



Gemeindeverwaltung

Gemeinde Münchenstein
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein
061 416 11 00

Münchenstein

QP SpenglerPark: Fokus Autoparkplätze

Florian Inneman
13. Dezember 2018



Gemeindeverwaltung

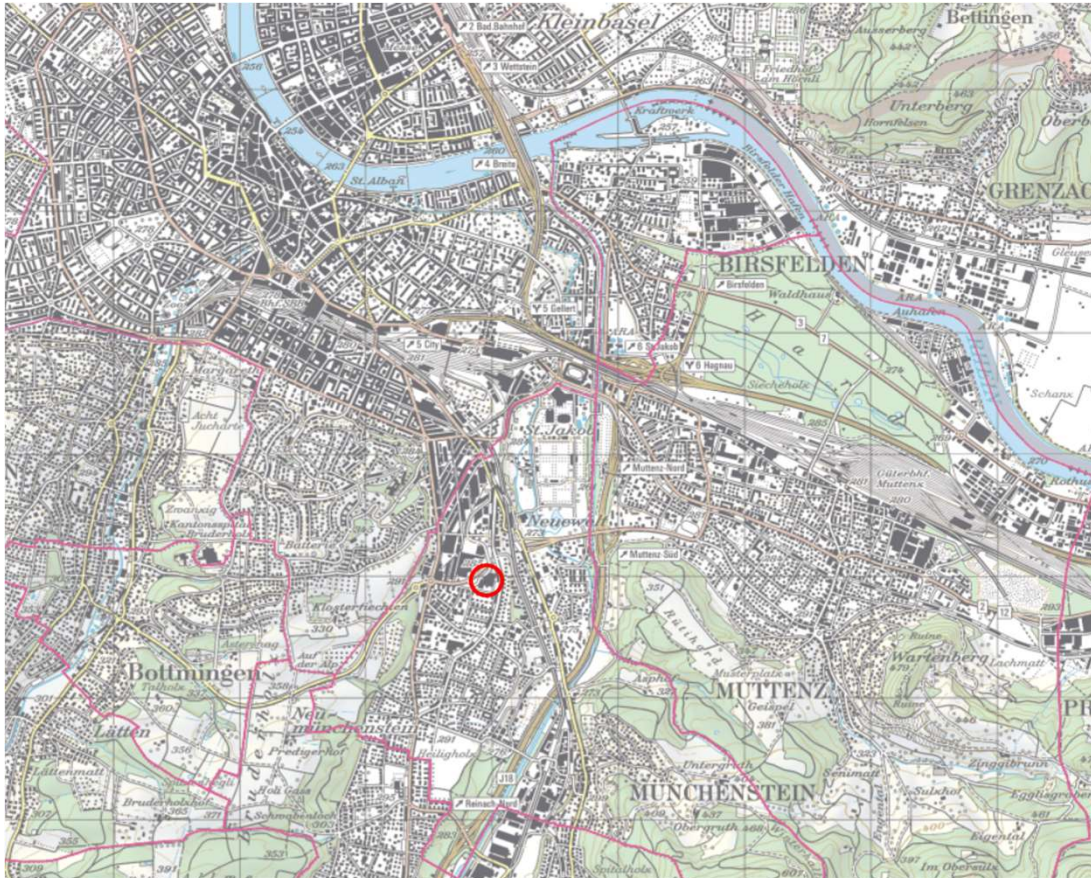
Gemeinde Münchenstein

Schulackerstrasse 4

4142 Münchenstein

061 416 11 00

Areal im Gesamtkontext

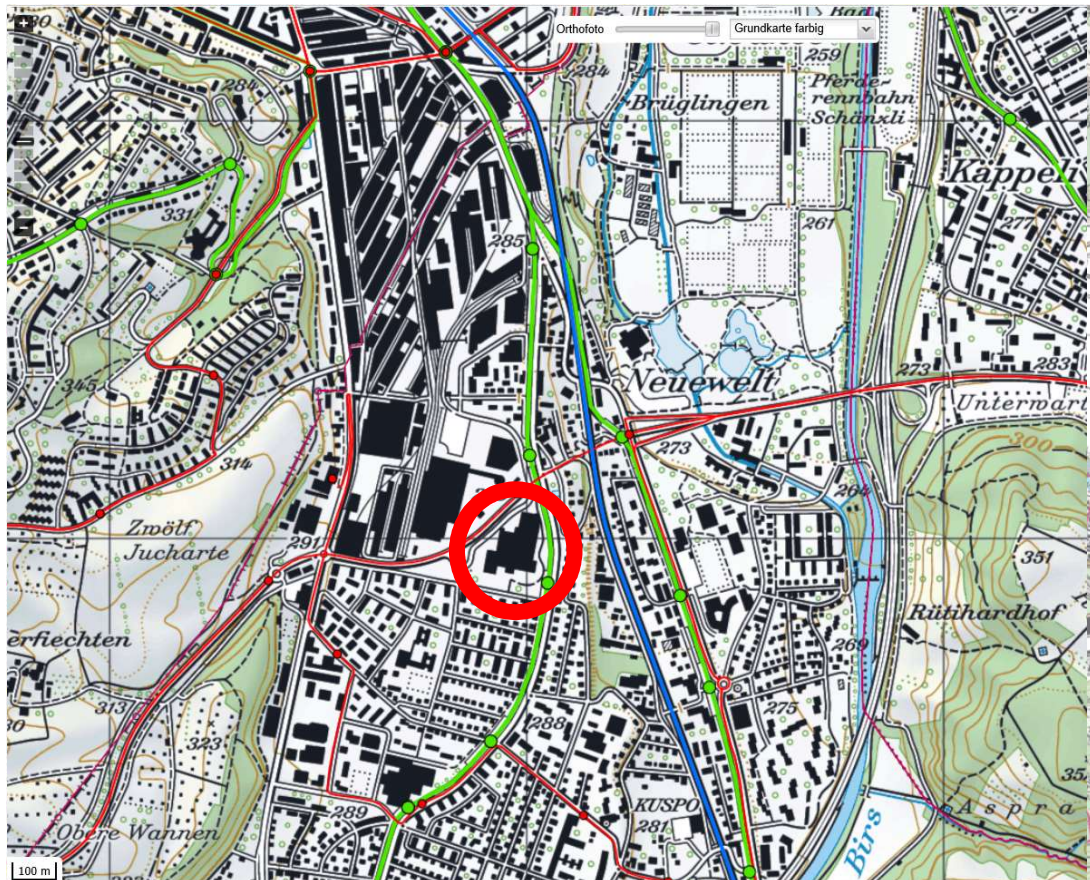




Gemeindeverwaltung

Gemeinde Münchenstein
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein
061 416 11 00

Areal im Gesamtkontext





Gemeindeverwaltung

Gemeinde Münchenstein

Schulackerstrasse 4

4142 Münchenstein

061 416 11 00

Eckdaten Areal

- Grundstücksfläche: 29'610 m²
 - Gewerbezone 23'490 m²
 - Grünzone 6'120 m²
- Gewerbezone G30
- Eignungsgebiet für Arealentwicklung





Gemeindeverwaltung

Gemeinde Münchenstein
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein
061 416 11 00

Was ist geplant?

- Bestehender Gebäudekomplex (Bildungs- und Dienstleistungsnutzungen)
- Ergänzung Wohnnutzung vorgesehen (ca. 150 Wohnungen)
- QP in Bearbeitung





Energie allgemein

- Münchenstein: Entwicklungsplan Energie 2011; Energiestrategie 2017-2020
- Vorgabe im Zonenreglement: § 46

³ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften zu beachten:

- f) Berücksichtigung einer rationellen Energienutzung: Festlegung Energiestandards, Anschlusspflicht an bestehende Wärmeverbünde, Vorgaben zur Verwendung von nicht fossilen Energieträgern.

→ Spengler: Minergie-Zertifizierung wird eingefordert (P?)



Problemstellung

- Einstellhalle mit 490 Stellplätzen nicht ausgelastet
→ grundsätzlich optimale Grundvoraussetzung
- Parkplatz-Vorgaben Kanton als Herausforderung
 - mehr Parkplätze gefordert
 - baulich schwierig, mehr PP unterzubringen



Gesetzliche Vorgaben heute

§ 70 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

¹ Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang [\[21\]](#). *

² In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.



Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Nutzungsart	Schätzwerte ¹ zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze Sitzplätze	Grundbedarf	
		Autoparkplätze	
		Parkplatz pro	
	Auf der Basis der BGF	Stammplatz ² GS	Besucherplatz ³ GB
Wohnbauten EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartierplanungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise)		P/Wohnung 1	P/Wohnung ⁴ 0.3
Dienstleistungen Schalterbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 30 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Arbeitsplatz 0.3
Übrige		0.4	0.2
Industrie / Gewerbe Klein- und Mittelbetriebe ⁵	1 Arbeitsplatz pro 60–200 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Arbeitsplatz 0.1
Grossbetriebe		Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
Verkaufsgeschäfte Wenig kundenintensiv (Buchhandlung, Bijouterie etc.) Kundenintensiv Laden bis 500 m ² Supermarkt bis 1000 m ² Einkaufszentren über 1000 m ² VF	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF VF=0.7xBGF VF=0.7xBGF VF=0.7xBGF	P/Arbeitsplatz 0.4 0.4 0.4 Verkehrsgutachten	P/m ² VF 0.03 0.06 0.08 Verkehrsgutachten
Restaurant	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF 1 Sitzplatz pro 2–4 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Sitzplatz 0.3
Andere	Literatur	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
BGF = Bruttogeschossfläche; GB = Grundbedarf Besucherplätze; GS = Grundbedarf Stammplätze; P = Autoparkplätze; VF = Verkaufsfläche		Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100% Plätze (unreduziert) bereitzustellen.	



Vorgehen

- Wegleitung lässt durch Formulierung «fallweise» Reduktion bei Wohnnutzung zu (eigentlich)
 - Verkehrsgutachten
- Argumentation über...
 - ÖV-Güteklasse (A)
 - Verweis auf Auslastung bei Vergleichsobjekten
 - Mehrfachnutzung (Wohnen/Gewerbe)
 - Bestehender Mobility-Standort
 - Eigentumsform/Zielgruppe
 - Versorgungsangebot



Gemeindeverwaltung

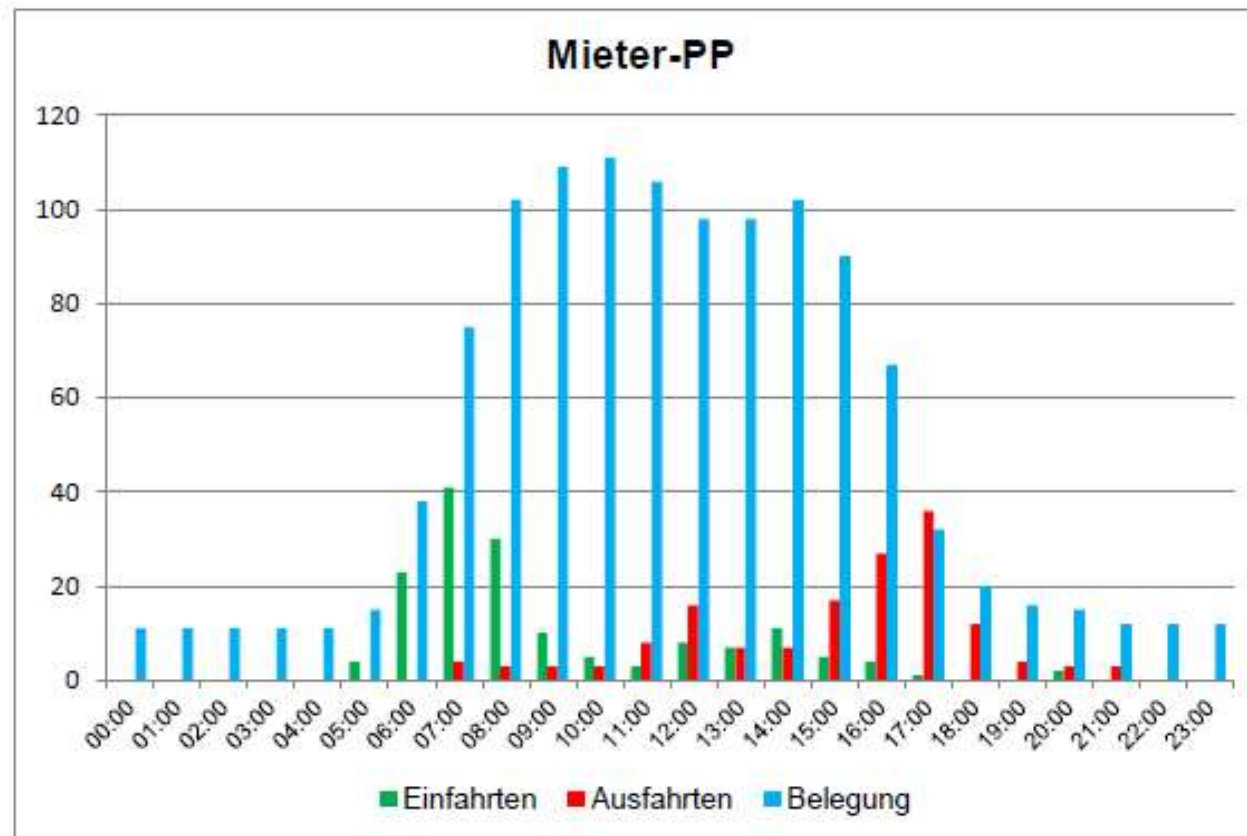
Gemeinde Münchenstein

Schulackerstrasse 4

4142 Münchenstein

061 416 11 00

Tagesgang Mieter-PP 29.6.2017





Haltung Kanton

- 0.8 statt 1.0 Stammplätze pro Wohnung i.O.
- Besucherparkplätze 0.3 gegeben / nicht verhandelbar
- Diskussion gemäss akt. Verordnung



Gemeindeverwaltung

Gemeinde Münchenstein
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein
061 416 11 00

Entwurf QP-Formulierung

Anzahl Parkplätze

- 8 Für die Bedarfsermittlung der Anzahl Parkplätze kommen folgende Reduktionsfaktoren für Nicht-Wohnnutzungen (R1 und R2) bzw. Basiswerte für Wohnnutzung zur Anwendung:

Nicht-Wohnnutzungen: R1 = 0.7 (für Stamm- und Besucherparkplätze)

R2 = 0.7 (für Stamm- und Besucherparkplätze)

Wohnnutzung: Stammparkplätze = 0.8 Parkplatz pro Wohnung

Besucherparkplätze = 0.3 Parkplatz pro Wohnung

Für die quartierplanmässige Nutzung gilt zudem eine Begrenzung der maximalen Parkplatzzahl von insgesamt 533 Parkplätzen (alle Nutzungen sowie für Stamm- und Besucherparkplätze).



Probleme

- Mehrfachnutzung PP wird nicht akzeptiert
- Nachweis PP reicht nicht → PP müssen bereitgestellt werden, egal ob Bedarf da ist
- Änderung Wohnungsmix hat Konsequenzen auf Anzahl
- Einstellhalle nicht beliebig ausbaubar



Gemeindeverwaltung

Gemeinde Münchenstein
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein
061 416 11 00

Ausblick

- Abhilfe durch Änderung der Verordnung?
- Erarbeitung Leitfadens



§ 70 Abs. 1 (geändert), Abs. 2^{bis} (neu)

Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Überschrift geändert)

¹ Die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang¹).

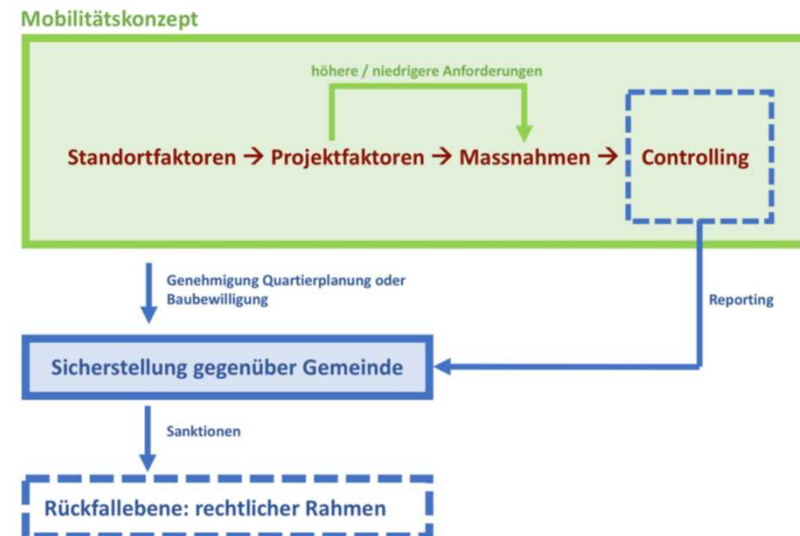
^{2bis} Im Rahmen von ordentlichen Quartierplänen kann die Gemeinde aufgrund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge unabhängig von Anhang 1/S. 12 herabsetzen oder Höchstwerte festlegen. Dabei gelten folgende Kriterien:

- a. Die Abstellplätze für Besucher dürfen nicht reduziert werden.
- b. Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr muss gegeben sein.
- c. Genügend Abstellplätze für Zweiräder sind vorzusehen.
- d. Die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts ist in den Quartierplanvorschriften (Reglement, Quartierplanvertrag) sicherzustellen.



Leitfaden für Mobilitätskonzepte

- Laufendes Projekt der Birsstadt/Energieregion
- Ziel: Leitfaden für Gemeinden und Bauherren
 - «Arbeitstool» Infos, Beispiele...
- Stand:
 - Grundlagen erarbeitet
 - Nächster Schritt: Ausarbeitung Leitfaden





Fazit

- Investoren offen für:
 - weniger Parkplätze (Vorschrift nicht bedarfsgerecht/nicht marktkonform)
 - Mobilitätsmanagement (Konzepte...)
- Handlungsspielraum im Mobilitätsbereich aber gering
 - Verkehrs-/Mobilitätsgutachten als Basis → minimale Reduktion bei QP Spengler erreicht
- Regelung über QP oder Baugesuch (bisher)
- Chance durch neue Verordnung? → Regelung über QP
- Leitfaden als Arbeitshilfe (wenn Konsens Gemeinden/Kanton erreicht wird)