

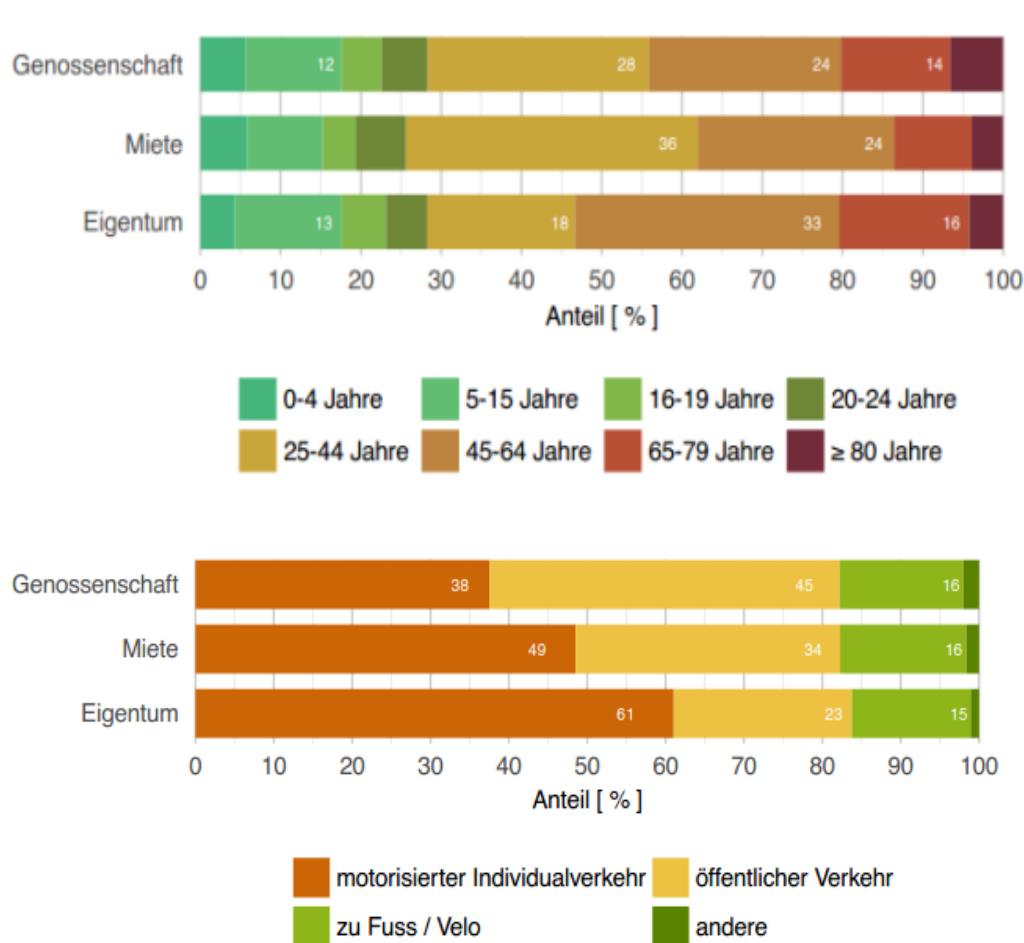
Kostenfaktor Parkplätze in gemeinnützigen Wohnbauten

Studie im Auftrag des BWO

Präsentation vom 29.3.2019

Dr. oec. HSG Eleonore Jacobi Wolter

Genossenschaften im Wohnungsbau: Alterszusammensetzung und Modal Split



Was bedeutet das für Parkplätze bei genossenschaftlichen Wohnbauten?

sotomo, Gemeinnütziges Wohnen im Fokus, BWO, 2017.

Schwerpunkte der Studie und methodisches Vorgehen

Analyse Grundlagen

- Ermittlung der Kosten zur Erstellung und für den Unterhalt von Parkplätzen;
- Einordnung der Einflussfaktoren auf die Parkplatznachfrage
- Verhältnis zwischen Parkplatzangebot und Parkplatznachfrage;
- Bestimmung des Einsparungspotenzials bei einer optimalen Übereinstimmung zwischen Parkplatzangebot und -nachfrage;
- Aufzeigen des bestehenden Handlungsspielraum sowie Ableitung von Empfehlungen für die beteiligten Akteure.

Fallbeispiele

Fallbeispiele

Siedlung Bockler, Zürich

Siedlung Brombeeriweg, Zürich

BG Sihlborgen

GeFa Wohnbaugenossenschaft
Luzern: Gütschhöhe

Wohnbaugenossenschaft TWG
Traubenhof

Genossenschaft Alterswohnungen
Linth, Näfels

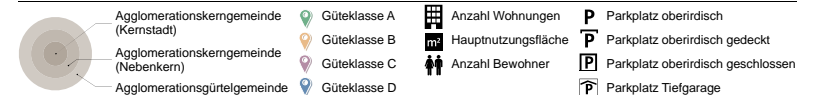
Wohnbaugenossenschaft Oberfeld,
Ostermündingen

Wohnstadt, (Ormalingen)



Fallbeispiele

	Raumtyp, ÖV-Güteklasse	Grösse	Altersstruktur Bewohnerschaft (Erwachsene)	Haushaltsgrösse	Parkierung
FGZ Brombeeriweg Stadt Zürich		 74 3'731 179			 105
WOGENO Bockler Stadt Zürich		 34 7'641 103			 10 20
BG Zurlinden Sihlbogen Stadt Zürich		 220 12'951 107 (Siedlung A)			 6 83
GEFA Gütschhöhe Stadt Luzern		 56 5'815 176			 6 73
GAW Linth Oberurnen, Glarus-Nord		 42 2'918 53			 21 5
TWG Traubenhof Kriechenwil		 22 1'410 23			 21 10
WBG Oberfeld (autofrei) Ostermündingen		 96 8'512 250			 10 (Besucher) 10



Kostenaspekte

Parkierungsart	Kosten Erstellung je PP Kennwert (CHF)	Kosten Erstellung je PP effektiv (CHF)
Tiefgaragenplätze	38'500	34'534
Tiefgaragenplätze (Motorräder / Roller)	7'700	7'046
oberirdische, gedeckte Parkierung	16'500	12'731
oberirdische, geschlossene Parkierung	25'500	32'000
ungedeckte Parkierung	12'750	7'590
Veloabstellung Tiefgarage (auch E-Velos)	4'810 (38'500 CHF : 8 / PP)	2'094

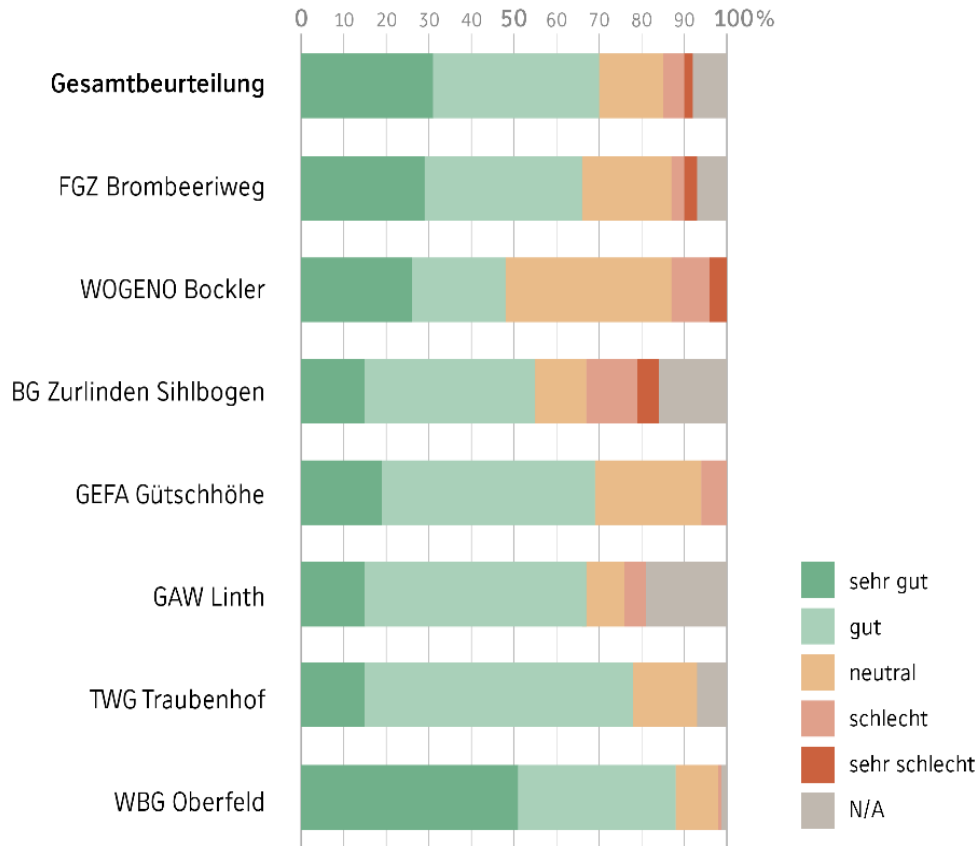
Einflussfaktoren auf die Parkplatznachfrage

Einflussfaktoren	Effekt PP-Nachfrage
Innenentwicklung: mehr Haushalte ohne Auto	-
Preisentwicklung Mobilität: steigende Nutzerpreise	-
Technologie: Mobility as a Service, weniger Autobesitz	-
Technologie: zunehmende Multimodalität	+ / -
Alterung: zunehmende Bedeutung des Wohnumfeldes → mehr Fuss- und öffentlicher Verkehr	-
Alterung: mehr Frauen mit Führerschein → mehr MIV	+
Alterung: bessere Gesundheit → länger mobil → mehr MIV	+

Planerische Vorgaben

- Normenfamilie Parkieren (SN 640 280, SN 640 281)
- Plattform autofrei / autoarmes Wohnen
- Kantonale Gesetze:
 - ZH → Gemeindekompetenz
 - LU → Gemeindekompetenz
 - BE → Gemeindekompetenz
 - GL → Norm
 - BL → 1.3 PP / Wohnung
 - BS – die Ausnahme von der Regel!
- Mobilitätskonzepte
- Planungsrichtlinie altersgerechte Wohnbauten:
 - 1 PP / 3 Wohnungen
- Parkierung im öffentlichen Raum

Parkplatzangebot und –nachfrage – Übereinstimmung oder Abweichung?



Beurteilung Parkplatzsituation gesamthaft

Einsparungspotenzial bei einer optimalen Übereinstimmung

- Keine exakte Bemessung
- Grundsätzlich keine Kostenüberwälzung auf Wohnungsmieten
- Parkierungsart als Stellschraube
- Überlagerung von verschiedenen rechtlichen Regelungen als Risikofaktor
- Nicht-monetäre Effekte: Städtebau, Verdichtung
- Parkieren im Strassenraum als häufig kostengünstigere Alternative?
- Kosten für alternative Mobilitätsmittel

Handlungsspielräume und Empfehlungen

Einflussfaktoren:

Lage – Mobilitätsangebot – Mietersegment – Parkierungsart
– Bewirtschaftung

⇒ Bedarfsgerechte Dimensionierung des Parkierungsangebots

⇒ Fallweise Betrachtung



Bauträger:

- Mobilitätskonzepte
- Anordnung und Art der Parkplätze



Öffentliche Hand:

- Vorgaben zur Parkplatzerstellungspflicht
- Verfahrensaspekte
- Zielgruppe ältere Menschen