

Zeitschrift: Wohnen
Band: 97 (2022)
Heft: 7: Bad/Baurecht

Artikel: Ein rotes Tuch
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1037296>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.11.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Die Graphis besitzt verteilt über die Schweiz rund 1320 Wohnungen. Mit Falschparkieren kämpft sie überall, auch wenn, wie beim Neubau Heuwinkel in Allschwil (BL), genügend Besucherparkplätze vorhanden sind. Eine private Firma überprüft, ob die Benutzungsordnung eingehalten wird.

So bewirtschaften Baugenossenschaften Besucherparkplätze in ihren Siedlungen

Ein rotes Tuch

Parkplätze sind im städtischen Raum zusehends knapp. Baugenossenschaften bewegen sich in einem Spannungsfeld: Wollen sie wertvollen Aussenraum als kostenlose Besucherparkplätze zur Verfügung stellen? Beispiele aus Zürich, Luzern und Allschwil (BL) zeigen, wie sie damit umgehen, wenn Plätze von Falschparkern belegt sind.

Von Jürg Zulliger

Früh morgens sind an Werktagen die meisten Besucherparkplätze in ABZ-Siedlungen wie Regina-Kägi-Hof oder Ruggächern im Norden Zürichs noch frei. Doch ein Augenschein zeigt: Bereits um halb neun sind sie zu etwa neunzig Prozent belegt. Autokennzeichen mit LU oder AG, ein Fahrzeug mit einem französischen Kontrollschild sowie Firmenlogos auf den Autos lassen keine klaren Schlüsse zu: Es könnten Besucherinnen und Besucher sein, aber genauso gut auch Falschparkierer ohne Bezug zur Genossenschaft.

Wer solche Szenen jeweils genauer beobachtet, stellt bald fest: Etliche Fahrerinnen und

Fahrer gehen gar nicht erst in die Wohnsiedlung, sondern steigen in die S-Bahn ein oder suchen ihren Arbeitsplatz im Quartier auf. Kein Wunder, denn die ABZ-Siedlung Ruggächern liegt direkt am S-Bahnhof Zürich Affoltern, die Siedlung Regina-Kägi-Hof befindet sich mitten in der Stadt in einem gemischten Quartier mit viel Gewerbe.

Wer büsst auf privatem Grund?

Marco Hohl von der ABZ-Bewirtschaftung hat sich in den letzten Jahren intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt: «Besucherparkplätze waren immer ein rotes Tuch.» Wenn



Viele Genossenschaften erheben Umtriebsentschädigungen, wenn Unbefugte Besucherparkplätze nutzen. Gemäss Fachleuten sind solche Entschädigungen nur rechters, wenn an der betreffenden Stelle eine richterliche Verbotstafel steht.

dann tatsächlich Freunde oder Verwandte zu Besuch kommen, sind alle Plätze belegt. Auf öffentlichem Grund ist die Polizei zuständig, doch der private Aussenraum ist juristisch gesehen kein eindeutiger Fall, auch wenn die «Parkplatzrowdies» noch so dreist sind. Die Eigentümerinnen beziehungsweise Genossenschaften haben nichts in der Hand, um selbst Bussenzetteln zu verteilen.

So ist das Missbrauchspotenzial offensichtlich, denn wer sein Fahrzeug abstellt, benötigt weder eine Parkkarte noch Münzen für eine Parkuhr. Und selbst wenn zum Beispiel Hauswarte Verwarnungen aussprechen oder gelegentlich eine so genannte «Umtriebsentschädigung» verlangen, ist dem Problem kaum beizukommen. Die falsch parkierenden Personen kommt dies immer noch wesentlich billiger als die Miete eines eigenen Parkplatzes. Hohl spricht von einem «Weg des geringsten Widerstands».

Pilotversuch der ABZ

Die ABZ hat daher im Sommer 2021 einen Pilotversuch gestartet: Für die Siedlungen Regina-Kägi-Hof in Zürich und Kalkofen in Horgen (ZH) wurde ein Meldesystem mit der App beziehungsweise Webplattform «Wink» eingeführt. Die Mieterinnen und Mieter hatten damit die Möglichkeit, Parkplätze für ihre Gäste zu reservieren. Im Lauf des Sommers 2021 führte die Genossenschaft das Buchungssystem dann versuchsweise in allen 25 Siedlungen ein, die über Besucherparkplätze verfügen.

Die private Firma Parkon führte regelmässige Kontrollen durch und wachte über die korrekt erfolgte Meldung der Fahrzeuge. Nicht gemeldete Autos erhielten einen Einzahlungsschein



In der Siedlung Heuwinkel der Graphis benötigen Besucherinnen und Besucher, die ihr Auto abstellen möchten, eine Parkkarte. Die Genossenschaft plant, dieses System in allen Siedlungen mit einer grösseren Zahl Besucherparkplätze einzuführen.

auf die Windschutzscheibe, mit dem eine Umtriebsentschädigung von fünfzig Franken eingefordert wurde. So kam die Genossenschaft vielen Falschparkern auf die Schliche. Etliche Mieterinnen und Mieter waren froh, dass nun endlich ausreichend Plätze für ihren Besuch zur Verfügung standen. Es gab gleichzeitig aber auch viele Wünsche, Verbesserungsvorschläge und Reklamationen von Leuten, die sich zu Unrecht mit einer Umtriebsentschädigung konfrontiert sahen. Ein erstes Fazit des Pilotversuchs ist dennoch positiv: Die Beschwerden über stets übervolle Besucherparkplätze sind deutlich zurückgegangen.

Um sämtliche Rückmeldungen und Erfahrungen nun detailliert auszuwerten, hat die ABZ das Pilot-Meldesystem vorläufig sistiert. Klar ist aber: 2023 will sie eine definitive Lösung einführen, voraussichtlich gestaffelt in allen Siedlungen mit (bisher kostenlosen) Parkplätzen. Im Kern wird die Bewirtschaftung dabei die Besucherzeiten genauer regeln und klarere Beschriftungen sowie richterliche Verbotstafeln anbringen. Dabei braucht es eine juristische Abklärung. Die meisten Fachleute sind der Meinung, dass Umtriebsentschädigungen nur rechters sind, wenn an der betreffenden Stelle eine richterliche Verbotstafel steht. Daraus muss klar ersichtlich sein: Wer sein Fahrzeug abstellt, muss als Besucher oder Besucherin über das Meldesystem erfasst sein.

ABL: Aufwand für Hausbetreuende

«Es gibt immer wieder Probleme mit Falschparkierern», erklärt auch eine Sprecherin der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL): Auf 2036 Wohnungen – zu einem grossen Teil in der Stadt Luzern – kommen insgesamt 64 Parkplät-

ze für Besucherinnen und Besucher. Wer sein Fahrzeug widerrechtlich dort parkiert oder den Wagen längerfristig stehen lässt, riskiert einen Verwarnungszettel. Zuständig für die Kontrollen und die Verwarnungen sind die Hausbetreuerinnen und -betreuer in den Siedlungen. Oft sei es schwierig herauszufinden, ob ein PKW einer Person gehöre, die tatsächlich in der Siedlung zu Besuch sei, sagt die ABL-Sprecherin.

Ausserdem kommt es immer wieder vor, dass Mieterinnen und Mieter die Besucherparkplätze für ihr Privatfahrzeug nutzen. Kontrollen, Verwarnungen, Diskussionen – all dies führt zu grossem administrativem Aufwand. Ob die Bewirtschaftung der Parkplätze künftig eine Änderung erfährt, ist derzeit noch offen. Klar ist nur: Die ABL hat sich entschieden, die Aussenräume zusehends naturnah und biodiverser zu gestalten. Bei den Neubauten, etwa der Siedlung Himmelrich 3 mitten in der Luzerner Neustadt, gibt es gar keine Besucherparkplätze mehr; motorisierte Besucher müssen auf ein öffentliches, kostenpflichtiges Parkhaus ausweichen. Auch die als speziell nachhaltig geplante Neubausiedlung auf dem Areal Industriestrasse wird voraussichtlich über keine Besucherparkplätze verfügen.

Graphis: Parkkarten und Umtriebsentschädigungen

Auch die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft ist mit ähnlichen Problemen konfrontiert. Die Genossenschaft mit über 1320 Wohnungen besitzt in fast allen Teilen der Schweiz Siedlungen. «Frappant sind die sehr unterschiedlichen Auflagen, je nach Stadt und Kanton», sagt eine Mitarbeiterin der Bewirtschaftung. Während in Zürich die Zahl zugelassener Parkplätze sukzessive sinke, war es beim Neubau im Heuwinkel in Allschwil (BL) gerade umgekehrt: Der Bau der 65 Wohnungen war mit der Auflage verbunden, 20 Aussenparkplätze zu realisieren, das heisst allgemein zugängliche Besucherparkplätze.

Um dem Problem von Falschparkern zu begegnen, wurde hier von Anfang an eine klare Benutzungsordnung umgesetzt, wobei die Kontrollen wie bei der ABZ durch eine private Firma erfolgen. Es gehe dabei auch um die Entlastung der Hauswarte, die sonst zu viel Zeit mit Kontrollen und Verwarnungen aufwenden müssten. Wer keine Parkkarte der Genossenschaft hat, mit der er sich als berechtigter Besucher ausweisen kann, riskiert eine Umtriebsentschädigung in Höhe von achtzig Franken. Die Rückmeldungen seien mehrheitlich positiv, heisst es seitens der Bewirtschaftung. Damit die Massnahmen effektiv greifen, müsse die Kadenz der Kontrollen aber noch erhöht werden. Die Genossenschaft plant, das gleiche System mit Parkkarten, die mit dem Logo der Genossenschaft versehen sind, in weiteren Siedlungen einzuführen – überall dort, wo es in grösserer Zahl Besucherparkplätze gibt.



Es geht auch ohne: Die Wohngenossenschaft Landhof Basel verzichtete ganz auf das Erstellen von Besucherparkplätzen, nachdem ein unterirdisches Parkingprojekt nicht zustande gekommen war.

Landhof in Basel: Es geht auch ohne

Eine Genossenschaft, die gut ohne eigene Parkplätze auskommt, ist die Wohngenossenschaft Landhof in Basel. Die 1943 gegründete Genossenschaft besitzt rund 300 Wohnungen in drei Siedlungen. «Um unseren Mieterinnen und Mietern ein Angebot zu schaffen, wollten wir uns an einem unterirdischen Parking im Landhof beteiligen», erzählt Präsident Gino Mazzotti. Doch das 2019 geplante Bauvorhaben ist wegen Einsprachen nicht realisiert worden. Die Siedlungen der Genossenschaft – vorwiegend aus den 1940er- und 1950er-Jahren – bieten jeweils zur Strasse hin relativ schmale, hübsche Vorgärten. Er glaube nicht, dass es bei den Mieterinnen und Mietern gut ankommen würde, Grünflächen zu Abstellplätzen für Autos umzuwandeln, auch nicht für Besucherparkplätze, sagt Mazzotti.

In Sachen Parkplätze und insbesondere Besucherparkplätze wird sich somit nichts ändern: Die Genossenschaft benötigt keine Abstellplätze auf eigenem Boden. Wer einen Dauerparkplatz wünscht, muss anderweitig suchen. Und Besucherinnen und Besuchern stehen Parkierungsmöglichkeiten in der blauen Zone auf öffentlichem Grund zur Verfügung. Ein wichtiger Punkt in der Argumentation ist dabei natürlich auch die gut erschlossene Stadtlage und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Wer weiss: Vielleicht machen solche Modelle Schule. Angesichts der Klimakrise und der Forderung nach mehr Grünraum in den Städten sind autofreie Siedlungen alleweil eine prüfenswerte Option. Und das Problem der Besucherparkplätze wäre damit auch erledigt. ■