Kostenfaktor Parkplätze

Der Anteil autofreier Haushalte nimmt seit einigen Jahren zu. Insbesondere in den Städten verzichtet bereits gut jeder zweite Haushalt auf ein Auto. Die heutigen Regeln verpflichten Investoren und Eigentümer meistens dazu, bei Um-, Erweiterungs- und Neubauten eine bestimmte Anzahl Parkplätze zu erstellen. In der Praxis ist festzustellen, dass das Parkplatzangebot bei Wohnbauten häufig nicht mit der Nachfrage übereinstimmt. Dies ist aus verschiedenen Gründen nicht befriedigend: Zu wenige Parkplätze führen zu nicht vermietbaren Wohnobjekten und zu Konflikten im Betrieb der Wohnbauten. Zu viele Parkplätze verteuern unnötig die Erstellungskosten und können direkt oder indirekt zu höheren Mietkosten der Wohnungen führen. Eine optimale Ausnützung der Parkplätze ist daher wichtig.

Das BWO hat eine Studie in Auftrag gegeben, welche von der Metron AG erarbeitet wurde und die planerischen Rahmenbedingungen zur Erstellung von Parkplätzen bei gemeinnützigen Wohnbauten dem effektiven Bedarf der Bewohnenden gegenüberstellt. Einerseits wurden bestehende Grundlagen analysiert und andererseits die Erkenntnisse anhand von sieben Fallbeispielen gespiegelt. Die quantitativen sowie qualitativen Daten der Fallbeispiele wurden bei Genossenschaften, deren Hausverwaltungen und den Bewohnern erhoben. Ein Vergleich der – aufgrund fehlender Daten zum Teil rechnerisch hergeleiteten – Baukosten mit aus der Metron-Praxis bekannten Kostenkennzahlen zeigt, dass die effektiven Erstellungskosten je Parkplatz in den Fallbeispielen meist unter den Durchschnittswerten dieser Kennzahlen liegen. Eine Kostenüberwälzung auf die Mietenden lässt sich aus dem Vergleich der Kostenkennzahlen

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Tel. +41 58 480 91 11, Fax +41 58 480 91 10
info@bwo.admin.ch
www.bwo.admin.ch

und den Angaben aus den Fallbeispielen nicht erkennen, ungeachtet dessen, ob Leerstände bestehen oder nicht.

Die Einflussfaktoren auf die Parkplatznachfrage wurden mittels Auswertung des Mikrozensus Mobilität und Verkehr (MZMV) vom Bundesamt für Statistik und dem Bundesamt für Raumentwicklung ermittelt. Dabei zeigen sich speziell bei älteren Bewohnerinnen und Bewohnern gegenläufige Tendenzen. Einerseits verliert das Auto tendenziell an Bedeutung, andererseits haben in dieser Alterskategorie Frauen erstmals ähnlich häufig den Führerschein erworben wie Männer. Zu unterscheiden ist zudem zwischen aktiven Senioren mit einer hohen Mobilität und Betagten mit geringer Mobilität. Die Tendenzen aus dem MZMV finden sich teilweise in den Fallbeispielen wieder.

Die planerischen Vorgaben sind von Kanton zu Kanton und von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich. Heutige Vorgaben ermöglichen eine Unterschreitung der Pflichtparkplatzanzahl im Sinne von autofreiem bzw. autoarmem Wohnen. Die Unterschreitung muss in der Regel mittels Mobilitätskonzepten begründet werden. Die Fallbeispiele zeigen, dass bei keinem exakt die vorgegebene Anzahl Parkplätze realisiert wurde. Zu beachten ist aber, dass fast überall zusätzlich auch im öffentlichen Raum parkiert werden kann.

Aus den Grundlagen lässt sich erkennen, dass es bezüglich Übereinstimmung von Parkplatzangebot und -nachfrage zwischen städtischen und ländlichen Gebieten grosse Unterschiede gibt. Sowohl die Analyse bestehender Grundlagen als auch die Betrachtung der sieben konkreten Fallbeispiele zeigen, dass sich das Einsparpotenzial nicht einfach beziffern lässt. Eine bedarfsgerechte Dimensionierung des Parkierungsangebots, welches im besten Fall über die Jah-

re dynamisch an neue Gegebenheiten angepasst werden kann, ist daher auf jeden Fall zweckmässig und kann helfen, Kosten einzusparen.

Um den Kostenfaktor Parkplätze zu minimieren und bedarfsgerechte Angebote zu schaffen, gilt es daher, die vorhandenen Handlungsspielräume auszunutzen. Zudem sind die Beteiligten angehalten, die Vorgaben weiterzuentwickeln. Im vorliegenden Bericht werden dazu Empfehlungen formuliert, die sich sowohl an Bauträger wie auch an die Kantone und Gemeinden als bewilligende Instanz für Baugesuche richten.

Die Studie ist auf der Website des BWO veröffentlicht: www.bwo.admin.ch > Das BWO > Publikationen > Forschungsberichte