

Interpellation Tschümperlin: Ersatzabgabe für nicht erstellte Parkplätze

Eingang: 1. Mai 2017

Zuständiges Departement: Bau- und Umweltdepartement

Beantwortung

Gesetzliche Grundlagen

Das rechtskräftige Parkplatzreglement (PR) vom 25. November 1999 der Gemeinde Kriens <https://www.gemeinde-kriens.ch/gemeindebuero/dienstleistungen/rechtssammlung.page/508> regelt in Art. 14 (Erlass oder Verbot der Erstellung), unter welchen Bedingungen der Gemeinderat das Ausmass der Abstell- und Verkehrsflächen herabsetzen kann. Mit Absatz 2 wurde bereits damals die Herabsetzung als reduzierter Bedarf an Abstellplätzen definiert. Art. 15 PR definiert die Voraussetzungen für die Entrichtung von Ersatzabgaben:

*„Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung des **reduzierten Bedarfs** an Abstellplätzen im Sinn von Art. 14 nicht oder nur in beschränktem Umfang zulassen oder die Erstellungskosten unzumutbar sind, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.“*

Art. 17 des Parkplatzreglements regelt die Herabsetzung und den Erlass von Ersatzabgaben. Die Rechtsgrundlage ist somit eindeutig: Wenn in einem Sondernutzungsplan (Bebauungsplan, Gestaltungsplan) oder in einer Baubewilligung (zum Beispiel mit einem Mobilitätskonzept) ein reduzierter Bedarf an Abstellplätzen aufgrund der Bedingungen von Art. 14 PR festgelegt wird, **darf** der Gemeinderat eine allfällige Ersatzabgabe nur für die Differenz zum **reduzierten** Bedarf veranlagern.

Der reduzierte Bedarf ist ein prozentualer Anteil des Normbedarfs. Der Normbedarf wird aufgrund der Nutzungen (Anzahl Wohneinheiten oder Wohnflächen, Arbeitsflächen, Verkaufsflächen, usw.) berechnet.

Die Fragen der Interpellation Tschümperlin Nr. 051/2017 "Ersatzabgabe für nicht erstellte Parkplätze" werden wie folgt beantwortet:

1. Warum verzichtet der Gemeinderat auf die Erhebung der Ersatzabgabe?

Im zitierten Bericht der Luzerner Zeitung vom 25. April 2017 wird behauptet, die Gemeinde Kriens verzichte auf Einnahmen und lege das Parkplatzreglement von Fall zu Fall anders aus. Der Beitrag wurde aufgrund von Behauptungen im Einwohnerrat recherchiert, ohne dass die Fakten des Departements abgewartet wurden, das für die Vorbereitung von Baubewilligungen zuständig ist.

Das Bau- und Umweltdepartement hat den heute für Baubewilligungen zuständigen Sachbearbeiter beauftragt, alle Baubewilligungen von 2012 bis heute zu kontrollieren sowie Verzichte auf Ersatzabgaben und Fälle mit Handlungsspielraum aufzuzeigen. Da

der Mitarbeiter erst seit 2016 bei der Gemeinde arbeitet, musste er nicht seine eigene Arbeit kontrollieren. Die Durchsicht aller Baubewilligungen der letzten 5 Jahre hat ergeben, dass der Gemeinderat nie auf die Erhebung von Ersatzabgaben verzichtet hatte, wenn die gesetzlichen Grundlagen des Parkplatzreglements dies zulies. Es gibt einen einzigen Fall mit Handlungsspielraum, der in Antwort 3 erläutert ist.

Die Gemeinde hatte von 2012 bis 2014 eher wenige Neubauten bewilligt. Das ist unter anderem ein Grund, warum die Gemeinde Kriens in den letzten zwei Jahren abnehmende Einwohnerzahlen registrieren musste. Bei kleineren Neubauten empfiehlt die Baubehörde den Bauherrschaften, genügend Abstellplätze zu erstellen. Grössere Überbauungen werden meistens in einem gestaltungs- oder bebauungsplanpflichtigen Areal erstellt, in denen aus Mobilitätsgründen ein reduzierter Bedarf von Abstellplätzen geregelt ist.

2. Aufgrund welcher gesetzlichen Bestimmung wurde auf die Ersatzabgabe verzichtet?

Die gesetzlichen Grundlagen des aktuell rechtsgültigen Parkplatzreglements sind im Vorspann erläutert. Da bereits das Reglement aus dem Jahr 1999 den reduzierten Bedarf als Berechnungsgrundlage festlegt, waren die Möglichkeiten für den Erlass von Parkplatzerersatzabgaben schon lange eingeschränkt. Die Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) beinhaltete bereits damals die Berechnungsgrundlagen des reduzierten Parkplatzbedarfs als Anteil des Normbedarfs. Das am 12. Februar 2017 von den Stimmberechtigten der Gemeinde Kriens abgelehnte neue Parkplatzreglement hätte den reduzierten Parkplatzbedarf konsequent für alle Baubewilligungen (nicht nur für Sondernutzungspläne) mit einem Minimum und einem Maximum geregelt.

3. Wer entscheidet jeweils über den Verzicht der Ersatzabgabe?

Das Bau- und Umweltdepartement (bis 31. August 2016 das Baudepartement) bereitet die Baubewilligungen mit den Berechnungen des Parkplatzbedarfs und allfälligen Ersatzabgaben vor. Baubewilligungen, bei denen Ersatzabgaben ein Thema sind, sind in fast allen Fällen in der Kompetenz des Gemeinderates und werden im Gremium entschieden. Bei der Durchsicht der Baubewilligungen seit 2012 wurde ein einziger Fall festgestellt, bei dem Handlungsspielraum bestand. Bei einem Zweifamilienhaus wurden drei Abstellplätze als genügend beurteilt. Aufgrund der Bruttogeschossfläche (über 350 m²) hätte der Parkplatzbedarf auch mit vier Abstellplätzen festgelegt werden können. In allen anderen Fällen hat der Gemeinderat nie auf Ersatzabgaben verzichtet, wenn die gesetzlichen Grundlagen dies zulies.

Der Gemeinderat hat in der laufenden und in der letzten Legislatur bei den meisten Gestaltungsplänen einen reduzierten Bedarf festgelegt. Dies war schon immer ein wichtiger Bestandteil seiner Mobilitätspolitik. Auch der Einwohnerrat hat beim Erlass von Bebauungsplänen die Festlegung des reduzierten Parkplatzbedarfs gefordert. Konkret wurde dies bei den Bebauungsplänen Dorfkern, Eichhof West und Nidfeld so umgesetzt.

4. Seit wann wird diese Praxis gehandhabt und auf welchen Kriterien entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall?

Die Praxis der Festlegung eines reduzierten Bedarfs gibt es schon lange. Bereits beim Bebauungsplan Pilatusmarkt im Schlund wurde das maximal erlaubte Parkplatzangebot deutlich tiefer festgelegt als die Berechnung des Normbedarfs ergeben hätte. Der Gemeinderat entscheidet bei der Veranlagung von Ersatzabgaben nicht im Einzelfall. Im Einzelfall festgelegt wird dagegen der reduzierte Parkplatzbedarf in Sondernutzungsplänen. Berechnungsgrundlagen dazu sind nicht nur die VSS-Norm, sondern Erkenntnisse aus Verkehrsgutachten von Umweltverträglichkeitsberichten und Mobilitätskonzepten sowie die örtlichen Verhältnisse. Für die Festlegung des reduzierten Bedarfs hätte das neue Parkplatzreglement eine einheitliche Berechnungsgrundlage geliefert.

5. Wie hoch sind die Beträge der eingezogenen Ersatzabgaben in den Jahren 2012 bis 2016 pro Jahr?

Die internen Abklärungen aller Baubewilligungen seit 2012 bis heute ergeben diese Resultate:

2012

- Keine Ersatzabgaben im ganzen Jahr
- In 1 Entscheid keine Abgeltung wegen Festlegung des reduzierten Bedarfs

2013

- Keine Ersatzabgaben im ganzen Jahr

2014

- Keine Ersatzabgaben im ganzen Jahr

2015

- 8. Juli 2015, Entscheid Nr. 15-0033, Ersatzabgabe für 8 Abstellplätze, total Fr. 18'000.00
- In 5 Entscheiden keine Abgeltung wegen Festlegung des reduzierten Bedarfs

2016

- 23. März 2016, Entscheid Nr. 15/0149: Ersatzabgabe für 2 Abstellplätze, total Fr. 3'544.00
- 13. April 2016, Entscheid Nr. 15/0144: Ersatzabgabe für 4 Abstellplätze, total Fr. 8'860.00
- 25. Mai 2016, Entscheid Nr. 15/0147: Ersatzabgabe für 15 Abstellplätze, total Fr. 45'000.00 (Differenz zum im Mobilitätskonzept definierten red. Bedarf)
- 28. September 2016, Entscheid 15/0165: Ersatzabgabe für 7 Abstellplätze, total Fr. 57'722.00 (Differenz zum red. Bedarf gemäss Bebauungsplan)
- In 4 Entscheiden keine Abgeltung wegen Festlegung des reduzierten Bedarfs

2017

- 8. Februar 2017; Entscheid 16/4624: Ersatzabgabe für 1 Abstellplatz, Fr. 1'767.00
- 3. Mai 2017, Entscheid 2017-0404: Ersatzabgabe für 2 Abstellplätze, Fr. 8'204.00

Die Rechnungsstellung erfolgt gemäss Parkplatzreglement nach Bauvollendung und vor Bezug. Die 7 Veranlagungen von Parkplatzersatzabgaben seit 2015 in der Gesamthöhe von über Fr. 140'000.00 konnten bisher noch nicht in Rechnung gestellt werden, da die Bauten noch nicht vollendet sind.

6. Auf welche Beträge hat der Gemeinderat in den Jahren 2012 bis 2016 pro Jahr verzichtet?

Der Gemeinderat hat in diesen Jahren auf keine Ersatzabgaben verzichtet, bei denen er reglementsgemäss die Möglichkeit hatte, eine solche zu veranlagern.

7. Gedenkt der Gemeinderat bei den kommenden Projekten wie z.B. Mattenhof, Eichhof West wiederum auf eine allfällige Ersatzabgabe zu verzichten? Wenn ja weshalb?

Bei den aktuellen Sondernutzungsplänen sieht die Situation wie folgt aus:

Gestaltungsplan Schweighof (rechtskräftig)

Am 29. Februar 2012 hat der Gemeinderat die Gestaltungsplanänderung Schweighofpark mit 1'030 Abstellplätzen bewilligt und den reduzierten Bedarf auf 65% des Normbedarfs festgelegt. Mit Entscheid vom 29. Januar 2014 hat er die Baubewilligung für die Einstellhalle, die Erschliessung und Infrastruktur Schweighof erteilt. Das Baugesuch umfasste 941 Abstellplätze. Gemäss Auskunft der Vertretung der Bauherrschaft gegenüber der Luzerner Zeitung wurden bisher 730 Abstellplätze realisiert. Am 27. Januar 2016 hat der Gemeinderat vier Baubewilligungen für einen Bürobau mit 20 Büromieteinheiten sowie 10 Wohngebäude mit total 351 Wohneinheiten erteilt. Für diese bewilligten Gebäude liegt der Parkplatzbedarf deutlich unter der realisierten Anzahl Abstellplätze. Der Gemeinderat hätte deshalb bei diesen Baubewilligungen noch keine Rechtsgrundlage gehabt, eine Ersatzabgabe festzulegen. Das Bau- und Umweltdepartement wird erst mit den letzten Baugesuchen berechnen können, ob die Voraussetzungen für die Festlegung von Ersatzabgaben erfüllt sind. Erst dann kann der Gemeinderat darüber entscheiden. Beim Areal Schweighof handelt es sich um eine Wohn- und Arbeitszone. Nach rechtsgültigem Parkplatzreglement beträgt die Ersatzabgabe in dieser Zone „nur“ Fr. 1'500.00 pro Abstellplatz, mit der Teuerung gerechnet werden es gegen Fr. 2'000.00 sein. Parkplatzerersatzabgaben von Fr. 7'000.00 (mit Teuerung ca. Fr. 9'000.00) gibt es nur in der Zentrumszone.

Gestaltungspläne Mattenhof I und Sternmatt (rechtskräftig)

Der Gemeinderat hat in den Bewilligungen der Gestaltungspläne Mattenhof I und Sternmatt vom 12. Dezember 2012 entschieden:

„Das bestehende Parkhaus Sternmatt verfügt über total 500 PP. In den Sonderbauvorschriften Mattenhof I und Sternmatt werden gemäss dem verkehrstechnischen Gutachten zusätzlich rund 710 PP ausgewiesen. Somit ist von einer Gesamtanzahl von 1210 PP auszugehen, welche zugleich eine Obergrenze darstellt. Je nach effektivem Nutzungsmix soll eine Abminderung möglich sein. Dies ist im Rahmen der Baubewilligung zu klären.“

In den Baubewilligungsverfahren wurden folgende Anzahl Abstellplätze bewilligt:

- Neubau Hotel und Geschäftshaus vom 24. Juni 2015: 60 Abstellplätze
- Aufstockung Parkhaus Mattenhof vom 9. September 2015: 609 Abstellplätze
- Gebäude Sternmatt vom 16. Dezember 2015: 38 Abstellplätze
- Gebäude Mattenhof I vom 4. Mai 2016: 131 Abstellplätze

Somit wurde in den Baubewilligungen ein reduzierter Bedarf von 838 Abstellplätzen festgelegt, was die verlangte Abminderung gegenüber der in den Gestaltungsplänen de-

finierten maximalen Gesamtzahl von 1210 Abstellplätzen ist. Aufgrund dieser Rechtsgrundlage konnten bei den Baubewilligungen Mattenhof / Sternmatt keine Ersatzabgaben veranlagt werden.

Bebauungsplan Nidfeld (rechtskräftig)

Im Bebauungsplan Nidfeld ist ein reduzierter Bedarf von 650 Abstellplätzen (als Maximum) festgelegt. Bisher wurde erst die Baubewilligung für den Neubau Prodega erteilt, welche genügend Abstellplätze hat. Werden im gesamten Areal insgesamt (mit Prodega) weniger als 650 Abstellplätze realisiert, wird der Gemeinderat die Differenz als Ersatzabgabe veranlagen.

Bebauungsplan Eichhof West (noch nicht rechtskräftig)

Im noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan Eichhof West ist ein reduzierter Bedarf von 500 Abstellplätzen (als Maximum) festgelegt. Werden im gesamten Areal weniger als 500 Abstellplätze realisiert, wird der Gemeinderat die Differenz als Ersatzabgabe veranlagen.

Zukünftige Projekte

Der Gemeinderat wird aus Gründen einer funktionierenden Mobilität auch bei zukünftigen Sondernutzungsplänen jeweils einen reduzierter Bedarf an Abstellplätzen festlegen oder dem Einwohnerrat zum Erlass beantragen.

8. Sieht der Gemeinderat Handlungsbedarf für eine Praxisänderung?

Die Ersatzabgaben werden nach den gesetzlichen Grundlagen, die das rechtskräftige Parkplatzreglement bietet, konsequent festgelegt. Es gibt absolut keine Ungleichbehandlung in den Entscheiden des Gemeinderates. Wenn es den Anschein macht, dass grössere Überbauungen besser weg kommen als kleine Baugesuche, so liegt das an der Rechtsgrundlage des gültigen Parkplatzreglements. Das Bau- und Umweltdepartement als vorbereitendes Departement und der Gemeinderat als Entscheidungsbehörde haben das rechtskräftige Parkplatzreglement bisher einheitlich korrekt angewendet und entscheiden nicht von Fall zu Fall. Ob und in welcher Art dem Einwohnerrat ein neues Parkplatzreglement unterbreitet wird, steht noch nicht fest.

9. Gibt es noch weitere, gesetzliche Einnahmen auf die der Gemeinderat verzichtet?

Es gibt keine gesetzlichen Einnahmen, auf die der Gemeinderat verzichtet.

Zusammengefasst stellt der Gemeinderat fest:

In den vergangenen 5 Jahren wurden in 7 Baubewilligungen Ersatzabgaben in der Höhe von über Fr. 140'000.00 entschieden. Diese müssen gemäss Reglement erst nach Fertigstellung der Bauten bezahlt werden. In allen übrigen Fällen haben die Bauherrschaften die Norm des erforderlichen Parkplatzangebots erfüllt. Weitere Veranlagungen waren nicht möglich, weil das gültige Parkplatzreglement nur eine Ersatzabgabe vorsieht, wenn der reduzierte Bedarf an Parkplätzen nicht gebaut wird. Die Gemeinde Kriens hat in Bau- und Gestaltungsplänen aus Gründen einer funktionierenden Mobilität meistens einen reduzierten Parkplatzbedarf festgelegt, so dass die Veranlagung von Ersatzabgaben

bei diesen Planungsverfahren nicht möglich ist. Die Festlegung eines reduzierten Bedarfs bei Sondernutzungsplänen war politisch immer gewollt und wurde auch im Einwohnerrat beim Erlass von Bebauungsplänen gefordert und beschlossen.

Kriens, 10. Mai 2017