

Sitzung vom 21. Januar 2025

Beschl. Nr. 2025-16

6.0.4.8 Konzepte zur Stadtentwicklung
Werkbetriebe: Postulat betr. «Neues Nutzungskonzept für die Tiefgarage Zentrum»; Berichterstattung und Antrag an den Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Am 20. September 2023 haben Gabriel Mäder (GLP), Simon Schanz (Die Mitte), Pascal Engel (EVP) und Mitunterzeichnender ein Postulat mit dem Titel «Neues Nutzungskonzept für die Tiefgarage Zentrum» eingereicht. Dieses wurde am 7. Februar 2024 zur Berichterstattung und Antragstellung vom Grossen Gemeinderat an den Stadtrat überwiesen.

Der Stadtrat wird gebeten in einem Bericht aufzuzeigen, wie die städtischen Parkplätze in der Tiefgarage «Zentrum» besser genutzt werden können hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen als auch um den öffentlichen Raum im Zentrum aufzuwerten.

Als Begründung wurde Folgendes angegeben:

«Im Dezember 2021 wurde die erneuerte und erweiterte Tiefgarage «Zentrum» in Betrieb genommen. Die Stadt Adliswil besitzt dort 85 Parkplätze. Davon sind 9 Parkplätze permanent an die Hadlaub Immobilien AG (vormals Kornhaus-Liegenschaften) vermietet und weitere Parkplätze sind als Realersatz an die Migros Pensionskasse vergeben oder dienen als Standort für die Einkaufswägeli des GMZ. Somit stehen für die Öffentlichkeit insgesamt 72 Parkplätze zur Verfügung. Diese werden aktuell als Kurzzeitparkplätze angeboten. Wie eine Anfrage im Juni 2023 ergeben hat, ist die Nutzung der Parkplätze sehr gering. Die durchschnittliche Auslastung der Parkplätze im Jahr 2022 betrug nur gerade 16%. Der höchste Belegungsgrad war im Juli 2022 mit 24% zu verzeichnen, während die niedrigste Auslastung im November 2022 bei 12% lag. Dementsprechend betrugen die Einnahmen der 72 Parkplätze der Stadt Adliswil im Jahr 2022 nur CHF 59'376 Franken exkl. MwSt., während sich die Betriebskosten auf CHF 71'900 beliefen. Selbst ohne Berücksichtigung der Abschreibungen der Baukosten, verursachen die Parkplätze unter dem aktuellen Nutzungskonzept ein Defizit.

Vor diesem Hintergrund wird es als dringend notwendig erachtet, dass der Stadtrat ein neues Nutzungskonzept in Betracht zieht. So könnte z.B. ein Teil der Parkplätze aufgrund der Nähe zum Bahnhof langfristig im Sinne von Park&Ride an Private vermietet werden. Zudem könnte die Nutzung der Parkplätze gesteigert werden, indem diese im Sinne der Förderung des Gewerbes im Zentrum als Parkplätze für die Kundschaft der Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt würde. Dadurch könnte auf die Längsparkplätze an der Albisstrasse verzichtet werden, wodurch wiederum die Attraktivität des Zentrums gesteigert werden könnte. Falls der Stadtrat davon ausgeht, dass die leerstehenden Parkplätze mittelfristig gebraucht werden, wäre es angebracht, eine geeignete Zwischenlösung zu suchen — auch um eine minimale Vermögensrendite zu erwirtschaften.

Wie die Nutzungszahlen zeigen, besteht im Zentrum der Stadt Adliswil eine Überkapazität an Kurzzeitparkplätzen. Daher wird vom Stadtrat erwartet, dass er diesen Erkenntnissen Rechnung trägt und die Parkplätze im Zentrum strategisch einsetzt und einer neuen Nutzung zu führt».

Erwägungen

Im Zwischenbericht zu den Legislaturzielen (November 2020) wurde das Ziel «D2.3 Optimieren Parkplatzangebot» festgehalten. Dabei sollen die Verkehrsflüsse aufeinander abgestimmt und bewältigt werden. Um dies zu erreichen, ist ein ausgewogener Verkehrsmix, unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten, sowie eine optimierte Parkplatzverfügbarkeit und eine effiziente Gestaltung von zentralen Verkehrsknoten erforderlich.

Um ein optimiertes Parkplatzangebot bereitzustellen, wurden bereits umfassende Grundlagen ressortübergreifend gesammelt. Mit SRB 2022-34 vom 25. Januar 2022 wurde ein Kredit bewilligt, damit in einer ersten Phase weitere Grundlagen erhoben werden können, mit dem Ziel den Rahmen und Handlungsspielraum für die weiteren Phasen festlegen zu können.

Im Rahmen der Erstellung eines umfassenden Parkraumkonzeptes wird somit auch eine detaillierte Analyse zur Nutzung der Parkplätze in der Tiefgarage «Zentrum» durchgeführt. Das Ziel dieser Untersuchung ist, effektive Massnahmen zu entwickeln, um eine optimale Belegung der Parkplätze zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang werden Faktoren wie die aktuelle Auslastung, die zeitliche Verteilung der Nutzung sowie besondere Anforderungen berücksichtigt.

Einige mögliche Massnahmen könnten sein: eine dauerhafte Vermietung von Parkplätzen an Anwohnerinnen und Anwohner oder an Unternehmen, die Erarbeitung eines Park&Ride-Konzepts zur Förderung des öffentlichen Nahverkehrs oder die Bereitstellung von Parkplätzen für ein professionell betriebenes Car-Sharing-System (Mobility Genossenschaft¹ oder andere) und mögliche Massnahmen im Bereich der E-Mobilität.

Die daraus resultierenden Massnahmen sollen nicht nur eine effiziente Nutzung des Parkraums ermöglichen, sondern auch zur Verbesserung der Gesamtverfügbarkeit und des Verkehrsflusses beitragen.

Hintergründe

Am 18. April 2018 hat der Grosse Gemeinderat mit 34 zu 0 Stimmen dem Neubau des Bushofes und der Erweiterung der Tiefgarage zugestimmt. Im Beleuchtenden Bericht, welcher am 23. September 2018 zur Volksabstimmung vorgelegt wurde, sind verschiedene Ziele des Projekts erläutert. Neben dem Bau eines modernen und funktionalen Bushofs ist auch die Verbesserung der Parkplatzsituation in der Tiefgarage «Sunnemärt» im Vordergrund gestanden. Die damals unbefriedigende Parkplatzsituation rund um den Bahnhof ist mit dem Neubau gelöst worden. Entstanden sind etwas weniger als 80 zusätzliche Parkplätze in einem hellen, zentralen und gut erschlossenen Parkhaus. Der Ausbau der Tiefgarage hat einem Bedürfnis der Bevölkerung entsprochen.

¹ Studie zeigt: Mobility verhindert 35'500 Autos auf Schweizer Strassen
https://www.mobility.ch/fileadmin/files/about/media/media_releases/20200617-Mobility-Studie-Nachhaltigkeit-Interface.pdf

Vertrag zur Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Der Bau der Tiefgarage konnte nur im Einvernehmen mit privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern realisiert werden. So verläuft beispielsweise die Erschliessung der Tiefgarage über ein Grundstück der Anlagestiftung der Migros Pensionskasse (MPK). Schon zum Zeitpunkt der Planung war klar, dass die Erweiterung der Tiefgarage nur im Einklang mit der MPK sinnvoll realisiert und betrieben werden kann. Die Stadt Adliswil hat daher im Zusammenhang mit dem Neubau einen Vertrag zur Nutzungs- und Verwaltungsordnung zum «gemeinsamen Betrieb der unterirdischen Einstellhallen mit Zu- und Wegfahrten» mit der MPK abgeschlossen. Dieser Vertrag regelt – analog zu einem Miteigentümervertrag – alle Elemente zum Unterhalt und Betrieb der Tiefgarage. Explizit ist festgehalten, dass sämtliche Erträge (Gewinn oder Verlust) aus der Betriebsrechnung nach zugewiesenen Poolparkplätzen aufgeschlüsselt werden. Für die Stadt Adliswil wie auch für die Migros ist somit nicht entscheidend, in welchem Teil der Garage ein Fahrzeug abgestellt wird. Beide Parteien tragen die Kosten aus dem Betrieb der Garage anteilmässig. Alle nicht explizit zugewiesenen Parkplätze dienen gemäss Vertrag dem «Kurzzeitparkieren», dort werden progressiv ansteigende Gebühren verlangt.

Da für die Anpassung dieses Vertrags die Zustimmung aller Parteien (Stadt Adliswil und MPK) notwendig ist, müsste ein neues Nutzungskonzept mit Dauervermietung, Park & Ride-Plätzen und dergleichen neu verhandelt werden. Auch eine geringfügige Anpassung der Parkgebühren oder die Installation von Car-Sharing-Plätzen könnte in Betracht gezogen werden, bedarf aber ebenso der Zustimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer.

Finanzierung von Parkieranlagen

Anlagen für den ruhenden öffentlichen und privaten Verkehr gehören gemäss Strassen-gesetz per Definition zur Strasse, welche wiederum durch das zuständige Gemeinwesen zu erstellen und auszubauen sind. Strassen werden über den allgemeinen Steuerhaushalt finanziert. Gleiches gilt für sämtliche Parkplätze, welche auf dem Gemeindegebiet im Strassenperimeter integriert sind und der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Bei Parkieranlagen auf städtischem Grund sind die Beiträge durch Gebühren nicht immer kostendeckend und werden über die Steuereinnahmen oder mit Beiträgen aus dem Strassenfonds des Kanton Zürich mitfinanziert. Die Feststellung, dass der Betrieb der Tiefgarage «Zentrum» defizitär ist, ist korrekt, entspricht in der Art aber den übrigen Parkieranlagen. Das Modell ist somit mit allen städtischen Parkieranlagen identisch.

Auslastung

Mit dem Neubau der Tiefgarage ist das Angebot der zur Verfügung stehenden, öffentlich zugänglichen Parkplätze im Zentrum um ca. 80 Plätze angestiegen. Erfahrungsgemäss braucht es Zeit, bis solche Angebote von der Zielgruppe entdeckt und auch genutzt werden. Fahrzeuglenkerinnen und Fahrzeuglenker müssen ihr gewohntes Verhalten verändern und den neuen Gegebenheiten anpassen. Das zeigen nun die stetig ansteigenden Einfahrtszahlen zur Tiefgarage. Die Belegung resp. die Zufahrten haben seit Inbetriebnahme jährlich um 10% zugenommen. Im Jahr 2024 ist das Parkhaus total 293'205-mal angefahren worden. Der Monat mit der höchsten, je gemessenen Zufahrtszahl ist November 2024 mit 27'222 Zufahrten. Dies wiederum entspricht einer Zunahme von über 60% gegenüber Februar 2022 mit damals 16'737 Zufahrten.

Im November 2024 ist somit jeder öffentliche Parkplatz im Schnitt sieben Mal belegt worden. Das eingangs erwähnte Defizit dürfte damit weiter reduziert oder gar überwunden sein.

Einfahrten pro Monat

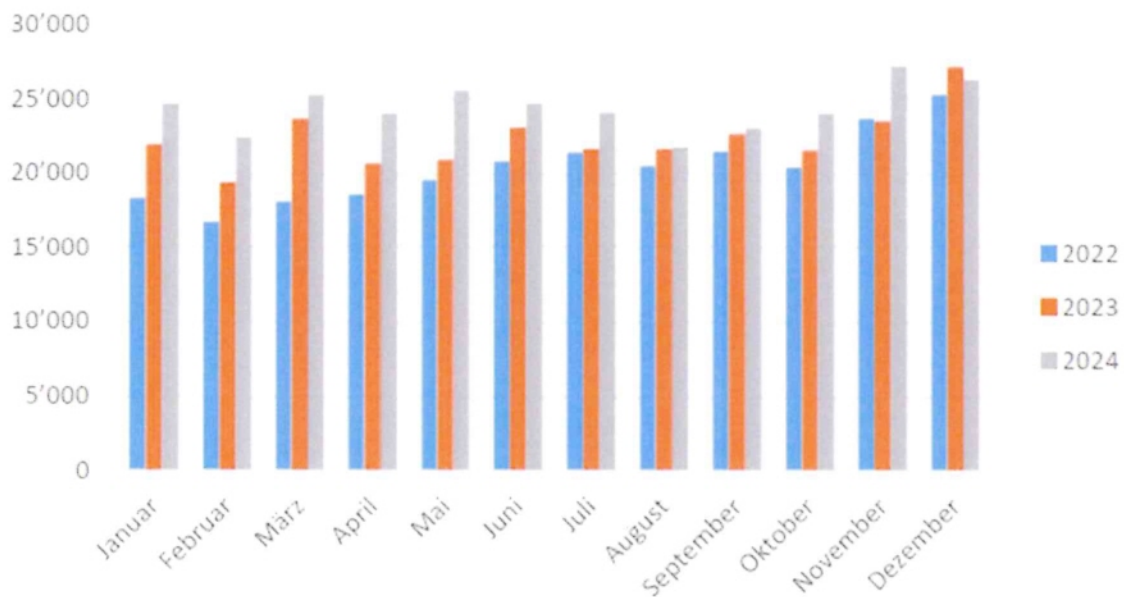


Abbildung 1: Einfahrten zu der Tiefgarage von Januar 2022 bis Dezember 2024

Der Trend der Auslastung zeigt weiter nach oben und dürfte durch weitere Ausbauten im Zentrum zunehmen. Zudem ist die Beobachtungsperiode anfänglich von der Corona-Pandemie (Frühjahr 2022) und anschliessend von der Energiemangellage mit unerwartet hoher Teuerung (2023 bis Frühjahr 2024) geprägt. Alles Faktoren, welche das Konsum- und Freizeitverhalten negativ beeinflusst haben.

Alternative Nutzungen

Gemäss einleitend erwähnter Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist die Parkieranlage neben den fest zugewiesenen Parkplätzen primär für die Kurzparkierung vorgesehen. Alternative Nutzungen sind mit der MPK abzusprechen und müssten den Bedürfnissen der Migros wie auch der Allgemeinheit zugutekommen. Ein breit zugängliches Car-Sharing Angebot könnte diesem entsprechen, ist bis heute jedoch noch nicht weiter vertieft geprüft worden. Bei den E-Mobility-Stellplätzen ist keine signifikante Mehrauslastung gegenüber den übrigen Parkplätzen feststellbar. Das Erstellen eines Park&Ride-Angebots wird vom Stadtrat nicht angestrebt. Ein solches Angebot würde wahrscheinlich zu Mehrverkehr führen und den Druck auf die übrigen Parkierungsmöglichkeiten im Zentrum erhöhen.

Längsparkplätze Albisstrasse.

Die Längsparkplätze an der Albisstrasse erlauben das kostenlose Parkieren während maximal 30 Min. und werden meist für Kurzeinkäufe beispielsweise in der Bäckerei, dem Käseladen, der Papeterie oder für den Bezug von Bargeld am Automaten genutzt. Der Wegfall dieser Parkplätze könnte zu einer Steigerung der Attraktivität des Zentrums beitragen, bedeutet aber allenfalls auch wegfallende Laufkundschaft in den Spezialitätengeschäften. Der Stadtrat möchte daher die Situation neu beurteilen (insbesondere bezüglich Sicherheit im Zusammenhang mit einer Temporeduktion auf 30 km/h), wenn die Umgestaltung der Albisstrasse ansteht.

Perspektive

Unabhängig von der zunehmenden Auslastung der Tiefgarage wird die Stadt Adliswil (vertreten durch Mitarbeitende des Ressorts Werkbetriebe) die nachfolgenden Massnahmen gemeinsam mit der MPK an der nächsten, im Frühling 2025 anstehenden Miteigenüernerinnen- und Miteigentümersversammlung ansprechen:

- **Digitale Parkinformation an der Albisstrasse.** Analog zur Parkinformation bei der Rampe zur Tiefgarage soll geprüft werden, ob eine weitere, digitale Anzeigetafel beim Abzweiger Albisstrasse/ Florastrasse installiert werden kann. Dadurch würde der Suchverkehr reduziert, und die Anzahl freier Einstellplätze in Echtzeit angezeigt.
- **Moderate Anpassung der Parkgebühren.** Im Vergleich mit den anderen, zentrumsnahen Tiefgaragen (wie Coop, Bahnhofparking) bietet die Tiefgarage «Zentrum» bei allen Tarifklassen unter 180 Min. die günstigsten Tarife. Um die Rentabilität weiter zu verbessern, soll eine geringfügige Anhebung der Parkgebühren auf ein ortsübliches Niveau geprüft werden.
- **Alternative Nutzungen.** Im Weiteren kann eine untergeordnete und temporäre Einführung von Park&Ride-Möglichkeiten geprüft werden, falls die Auslastung wieder sinken würde. Diese muss antizyklisch gewählt und somit ausserhalb der Haupteinkaufszeiten liegen. Am Wochenende müssen die Parkplätze für Kurzparkierende zur Verfügung stehen.

Mit den erstellten Unterlagen seitens eines Planerbüros wurde der Ist-Zustand der Parkiermöglichkeiten vom ganzen Stadtperimeter aufgenommen. Der Stadtrat wird sich im Rahmen seines selbst gesetzten Legislaturziels D2.03 «Optimieren Parkplatzangebot» damit auseinandersetzen, wo es weitere Massnahmen bezüglich Parkiermöglichkeiten braucht (gebietsweise oder im Zusammenhang mit grossen Veranstaltungen). Zudem wird im Rahmen der BZO-Revision die Thematik Parkieren in Adliswil aufgenommen.

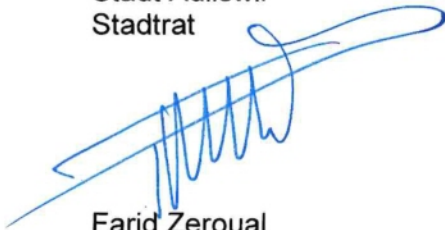
Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 82 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

Beschluss:

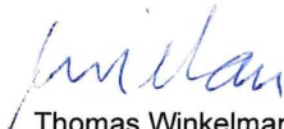
- 1 Dem Grossen Gemeinderat wird zum Postulat von Gabriel Mäder (GLP), Simon Schanz (Die Mitte), Pascal Engel (EVP) und Mitunterzeichnender vom 20. September 2023 betreffend «Neues Nutzungskonzept für die Tiefgarage Zentrum» gemäss Erwägungen Bericht erstattet.

- 2 Dem Grossen Gemeinderat wird folgender Antrag unterbreitet:
 - 2.1 Das Postulat von Gabriel Mäder (GLP), Simon Schanz (Die Mitte), Pascal Engel (EVP) und Mitunterzeichnender vom 20. September 2023 betreffend «Neues Nutzungskonzept für die Tiefgarage Zentrum» wird abgeschrieben.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Grosser Gemeinderat
 - 4.2 Ressortleiter Werkbetriebe
 - 4.3 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
 - 4.4 Anlagestiftung der Migros Pensionskasse (MPK) (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat



Farid Zeroual
Stadtpräsident



Thomas Winkelmann
Stadtschreiber