

«TANKSTELLE» TIEFGARAGE

Das Thema Elektromobilität beschäftigt auch so manche Stockwerkeigentümergeinschaft: Wie soll man vorgehen, um für Elektroautos eine Tankstelle in der Tiefgarage zu ermöglichen? **TEXT – ÜSÉ MEYER***

BILD: CKW

E-Ladestationen in Tiefgaragen von Mehrfamilienhäusern werden künftig wohl zur Normalität.



► NICHT VORSCHNELL HANDELN

So richtig ausgebremsst muss sich der betreffende Wohnungsbesitzer von seiner Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) gefühlt haben, als diese ihn zur Demontage der Ladestation für sein Elektroauto zwingen wollte und vom St. Galler Kantonsgericht Ende 2021 erst noch recht erhalten hatte. Der kapitale Fehler des Elektroautosbesitzers: Er hatte es versäumt, die Installation der Ladestation von der STWEG bewilligen zu lassen. Denn Parkplätze oder die Tiefgarage gehören in der Regel zum Miteigentum der STWEG, weshalb Wohnungsbesitzer nicht das bedingungslose Recht haben, dort auf eigene Faust bauliche Massnahmen vorzunehmen. Es braucht zwingend einen entsprechenden Antrag an die STWEG, über den an der nächsten Versammlung abgestimmt wird.

Doch welche Mehrheit braucht es für einen Entscheid? Einer, der dazu Auskunft geben kann, ist Thomas Wipfler, Präsident

der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB, der sich beruflich wie auch privat mit Fragen zum Stockwerkeigentum und dem Thema Elektromobilität bestens auskennt. «Die Installation von Ladestationen ordnet die aktuelle Lehre und auch der SVIT derzeit nicht als luxuriöse oder notwendige, sondern als nützliche Massnahme ein.» Entsprechend benötigt die Beschlussfassung ein qualifiziertes Mehr – also die Mehrheit der Eigentümer nach Köpfen und Wertquoten. Wenn es um die Installation einer einzelnen Ladestation geht, hat im Normalfall der Antragsteller nicht nur die Kosten für die Ladestation selbst, sondern auch jene für die Zuleitung von der Unterverteilung des Gebäudes zu seinem Garagenplatz zu tragen. Und gemäss Wipfler von der KUB auch wichtig: Die Gemeinschaft sollte den Eigentümer mit dem Einzelanschluss unbedingt darauf aufmerksam machen, dass er bei einer späteren Erschliessung der Garage mit weiteren Ladestationen eventuell seine durch eine kompatible Neue mit Lastmanagement zu ersetzen hat.

boomen heute schon und ab 2035 gilt in der EU ein Verkaufsverbot für Benzin- sowie Dieselfahrzeuge: Das Bedürfnis nach Ladestationen in den Tiefgaragen wird also stetig steigen und Stromtankstellen wohl bald zur Normalität werden. «Wir von der KUB und auch andere Experten gehen deshalb davon aus, dass die Installation von Ladestationen im Stockwerkeigentum bald schon als notwendige Massnahme eingestuft wird», sagt Bauherrenberater Wipfler. Dann bräuchte es für einen Entscheid nur noch das einfache Mehr nach Köpfen.

Mit einer grundsätzlichen Auseinandersetzung ist gemeint, dass sich die Gemeinschaft Gedanken dazu macht, wie sie sich für die Zukunft der Elektromobilität rüsten will. Zu diesem Zweck gibt es diverse Ausbaustandards, die unter anderem auch im neusten SIA-Merkblatt zu finden sind (siehe Link): Das beginnt damit, dass erst einmal nur leere Rohre verlegt werden, um später die Infrastruktur für Elektrizität und Kommunikation durchzuführen. Die Vollversion wäre die Installation sämtlicher Anschlüsse und Leitungen inklusive Ladestationen. Eine ausbaufähige Variante wiederum ist die Einrichtung der Gebäudezuleitung, der Einbau aller nötigen Schutzeinrichtungen und die Erschliessung sämtlicher Garagenplätze mit dem nötigen Stromanschluss. Hierzu eignen sich beispielsweise sogenannte Flach-

ANZEIGE

**Konflikte im StWE mediativ klären
BAU-Kommunikation pflegen**
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93
www.kreuzplatz-mediation.ch

IN DIE NÄHERE ZUKUNFT DENKEN

Noch besser ist es, wenn die STWEG die Initiative eines einzelnen gleich zum Anlass nimmt, sich grundsätzlich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Denn Elektroautos

bandkabel mit Piercing-Technologie, an denen vordefinierte Ladestationen frei nach Bedarf auch später ganz einfach angeschlossen werden können.

FACHBERATUNG UND RICHTIGE TECHNIK

In jedem Fall sollte für die Konzepterstellung, Beratung und Realisation ein Elektrofachplaner mit ausgewiesenen Kenntnissen bezüglich Elektromobilität beigezogen werden. Dieser wird beispielsweise mittels Lastmessung prüfen, ob der bestehende Hausanschluss für das Vorhaben ausreicht, welche baulichen Anpassungen nötig sind, was das Ganze kosten wird, und er sollte ausserdem bei der Wahl der richtigen Ladestationen behilflich sein. Bei Letzteren ist unabdingbar, dass diese über ein dynamisches Lastmanagement

verfügen – meist wird dies sogar vom Energiedienstleister vorgeschrieben. Dieses verhindert einerseits die Überlastung des Hausanschlusses und steuert andererseits den Vorgang beim gleichzeitigen Laden von mehreren Elektroautos.

Eine intelligente Ladelösung wird ausserdem auch die genaue Zuteilung der Stromkosten übernehmen. Hierzu identifizieren sich die Elektroautobesitzer an der Ladestation beispielsweise immer mit ihrer persönlichen Chipkarte. Apropos Kosten: Bei solchen umfassenden Lösungen gehen die Abklärungs-, Planungs- und Erstellungskosten zulasten der Gemeinschaft. Der SVIT empfiehlt diese Kosten mittels einer Betriebskostenabrechnung jährlich auf die Nutzer zu verteilen. Eine Variante, bei der die STWEG keine Investitionen tätigen müsste, ist die Auslagerung an einen Full-Service-Provider, der die Ladeinfrastruktur plant, aufbaut, betreibt und finanziert. Natürlich kostet diese Variante über

die gesamte Zeit meist mehr. Gemeinschaften, welche die Installation der E-Tankstellen selbst an die Hand nehmen, sollten unbedingt prüfen, ob es von Stadt, Gemeinde, Kanton oder Energiedienstleister Förderbeiträge für den Einbau von Ladeinfrastrukturen in Mehrfamilienhäusern gibt (siehe: www.energiefranken.ch). ■

MERKBLATT E-MOBILITÄT

Herausgegeben vom SVIT Schweiz und den Fachkammern STWE und KUB. Weitere Informationen unter www.svit.ch > Brancheneempfehlungen.



*ÜSÉ MEYER

Der Autor ist Mitinhaber der Alpha Media AG in Winterthur. Diesen Text hat er im Auftrag der KUB verfasst.

ANZEIGE

Bank **WIR**

«Gemeinsam die
Zukunft bauen.»

Jan Schoch, Bären Gonten Hotel AG,
Netzwerker und Kunde der Bank WIR

Immobilien-
Finanzierungen
nach Mass

wir.ch/finanzieren