

Beiträge der Wohnwirtschaft zu einer nachhaltigen Mobilität



Informationen für interessierte
Investoren, Bauherren
und Vermieter

*ein Projekt unterstützt
durch den
Kanton Aargau*

Geschäftsstelle *aargaumobil*
Postfach 2135
CH-5001 Aarau

Kontaktperson: Stefan Schneider
E-mail: schneider@aargaumobil.ch
Tel.: 062 508 20 24

In Zusammenarbeit mit



Aarau, Februar 2008

Nachhaltige Mobilität beginnt beim Wohnen

Attraktive Mobilitätsangebote als Qualitätskriterium für Wohnsiedlungen

Mobilitätsaspekte im Wohnungsbau zu berücksichtigen macht sich bezahlt. Mit attraktiven Angeboten, z. B. dem kostenlosen Testabo von Mobility CarSharing Schweiz, mit wertvollen Informationen und einer kostenlosen Erstberatung aus einer Hand zeigt aargaumobil in der vorliegenden Broschüre auf, wie auf dem Wohnungsmarkt ein Wettbewerbsvorteil erzielt werden kann.

Schon bei der Planung eines Bauvorhabens werden wesentliche Grundlagen für das spätere Verkehrsverhalten und die Verkehrsmittelwahl der Bewohnerschaft geschaffen. Mit verschiedenen Massnahmen haben Grundeigentümer und Vermieter die Möglichkeit, die Mobilität der Bewohner frei von Zwängen und Hindernissen und – zum gegenseitigen Nutzen – attraktiv mitzugestalten. In knapper Form informieren die folgenden Seiten über die Vielzahl planerischer oder organisatorischer Massnahmen. Insbesondere die Themenbereiche

- öffentlicher Verkehr
- Fuss- und Veloverkehr,
- CarSharing

beinhalten ein grosses Potenzial und werden im Einzelnen näher ausgeführt.

Bereits der **Standort einer Wohnanlage** spielt für eine attraktive und vielseitige Mobilitätsgestaltung eine bedeutende Rolle. Ist die Wohnanlage gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sowie gut an das Fuss- und Velowegnetz des Quartiers oder der Gemeinde angebunden, so haben die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, ihre Aussenaktivitäten mit verschiedenen Verkehrsmitteln auszuüben.

Von einer attraktiven Mobilitätsgestaltung bei Wohnanlagen profitieren Bauherren/Eigentümer und Bewohnerschaft gleichermaßen und in vielerlei Hinsicht:

- Profilierung und Imagebildung über besonderes Wohnangebot
- Wettbewerbsvorteile durch attraktives Angebot und besonderen Service
- Bindung und Zufriedenheit der Bewohnerschaft, gutes Wohnklima
- Attraktives Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Kinder
- Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Im Idealfall tragen wohnungsbezogene Mobilitätsangebote dazu bei, privaten Autobesitz oder zumindest den Zweitwagen überflüssig werden zu lassen. So kann der **Parkplatzbedarf einer Wohnanlage reduziert** werden. Die Menge der für ein Bauvorhaben zu erstellenden Parkplätze wird durch das Baugesetz des Kantons Aargau und ggf. durch ein konkretisierendes Parkplatzreglement der Gemeinde definiert. Orientiert sich die anzustrebende Parkplatzzahl am gemäss den Vorgaben möglichen Minimum, so lassen sich mit den **eingesparten Kosten** zahlreiche der hier aufgeführten Angebote und Dienstleistungen im Mobilitätsbereich finanzieren.

Wohnen und öffentlicher Verkehr

Das „Wohnen mit öV-Anschluss“ sichert den Bewohnerinnen und Bewohnern ein hohes Mass an Mobilität. Faktoren für eine qualitativ hochwertige **Anbindung** einer Wohnanlage **an den öffentlichen Verkehr** (öV) sind

- kurze Fusswegdistanzen: Zur nächstgelegenen Bus-Haltestelle idealerweise < 300 m und zum Bahnhof < 1'000 m.
- gute Angebotsqualität.
- Zugänglichkeit der Wohnanlage und der Haltestellen über direkte, sichere Wege für Zufussgehende und Velofahrende.

Ein attraktives Angebot bildet die Basis für eine intensive Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Die Bereitstellung ist primär Aufgabe der öffentlichen Hand und die Einflussmöglichkeiten von Investoren oder Vermietern sind beschränkt. Damit das Angebot jedoch genutzt wird, muss über die Nutzungsmodalitäten informiert werden. Hier können Investoren oder Vermieter durchaus einen Beitrag für ihre Bewohnerschaft leisten. Beispiele für **Informationsmassnahmen in den Wohnanlagen** sind:

- Bereits in der Verkaufs- bzw. Vermietungsphase wird auf das bestehende Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln hingewiesen.
- Durch Fahrplanaushänge am "schwarzen Brett" im Hauseingangsbereich oder Abgabe von Taschenfahrplänen an die Haushalte wird stets die jeweils aktuelle Information bereitgestellt.
- Auch Basisinformationen zum Fahrausweisangebot, zu Preisen und Aktionen sowie zu Kontaktstellen des öffentlichen Verkehrs stehen per Aushang zur Verfügung.
- Für grössere Siedlungen sind elektronische Fahrplan-Terminals eine komfortable Alternative zum Aushang, die an zentralen Anlaufstellen im Wohngebiet aufgestellt werden können.
- Zudem können Informationen zum Preisvergleich Autonutzung – öV-Nutzung sowie Kontakt- und Informationsadressen weitergegeben werden.

Neben den dargelegten Informationsmassnahmen sind jedoch auch **finanzielle Anreize** zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel ein wichtiges Handlungsfeld, wo der Grundeigentümer bzw. Vermieter eine aktive Rolle spielen kann. Der Tarifverbund Nordwestschweiz (TNW) und voraussichtlich auch die A-Welle bieten allen Neuzuzügern ein **Infopaket inklusive Schnupper-Tageskarte** an, das die Gemeinden bei der Anmeldung kostenlos abgeben. Mögliche Modelle für Grundeigentümer bzw. Vermieter sind

- Erwerb von Tageskarten beim Verkehrsunternehmen und Weitergabe als Schnupperticket an bestehende wie neue Mieterinnen und Mieter, etwa im Rahmen eines Aktionstages.
- Finanzierungsbeitrag zu öV-Abos, z. B. in Form von Reka Rail-Checks.

Die Finanzierung kann durch Weitergabe der Kosteneinsparungen an die Mieter- oder Eigentümerschaft erfolgen, die aus der Nicht-Erstellung von Mieterparkplätzen resultieren.

Qualitätsmerkmale für Veloabstellanlagen

Velofahren beginnt zuhause! Durch Schaffen idealer Bedingungen für die Velonutzung bei der Wohnanlage selbst kann dieses Verkehrsmittel gefördert werden.

In 70 % der Schweizer Haushalte ist mindestens ein Velo vorhanden, jeder zweite Haushalt verfügt sogar über zwei oder mehr Velos. Daher ist auf eine angemessene **Anzahl und Dimensionierung** der wohnungsbezogenen Abstellanlagen zu achten:

- 1 Velostellplatz je 40 m² Geschossfläche ist laut gesetzlicher Vorgabe (BauG Aargau) vorgeschrieben, was als Minimalstandard betrachtet werden sollte. Da die Regulierung an die Gemeinden delegiert ist, können örtlich andere Vorgaben gelten.
- der Abstand zwischen den Velos soll mindestens 0,7 m betragen.
- für jedes Velo ist mit einem Flächenbedarf von 1,4 m² zu rechnen.

In Bezug auf die **Ausgestaltung von Veloabstellanlagen** ist primär auf gute Zugänglichkeit bzw. eine Platzierung in der Nähe des Hauseingangs zu achten. Die Art und Ausstattung der Abstellanlagen ist so zu wählen, dass

- die Velos sicher mit Rahmen und Rad am Ständer festgeschlossen werden können.
- Velos verschiedener Abmessungen und Formen und auch Anhänger ihren Platz finden.
- die Velos auch beim Be- oder Entladen (von Kindersitzen oder Einkäufen) sicher und fest stehen und genügend Bewegungsraum bleibt.
- die Velos gegen Witterungseinflüsse geschützt sind (Überdachung, Wände gegen Wetterseite).
- der Veloständer von aussen gut einsehbar ist und keine dunklen Ecken aufweist (Schutz vor Diebstahl und Vandalismus) sowie nachts beleuchtet wird.
- für teure Fahrzeuge auch geeignete abschliessbare Räumlichkeiten zur Verfügung stehen (ggf. mit Aufladestation für Elektrovelos), z. B. ein gemeinschaftlicher Veloraum beim Hauseingang, der ebenerdig, stufenlos oder über flache Rampen durch eine breite Tür (mindestens 1,05 m) zugänglich ist.
- eine ausreichende Bemessung des Liftes, die die Mitnahme des Velos in die Wohnung erlaubt.



Zudem können in der Wohnanlage folgende ergänzende Angebote bereitgestellt werden:

- Nützliches Zubehör für Velo und Transport, wie z. B. Handwagen, rollende Einkaufstaschen, Pumpstation (Kompressor), Werkzeugbox, Kinderanhänger etc.
- Leihvelos als Ersatzfahrzeuge, für Besucher, als Spezialfahrzeug zum Lastentransport oder als Elektrovelo (inkl. Aufladestation).
- Velo-Check, Vignettenverkauf (ggf. auch gratis), Velowerkstatt etc.

Qualitätsmerkmale im Fussverkehr

Fussgänger sind aufgrund ihrer Geschwindigkeit in besonderem Masse umwegempfindlich. Folgende Bedingungen sind für sie bei der **Wegeführung** auch innerhalb von Wohnanlagen von grosser Wichtigkeit:

- gerade, direkte Wegeführung auf dem Wohngelände,
- keine „blinden Winkel“, d.h. schwer einsehbare Bereiche, die Gefahrensituationen (Zusammenstoss oder auch Überfälle) begünstigen könnten,
- ausreichende Breite und gute Beleuchtung,
- direkte und sicher geführte Verbindungen zum übergeordneten Fusswegnetz,
- attraktive und direkte Anbindung der Bushaltestellen oder Bahnstationen.

Barrierefreiheit ist für mobilitätseingeschränkte Personen unverzichtbar. Eine stufenlose Erschliessung gewährt allen Bewohnern mehr Komfort und Bewegungsfreiheit:

- ebenerdige Erreichbarkeit des Hauseingangs,
- keine Absätze, Kanten oder gar Stufen auf dem Gelände,
- Belagswahl, die ein leichtes und erschütterungsfreies Befahren mit Kinderwagen, Handwagen, Veloanhänger oder Rollstuhl ermöglicht,
- ausreichende lichte Breite der Haustüren (> 90 cm), Leichtgängigkeit, ggf. sogar automatische Betätigung,
- Eingangsbeleuchtung, idealerweise über Bewegungsmelder gesteuert.



Ein gut angelegtes Fusswegnetz in der Wohnanlage sowie eine **angenehme Gestaltung des Aussenraums** mit Begrünung, Bepflanzung und Möblierung fördern das Gemeinschaftsleben und laden zum Aufenthalt ein. So können Naherholung und soziale Kontakte „vor der Haustüre“ stattfinden.

Mobility CarSharing – ein „öffentliches Auto vor der Türe“

Das Angebot der Mobility Genossenschaft macht es auf einfache Art möglich ein Auto zu nutzen ohne ein eigenes Auto besitzen zu müssen.

Schweizweit stehen den Mitgliedern mittlerweile 2'000 Mobility-Fahrzeuge verschiedener Kategorien an 1'050 Standorten zur Verfügung. Ab etwa 35 Nutzerinnen und Nutzern ist ein Standort wirtschaftlich.

- Bei kleineren Wohnanlagen, in deren Nähe sich ein Mobility-Standort befindet, kann dieser in der Mieterschaft beworben werden. – Und umgekehrt dient dieser wiederum als Werbeargument für die Wohnanlage!



Für grosse Wohnsiedlungen bietet Mobility die **Einrichtung eines Fahrzeug-Standorts auf dem Gelände** an. Die Fahrzeuge werden von Mobility gestellt, gepflegt und gewartet, so dass hier kein Aufwand für den Vermieter bzw. Grundeigentümer entsteht.

Damit ein neuer Standort dauerhaft betrieben werden kann, gelten folgende Bedingungen für Vermieter/Eigentümer:

- Er stellt die Parkplätze zur Verfügung (Kennzeichnung übernimmt Mobility), die zentral, gut sichtbar und zugänglich platziert sein müssen.
- Es muss eine Kostendeckung von CHF 12'000 pro Jahr/Auto erreicht werden (Kategorie Combi).
- Er beteiligt sich an der Werbung von Neukunden, z. B. durch Verteilen der von Mobility zur Verfügung gestellten Informationsdokumente an die Bewohnerschaft.
- Soll ein Standort trotz geringer Kundenzahl bzw. nicht geeigneter Lage betrieben werden, besteht die Möglichkeit zum Abschluss einer Defizitgarantie.

Ein Mobility-Standort kann ggf. mehrere Bewohnerparkplätze (z. B. für Zweitfahrzeuge) überflüssig werden lassen. Zur Sicherung des Standorts trägt insbesondere eine ausreichend hohe Nachfrage aus den Reihen der Bewohnerschaft bei. Um diese für das CarSharing zu gewinnen, **offeriert Mobility ein kostenloses Testabo für 4 Monate**. Danach kann individuell aus den möglichen Mitgliedschaftsmodellen das passende ausgewählt werden.

- Der Grundeigentümer oder Vermieter kann die Teilnahme fördern, indem er einen finanziellen Beitrag leistet und beispielsweise den Bewohnerinnen und Bewohnern das **Car-Sharing als Mietbestandteil** offeriert. Er hat die Möglichkeit, dies per Gutschrift oder über die Nebenkostenabrechnung zu verrechnen

Information und Unterstützung für Ihre nächsten Schritte

Möchten Sie mehr zum Thema wissen oder suchen Sie für Ihr konkretes Projekt Unterstützung bei der Planung und Umsetzung von Massnahmen zur Mobilität Ihrer Einwohnerschaft?

aargaumobil – die Mobilitätsplattform im Kanton Aargau – bietet Ihnen die nachstehenden Unterstützungsmöglichkeiten an:

- unentgeltliche Besprechung zur Entwicklung eines spezifischen Massnahmenprogramms
- Hinweise zur Detailkonzipierung eines Angebots
- Vermittlung von Kontakten zu Mobilitätsanbietern (z. B. öffentlicher Verkehr, CarSharing)

Bitte wenden Sie sich an Stefan Schneider, Geschäftsstelle *aargaumobil*, Tel. 062 508 20 24 oder e-Mail schneider@aargaumobil.ch.

Für individuelle Beratung, Informationen und Auskünfte über das **Angebot von Mobility** für Wohnüberbauungen steht Ihnen auch Frau Aline Stalder, Standort-Management von Mobility CarSharing Schweiz, unter der Telefonnummer 041 248 21 99 oder per e-Mail a.stalder@mobility.ch zur Verfügung.