / cc: [REDACTED]

Aktenzeichen: PUE-531-334

Bern, (Datum vgl. Datumsstempel der elektronischen Unterschrift)

## Parkiergebühren – Empfehlung des Preisüberwachers

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,  
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

Mit Schreiben vom 13.05.2024 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 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

[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 Gemeinde dem Preisüberwacher die geplanten Änderungen des Parkierungsreglements unterbreitet. Geplant sind unter anderem:

Parkkarten	Gültigkeit	Bedingung*
<b>Dauerparkkarte für AnwohnerInnen</b> CHF 70.00/Mt. CHF 700.00/Jahr	In den Zone Nord, Ost, Süd, West mit dem jeweiligem Wohn- / Geschäftssitz (freie Zonenwahl bei Wohnsitz in der Zentrumszone) exkl. der Kurzzeitparkplätze exkl. grössere öffentliche Parkierungsanlagen	→ Maximal 2 Parkkarten pro Haushalt / Geschäft → Nachweis des Wohnsitzes in Dietikon
<b>Dauerparkkarte für Beschäftigte</b> CHF 100.00/Mt. CHF 1200.00/Jahr	In der jeweiligen Zone Nord, Ost, Süd, West, wo die Adresse der jeweiligen Arbeitgeberin liegt exkl. der Kurzzeitparkplätze exkl. grössere öffentliche Parkierungsanlagen mit Ausnahme des Zelgli-Parkplatzes	→ Ausstellung ausschliesslich an Betriebe in Dietikon
<b>Serviceparkkarte</b> CHF 50.00/Mt. CHF 500.00/Jahr	Auf allen öffentlichen Parkplätzen von 7:00 -19:00 Uhr exkl. der Kurzzeitparkplätze	→ Nachweis der Dienstleistung in Dietikon

  

Ort	Zeit	Gebühr [max. CHF 16.00/24h]	Parkdauer
<b>Zentrumszone</b> (von Montag bis Sonntag)	07:00 - 18:00 Uhr 18:00 - 07:00 Uhr	CHF 2.00/h CHF 2.00/h	maximal 1.5h unbeschränkt
<b>Zonen Nord, Ost, Süd, West*</b> (von Montag bis Samstag)	07:00 - 18:00 Uhr	CHF 1.50/h (ersten 2h gratis)	unbeschränkt
<b>Grössere öffentliche Anlagen**</b> (von Montag bis Sonntag)	07:00 - 18:00 Uhr 18:00 - 07:00 Uhr	CHF 1.00/h CHF 1.00/h	unbeschränkt unbeschränkt
<b>Kurzzeitparkplätze</b> (von Montag bis Samstag)	07:00 - 18:00 Uhr 18:00 - 07:00 Uhr	CHF 2.00/h gratis	maximal 1.0h maximal 1.0h

### 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 der Anwendung der im Anhang 1 dargestellten Methodik errechnet sich für die Gemeinde eine angemessene Parkgebühr von **CHF 343** pro Jahreskarte bzw. **CHF 29** pro Monatskarte. Die angemessene Stundengebühr beträgt **CHF 1.70**. Die Berechnung lässt sich anhand der Tabelle im Anhang 2 nachvollziehen.

### 2.3.3 Tarifvergleich (nur falls Gebühren höher als Schwellenwerte)

2021 erhob der Preisüberwacher die Gebühren für Strassenparkplätze in sämtlichen Schweizer Städten ab 20'000 Einwohnern.<sup>1</sup>

### 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 **Error! Reference source not found.**) als auch eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Parkplatzsituation in Dietikon (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 Dietikon:

- **Die Gebühren für die Jahresparkkarten auf maximal CHF 343 pro Jahr (= CHF 29 pro Monatskarte) festzulegen;**
  - **Den Stundentarif auf maximal CHF 1.70 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 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



Niederhauser Beat GBR9J0  
26.08.2024

Info: [admin.ch/esignature](https://admin.ch/esignature) | [validator.ch](https://validator.ch)

Beat Niederhauser  
Geschäftsführer  
Stellvertreter des Preisüberwachers

Beilagen:

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

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

# 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 **12m<sup>2</sup>** aus. Die Standardgrösse eines Parkplatzes auf einer Parkanlage mit Parkuhrenbewirtschaftung beträgt aufgrund der Manövriertfläche **24m<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>2</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>3</sup> bzw. Abzug ZöN<sup>4</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.

### 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.

<sup>2</sup> BGE 4A\_554/2019 vom 26. Oktober 2020

<sup>3</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>4</sup> Schweizerisches Schätzerhandbuch (2019) der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten, S. 387.

#### 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 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	
<b>A Opportunitätskosten Boden</b>			
a1	Landpreis pro m <sup>2</sup> in CHF	2620	2620
a2	Abzug für Vorgartenland und Z&N-Land	75%	75%
a3	Landwert pro m <sup>2</sup> in CHF	655	655
a4	Grösse des Parkplatzes in m <sup>2</sup>	12	24
a5	Landwert des Parkplatzes in CHF	7860	15720
a6	Hypothekarischer Referenzzinssatz in %	1.75%	1.75%
a7	Maximale Nettorendite gemäss Bundesgericht in %	3.75%	3.75%
a8	Maximale Nettorendite pro Jahr und PP* in CHF	295	590
<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	20.20
b2	Herstellungskosten: Abschreibungen & kalkulatorische Zinsen auf Restbuchwert; Bewirtschaftungskosten: Betrieblicher Unterhalt, Markierung, Signalisation; pro PP	270	485
b3	Kosten für Parkuhrenherstellung & -bewirtschaftung pro Jahr und PP	N/A	241
b4	Total Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten pro Jahr und PP in CHF	270	726
<b>C Gesamtkosten</b>			
c1	Opportunitätskosten Boden pro Jahr und PP in CHF	295	590
c2	Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten pro Jahr und PP in CHF	270	726
c3	Totalkosten pro Jahr und PP in CHF	565	1'316
<b>D Öffentliches Interesse</b>			
d1	Anteil der Kostentragung öffentliche Hand aufgrund öffentlichen Interesses	10%	56
d2	Anteil der Kostentragung durch Parkkarten oder Parkuhrenerträge	90%	508
			132
			1'184
<b>E Effizienz, Parkplatzauslastung</b>			
e1	Divisor zur Abgeltung von kostenlosem Kurzparkieren, Effizienzüberlegungen	1,48	1
<b>F Preise für Parkkarten</b>			
f1	Preis für eine Jahresparkkarte in CHF (auf den nächsten Franken aufgerundet)	343	N/A
f2	Preis für eine Monatsparkkarte in CHF (auf den nächsten Franken aufgerundet)	29	N/A
<b>G Stundentarif</b>			
g1	Tage pro Jahr	N/A	365
g2	Kosten pro Tag und Parkplatz	N/A	3.24
g3	Mindestanzahl Stunden pro Tag & PP bezahlte Nutzung	N/A	2.00
g4	Preis pro Stunde pro PP (auf den nächsten Zehner gerundet)	N/A	1.70