

Am Ende zahlen die Mieter

Autor(en): **Merz, Andreas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **78 (2003)**

Heft 12

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107240>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Parkplätze sind ein wichtiger Kostenfaktor

Am Ende zahlen die Mieter

Text: Andreas Merz

Wer Häuser baut, muss auch für Parkplätze sorgen – egal, ob die späteren Bewohner Autos besitzen oder nicht. Doch die Vermietung überzähliger Parkplätze kann zum Problem werden. Wer am Ende dafür zur Kasse gebeten wird, sind die Mieter.

Gerade mal sechs Bewohner der Seniorenwohngenossenschaft Pestalozzi in Muttenz BL besitzen ein Auto. Dennoch gibt es in der Überbauung, die 24 Wohnungen umfasst, nicht weniger als 34 Parkplätze. «Die Gemeinde hat die Möglichkeit, bei Alterswohnungen weniger Parkraum vorzuschreiben», erklärt Jörg Hübschle von der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt, die das Bauprojekt geleitet hat. «Das hat sie allerdings nicht getan.»

Bezogen wurde die Siedlung im Februar 2002. Schon in der Planungsphase war bekannt, dass nur wenige Parkplätze nötig sein würden, wie Genossenschaftspräsident Hermann Bernhard erklärt. Laut Bauverordnung müssen im Baselbiet 1,3 Abstellplätze pro Wohnung erstellt werden, im Falle der Genossenschaft Pestalozzi wären es also 32 Plätze gewesen. Die Quote von 1,3 kann laut dem kantonalen Bauinspektorat in begründeten Fällen auf maximal 0,8 reduziert werden.

PARKRAUM STATT GRÜNRAUM

Doch die Gemeinde Muttenz verlangte 37 Plätze, laut Hermann Bernhard mit der Begründung, dass in den beiden Gebäuden zusätzliche Gäste- und Mansardenzimmer zur Verfügung stehen. Schliesslich konnte man sich auf 34 Plätze einigen. Der Muttenzer Bauverwalter Christoph Heitz begründet diese harte Linie mit dem Argument, die heutigen Alterswohnungen müssten nicht bis in alle Ewigkeit als solche genutzt werden: «Und im Nachhinein kann man keine zusätzlichen Parkplätze mehr erstellen.» Heitz war noch nicht im Amt, als mit der Genossenschaft Pestalozzi verhandelt wurde. Er unterstützt jedoch den Entscheid: «Wenn dieses Beispiel Schule macht, haben wir bei steigender Mobilität langfristig die Strassen mit Autos vollparkiert.»

Doch wo sollte die Genossenschaft die 34 Parkplätze unterbringen? Eine Tiefgarage kam nicht in Frage: «Wir hätten sonst eine zusätzliche Million Franken in den Voranschlag aufnehmen müssen», erklärt Bernhard. Mit einem Kniff wurden schliesslich zwölf Plätze



Die Seniorenwohngenossenschaft Pestalozzi in Muttenz BL musste Parkplätze bauen, die sie nicht braucht. Nun stehen die bekiesten Flächen im Innenhof leer, wertvoller Grünraum geht verloren.

sozusagen zum Verschwinden gebracht. Jörg Hübschle: «Wir haben jene Parkplätze, die sowieso nie benutzt werden, auf einen Kiesplatz in den Innenhof verlegt.» Sechs weitere Plätze wurden als überdachte Carports erstellt, die restlichen 16 mussten vor dem Haus angelegt werden. Zusätzliche Kosten seien den Bewohnern damit nicht entstanden, erklärt Bernhard. «Aber statt einem Grünstreifen haben wir jetzt «toten Raum» vor den Häusern.»

TEURE TIEFGARAGE

Sehr viel teurer hätten überzählige Parkplätze für die künftigen Mieter der Überbauung

Margrethenhof in Ballwil LU kommen können. Weil das Projekt in einer Schutzzone liegt, müssen sämtliche Parkplätze unterirdisch erstellt werden, wie der Treuhänder Beat Bachmann als Mitglied des Planungsteams erklärt. Bachmann hat im Rahmen der Recherchen für ein Referat beim Verein Autofrei Wohnen Zug die Erstellungskosten für Parkplätze berechnet: Ein Platz in einer Einstellhalle kommt nach seiner Einschätzung auf mindestens 30 000 Franken zu stehen, ein oberirdischer Parkplatz ist rund zehnmal günstiger. Für den Margrethenhof hätte ein Platz rund 35 600 Franken gekostet. Im Fall einer Vermie-



Die Genossenschaft Drei Birken in Muttenz BL hatte Glück: Sie konnte die überzähligen Plätze in der Tiefgarage der neuen Alterssiedlung schliesslich fremdvermieten.



Der Landanteil ist bei Parkplätzen ein wichtiger Kostenfaktor. Die selbstverwaltete Siedlung Schauburg in Hünenberg ZG besitzt sowohl unterirdische Parkplätze wie auch solche auf dem Dach der Einstellhalle. Ohne Landanteil kommen die Plätze auf 30 000 statt 37 000 Franken zu stehen.

tung wäre der Zins bei 188 Franken gelegen. In der Umgebung werden allerdings Plätze für rund 90 Franken feilgeboten. Das hätte für die künftigen Bewohner zur Folge, dass ihre Wohnungsmieten um 15 Prozent gestiegen wären. «In dieser Form ist das Projekt nicht realisierbar», stellt Bachmann fest. Weil es in der Kompetenz der Gemeinde liegt, die Zahl der Parkplätze herabzusetzen, wurde nun ein Vertreter des Gemeinderats ins Planungsteam aufgenommen.

STRENGE AUSLEGUNG

In Ballwil werden laut dem kommunalen Baureglement pro Wohnung zwei Abstellplätze verlangt. Im Kanton Baselland ist die Situation anders: Die geforderten 1,3 Parkplätze pro Wohnung sind vom Kanton vorgeschrieben. Bei Alterswohnungen kann diese Zahl «fallweise» reduziert werden, wie es in der Verordnung zum Baugesetz heisst. Laut Raphael Burkolter vom Bauinspektorat liegt die

Abklärung für eine Reduktion «grundsätzlich bei uns». Man richte sich beim Entscheid jedoch nach den kommunalen Behörden.

Auch die Genossenschaft Drei Birken biss sich dabei die Zähne aus: Sie hat in Muttenz eine Alterssiedlung erstellt, die im Mai 2003 bezogen wurde. Für die 18 Wohnungen musste die Genossenschaft 18 unterirdische Parkplätze erstellen, dazu kamen sechs oberirdische Besucherplätze, wie Verwalter Karl Martin erläutert. «Wir konnten damals nachweisen, dass sechs Plätze überzählig sein würden.» Ausserdem seien in der Umgebung rund 50 Parkplätze vorhanden, und die öffentlichen Verkehrsmittel befänden sich nur 50 Meter weit entfernt. «Diese Argumente haben bei der Gemeinde nichts genutzt», so Martin.

SCHWIERIGE BERECHNUNG

Immerhin können die sechs Parkplätze heute für je 120 Franken vermietet werden. Die Art

des Objekts habe dies erleichtert, meint Martin: «Die Tiefgarage ist klein, hell gestrichen und wird vor allem von älteren Bewohnern benutzt.» Ob der Mietzins die Erstellungskosten deckt, weiss er jedoch nicht. Laut Patrick Widmann, der bei der Generalunternehmung Mobag für den Bau zuständig war, kam ein Parkplatz auf vergleichsweise tiefe 20 000 Franken zu stehen.

Die Berechnung der Kosten eines Abstellplatzes ist allerdings kompliziert: «Es gibt dazu keinen Schlüssel», erklärt Beat Bachmann. Dass zum Beispiel bei Aussenparkplätzen der Wert des Landes miteinbezogen werden müsste, scheint auf der Hand zu liegen, wird aber nicht in jedem Fall so praktiziert. Zum Beispiel bei der selbstverwalteten Wohnsiedlung Schauburg in Hünenberg ZG, die 1997 erweitert wurde. Ein Teil der Parkplätze kam unter den Neubau zu liegen, der andere Teil auf das Dach der bestehenden Einstellhalle. Weil kein Landanteil berechnet wurde, kostete damit ein Platz knapp 30 000 Franken. Inklusive Land wäre er auf 37 000 Franken zu stehen gekommen, wie Bachmann ausgerechnet hat. Die freien Parkplätze können deshalb verhältnismässig teuer vermietet werden.

PROBLEM GRATISPARKPLÄTZE

Bachmann weist aber auch auf die Leerstandsquote von fünf bis zehn Prozent hin: Sie habe damit zu tun, dass in unmittelbarer Nähe Gratisparkplätze liegen. Die Frage, ob überzählige Pflichtparkplätze kostendeckend vermietet werden können, hängt damit stark vom Angebot in der Umgebung ab. Gibt es in der Nachbarschaft kostenlose Plätze oder ist das Zinsniveau tief, haben die Mieter der Siedlung das Nachsehen. *wohnenextra*

«Gefordert ist die Politik»



Beat Bachmann ist Treuhänder in Ballwil LU. Er ist unter anderem als Berater von vorwiegend gemeinnützigen Wohnbauträgern tätig und hat sich intensiv mit der Frage der Kosten von Parkraum befasst.

wohnen extra: Parkplätze in Einstellhallen können meist nicht zu Preisen vermietet werden, welche die Erstellungskosten decken. Kann man also sagen, dass der Parkraum von den Mietern finanziert wird?

Beat Bachmann: Ja, das ist so. Und zwar von allen Mietern, also auch von jenen, die gar kein Auto haben.

Angenommen, eine Genossenschaft möchte vollständig auf Autos und Parkplätze verzichten: Warum sperren sich die Behörden dagegen?

Einerseits sind da natürlich die Bauvorschriften. Wenn es um den Ermessensspielraum der Behörden geht, wird mir meistens gesagt: «Die Leute haben doch einfach Autos.» Die Behörden gehen davon aus, dass auf einen Haushalt zwei Autos kommen. Sie sind sich einfach nicht bewusst, dass es Leute gibt, die weder ein Auto haben noch eines haben wollen. Oder die zugunsten einer tieferen Miete und eines attraktiver gestalteten Aussenraums gerne auf ein Auto verzichten würden.

Wäre es denn aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen überhaupt möglich, vollständig auf Parkplätze zu verzichten?

Ja, das wäre kein Problem. Im Kanton Luzern ist in den kommunalen Bau- und Zonenord-

nungen festgehalten, dass eine Ersatzabgabe verlangt werden kann, wenn die Erstellung von Parkraum aus zwingendem Grund nicht möglich ist.

Die Vermietbarkeit der überzähligen Parkplätze einer Siedlung hängt vom Parkraumangebot in der Umgebung ab. Dieses lässt sich von den Mietern nicht beeinflussen. Wie könnte dieses Problem gelöst werden?

Mit politischer Arbeit, eindeutig. Man muss Druck machen, dass in einer Gemeinde oder Stadt sämtliche Parkplätze bewirtschaftet werden. Ich bin ja selbst nicht anders: Wenn ich an einem Ort etwas kostenlos erhalte, für das ich anderswo bezahlen muss, wähle ich die Gratisvariante. Öffentliche Parkplätze müssen etwas kosten. Dann kommt vielleicht auch bei weniger kritischen Personen ein Umdenken in Gang.