

Regeln sind erlaubt

Autor(en): **Bürgisser, Thomas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **93 (2018)**

Heft 4: **Renovation**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-842503>

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.



Bilder: Thomas Bürgisser

Überstellte Velokeller: Nicht nur Fahrräder, auch Anhänger, Trottinette und Kinderverlos brauchen einen Platz.

Die Fahrradparkierung ist in vielen Baugenossenschaften eine Herausforderung

Regeln sind erlaubt

Weniger Autos, mehr umweltfreundliche Mobilität. Was viele Baugenossenschaften unterstützen, führt vor allem bei älteren Bauten regelmässig zu Stau im Velokeller und auf dem Abstellplatz. Wie gehen Genossenschaften mit dieser Herausforderung um – und welche Rechte und Pflichten haben sie diesbezüglich?

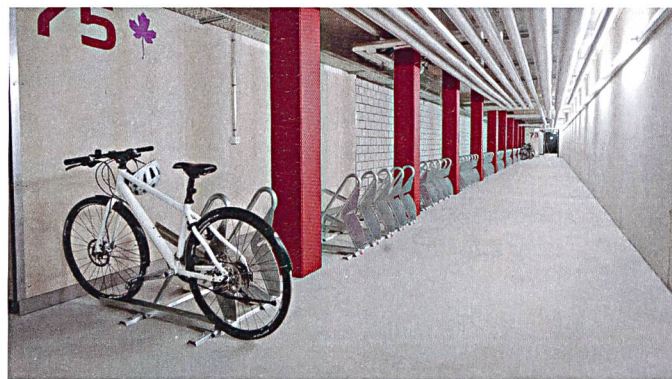
Von Thomas Bürgisser

Während man sich früher ein Velo zu zweit teilte, verfügen heute viele über ein Alltagsfahrrad, ein Mountainbike und vielleicht noch ein Rennvelo. Hinzu kommen Kinderverloanhänger – und für jedes Kind nochmals mindestens ein Fahrrad. Für Martin Geilinger, Geschäftsführer der Winterthurer Wohnbaugenossenschaft Gesewo, kein Problem, sondern eine schöne Entwicklung: «Wir wollen die ökologische Mobilität fördern. Deshalb sind gute Abstellmöglichkeiten für Velos bei unseren Neubauten fester Teil des Raumprogramms.» Wenn machbar, integriere man Mobilitätsräume für Kinderwagen, Trottinette, Kinderverlos, Rollatoren oder Velos ebenerdig ins Gebäude. Für Besucher und fürs kurzzeitige Abstellen richtet man möglichst gedeckte Plätze im Freien ein. Zusätzliche langfristige Abstellplätze ordnet man im Untergeschoss an. «Abschliessbar, nahe an den Wohnungen und gut zugänglich dank breiter, befahrbarer Rampe und grosszügigen Kurvenradien», fasst Martin Geilinger zusammen. Als Grundregel werde pro Zimmer und halbem Zimmer in der Wohnung ein Abstellplatz gerechnet, für eine 4½-Zimmer-Wohnung also fünf Plätze.

Ohne Veloplatz keine Baugenehmigung
Bei Neubauten seien genügend Veloplatze inzwischen vielerorts vorgeschrieben, sagt Myriam Vorburger, Rechtsberaterin bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz. «Teilweise ist dies auf Gemeindeebene klar geregelt, wie etwa in der Stadt Zürich mittels der Parkplatzverordnung. Ein Baugesuch ohne Veloabstellplätze ist heute aber eigentlich überall chancenlos.» Anders sieht es bei bestehenden Bauten aus. Hier fehlt es häufig an Platz in den Velokellern. Und nicht selten ist auch der Zugang ungünstig, über steile Rampen oder sogar Treppen. Aufpassen muss eine Genossenschaft dabei einzig wegen der Unfallgefahr. Für eine spärliche Beleuchtung oder eine steile Rampe könnte sie haftbar gemacht werden. Vorschriften gebe es für Veloabstellplätze in älteren Gebäuden aber keine, weder bezüglich Zugänglichkeit noch Volumen, sagt Myriam Vorburger. Abhilfe schaffen die meisten Genossenschaften mit ergänzenden Plätzen im Freien. Die ASIG Wohnbaugenossenschaft beispielsweise erstellt seit 2010 bei bestehenden Bauten Velopavillons. «Immer im Rahmen von Sanierungen, damit wir alles mit einer Baubewilligung erledigen kön-



In gemeinschaftlicher Arbeit entstehen in Gesewo-Siedlungen auch Velounterstände im Freien.



Die Gesewo rechnet mit fünf Fahrrädern für eine Viereinhalbzimmerwohnung. Bild: Velohalle in der Siedlung Giesserei vor dem grossen Ansturm.

Bild: Archiv Wohnen

GENOSSENSCHAFTEN

nen», erklärt André Mäder, Bewirtschafter bei der ASIG. Wie viele Plätze man pro Haus jeweils schaffe, sei situationsabhängig – nicht in allen Siedlungen sei der Bedarf gleich gross.

Wichtig ist der ASIG bei diesen Aussenabstellplätzen, dass sie überdacht und abschliessbar sind, damit sie auch langfristig genutzt werden können, sagt André Mäder. Je nachdem könne man für das kurze Abstellen immer noch reine Fahrradständer ergänzen. Überdacht und abschliessbar sind auch die zwei Anforderungen, welche die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) an ihre Veloabstellplätze im Freien stellt. «Ausserdem war uns das Optische wichtig», erklärt Doris Sutter Gresia, Präsidentin der GWG. Deshalb habe man eigens Velohäuschen entwerfen und produzieren lassen, die nun in der ersten Siedlung im Einsatz sind.

Regeln oder fördern?

Oft fehlt es im Veloraum auch an Platz, weil er mit anderem gefüllt ist. «Kinderspielzeug, Trottinette, Laufräder, Kleinkindervelos – das alles hat extrem zugenommen», bestätigt André Mäder von der ASIG. Die GWG versucht dem bei bestehenden Bauten mit zusätzlichen Höhen-Abstellflächen zum Beispiel in Form eines Gestells, Regalböden oder speziellen Ständern für Trottinette entgegenzutreten. Bei der ASIG wiederum sei es Aufgabe der Abwarte vor Ort, frühzeitig einzuschreiten, so André Mäder. «Diese sind Vollzeit vor Ort und suchen bei Bedarf das direkte Gespräch mit den Bewohnenden.» Rückhalt gibt dem Hauswart je nach Siedlung die Hausordnung. «Dort ist teilweise auch geregelt, dass saisonale Spielgeräte nur geduldet werden, wenn sie Platz haben. Und dass Fahrräder bei den gemeinschaftlichen Abstellplätzen im fahrtüchtigen Zustand sein müssen.»

Tatsächlich sei es Genossenschaften gemäss Genossenschaftsrecht erlaubt, über Hausordnungen solche Regeln einzubringen, sagt Myriam Vorburger vom Verbandsrechtsdienst. Bedingung ist, dass sie die im Mietrecht festgehaltene persönliche Freiheit eines Mieters nicht einschränken. «Regeln betreffend Veloabstell-

platz werden aber als verhältnismässig und damit zulässig betrachtet.» Auch die Begrenzung auf ein Fahrrad pro Bewohner im Velokeller sei möglich. «Aber die meisten möchten den Veloverkehr ja fördern», weiss die Rechtsberaterin. Ausserdem sei es schwierig, solche Regeln dann auch umzusetzen. Wer bestimme zum Beispiel, ob ein Fahrrad noch fahrtüchtig ist? Bei der ASIG würden die Regeln dann auch mehr zur Argumentation im Gespräch mit Mietern beigezogen, sagt André Mäder.

«Veloleichen» werden eingezogen

Klar ist: Solche festgeschriebenen Regeln könnten zumindest in einem Rechtsfall hilfreich sein. Ein solcher wäre grundsätzlich möglich, wenn eine Genossenschaft fahrtüchtige Räder eigenmächtig aus dem Veloraum entfernt, sagt Myriam Vorburger. Was auch oft gemacht wird. «Wir können gar nicht anders: Es gibt immer wieder Leute, die wegziehen und ihre Fahrräder zurücklassen», sagt Doris Sutter Gresia. 2011 sortierte die GWG deshalb erstmals Velos aus. 2017 wiederholte man die Aktion, brachte an allen Fahrrädern Zettel an, welche die Bewohner wieder entfernen konnten. Nach einem halben Jahr wurden die Velos mit Zettel eingesammelt und der Organisation «Velos für Afrika» (heute Velafrica) gespendet. «Rund hundert Fahrräder kamen beim ersten Mal zusammen, 2017 waren es sogar vierzig mehr.» Beschwerden habe es keine gegeben. «Vielmehr waren einige Bewohner wohl froh, dass sie ihr Fahrrad so entsorgen konnten.»

Auch bei der ASIG findet im Schnitt alle zwei Jahre eine solche Räumung statt, je nach Siedlung sogar öfters. Die Verantwortung dafür liege bei den Hauswarten, so André Mäder: «Sie informieren die Mieterschaft mindestens drei Wochen vorher über eine solche Aktion. Sind Fahrräder bis zur Räumung nicht angeschrieben, werden sie eingezogen, rund vier Monate zwischengelagert und anschliessend gespendet. Das gilt übrigens auch für Spielzeug.»

Veloplatz fest mieten

«Solange das Fahrrad nicht verkauft wird, macht man sich zwar nicht des Diebstahls



Wichtig für die GWG: Die Velohäuschen sollten überdacht und abschliessbar sein.



Bei der GWG liess man eigene Velohäuschen entwerfen, die nun in der ersten Siedlung im Einsatz sind.

schuldig. Sachentziehung wäre es streng genommen aber schon», sagt Myriam Vorburger. Unter Umständen könne dies sogar eine Anzeige nach sich ziehen. Auf jeden Fall aber sei die Genossenschaft zu Schadenersatz verpflichtet, sollte sich der Besitzer beispielsweise nach einem mehrmonatigen Auslandsaufenthalt doch noch melden. Da könne zwar auch ein Reglement nicht viel entgegenwirken. Zumindest aber könnte die Strafe milder ausfallen, weil der Mieter informiert war und damit auch ein Selbstverschulden vorliegt. So oder so sei es aber ein berechenbares Risiko, sofern man fair und langfristig vorgehe: «Ich empfehle Genossenschaften mindestens drei Schreiben verteilt auf drei Monate zur Vorankündigung solcher Räumungsaktionen, damit Mieter genügend Zeit haben zu reagieren. Mit diesem Vorgehen gab es meines Wissens noch nie einen Rechtsfall. Und ein allfälliger Schadenersatz wäre bei einem alten Velo auch eher tief und verkraftbar», sagt Myriam Vorburger.

Velos ausmisten muss hin und wieder auch die Gesewo-Siedlung Giesserei in Winterthur. Fünf bis zehn Stück pro Jahr, erklärt Martin Sonderegger, Mobilitätsverantwortlicher in der Giesserei. Bei einigen Veloplätzen ist Ausmisten aber nicht nötig: «Unsere Bewohnerinnen und Bewohner haben vor vier Jahren beschlossen, dass Mieter freiwillig auch Veloplätze mieten können.» 480 Veloparkplätze stehen insgesamt zur Verfügung, gut die Hälfte davon im Untergeschoss. Fast 50 dieser untergeschossigen Abstellplätze seien heute für fünf Franken pro Monat vermietet. Die Administration übernimmt der eigene Hausverein, das erwirtschaftete Geld kommt der Siedlung zugute. «Zumindest in diesem Abstellbereich gibt es natürlich mehr Ordnung. Das war aber nicht der Grund für den Entscheid. Vielmehr ist es ein Zusatzservice für die Bewohner», betont Martin Sonderegger. «Denn ein fixer, persönlicher Veloplatz erleichtert den Alltag für Velofahrer enorm.» ■

Anzeige

368* gemeinnützige Wohnbauträger setzten 2017 auf langfristig tiefe Zinsen: Sie finanzierten einen Teil ihrer Liegenschaften über die EGW

* Vorjahr: 352

- All-in-costs gut 1.5% tiefer als vergleichbare Festhypotheken
- Jährlich 3 bis 5 Emissionen mit Laufzeiten in der Regel von 10 bis 15 Jahren
- Beratung und Finanzierungen in der ganzen Schweiz

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf:

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tel. 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements