



Wenn der Stellplatz leer bleibt

Manch einem Immobilienentwickler und Bauherrn sind sie nur mehr lästige Pflicht: Bau- und Planungsregeln schreiben bei Wohnüberbauungen die Anzahl von zu erstellenden Parkplätzen vor, meist in Abhängigkeit von Anzahl und Grösse der Wohnungen. Doch weil die Zahl der autolosen Haushalte in den letzten Jahren weiter gestiegen ist, bleiben in den Tiefgaragen viele Stellplätze leer.

Das Beratungsunternehmen Wüest & Partner hat kürzlich im Rahmen einer Bestandesanalyse neben öffentlich zugänglichen Daten die Mietverträge von 21 000 Liegenschaften ausgewertet. Dabei zeigte sich, dass in einigen Schweizer Grossstädten mittlerweile mehr als die Hälfte der Haushalte auf ein eigenes Auto verzichtet. Allerdings stieg parallel dazu die Personenwagendichte weiter an.

Im Mittel entfallen in den Grossstädten rund 93 m² Mietwohnungsfläche auf einen Parkplatz (innen und aussen, inklusive Besucherplätzen). In den Klein- und Mittelzentren liegt dieser Wert bei 78 m², auf dem Land gibt es einen Parkplatz pro 62 m² Wohnfläche. Mit durchschnittlich 9,5% liegt die Mietausfallquote bei Einstellplätzen klar höher als bei Aussenparkplätzen (siehe Grafik).

Auffällig war, dass die Mietausfälle für Parkplätze bei den neueren Gebäuden merklich höher waren als bei älteren Objekten, vermutlich auch, weil bei Neubauten die Mietpreise pro Stellplatz höher angesetzt sind. Dass dennoch bei den meisten Neubauprojekten Parkplätze vorgesehen sind, auch dort, wo es in dem Ausmass gar nicht nötig wäre, hat die Forscher überrascht.

Hier setzt jedoch ein Umdenken ein. Autoarmes und autofreies Wohnen würden bei Projektentwicklungen immer häufiger in Betracht gezogen, heisst es in der Untersuchung, die Wüest & Partner im Januar publiziert hat. «In Anbetracht der erhöhten Leerstände bei Neubauten sowie der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen sind starrere Regulierungen über die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze nicht zielführend», schreiben die Autoren der Studien.

Der Bedarf an Parkplätzen in Wohnüberbauungen wird tendenziell weiter abnehmen, kleinere, automatisierte Systeme werden die herkömmlichen Einstellhallen ablösen. Für bestehende Objekte sollten Eigentümer deshalb auch an Umnutzungen denken, zum Beispiel an Ateliers oder Kellerboxen. (dst.)

Autos im Hochregallager verstaut

Effizient, umweltfreundlich, hoch rentabel: Eine Firma in Winterthur entwickelt automatische Parkhäuser. In der Schweiz setzt sich die Technik langsam durch.

Von David Strohm

Das Garagentor öffnet sich, das Fahrzeug rollt hinein, sein Fahrer steigt aus. Klappe zu, und weg ist das Automobil. Und schon steht das nächste vor der Einfahrt. Was sich dahinter abspielt, bleibt den Insassen verborgen: kein Zutritt für den Unsicherheitsfaktor Mensch. Dunkel ist es in dem Hochregallager. Hin und her und rauf und runter huschen die Maschinen und bringen und holen im Minutentakt neue Karossen.

Durchschnittlich 60 Sekunden wartet man hier, im Empfangsbereich eines automatischen Parkhauses am Tor zur Schaffhauser Altstadt, bis das eigene Fahrzeug wieder herauskommt. «Das System hat so viele Vorteile», sagt Richard Denzler, CEO des Winterthurer Unternehmens Skyline Parking. Kein Suchen mehr nach freien Stellplätzen, kein Rangieren in enge Lücken, keine Kratzer am Lack, keine Abgase, kein Herumirren in ungemütlichen Abstellhallen und Treppenhäusern.

Vor allem die effizientere Nutzung des knappen Raums an Innenstadtlagen ist ein Argument, mit dem Denzler punkten kann. «Im Vergleich zu konventionellen Parkhäusern lassen sich mit unserem System bei gleicher Kapazität 50% des Volumens und 70% der Grundfläche einsparen», sagt Denzler. Erstellen lässt sich das Autolager sowohl unter-

als auch oberirdisch, es passt in jede vorhandene Kubatur. Als Referenz dient neben der Anlage in Schaffhausen, dem ersten öffentlich zugänglichen Skyline-Parkhaus in der Schweiz, ein Show-Turm eines Autohändlers, der seine Preziosen platzsparend übereinander hinter Glas präsentiert.

Auch in Bezug auf die Umwelt bietet das System Vorteile: Es kommt mit minimaler Beleuchtung und Ventilation aus und braucht weder Personenlifte, Treppenhäuser und Fluchtwege noch andere Sicherheitsinstallationen. Auf Beschilderungen können Betreiber ebenso verzichten wie auf Reinigung. Studien zeigen, dass bis zu 80% CO₂ weniger anfällt. Zudem ist kein Präsenzpersonal nötig – jedenfalls solange das Parkhaus störungsfrei funktioniert. Entsprechend reduzieren sich die Investitions- und Betriebskosten.

Die Idee ist keineswegs neu, Autosilos in Form von Regallagern gib es seit langem. Die

Schaffhauser Anlage datiert von 1958. In Zürich wurde 1964 nahe dem Opernhaus ein sechsstöckiges Regalparkhaus mit Autolift und 93 Boxen erstellt. Nachdem die Anlage 2001 für mehr als 5 Mio. Fr. nachgerüstet und automatisiert worden war, häuften sich Probleme mit der nicht ausgereiften Technik. Benutzer warteten lange auf ihr Automobil, einige gar vergebens. Das Parkhaus, das der Stadt gehört, steht immer noch leer. Der Hersteller ging unterdessen pleite.

Die heute von Skyline verbauten Systeme basierend auf handelsüblichen Komponenten arbeiten schnell und zuverlässig. Platz sparen lässt sich auch, indem die Einlagerung differenziert nach Fahrzeuglänge, -breite und -höhe erfolgt. Auf den Stellplatz eingeschoben werden die Autos mittels Förderbändern.

«Im City-Parking nahe dem Bahnhof Schaffhausen, das von Kurz- und Langzeitparkierern benutzt wird, lässt sich Tag für Tag beweisen, wie einfach ein automatisches Parkiersystem ohne Anweisung oder Schulung bedient werden kann», sagt Denzler. In der hellen und grosszügig gestalteten Einfahrtsbox erhalten Autofahrer klare Anweisungen zum Abstellen des Fahrzeugs. Sobald dieses richtig abgestellt und das Ticket gelöst ist, ist der Parkiervorgang für sie erledigt.

Die Anlage wurde privat finanziert und ist für den Investor hochrentabel. Studien zeigen, dass mit konventionellen Parkhäusern an sehr guten Lagen Renditen von bis zu 10% erzielt werden können. Bei automatischen Systemen liegt dieser Wert sogar bei gegen 15%. Denzlers Firma Skyline arbeitet derzeit an Dutzenden Projekten in aller Welt, wo das System auf grössere Nachfrage stösst als auf dem Heimmarkt. Immerhin: In Kürze soll das nächste Referenzobjekt bei einem Autohandelsbetrieb in St. Gallen aufgehen.

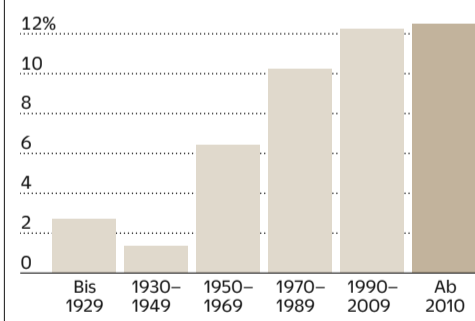
Viel weniger Platz pro Fahrzeug nötig: Das Innere des Parkhauses ist für den Menschen nicht zugänglich. Auch das spart Kosten, weil auf Licht und vieles andere verzichtet werden kann.



Einfahrt zum City-Parking in Schaffhausen.

Teurer Leerstand

Ausfallquote bei Mieterträgen von Einstellplätzen nach Baujahr des Gebäudes



Quelle: Wüest & Partner

ANZEIGE

Ihre Immobilienwelt 2016

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

| Sonderbeilage | Erscheinen | Anzeigenschluss |
|---------------------|------------|-----------------|
| «Residence» | 20. März | 4. März |
| Immobilien & Wohnen | 3. April | 18. März |
| «Residence» | 15. Mai | 29. April |

Weitere Informationen über Mediadaten, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, insetrate@nzz.ch oder unter Telefon 044 258 16 98.



NZZ