

Neubau Oele - die genossenschaftliche Wohnüberbauung in Steinhausen

Mobilitätskonzept

Weshalb ein Mobilitätskonzept

Die Wohnbaugenossenschaft Steinhausen verfolgt soziale, ökologische und ökonomisch nachhaltige Ziele für die Wohnüberbauung, u.a. mit Minergie-A Label. Dazu gehört auch die Mobilität ihrer Bewohner*innen. Mit 25 Auto-Parkplätzen (6 oberirdisch und 19 in der Einstellhalle) besteht ein vermindertes Parkplatzangebot. Von diesen 25 Parkplätzen werden 4 aufgrund einer Dienstbarkeit von Nachbarn belegt. Die restlichen 21 Auto-Parkplätze werden aufgeteilt auf 25 Wohnungen und Kita.

Bei einem reduzierten Parkplatzbedarf gegenüber dem Parkplatzreglement der Gemeinde hat die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept den reduzierten Bedarf im einfachen Bebauungsplan nachzuweisen. Es dient der Begründung sowie der langfristigen Sicherung und Kontrolle eines unter dem Minimum des geltenden Parkplatzreglements liegenden tatsächlichen Parkplatzbedarfs für die in der Überbauung geplanten Nutzungen. Die Vergabe der Wohnungen an Genosschafter*innen ohne Auto und Motorrad wird bevorzugt.

Grundhaltung

Mit dem vorliegenden Mobilitätskonzept soll eine menschen- und umweltverträgliche Mobilität in der Wohnüberbauung gefördert werden. Die Genossenschaft setzt dabei die Prioritäten wie folgt:

1. unnötige Mobilität vermeiden, Bedürfnisse vor Ort befriedigen
2. emissionsfreie Fortbewegung: Fuss und Veloverkehr
3. öV und Taxi
4. motorisierter Individualverkehr (MIV), primär mit Car-Sharing und wenn's nicht anders geht, mit eigenem Auto/Motorrad.

Optimale Voraussetzung für ein reduziertes Parkplatzangebot in der Wohnüberbauung

Gute Mobilitätsvoraussetzungen beginnen bereits beim geeigneten Standort, der kurze Wege für die täglichen Aktivitäten ermöglicht. Die Überbauung weist hier aufgrund seiner zentralen Lage optimale Bedingungen auf:

- grosszügige Gemeinschafts- und Begegnungsräume im Gebäudeinnern
- Kita im Haus
- vier Bastelräume im Untergeschoss
- Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität: gemeinschaftlich genutzte Begegnungs- und Gartenanlage

Die Überbauung profitiert von einem breiten Versorgungsangebot in Fuss- und Velodistanz im Quartier:

- 100 m Distanz zur Bushaltestelle Oele (Buslinie 6, 16 und 36)
- 200 m Distanz zum nächsten von vier Mobility-Standorten in Steinhausen (Hochwachtstrasse 61)
- 300 – 500 m zu den Schulanlagen Feldheim und Sunnegrund und den Kindergärten
- 500 m Distanz zu Coop, Migros, Poststelle, Detailhandel, Ärzten und kath. und ref. Kirchen
- 900 m Distanz zum Ökihof Steinhausen (Entsorgungsstation)
- ca. 1,2 km zur SBB-Station Steinhausen und zum Einkaufszentrum Zugerland

Massnahmen Auto- und Motorrad-PP-Bewirtschaftung

Mit dem reduzierten PP-Angebot in der Siedlung muss sichergestellt werden, dass sich Parkplatzangebot und -nachfrage die Waage halten. Durch besondere vertragliche Vereinbarungen wird reglementiert und gesichert, dass die Wohnungsmietenden keinen bzw. nur einen minimalen PP-Bedarf generieren.

Der Auto- und Motorradbesitz der Bewohner*innen wird über ein Vermietungskonzept mit mietvertraglichen Klausel geregelt:

- Bei der Ausschreibung von freien Wohnungen wird auf das reduzierte PP-Angebot hingewiesen.
- Die Mietparteien, die keinen Auto- oder Motorrad-PP mieten, werden in einer Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag verpflichtet, kein Privatauto oder Motorrad zu halten, das auf öffentlichem Grund seinen Standplatz hat. Die Mietenden werden verpflichtet, die Einhaltung dieser Regelung auch für sämtliche Mitbewohnenden zu gewährleisten.
- Personen, welche die Notwendigkeit eines privaten Auto- oder Motorrad-Besitzes plausibel nachweisen, können ein Gesuch für einen PP stellen. Es steht der Mieterschaft frei, einen PP in der Umgebung zu mieten.
- Eine PP-Vermietung an externe Personen ist möglich, jeweils für ein Jahr. Mieter*innen haben Vorrang.
- Eine Missachtung dieser Vereinbarungen ist in den Statuten der Genossenschaft als expliziter Grund für einen Ausschluss aus der Genossenschaft aufgeführt (Statuten Art. 7, Abs. 1).

Berechnung Auto-PP gemäss Parkplatzreglement von Steinhausen (14. Febr. 1995)

Objekt	PP Bewohner	PP Besucher + Kunden	PP Beschäftigte	Total
Wohnungen (25) AGF = 2'331 m ²	1 PP/80 m ² GF oder 1/Whg 29.1 PP	1 PP/500 m ² GF 4.7 PP		
Kita im EG AGF = 286 m ²		1 PP/300 m ² GF 1.0 PP	1 PP/40 m ² GF 7.1 PP	
Grenzbedarf	29.1 PP	5.7 PP	7.1 PP	
Zone 1 Effektiver Bedarf	mind. 80% mind. 23.3 PP	min. 40% mind. 2.3 PP	min. 30% mind. 2.1 PP	(27.7) 28 PP
Dienstbarkeit zulasten Grundstück	Nachbar GS 296 1PP Nachbar GS 272 2PP			3 PP
Wunsch	Nachbar GS 296 1PP			1 PP
Total inkl. PP Dienstbarkeit				32 PP

Projektierte Auto-PP

	PP Bewohner + Nachbarn	PP Besucher + Kunden	PP Beschäftigte	Total
Hochwachtstrasse		3 PP		3 PP
Oelestrasse	3 PP			3 PP
Einstellhalle	17 PP		2 PP	19 PP
Total inkl. PP Dienstbarkeit				25 PP

Doppelbelegungen (z.B. Tag/Nacht, werktags/Wochenende) sind möglich, z.B. bei Kita-PP.

Massnahme	Umsetzung	Status
1. Autofreien Interessenten bei Vermietung bevorzugen.	Vermietungsreglement sieht Bevorzugung der Bewerber*innen ohne eigenes Auto vor.	
2. Hinweis im Mietvertrag, dass kein PP-Anspruch besteht und, wer ein Auto mitbringt, es nicht auf öffentlichem Grund parkieren darf, sondern einen PP (intern oder extern) mieten muss.	Bestandteil des Mietvertrags	

Massnahmen PP-Bewirtschaftung Zweirad

Weil die Bewohner*innen einer Siedlung mit reduziertem PP-Angebot vermehrt Velo fahren, werden in der Überbauung 80 Velo-Parkplätze erstellt. Das sind 43 % mehr als das Parkplatzreglement gemäss § 11 (doppelte Anzahl Velo-PP wie Auto-PP) fordert. Unser Zielwert von 1 Velo-PP pro Zimmer wird um 4 PP überschritten. Alle Zweirad-Parkplätze sind gut erreichbar. Die Aufteilung der Velo-PP:

- 32 Velo-PP in der Einstellhalle für vorwiegend Langzeitparkierung (Doppelstöcker)
- 8 PP-Felder in der Einstellhalle für Motorräder und Veloanhänger
- 48 oberirdische Velo-Parkplätze, davon 30 gedeckte, für vorwiegend Kurzzeitparkierung (mit Vorrichtung, an der die Velorahmen diebstahlsicher abgeschlossen werden können)

Bestand Velo- und Motorrad-Infrastruktur

	oberirdisch	Einstellhalle	Total
Velo-PP	48	32	80
Motorrad-PP/ Velo-Anhänger	0	8	8
Total	48	40	88

Massnahme	Umsetzung	Status
1. Genügend gut zugängliche und witterungsgeschützte Abstellplätze für Velos und Anhänger.		
2. Mietmöglichkeit für Velo-PP im UG (ohne Mietzwang).		
3. Regelmässige Velo-Entrümpelungsaktionen.		
4. Genossenschaftsvelo und -Anhänger als Ergänzung für eigene Velos.		

Kommunikation

Ziel ist, dass möglichst viele Bewohner*innen das Mobilitätskonzept kennen und sich mit der darin formulierten Grundhaltung identifizieren können.

Massnahme	Umsetzung	Status
1. Das Mobilitätskonzept wird in der WBG-eigenen Website aufgeschaltet und ist für alle einsehbar.		
2. Hinweis auf Mobilitätskonzept im Mietvertrag		

Umsetzung und Controlling

Aufgrund des beschränkten PP-Angebots braucht es eine verbindliche Kontrolle über Auto- und Motorrad-Besitz und PP-Nutzung der Bewohner*innen sowie eine Regelung zur Benutzung der Besucher-PP. Das Mobilitätskonzept wird vom Vorstand überprüft und weiterentwickelt. Dazu gehört auch eine Statistik über die PP-Vermietung, den Autobesitz, Velo-PP-Vermietung etc. in der Überbauung.

- Dokumentation der PP-Vermietung (Belegungsstatistik): Dokumentiert wird, wie viele PP an die Mieterschaft (Wohnen, Kita und Nachbarschaft) vermietet sind.
- Auto- und Motorrad-Besitz der Mieterschaft: Anzahl Mietparteien mit und ohne Autofrei-Verpflichtung in Zusatzvereinbarungen zu Mietverträgen.

Inkraftsetzung

Der Vorstand der WBG Steinhausen hat das Mobilitätskonzept am 12. Mai 2021 als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes freigegeben. Es korrespondiert mit den Vorprojekt-Plänen, datiert 19. April 2021.