

Revision Baureglement Gegenvorschlag Gemeinderat zu Einzel- initiative «Schluss mit dem Parkplatz- zwang – autoarmes Bauen erlauben»

Synoptische Darstellung Baureglement

Öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

304-37
8. Juli 2026



Impressum

Auftrag	Revision Baureglement Gegenvorschlag Gemeinderat zu Einzelinitiative «Schluss mit dem Parkplatzzwang – autoarmes Bauen erlauben»		
Auftraggeberin	Gemeinderat der Gemeinde Arth Rathausplatz 6 Postfach 263 6415 Arth		
Auftragnehmerin	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Mario Roth, Jakob Müller		
Titelbild	Foto R+K, Juni 2025		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Rechtskräftiges Baureglement	Baureglement ENTWURF				
Art. 17 Motorfahrzeugabstellplätze	Art. 17 Motorfahrzeugabstellplätze			Bemerkungen	
1 Bei Neu- und wesentlichen Erweiterungsbauten sowie bei erheblichen Änderungen in der Zweckbestimmung einer Baute sind auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten.	1 Bei Neu- und wesentlichen Erweiterungsbauten sowie bei erheblichen Änderungen in der Zweckbestimmung einer Baute sind auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten.				
2 Bei Mehrfamilienhäusern müssen pro hundert Quadratmeter der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung 1,5 Abstellplätze vorhanden sein. Bei Einfamilienhäusern sind zwei Abstellplätze erforderlich.	2 Die Berechnung des Grenzbedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen erfolgt gemäss nachstehender Tabelle.			Die Definition von Richtwerten je nach Art der Nutzung vereinfacht den Umgang in der Praxis. Die Anzahl von 1.5 Abstellplätze pro Wohnung werden beibehalten. Auf die Bezugseinheit von „pro 100 m2 anrechenbare Bruttogeschossfläche“ wird bei Wohnnutzungen jedoch verzichtet. Neu sind Besucher-/Kundschaftsabstellplätze zu erstellen. 0.15 Abstellplätze pro Wohnung entspricht 10% der Abstellplätze für Bewohner bzw. Beschäftigte wie dies die VSS ebenfalls empfiehlt. Die Zahlen für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung stammen aus der VSS- Norm „Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ und beziehen sich auf die Bezugseinheit Bruttogeschossfläche oder Verkaufsfläche.	
	Art der Nutzung	Bezugseinheit:	Anzahl Abstellplätze für Personenwagen für		
			Bewohner bzw. Beschäftigte		Besucher bzw. Kundschaft
	Wohnen	Pro Wohnung (Gross-, Klein-, Einliegerwohnung)	1.5		0.15 (ab 4 Wohnungen anwendbar)
	Industrie, Gewerbe	Pro 100 m ² Bruttogeschossfläche	1.0		0.2
	Publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bank, ärztliche Praxis, Haarsalon, Körperpflege)	Pro 100 m ² Bruttogeschossfläche	2.0		1.0
	Nicht publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Architekturbüro, Anwaltskanzlei, Versicherung)	Pro 100 m ² Bruttogeschossfläche	2.0	0.5	

	<table><tr><td>Publikumsintensive Verkaufsgeschäfte (z.B. Einzelhandel, Warenhaus, Apotheke, Kiosk)</td><td>Pro 100 m² Verkaufsfläche</td><td>2.0</td><td>8.0</td></tr><tr><td>Übrige Verkaufsgeschäfte (z.B. Buchhandlung, Uhren und Schmuck, Möbel, Fachmarkt)</td><td>Pro 100 m² Verkaufsfläche</td><td>1.5</td><td>3.5</td></tr><tr><td>Gastronomiebetriebe (z.B. Restaurant, Café, Bar)</td><td>Pro Sitzplatz</td><td>0.1</td><td>0.1</td></tr><tr><td colspan="4">Für weitere Nutzungsarten gelten die Richtwerte gemäss VSS-Norm 40 281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen».</td></tr></table>	Publikumsintensive Verkaufsgeschäfte (z.B. Einzelhandel, Warenhaus, Apotheke, Kiosk)	Pro 100 m ² Verkaufsfläche	2.0	8.0	Übrige Verkaufsgeschäfte (z.B. Buchhandlung, Uhren und Schmuck, Möbel, Fachmarkt)	Pro 100 m ² Verkaufsfläche	1.5	3.5	Gastronomiebetriebe (z.B. Restaurant, Café, Bar)	Pro Sitzplatz	0.1	0.1	Für weitere Nutzungsarten gelten die Richtwerte gemäss VSS-Norm 40 281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen».				Bei weiteren Nutzungen gilt die VSS-Norm als Richtlinie.
Publikumsintensive Verkaufsgeschäfte (z.B. Einzelhandel, Warenhaus, Apotheke, Kiosk)	Pro 100 m ² Verkaufsfläche	2.0	8.0															
Übrige Verkaufsgeschäfte (z.B. Buchhandlung, Uhren und Schmuck, Möbel, Fachmarkt)	Pro 100 m ² Verkaufsfläche	1.5	3.5															
Gastronomiebetriebe (z.B. Restaurant, Café, Bar)	Pro Sitzplatz	0.1	0.1															
Für weitere Nutzungsarten gelten die Richtwerte gemäss VSS-Norm 40 281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen».																		
3 Bei Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebauten bestimmt der Gemeinderat nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des Publikumandranges die Zahl der Abstellplätze.	3 Der ermittelte Grenzbedarf für Abstellplätze für Personenwagen von Bewohnern bzw. Beschäftigten kann wie folgt reduziert werden. Die Reduktionsgebiete sind im Anhang des Baureglements aufgezeigt. Der Gemeinderat kann bei erheblichen Veränderungen der Erschliessungsgüte (ÖV-Güteklasse) die Reduktionsgebiete nachführen. ▪ Reduktionsgebiet A: Minus 40% des Grenzbedarfs ▪ Reduktionsgebiet B: Minus 20% des Grenzbedarfs ▪ Übriges Gebiet: keine Reduktion	An gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen können Reduktionsfaktoren angewendet werden, jedoch nur für die Bewohner bzw. Beschäftigte.																
	4 Nach der Ermittlung des effektiven Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen (gemäss Art. 17 Abs. 2 und 3 BauR) ist die Zahl der Abstellplätze für Bewohner bzw. Beschäftigte und Besuchende bzw. Kundschaft getrennt auf ganze Zahlen aufzurunden.	Eine getrennte Berechnung ist insbesondere aufgrund des Reduktionsfaktors sowie der Aufrundung relevant.																

	5 Für Spezialfälle von Wohnnutzungen wie bspw. Alterswohnen, studentisches Wohnen, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen kann von tieferen Richtwerten gemäss Art. 17 Abs. 2 BauR ausgegangen werden. Diese werden im Einzelfall durch den Gemeinderat festgelegt. Die Nutzungsart wird als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.	Bei Spezialfällen gelangen andere Richtwerte zur Anwendung. Bei einer Reduktion aufgrund einer speziellen Nutzung wird diese im Grundbuch angemerkt.
	6 Werden innerhalb eines zusammenhängenden Gebietes (bezogen auf die Erschliessung) mehr als 50 Abstellplätze für Personenwagen gemäss Bedarfsermittlung erreicht oder erstellt, ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen. Dieses zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohner bzw. Beschäftigten sowie Besucher bzw. Kundschaft auch mit Verkehrsmitteln wie dem öffentlichen Verkehr, Velo- und Fussverkehr und Sharing-Angeboten gefördert wird. Es sind verbindliche Ziele und Massnahmen mit einem Kontrollinstrument vorzulegen. Diese werden mit der Baubewilligung vertraglich festgelegt und sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen. Ausgehend davon kann der Gemeinderat den Grenzbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen im Einzelfall weiter reduzieren.	Die Inhalte eines Mobilitätskonzeptes werden formuliert und dessen Verbindlichkeit geregelt.
4 Garagenvorplatz und Zufahrten dürfen nicht in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden.	7 Garagenvorplatz und Zufahrten dürfen nicht in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden.	
5 Ohne Bewilligung des Gemeinderates dürfen keine Abstellplätze ihrem Zweck entfremdet werden.	8 Ohne Bewilligung des Gemeinderates dürfen keine Abstellplätze ihrem Zweck entfremdet werden.	

Art. 18 Ersatzabgabe	Art. 18 Ersatzabgabe	Bemerkungen
1 Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze auf privatem Grundstück nicht möglich oder unzumutbar, so hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist.	1 Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze auf privatem Grundstück nicht möglich oder unzumutbar, so hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist. 2 Bei beengten Platzverhältnissen, zur Wahrung des Ortsbildes oder im Interesse der Verkehrsberuhigung oder Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat den teilweisen oder vollständigen Verzicht auf die Realisierung von Abstellplätzen anordnen, wobei die Ersatzabgabe zu leisten ist.	<i>In Einzelfällen kann der Gemeinderat einen Verzicht anordnen. Er erhält die Legitimation Abstellplätze aus den aufgeführten Gründen zu reduzieren. Unzweckmässige Lösungen sollen damit verhindert werden.</i>
2 Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 6'000.--. Sie ändert sich jedes Kalenderjahr nach dem Punktestand vom Oktober des Vorjahres des Luzerner Baukostenindex. Als Basis gilt der 1. Oktober 1989 mit 113.4 Punkten.	3 Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 8'500.- Der Gemeinderat kann bei erheblichen Veränderungen die Ersatzabgabe bis auf Fr. 10'000.- erhöhen. Sie wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.	<i>Es findet eine Aktualisierung der Ersatzabgabe statt. Der Gemeinderat erhält die Möglichkeit die Ersatzabgabe bei Veränderungen zu erhöhen.</i>