



CH-3003 Bern

PUE; aur

POST CH AG

Gemeinde Ittigen  
Abt. Gemeindeschreiberei  
Bereich Sicherheit  
Rain 7  
Postfach 226  
3063 Ittigen

Per E-Mail: [dirk.kredtk@ittigen.ch](mailto:dirk.kredtk@ittigen.ch)

Aktenzeichen: PUE-531-457

Bern, (Datum vgl. Datumstempel der elektronischen Unterschrift)

## Parkiergebühren –Antrag des Preisüberwachers

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 28.08.2025 hat uns die Gemeinde Ittigen (nachfolgend «Gemeinde») die Unterlagen betreffend die geplanten Änderungen der Parkiergebühren 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 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  
Einsteinstrasse 2  
3003 Bern  
Tel. +41 58 462 21 01  
[info@pue.admin.ch](mailto:info@pue.admin.ch)  
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>



## 2. Analyse

### 2.1 Geplante Änderungen

Die Gemeinde hat dem Preisüberwacher folgende Änderungen der Parkierungsgebühren unterbreitet:

Produkt	Kategorie	Aktuell	Geplant
Monats-und Jahresparkkarten	Gemeindepersonal	CHF 400 / Jahr	CHF 400 / Jahr
		CHF 40 / Monat	CHF 40 / Monat
	Einwohner	CHF 300 / Jahr CHF 30 / Monat	CHF 400 / Jahr CHF 40 / Monat
	Andere	CHF 600 / Jahr CHF 60 / Monat (nur blaue Zonen)	CHF 80 / Jahr CHF 80 / Monat (alle Zonen)
Tageskarte	Alle	CHF 5	CHF 10
Parkuhren	Alle	CHF 0.50 / 30 Minuten	erste Stunde: CHF 2 dann CHF 0.50 / 30 Minuten

### 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 PÜG) 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.

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

#### 2.3.2 Angemessene Parkgebühren

Unter Anwendung der im Anhang 1 dargestellten Methodik errechnet sich für die Gemeinde eine angemessene Parkgebühr von **CHF 252** für eine Jahreskarte bzw. **CHF 21** für eine Monatskarte. Die angemessene Stundengebühr beträgt **CHF 1.20**. 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.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Newsletter Preisüberwacher 03/22, [https://www.preisueberwacher.admin.ch/dam/pue/de/dokumente/newsletter/newsletter\\_03\\_22.pdf.download.pdf/Newsletter\\_03\\_22\\_d.pdf](https://www.preisueberwacher.admin.ch/dam/pue/de/dokumente/newsletter/newsletter_03_22.pdf.download.pdf/Newsletter_03_22_d.pdf)

### 2.3.4 Zusammenfassung

Die Gemeinde liegt mit ihren geplanten Gebühren für die Parkkarten (insbesondere für die Kategorie «Andere») deutlich über dem errechneten Maximalpreis. Auch die neu vorgeschlagene Stundengebühr von CHF 2.00 für die erste Stunde liegt oberhalb der aus Sicht des Preisüberwachers angemessener Gebühr.

### 3. Antrag

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

- **Die Gebühren für die Jahresparkkarten auf maximal CHF 252 pro Jahr (= CHF 21 pro Monatskarte) festzulegen;**
- **Die Stundengebühr auf maximal CHF 1.20 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 Gemeinde 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.

Freundliche Grüsse



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 m<sup>2</sup>** aus. Die Standardgrösse eines Parkplatzes auf einer Parkanlage mit Parkuhrenbewirtschaftung beträgt aufgrund der Manövriertfläche **24 m<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.

<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 Grundstücksbewertungsexperten, S. 387.

### 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.

### 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	880	880	Angaben gestützt auf die per Mail vom 28.08.2025 zugestellte Selbstdeklaration	
a2	Abzug für Vorgartenland und ZöN-Land	75%	75%	Vorgartenland: BGE 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009; ZöN-Land: Schweizerisches Schätzerhandbuch	
a3	Landwert pro m <sup>2</sup> in CHF	220	220	e1 x (1 - a2)	
a4	Grösse des Parkplatzes in m <sup>2</sup>	12	24	Normgrösse eines Parkplatzes (+Manövriertfläche)	
a5	Landwert des Parkplatzes in CHF	2'640	5'280	a4 x a3	
a6	Hypothekarischer Referenzzinssatz in %	1.50%	1.50%	Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 03.03.2025	
a7	Maximale Nettorendite gemäss Bundesgericht in %	3.50%	3.50%	BGE 4A_554/2019 vom 26. Oktober 2020	
<b>a8</b>	<b>Maximale Nettorendite pro Jahr und PP* in CHF</b>	<b>92</b>	<b>185</b>	a7 x a5	
<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	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)	
<b>b4</b>	<b>Total Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten pro Jahr und PP in CHF</b>	<b>270</b>	<b>726</b>		
<b>C Gesamtkosten</b>					
c1	Opportunitätskosten Boden pro Jahr und PP in CHF	92	185	a8	
c2	Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten pro Jahr und PP in CHF	270	726	b4	
<b>c3</b>	<b>Totalkosten pro Jahr und PP in CHF</b>	<b>362</b>	<b>911</b>		
<b>D Öffentliches Interesse</b>					
d1	Anteil der Kostentragung öffentliche Hand aufgrund öffentlichen Interesses	10%	36	91	10% von c3
d2	Anteil der Kostentragung durch Parkkarten oder Parkuhrenerträge	90%	326	819	c3 - d1
<b>E Effizienz, Parkplatzauslastung</b>					
e1	Divisor zur Abgeltung von kostenlosem Kurzparkieren, Effizienzüberlegungen	1.30		1	Rapp Trans AG (2017, Seite 6), sowie eigene Effizienzberechnungen
<b>F Preise für Parkkarten</b>					
f1	Preis für eine Jahresparkkarte in CHF (auf den nächsten Franken aufgerundet)	252		N/A	d2 : e1
f2	Preis für eine Monatsparkkarte in CHF (auf den nächsten Franken aufgerundet)	21		N/A	f1 : 12
<b>G Stundentarif</b>					
g1	Tage pro Jahr	N/A		365	
g2	Kosten pro Tag und Parkplatz	N/A		2.25	d2 : e1
g3	Mindestanzahl Stunden pro Tag & PP bezahlte Nutzung	N/A		2.00	Stadt Bern (2011, S.2) + eigene Effizienzanforderungen
<b>g4</b>	<b>Preis pro Stunde pro PP (auf den nächsten Zehner gerundet)</b>	<b>N/A</b>		<b>1.20</b>	g2 : g3