

Immobilien und Mobilität

Beratung und Begleitung für Ihr nachhaltiges Projekt

Beispiele und Fragestellungen aus der Beraterpraxis

Samuel Bernhard

Projektleiter Immobilien und Mobilität

bernhard Umwelt • Verkehr • Beratung

Vorstellung am Webinar

«Neue planerische Realitäten mit dem Veloboom» vom 29. Oktober 2025

Fragestellungen aus der Beraterpraxis

- Wie lässt sich der teure UG-Raum für die Velo-Abstellplätze (VAP) optimal nutzen?
- Welche Grundsätze sind bei der Zuteilung der VAP auf die Mietparteien zu beachten?
- Was muss bei der Bepreisung der VAP berücksichtigt werden?
- Wie muss das Thema Elektromobilität eingeplant werden?
- Welche rechtlichen Fragen sind relevant?
- Was ist bei der Organisation der VAP zu beachten?
- Wie werden die VAP bewirtschaftet und wie wird die Ordnung aufrechterhalten?
- Wie sollte die Kommunikation mit den Nutzenden gestaltet werden?

Beispiel Velokonzept für privaten Eigentümer

- Autoarme Nutzung mit rund 180 Wohnungen in grösserer Stadt / ÖV-Gütekategorie A
- Abgleich Planung / Mobilitätskonzept: wie viele VAP sind wirklich notwendig
- Insgesamt rund 480 VAP realisiert (gemäss Mobilitätskonzept nur ca. 360)
- Zur Verfügung stehender Raum wurde mit 3 Anlage-Typen so eingerichtet, dass die zur realisierenden VAP untergebracht werden konnten:
 - Normal-Abstellplätze
 - Karussellparker
 - Doppelstock-Parker
- Elektromobilität: Alle kostenpflichtigen VAP können mit Lademöglichkeit ausgestattet werden
- Grosszügiges Sharing-Angebot (5 E-Cargobikes / E-Bikes mit Anhänger) hilft Platzproblem lindern, indem einige Mietparteien auf eigene Vehikel verzichten
- Mit Preis-Kategorien die Attraktivität der einzelnen VAP-Kategorien abbilden und Nachfrage steuern
- Allgemeine Empfehlungen des Handbuchs Veloparkierung beachten!



«Normal-VAP» innen/aussen

- Mindestens 50 cm, besser 55 cm Abstand
- Höhenverstellung spart Platz
- Teil der VAP ohne Halterungen einrichten
-> Spezialvelos etc.
-> Flexibler Abstellraum
- Keinesfalls «Felgenkiller» oder Vorderradhalter einsetzen





Karussellparker

- Bis zu 12 Velos – Höhe 2.1; Durchmesser 2.7 Meter
- Karussell drehbar -> Entnahme an einem Ort
- Achtung: keine E-Velos!
- Kombinierbar mit Wand-aufhängung (höhenverstellbar)
- Beispielbilder:
 - Europaallee Zürich
 - Westfeld Basel



Doppelparker

- Auch höhenverstellt
- Für E-Velos ausrüstbar
- Einfache ergonomische Bedienung bei neueren Systemen wie Etage'2'v plus von Velopa
- Obere Plätze ggf. günstiger anbieten
- Beispielbilder:
 - Kalkbreite Zürich
 - fab-a, Biel

Elektromobilität

- Anteil VAP mit Steckdosen variiert je nach Standort
- Steckdosen lieber bei VAP einrichten, als Batterien in Wohnung aufladen:
 - Komfortgewinn
 - Mehr E-Bike-Typen mit integriertem Akkusystem -> weniger einfach demontierbar
 - Sicherheit bei Infrastruktur, die nur auf das Laden ausgerichtet ist
- Einfache T13-Steckdosen reichen
- Stromkosten sind gering -> mit Pauschalen arbeiten
- Wenn höhenverstellte VAP mit Abstand von mindestens 55 cm, sind auch E-Roller auf den Plätzen unterzubringen

Bepreisung VAP

- Prinzip: jeder Quadratmeter kostet gleich viel für alle VAP-Typen
- Weniger attraktive VAP werden günstiger oder sogar gratis angeboten
- Wenn Bepreisung: dann Abstellgarantie und personen-/Haushaltgenaue Zuordnung
- Beispiel: siehe nachfolgende Tabelle

Bepreisung VAP im Vergleich zu PP	Platzbedarf *	Preis / Monat	Preis / m2 (Monat)
Auto	Ca. 20 m2	CHF 200.00	CHF 10.00
Normal-VAP	Ca. 2 m2	CHF 20.00	CHF 10.00
Karussell-VAP	Ca. 1 m2	Gratis	Gratis
DP Etage 1-VAP – mit Steckdose	Ca. 1 m2	CHF 20.00	CHF 20.00
DP Etage 2-VAP	Ca. 1 m2	Gratis	Gratis
Cargobike	Ca. 6 m2	CHF 60.00	CHF 10.00
Anhänger	Ca. 3 m2	CHF 30.00	CHF 10.00

- * = inklusive Fahrgasse Auto und Manövrierfläche Velo

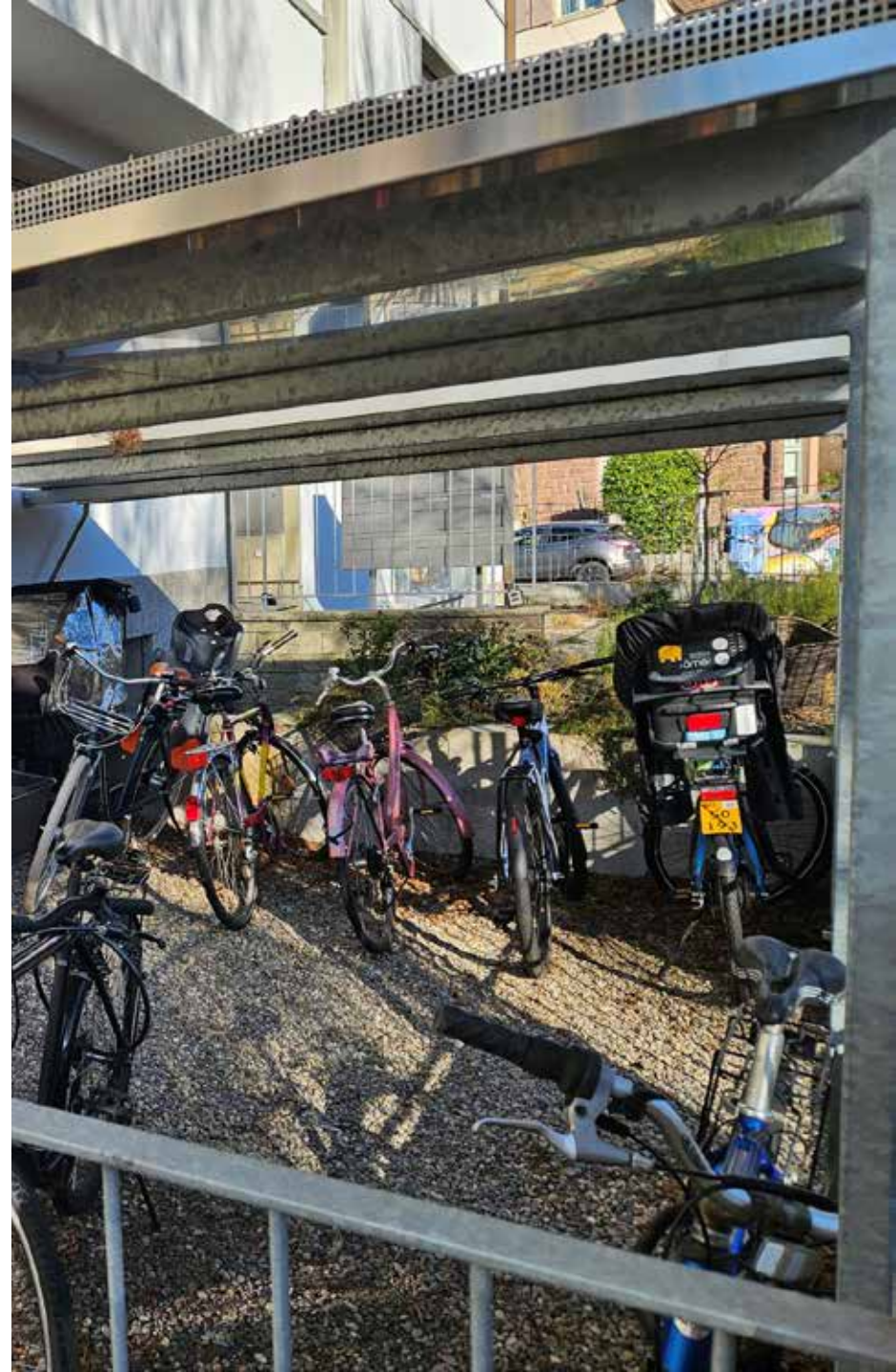


Beispiel Genossenschaft

- Ersatzneubau für ältere Siedlung (Nuller-Jahre)
- Grössere Stadt
- ÖV-Güteklasse A
- Rund 220 Wohnungen
- 530 VAP – Normgemäss erstellt -> mit Veloboom wird Raum zu knapp
- Vieles ist schon gut gelöst -> Optimierung VAP

Beispiel Genossenschaft – Optimierung Veloabstellung

- Bestandesaufnahme in Siedlungen zusammen mit Bewirtschafter:innen
- Lösungen finden für den knappen VAP-Platzes
 - Aufstockung VAP, wenn möglich
 - Bessere Ausnutzung des vorhandenen Raumes
 - Attraktivierung der vorhandenen Anlagen
- Vorschläge zur Lösung der Ordnungsprobleme, z.B. durch «vergessene» Velos beim Wegzug
- Antworten finden für die zunehmende Verbreitung von E-Bikes und Spezialvelos, respektive sonstige Vehikel
- Handlungsempfehlungen mit einer Priorisierung der möglichen Massnahmen
- Massnahmen zu VAP-Anlagen und Optimierung Platz wurde bereits beim vorherigen Beispiel ausgeführt – vieles war bereits in Realisierung, respektive gut gelöst:
 - Abdeckung der Aussen-VAP
 - separater Raum für Spezialvelos und –vehikel, eingerichtete Abstellplätze für Kinderverlos etc.



Ordnung und Rechtliches

- Anspruch auf VAP pro Partei in Mietvertrag/Hausordnung regeln
- Vergabe von VAP
 - Nach Wohnungsgrösse – auf bezahlte / markierte VAP besteht exklusives Anrecht
 - Ansprüche für Spezialvelos etc. begrenzen
 - Falsch abgestellte Velos/Vehikel werden von Hauswartung entfernt
- Eingezogene Velos/Vehikel werden sechs Monate sicher gelagert und können danach veräussert/entsorgt werden
- Umtriebsentschädigung für gelagerte Velos/Vehikel pro Monat
- Bei oberirdischen VAP: Besucher-/Gäste-VAP klar regeln (eingeschränkte Parkdauer, mit Signaltafel plus richterliches Verbot -> Recht zur Durchsetzung der Regeln)
- Zeitdauer der Aufbewahrung und Herausgabe gegen Umtriebsentschädigung muss auf Tafel vermerkt sein. Regelung analog Bewohner-VAP.
- Regelmässige Kontrollen und Entrümpelungs-Aktionen nach dem gleichen Muster

Kommunikation

- Kommunikation gegenüber Nutzenden ist zentral, insbesondere wenn spezielle Angebote:
 - Regeln und Erwartungen klar formulieren
 - Positives herausheben: überdurchschnittliches Angebot
 - Grundkommunikation regelmässig wiederholen
- Bei Einzug: mündliche und schriftliche Kommunikation
- Das Verhalten punkto Mobilität wird als ein Geben und Nehmen formuliert
- Kommunikation über VAP in sonstige Kommunikation einbetten (Mieterinfo, Website, Mieter-App etc.)
- An Bewohner-Anlässen können das Mobilitätskonzept und das Funktionieren rund um die VAP erklärt und die Angebote konkret eingeführt werden

Beratung und Begleitung von parkplatzreduzierten Projekten für:

- Bauherren(-vertretungen), Architekt:innen
- Investoren
- Gemeindebehörden und -verwaltungen

www.wohnbau-mobilitaet.ch (Beratung)

Beispiele, rechtliche Grundlagen und mehr:

www.wohnbau-mobilitaet.ch

Fragen / Kontakt:

Samuel Bernhard

041 430 19 31

info@wohnbau-mobilitaet.ch

Immobilien und Mobilität

Beratung und Begleitung für Ihr nachhaltiges Projekt

Hauptträger

Mobilität
mit Zukunft



Partner-Organisationen

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazione per la pianificazione del territorio



**Fussverkehr
Schweiz**

mobility