

# Wohnstandortbasierte Mobilitätskonzepte

Wie Elemente der Wohnungswirtschaft das  
öffentliche System ergänzen

Foto: stattbau münchen

# Über uns

## stattbau münchen GmbH



Foto: stattbau münchen

### Beratung und Information

- von Kommunen, öffentlichen wie privaten Akteuren der Wohnungswirtschaft

### Öffentlichkeitsarbeit

- Konzipieren und Moderieren von Beteiligungsprozessen und begleitender Öffentlichkeitsarbeit

### Prozessmanagement

- Analyse, Leitbild, Zieldefinition
- Organisation, Koordination, Steuerung

### Vernetzung

- Vermittlung zwischen div. Akteuren und Interessen
- Förderungen von Netzwerken und Synergien

# Mobilitätskonzept?

Auf der **Grundlage** eines umfassenden, intakten und differenzierten **öffentlichen Nahverkehrssystems** soll

durch ein **quartiers- oder gebäudebezogenes Angebot** an neuen Mobilitätselementen, die die Nutzung des privaten Pkw entbehrlich machen,

der **Modal-Split** zugunsten des Umweltverbundes verbessert und damit auch der **Stellplatzbedarf** reduziert werden.

# Mobilitätskonzept?

## Öffentliche Elemente

- ÖPNV
- Weitere ergänzende Anbieter z.B. Bikesharing auf öffentlichen Grund
- Oder auf privatem Grund

## Private Elemente

- Vom Bauerherren initiierte Elemente, geschlossener Nutzerkreis

## Halböffentlich

- Bauherr als Initiator, der Nutzerkreis ist aber offen

# Mobilitätskonzept?

## Vorhabenbezogene Konzepte

- Bauherr als Initiator
- Öffentliche Elemente, insbesondere ÖPNV als Ausgangspunkt
- Reichweite: das eigene Vorhaben, u.U. unmittelbares Umfeld

## Quartiersbezogene Konzepte

- Öffentliche Elemente, insbesondere ÖPNV als Ausgangspunkt
- Weiterentwicklung der Öffentlichen Elemente
- Stärkere Verknüpfung privater und öffentlicher Elemente
- Zusammenarbeit zwischen Bauherren und mit der Stadt
- Reichweite: das Quartier und angrenzende Quartiere

## VIELFÄLTIG MOBIL IM NEUEN QUARTIER DOMAGK PARK UND PRINZ EUGEN PARK MÜNCHEN

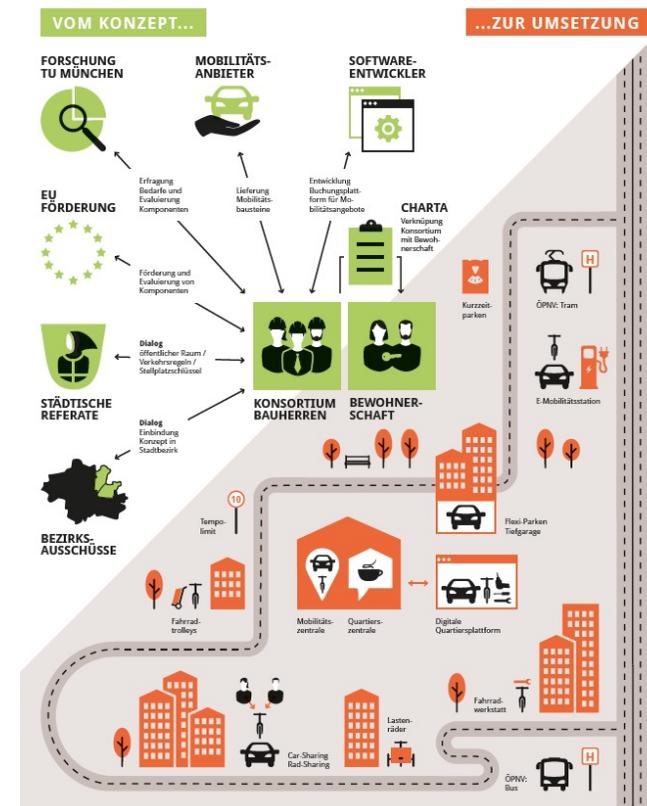


Abb.: stattbau münchen, Graphik: Wanda Bleckmann

# Phasen der Konzepterstellung

## Grundlagen

# Grundlagen

- Wohnort als Mittelpunkt unseres Lebens
- Lebensumbruch und Neuorientierung bei Umzug
- Städtisches Gefüge nutzen
- Öffentlicher Nahverkehr als Rückgrat
- Zielgruppenspezifisch agieren
- Heterogenität der Akteure in der Wohnungswirtschaft berücksichtigen



Abb.: stattbau münchen

# Abhängigkeiten

## Pkw je Haushalt (Bayern)



Abb.: stattbau münchen  
 Datengrundlage: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik



Foto: Nathan Anderson

# Zielsetzungen

- Kurze Wege im Quartier
- Aktive Mobilität im Fokus
- Alternative Elemente etablieren
- Mobilitätsmittel teilen
- Parkraum effizient nutzen
- Aufenthaltsqualität steigern



Abb.: stattbau münchen

# Erfolgsfaktoren

- Gute Anbindung an den ÖPNV
- Ausgebautes Radwegenetz
- Gute Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen, Arbeitsort, Schule etc.
- Kurze Wege zu Naherholung und Freizeit
  
- Kommunikation und Information sind das A und O, Angebote müssen getestet und erlebt werden können!
- Buchung so einfach wie möglich
- Wartung und Bereitstellung

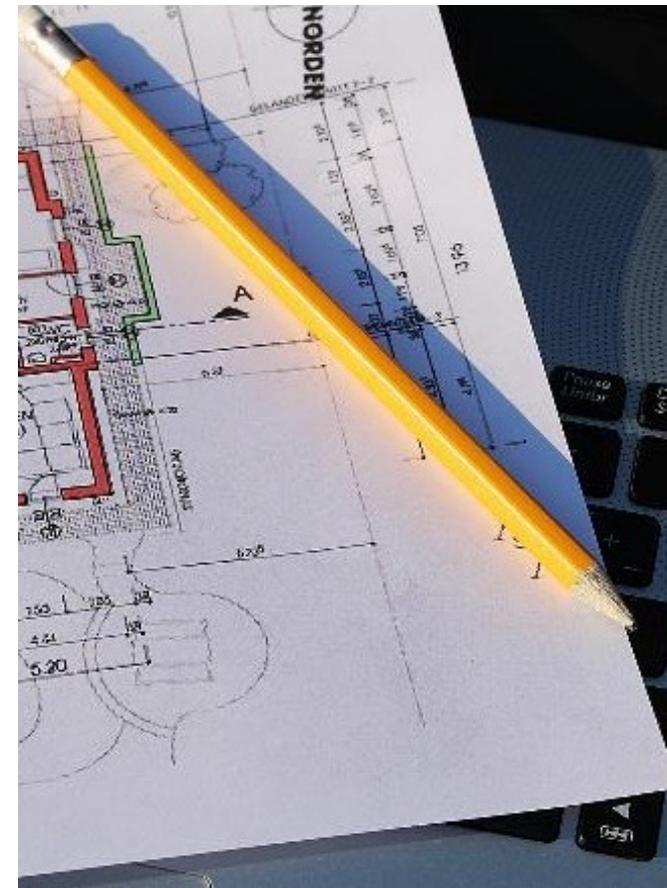


Foto: stattbau münchen

# Phasen der Konzepterstellung

## Mobilitätselemente

# Mobilitätselemente



Abb.: stattbau münchen

# Mobilitätselemente

## Verbesserte bauliche Infrastruktur und Sharing



Fotos: stattbau münchen



# Mobilitätselemente

## Verbesserte bauliche Infrastruktur und Ergänzungen

**DomagkPark Nachrichten**

- Live im Lihotzky 22.11.
- Bauernmarkt am 9.11.2019
- kunst im dorf 2019
- Weihnachtsdekoration
- herrH ist da! 08.11.2019
- STERNE ÜBER UNS
- Frauenfest am 17.11.19
- Flohmarkt am 8.11.19
- Markt bei wagnisART
- Poetry Jam 25.10.2019
- Künstlersonntag 20.10.2019
- Das DomagKasino lädt ein!
- wagnisART Bauernmarkt
- TIA MUC KLIMA 18.10.-27.10.2019
- Gasthaus Domagk sucht Küchenhilfe und Reinigungskraft
- Live im Lihotzky, 25.10.2019
- Kinderbetreuung gesucht!
- Markt bei wagnisART am Samstag, 28.09.2019
- Aktion zum Welttierschutztag in der Funkstation
- OUT OF AREA, 04.10.2019

Quelle: <https://www.domagkpark.de/nachrichten.html>

Gertrud-Grunow-Straße 13:58		
Linie	Ziel	Abfahrt in Min.
bus 50	OEZ Dessauerstraße	5
bus 50	Johanneskirchen Bf.	7
bus 150	Bremer Straße	7
bus 150	Arabellapark	10
bus 50	OEZ Dessauerstraße	13

Domagkstraße 13:58		
Linie	Ziel	Abfahrt in Min.
tram 23	Schwabing Nord	6
bus 50	OEZ Dessauerstraße	6
bus 50	Johanneskirchen Bf.	7
tram 23	Münchner Freiheit	8
bus 150	Bremer Straße	8

Fotos: stattbau münchen



# Mobilitätselemente

## Zentral und dezentral – Beispiel Sharingsystem

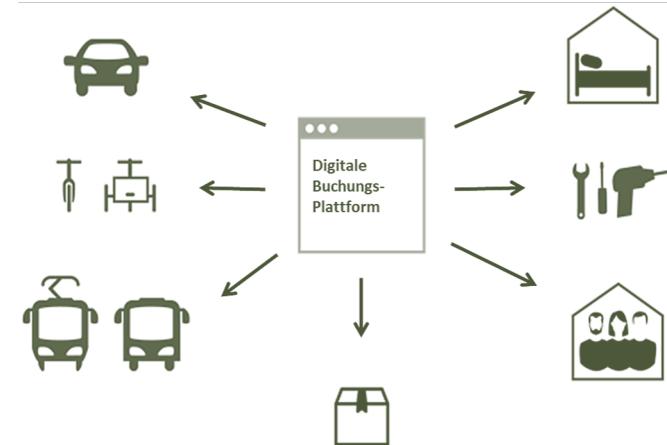


Foto: stattbau münchen

# Mobilitätselemente

## Stellplatzmanagement

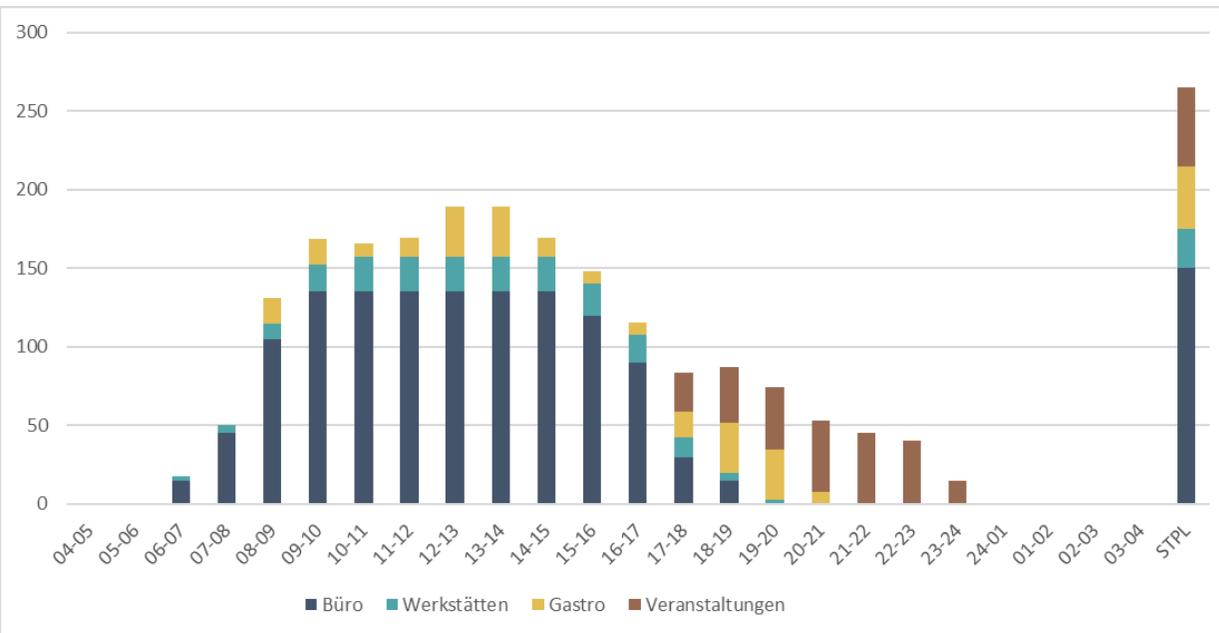


Abb.: stattbau münchen



Abb.: stattbau münchen

# Mobilitätselemente

## Stellplatzmanagement – Beispielvorhaben in Starnberg

Tageszeit	04-05	05-06	06-07	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	24-01	01-02	02-03	03-04	Tag
Quartiersversorgung	0%	0%	0%	0%	15%	20%	30%	35%	50%	55%	50%	45%	60%	70%	50%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Mo.-Fr.
Gewerbe, Dienstleistungen, Büro, Praxen	0%	0%	20%	60%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	60%	50%	30%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Mo.-Fr.
Shops/Handwerker	0%	0%	0%	40%	60%	60%	60%	60%	40%	40%	60%	60%	55%	40%	30%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Mo.-Fr.
Wohnen	90%	90%	70%	60%	50%	40%	40%	40%	50%	50%	40%	40%	40%	50%	50%	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	Mo.-Fr.
Kita	0%	0%	0%	60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	80%	80%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Mo.-Fr.
Gastronomie	0%	0%	0%	0%	20%	20%	30%	50%	70%	70%	30%	15%	20%	40%	80%	90%	90%	90%	50%	10%	0%	0%	0%	0%	Mo.-Fr.
Kultur	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	20%	10%	10%	10%	30%	40%	45%	80%	90%	100%	100%	50%	20%	0%	0%	0%	0%	Mo.-Fr.

Tageszeit	04-05	05-06	06-07	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	24-01	01-02	02-03	03-04	STPL
Quartiersversorgung	0	0	0	0	3	4	7	8	11	12	11	10	13	15	11	9	0	0	0	0	0	0	0	0	22
Gewerbe, Dienstleistungen, Büro, Praxen	0	0	102	305	406	457	457	457	457	457	457	457	457	305	254	152	102	51	0	0	0	0	0	0	508
Shops/Handwerker	0	0	0	35	53	53	53	53	35	35	53	53	48	35	26	26	0	0	0	0	0	0	0	0	88
Wohnen	210	210	163	140	117	93	93	93	117	117	93	93	93	117	117	117	140	163	186	210	210	210	210	210	233
Kita	0	0	0	2	2	3	3	3	3	3	3	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Gastronomie	0	0	0	0	9	9	14	24	33	33	14	7	9	19	38	42	42	42	24	5	0	0	0	0	47
Kultur	0	0	0	0	0	0	37	37	19	19	19	56	74	84	149	167	186	186	93	37	0	0	0	0	186
Summe - Wochentage	210	210	265	482	591	620	664	675	674	676	650	678	698	574	594	514	470	442	303	252	210	210	210	210	1087

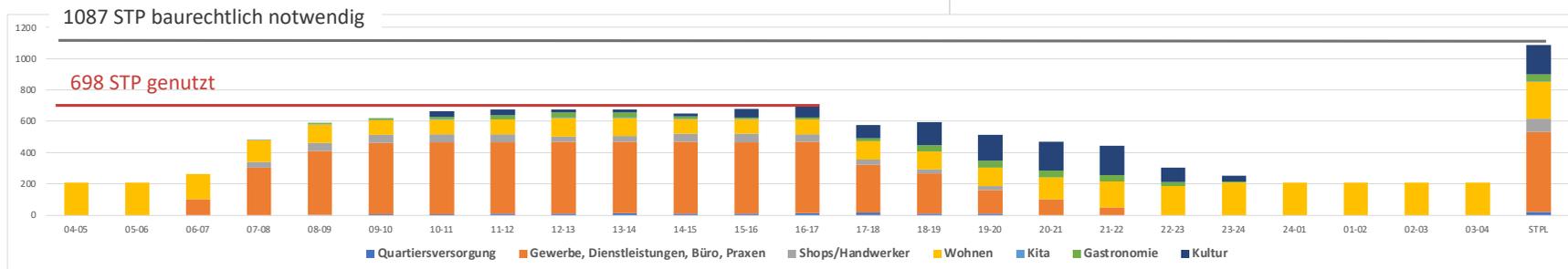


Abb.: stattbau münchen

# Mobilitätselemente

## System des Mobilitätskonzeptes – Beispiel Gauting



Offener Nutzerkreis

Geschlossener, in der Reichweite zu definierender Nutzerkreis (Einbindung der Nachbarschaft)

Foto: stadt bau münchen

Abb.: stadt bau münchen

# Phasen der Konzepterstellung

## Rechtliche Sicherung

# Rechtliche Sicherung B-Plan

- Kaum Möglichkeiten der Festsetzung von Flächen zur Sicherung des Konzeptes
- Festsetzung eines Stellplatzschlüssels
- Nachweis der Unterbringung von Pkw- und Fahrradstellplätzen
- Festsetzung von Nicht-Wohnnutzungen in den EG-Zonen für Mobilitätszentrale
- Aushandlung von Elementen im städtebaulichen Vertrag
- Mehr Möglichkeiten im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan !



Quelle: LHM München

# Rechtliche Sicherung auf Bauantragsebene

## Herangehensweise - andere Grundvoraussetzungen in Kleinstädten und ländlicheren Gebieten

- Unterschiedliche Dichte im Gemeindegebiet
- ÖPNV und Versorgung
- Mentalität

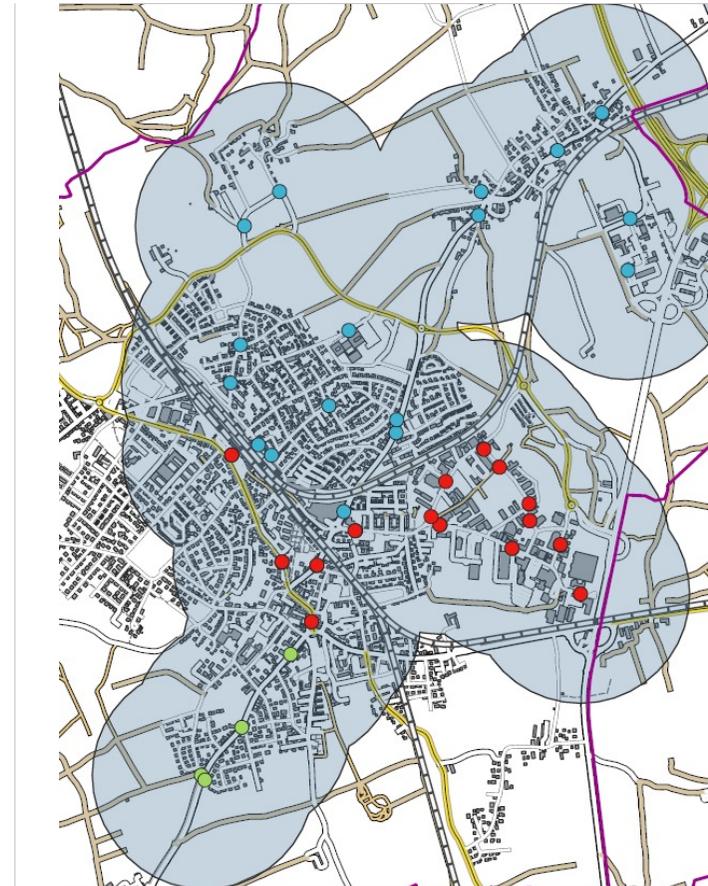


Abb.: stattbau münchen

# Rechtliche Sicherung auf Bauantragsebene

## Neue Stellplatzsatzung der **Marktgemeinde Holzkirchen**

- Stellplatzreduzierung im geförderten Wohnungsbau
- Weitere Reduzierung durch Mobilitätskonzept
- Formular zur baurechtlichen Beurteilung inkl. Checkliste unterschiedlicher Anforderungen
- Verpflichtungserklärung und dingliche Sicherung der Mobilitätselemente

- § 2 a  
Reduktion der Kfz-Stellplatzzahl für Wohnnutzungen aufgrund eines Mobilitätskonzeptes ab 10 Wohneinheiten im Hauptort Holzkirchen
- 1) Mit der Planung, Realisierung und Sicherung eines Mobilitätskonzeptes kann eine Reduktion der erforderlichen Stellplätze für Mehrfamilienhäuser ab 10 Wohneinheiten (Gesamtmaßnahme) im Hauptort von Holzkirchen, gemäß Anlage 2 erfolgen. Dabei kann sich die gemäß § 2 Abs. 1 und 2 dieser Satzung i.V.m. der Anlage 1 ermittelte Gesamtzahl der Kfz-Stellplätze nochmals verringern.  
  
Die Kriterien für Reduktionsmöglichkeiten und Berechnungsgrundlagen sind im Formblatt „Antrag Mobilitätskonzept Holzkirchen“ angeführt.
  - 2) Bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes durch den Bauantragsteller prüft die Marktgemeinde Holzkirchen, ob und wenn ja, welche Reduzierung der Stellplätze angesetzt werden kann; die Entscheidung darüber liegt im Ermessen der Marktgemeinde Holzkirchen. Die Konzepte werden Gegenstand der baurechtlichen Entscheidung und sind als Teil des Stellplatznachweises Bestandteil der Baugenehmigung.
  - 3) Für eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze aufgrund eines Mobilitätskonzeptes ist in der Regel erforderlich, dass die Umsetzung, der Erhalt und der Betrieb des Mobilitätskonzeptes nach den Maßgaben der Marktgemeinde Holzkirchen für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren rechtlich verbindlich über einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird und auch über die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert wird.
  - 4) Im städtebaulichen Vertrag ist in der Regel auch festzulegen, dass für die Reduktion der Stellplätze eine entsprechende Ablösezahlung zu leisten ist, wenn die im Mobilitätskonzept genannten Verpflichtungen nicht oder nicht mehr eingehalten werden.

Quelle: LHM München

# Rechtliche Sicherung auf Bauantragsebene

## Neue Stellplatzsatzung der **Stadt Wolfratshausen**

- Stellplatzreduzierung durch qualifiziertes Mobilitätskonzept
- Wohnen und Gewerbe
- Beurteilung durch Stadt und Baugenehmigungsbehörde
- Ablösevertrag

### § 7 Stellplatzablöse bei Mobilitätskonzepten

- 1) Wird für eine Anlage ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, so kann im Einzelfall die Stellplatzpflicht für bis zu 25% der nach der Anlage notwendigen Stellplätze in einem Ablösevertrag durch Übernahme der Kosten für die Herstellung (Ablösung, § 2 Abs. 4) erfüllt werden.
- 2) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Absatzes 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner bzw. Nutzer der Anlage nach Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:
  - die Teilnahme an einem Car-Sharing-Konzept,
  - die Vorhaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (z.B. die Bereitstellung von E-Bikes, Lastenrädern oder Pedelecs über Bike-Sharing-Konzepte) oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen/-räumen (z.B. für Fahrradanhänger),
  - spezielle Angebote (z.B. Jobräder, ÖPNV-Abo)
- 3) Das Mobilitätskonzept ist im Ablösevertrag zu beschreiben. Die Fälligkeit des nach Absatz 1 geschuldeten Ablösebetrages ist aufschiebend bedingt für die Dauer der Umsetzung des im Ablösevertrag beschriebenen Mobilitätskonzeptes. Der Ablösebetrag wird sofort fällig, wenn das im Ablösevertrag beschriebene Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt wird. Gleiches gilt im Falle der Änderung oder Nutzungsänderung der Anlage, soweit nicht erneut ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Absatzes 1 vorgelegt wird.
- 4) Alle fünf Jahre erfolgt eine Überprüfung (Monitoring) der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. Der Stadt Wolfratshausen ist bei dieser Gelegenheit vom Eigentümer der Anlage ein aktueller Nachweis für die Fortdauer der Umsetzung vorzulegen.

Quelle: LHM München

Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!

Christian Bitter

Schwindstraße 1 | 80798 München

Telefon 089 – 28778070

[christian.bitter@stattbau-muenchen.de](mailto:christian.bitter@stattbau-muenchen.de)

[luise.schnell@stattbau-muenchen.de](mailto:luise.schnell@stattbau-muenchen.de)

[www.stattbau-muenchen.de](http://www.stattbau-muenchen.de)



**stattbau münchen GmbH**

Konzepte für zukunftsfähige  
Wohn- und Siedlungsprojekte