

Argumentation Parkfelderbedarf – GP Isleren, Rudolfstetten Fiedlisberg

Datum 24. Mai 2026

Ausgangslage

Der Kanton verlangt in der fachlichen Stellungnahme, die zulässige Anzahl Parkfelder für die Wohnnutzung auf 70 % und für das Gewerbe auf 60 % des Grenzbedarfs zu limitieren. Das bestehende Richtprojekt sieht 354 Parkfelder vor. Dieses Dokument liefert die fachliche Argumentation zur Beibehaltung dieser Zahl als verbindliche Obergrenze mit Möglichkeit zur Reduktion nach Bedarf.

Berechnung aus dem Mobilitätskonzept

Die 354 Parkfelder entsprechen rund 95.2% des oberen VSS-Bedarfs von 372 Parkfeldern und rund 93.9% des rechnerischen Grenzbedarfs von 377 Parkfeldern.

Nutzung	Einheit	VSS-Ansatz	Parkfelder
Wohnen Bewohnende	300 Wohnungen	1.0 PF / Wohnung	300 PF
Wohnen Besucher	300 Wohnungen	0.1 PF / Wohnung	30 PF
Gewerbe/Dienstleistung Personal	1'860 m ²	2.0 PF / 100 m ² BGF	37 PF
Gewerbe/Dienstleistung Besucher/Kunden	1'860 m ²	0.5 PF / 100 m ² BGF	9 PF
Total Grenzbedarf			377 PF
VSS-Bedarf gemäss Mobilitätskonzept			363–372 PF
Richtprojekt			354 PF
Kantonale Forderung 70/60 %			ca. 259 PF
Differenz Richtprojekt zu kantonomer Forderung			ca. 95 PF

Alternative Berechnung

«Ergänzend zur bisherigen Berechnung nach Anzahl Wohnungen wurde der VSS-Ansatz nach Bruttogeschossfläche geprüft. Nach VSS 40 281 beträgt der Richtwert für Wohnnutzungen im Normalfall 1 Parkfeld pro 100 m² BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung, zuzüglich 10 % Besucherparkfelder. Wird der m²-Ansatz auf die massgebende Wohn-BGF angewendet, ergibt sich ein deutlich höherer theoretischer Richtwert als das im Richtprojekt vorgesehene Angebot von 354 Parkfeldern. Bei einer massgebenden Wohn-BGF von rund 54'500 m² resultiert rechnerisch ein VSS-Richtwert von rund 600 Parkfeldern. Selbst bei konservativer Anwendung auf die bisher dokumentierten anrechenbaren Geschossflächen ergibt sich ein Bedarf von rund 454 bis 475 Parkfeldern. Das Projektangebot von 354 Parkfeldern liegt somit deutlich unter dem theoretischen Richtwert und ist als bereits reduziertes, standortbezogenes Angebot zu qualifizieren.»

Berechnung	Bezugsgrösse	Ansatz	Rechnung	Ergebnis
Variante A – bisheriger Wohnungsansatz	300 Wohnungen	1.0 PF/Wohnung + 10 % Besucher	300 + 30	330 PF
Variante B – aGF gemäss Planungsbericht	41'247 m ² aGF	1 PF/100 m ² + 10 % Besucher	412.5 + 41.2	454 PF
Variante C – Summe max. aGF gemäss SNV-Tabelle	43'119 m ² aGF	1 PF/100 m ² + 10 % Besucher	431.2 + 43.1	475 PF
Variante D – Ziel-/Plausibilitätsrechnung ca. 600 PF	ca. 54'545 m ² massgebende Wohn-BGF	1 PF/100 m ² + 10 % Besucher	545.5 + 54.5	600 PF

Wenn die massgebende Wohn-BGF des Richtprojekts rund 54'500 m² beträgt, ergibt der m²-Ansatz nach VSS rechnerisch rund 600 Parkfelder. Selbst wenn konservativ nur die in den bisherigen Planungsunterlagen ausgewiesene anrechenbare Geschossfläche von 41'247 m² bzw. 43'119 m² verwendet wird, resultiert mit dem m²-Ansatz ein theoretischer Wohn-Parkfeldbedarf von rund 454 bis 475 Parkfeldern und damit deutlich mehr als die heute geplanten 354 Parkfelder.

Hauptargumente zur Beibehaltung von 354 Parkfeldern

- **Kein Überangebot:** 354 Parkfelder liegen weit unter dem oberen VSS-Bedarf von 372 - 600 Parkfeldern. Die Zahl ist daher als kontrollierte Obergrenze und nicht als expansives Angebot zu qualifizieren.
- **Standorttyp D und Topografie:** Das Mobilitätskonzept weist den Standort als Typ D aus. Das Areal liegt topografisch auf dem Mutschellen-Pass; für Wege zum Zentrum und zur Schule sind rund 70 Höhenmeter zu überwinden. Dies reduziert die praktische Alltagstauglichkeit einer starken Reduktion insbesondere für Familien, ältere Personen und Haushalte mit Transportbedarf.
- **Vermeidung von Ausweichparkierung:** Eine Reduktion auf ca. 259 Parkfelder würde den Druck auf umliegende Quartierstrassen erhöhen. Gerade Besucher, Handwerker, Mitarbeitende und Kundschaft quartierdienlicher Nutzungen benötigen eine geordnete Parkierung.
- **Wohnungsmix:** Das Richtprojekt umfasst 300 Wohnungen von 2.5 bis 5.5 Zimmern. Grössere und familiengerechte Wohnungen können einen höheren realen Fahrzeugbedarf auslösen.
- **Gewerbliche Nutzungen:** Die 1'860 m² Gewerbe-/Dienstleistungsfläche sind für Nutzungen wie Kita, Bistro, Fitness und Co-Working vorgesehen. Diese Nutzungen erzeugen unterschiedliche zeitliche Parkplatznachfragen.
- **Unterirdische Lösung:** Die Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch. Die Beibehaltung von 354 Parkfeldern beeinträchtigt daher die oberirdische Freiraum- und Aufenthaltsqualität nicht unmittelbar.
- **Mobilitätsmanagement:** Die Beibehaltung wird durch wirksame Massnahmen flankiert: Parkraumbewirtschaftung, keine Subventionierung über Wohnungsmieten, kein Miet-/Kaufzwang, Carsharing, E-Ladeinfrastruktur, Veloinfrastruktur und Monitoring.

- **Etappiierung / Nachsteuerung:** Ein etappenweises Monitoring ermöglicht eine faktenbasierte Nachsteuerung. Bei dauerhaft tiefer Auslastung können nachfolgende Etappen organisatorisch oder baulich angepasst werden.

Fazit

Die Anzahl von maximal 354 Personenwagen-Parkfeldern liegt unter dem im Mobilitätskonzept ausgewiesenen oberen VSS-Bedarf und stellt damit bereits ein reduziertes, standortbezogenes Angebot dar. Aufgrund der Topografie, der vorgesehenen Nutzungsdurchmischung, des Wohnungsmixes und zur Vermeidung von Ausweichparkierung in den umliegenden Quartieren wird auf eine weitergehende Reduktion verzichtet. Die Parkierung wird durch ein verbindliches Parkraum- und Mobilitätsmanagement, Carsharing, E-Ladeinfrastruktur, attraktive Veloinfrastruktur sowie ein etappenweises Monitoring flankiert.

Quellen

Quelle	Relevanz
VSS 40 281 / Mobilityplattform	Technische Regelung «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen», Publikationsjahr 2019, gültig ab 2019.
Öffentliche Zusammenfassung / Rechtsprechung	Für Wohnnutzungen: 1 PF pro 100 m ² BGF oder 1 PF pro Wohnung, zusätzlich 10 % Besucher; der höhere ermittelte Wert wurde in der zitierten Rechtsprechung angewendet.
Stadt Baden Berechnungshilfe	Beispielhafte öffentliche Berechnungshilfe zeigt die parallele Berechnung nach Wohnungen und nach m ² BGF sowie Besucheranteile.
Mobilitätskonzept Im Birkenhain	300 Wohnungen, 1'860 m ² Gewerbe, Bedarf 363–372 PF, Projektangebot 354 PF, Sondernutzungsvorschriften-Band 259–372 PF.
Planungsbericht / SNV Im Birkenhain	Planungsbericht enthält 41'247 m ² aGF für Spielplatznachweis; SNV-Tabelle enthält max. anrechenbare Geschossflächen je Baubereich, Summe rechnerisch 43'119 m ² .