Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Preisüberwachung PUE

POST CH AG

CH-3003 Bern PUE; aur

Regionalpolizei Lenzburg
Niederlenzerstrasse 27
5600 Lenzburg

Per E-Mail: stefanie.stirnemann2@repol.ag.ch

Aktenzeichen: PUE-531-537

Bern, (Datum vgl. Datumsstempel der elektronischen Unterschrift)

Parkiergebühren – Antrag des Preisüberwachers

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Mit Schreiben vom 16.07.2026 und nachfolgendem E-Mail-Verkehr hat die Stadt Lenzburg (nachfolgend «Stadt») uns die Unterlagen betreffend die geplanten Änderungen des Parkierungsreglements zur Überprüfung zugestellt.

Gestützt auf die eingereichten Unterlagen lassen wir Ihnen nachfolgenden Antrag 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 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
info@pue.admin.ch
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:

Produkt	Kategorie	Aktuell	Geplant
Jahresparkkarte	Parkieren auf PP mit Parkuhr	CHF 720	CHF 840
Monatsparkkarte	Parkieren auf PP mit Parkuhr	CHF 60	CHF 70
Jahresparkkarte	Quartierstrasse, Nachttarif	CHF 360	CHF 420
Jahresparkkarte	Quartierstrasse, 24h-Tarif	–	CHF 600
Parkuhren		CHF 1.20 pro Stunde (30 Min. gratis) Nachttarif: CHF 0.80 pro Stunde (30 Min. gratis)	CHF 1.20 pro Stunde (30 Min. gratis) Nachttarif: CHF 0.80 pro Stunde (30 Min. gratis)

2.2 Beurteilungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach der im Anhang 1 «Methodik Parkgebühren» dargestellten Methode.

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.

Für Parkhäuser und Tiefgaragen hält der Preisüberwacher etwas höhere Tarife für gerechtfertigt.

2.3.2 Angemessener Preis

In ihrer Selbstdeklaration hat die Stadt Parkplätze mit Manövrierflächen gemeldet. Aus diesem Grund hat die Preisüberwachung die im Anhang 1 dargestellte Methodik zur Berechnung angemessener Parkgebühren für Jahres- und Monatskarten entsprechend angepasst[1]. Die im Anhang 2 dargestellte Berechnung ergibt für die Stadt eine angemessene Parkgebühr von **CHF 510** pro Jahreskarte bzw. **CHF 43** pro Monatskarte. Die angemessene Stundengebühr beträgt **CHF 1.40**.

2.3.3 Zusammenfassung

Die Stadt liegt mit den geplanten Gebühren für Jahres- und Monatsparkkarten teilweise deutlich über dem errechneten Maximalpreis. Dies zeigt eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Parkplatzsituation

[1] Der Preisüberwacher geht bei Strassenparkplätzen von einer Standardfläche von 12 m² aus. Wird zusätzlich eine Manövrierfläche berücksichtigt, beträgt die Gesamtfläche 24 m² pro Parkplatz. Da die Stadt 1020 Parkplätze mit Manövrierfläche sowie 230 Parkplätze am Strassenrand ohne Manövrierfläche gemeldet hat, wird zur Berechnung der angemessenen Gebühren eine Mischrechnung angewendet. Diese basiert auf dem gewichteten Durchschnitt der sich aus beiden Flächenkategorien ergebenden Gebühren.

in der Stadt Lenzburg (siehe **Angemessener Preis**). Namentlich das Budget der Anwohnenden mit tiefen Einkommen wird durch die geplante Gebührenerhöhung erheblich belastet.

3. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen und in Anwendung der Artikel 2, 13 und 14 PüG beantragt der Preisüberwacher der Stadt Lenzburg:

- ***Die Gebühren für die Jahresparkkarten auf maximal CHF 510 pro Jahr (= CHF 43 pro Monatskarte) festzulegen;***

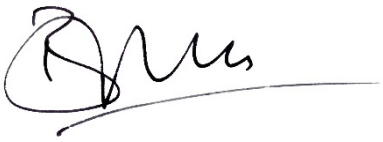
  Diese Maxima gelten generell für alle Kategorien. Sollten diese jedoch aus diversen Gründen für gewisse Kategorien (etwa für Pendelnde) nicht strikt eingehalten werden, sind die anderen Kategorien entsprechend zu entlasten.

  Für Parkhäuser und Tiefgaragen sind etwas höhere Gebühren gerechtfertigt.

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

Mit der Unterbreitung der genannten Tarife ist die Stadt ihrer Pflicht zur Konsultation gemäss Art. 14 Abs. 1 des Preisüberwachungsgesetzes (PüG) nachgekommen.

Freundliche Grüsse



Niederhauser Beat GBR9J0
02.11.2026

Info: admin.ch/esignature | validator.ch

Beat Niederhauser
Geschäftsführer
Stellvertreter des Preisüberwachers

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

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[2] 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[3] bzw. Abzug ZöN[4]).

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.

---

[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.

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

			Parkplatz am Strassenrand (Anzahl 230 = 18,4%)	Parkplatz mit Manövrierfläche (Anzahl 1020 = 81,6%)	Parkuhrenbewirtschaftung	
A	**Opportunitätskosten Boden**					
a1	Landpreis pro m^2 in CHF		2000	2000	2000	Angaben gestützt auf die von der Stadt ausgefüllte und per E-Mail am 16.07.2026 übermittelte Selbstdeklaration
a2	Abzug für Vorgartenland und ZöN-Land		75%	75%	75%	Vorgartenland: BGE 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009; ZöN-Land: Schweizerisches Schätzerhandbuch
a3	Landwert pro m^2 in CHF		500	500	500	a1 x (1 - a2)
a4	Grösse des Parkplatzes in m^2		12	24	24	Normgrösse eines Parkplatzes (+Manövrierfläche)
a5	Landwert des Parkplatzes in CHF		6'000	12'000	12'000	a4 x a3
a6	Hypothekarischer Referenzzinssatz in %		1.25%	1.25%	1.25%	Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 03.03.2025
a7	Maximale Nettorendite gemäss Bundesgericht in %		3.25%	3.25%	3.25%	BGE 4A_554/2019 vom 26. Oktober 2020
a8	**Maximale Nettorendite pro Jahr und PP* in CHF**		**195**	**390**	**390**	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	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	485	b1 x a4
b3	Kosten für Parkuhrenherstellung & -bewirtschaftung pro Jahr und PP		N/A	N/A	241	Stadt Bern (2023, Tabelle S.2)
b4	**Total Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten pro Jahr und PP in CHF**		**270**	**485**	**726**	
C	**Gesamtkosten**					
c1	Opportunitätskosten Boden pro Jahr und PP in CHF		195	390	390	a8
c2	Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten pro Jahr und PP in CHF		270	485	726	b4
c3	**Totalkosten pro Jahr und PP in CHF**		**465**	**875**	**1'116**	
D	**Öffentliches Interesse**					
d1	Anteil der Kostentragung öffentliche Hand aufgrund öffentlichen Intresses	10%	46	87	112	10% von c3
d2	Anteil der Kostentragung durch Parkkarten oder Parkuhrenerträge	90%	418	787	1'004	c3 - d1
E	**Effizienz, Parkplatzauslastung**					
e1	Divisor zur Abgeltung von kostenlosem Kurzparkieren, Effizienzüberlegungen		1.41	1.41	1.00000	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)		297	558	N/A	d2 : e1
f2	Preis für eine Monatsparkkarte in CHF (auf den nächsten Franken aufgerundet)		25	47	N/A	f1 : 12
G	**Gewichtete Preise für Parkkarten**					
g1	Preis für eine Jahresparkkarte in CHF (auf den nächsten Franken aufgerundet)			**510**		
g2	Preis für eine Monatsparkkarte in CHF (auf den nächsten Franken aufgerundet)			**43**		
H	**Stundentarif**					
h1	Tage pro Jahr		N/A	N/A	365	
h2	Kosten pro Tag und Parkplatz		N/A	N/A	2.75	d2 : e1
h3	Mindestanzahl Stunden pro Tag & PP bezahlte Nutzung		N/A	N/A	2.00	Stadt Bern (2011, S.2) + eigene Effizienzanforderungen
h4	Preis pro Stunde pro PP (auf den nächsten Zehner gerundet)		N/A	N/A	**1.40**	g2 : g3