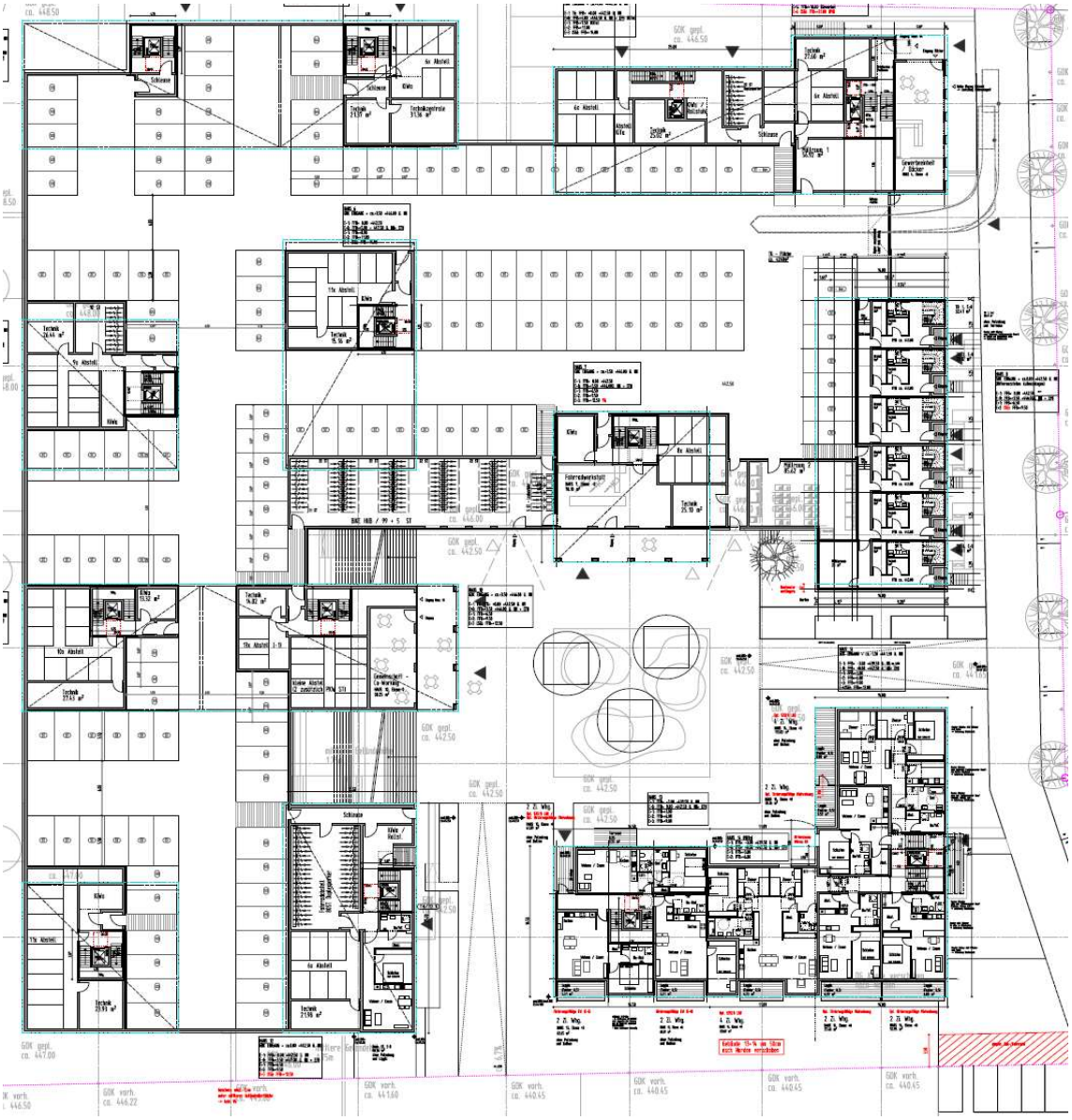
INSTONE REAL ESTATE

# MOBILITÄTSKONZEPT

## ENTWICKLUNG AN DER ZEPPELINSTRAßE



Oktober 2022

# INHALTSVERZEICHNIS

**A. Vorgehensweise ..... 3**
B. Zielgruppendefinition ..... 3
**C. Standortanalyse ..... 3**
**D. Mobilitätsmaßnahmen ..... 4**
**E. Parkplatzbedarfsermittlung ..... 4**
E.3 PKWs ..... 4
E.2 Fahrräder ..... 5
**D. Zusammenfassung ..... 5**

# A. VORGEHENSWEISE

Instone hat ein nachhaltiges Mobilitätskonzept entwickelt, das zum einen den Anforderungen der künftigen Quartiersbewohner gerecht wird, zum anderen die gute infrastrukturelle Situation am Standort beachtet.

Unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und einer optimierten Flächenversiegelung sollen Tiefgaragenbereiche optimiert und kompakt geplant werden, sodass die zentralen Quartiersplatzbereiche nicht unterbaut sind. Stattdessen soll in diesen Bereichen Regenwasserrückstauvolumen und klimawandelangepasste Baumbepflanzungen realisiert werden.

# B. Zielgruppendefinition

Im ersten Schritt wurden die Anforderungen der Zielgruppen/prognostizierte Bewohnerschafft untersucht. Die Zeilgruppen wurde zu Projektbeginn wie nachstehend aufgeführt gewichtet:

| Bewohner/Zielgruppe | Anteil [%] |
|---|---|
| Senioren | 25% |
| Familien | 25% |
| Singles /Alleinerziehende | 30% |
| Geförderte WE | 20% |
| **Summe** | **100%** |

Das Wohnungsgemenge wurde entsprechend der prognostizierten Bewohnerschaft geplant:

| Wohnungstyp | Summe | [%] |
|---|---|---|
| 1-Zi. Whg. | 3 | 2,04% |
| 2-Zi. Whg. | 56 | 38,10% |
| 3-Zi. Whg. | 45 | 30,61% |
| 4-Zi. Whg. | 27 | 18,37% |
| 5-Zi. Whg. | 16 | 10,88% |
| **Summe** | **147** | **100%** |

# C. STANDORTANALYSE

Die Anbindung des Quartier an den örtlichen ÖPNV, insbesondere an den Bahnhof Herrenberg, wird mit gut bewertet. Der Bahnhof ist in 10 Minuten fußläufig vom Quartier zu erreichen. Das Quartier ist gut an das Radwegenetz in Herrenberg angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle am Mühlweg ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

# D. MOBILITÄTSMAßNAHMEN

Die Auswahl der kompensierenden Mobilitätsmaßnahmen erfolgte unter kritischer Würdigung nachhaltiger Gesichtspunkte ($CO^2$-Reduktion, Sharing, sparsame Flächenversiegelung, Gemeinschaftsbereiche). Daraus abgeleitet wurden folgende Schwerpunkte definiert:

1. Fokus auf das Fahrrad (ökologisch und sozial): Zentral gelegene und barrierefreie Fahrradstellplätze in Form von bike hubs an prominenter Stelle im Quartier mit bis zu 180 Stellplätzen. Direkt angrenzend  an ein Bike hub wird eine Fahrradwerkstatt integriert. Diese kann kostenfrei für alle Quartiersbewohner genutzt werden. Das Thema “Fahrrad“, welches alle Generationen anspricht, soll die Gemeinschaft intergenerativ miteinander verbinden.
2. Fokus auf Sharing (mit etabliertem Betreiber an prominenter Stelle): Über Vermietungsvertrag soll etablierter Betreiber (Stadtmobil Stuttgart) 2 Fahrzeuge im Quartier an sichtbarerer Stelle platzieren.
3. Fokus auf E-Mobilität: 100% aller TG-Stellplätze werden vorgerüstet, sodass diese mit einem Ladepunkt an das Lade- und Lastenmanagement angeschlossen werden können. Dadurch soll der Bewohnerschaft die Möglichkeit aufgezeigt werden, auf E-Mobilität umzusteigen, wodurch der vom Quartier ausgehende $CO^2$ Ausstoß erheblich reduziert werden soll.
4. Integration von Lastenfahrradstellplätzen: Mindestens 5 überdachte Lastenfahrradabstellflächen werden realisiert. Zudem wird Instone dem Quartier 2 Lastenfahrräder schenken, damit von Beginn an die neuen Bewohner auf diese Mobilitätsmaßnahme aufmerksam gemacht werden.

# E. PARKPLATZBEDARFSERMITTLUNG

Die Landesbauordnung BW empfiehlt einen Stellplatzschlüssel für das gesamte Bundesland (ohne Differenzierung der infrastrukturellen Situation und Lage) von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit.

## E.3 PKWs

Eine differenziertere Betrachtung des Stellplatzbedarfs je Zielgruppe leitet den empfohlenen Stellplatzschlüssel von 0,9 PKW Stellplätze je WE für den Standort ab.

- Für Seniorenwohnungen wurde ein Stellplatzschlüssel von 0,75 zugrunde gelegt
- Für Familien wurde ein Stellplatzschlüssel von 1,5 zugrunde gelegt
- Für Alleinerziehende und Singles wurde ein Stellplatzschlüssel von 0,75 zugrunde gelegt
- Für die geförderten Wohneinheiten wurde ein Schlüssel von 0,5 zugrunde gelegt

Verifiziert und plausibilisiert wurde die Betrachtung, indem eine Aufteilung/Zuweisung der definierten Zielgruppen in den Wohnungstypen durchgeführt wurde. Der Stellplatzschlüssel verteilt sich dann wie folgt:

- Für die geplanten 5-Zimmerwohnungen liegt ein Schlüssel von 1,5 zugrunde
- Für die geplanten 4-Zimmerwohnungen liegt ein Schlüssel von 1,1 zugrunde
- Für die geplanten 3-Zimmerwohnungen liegt ein Schlüssel von 0,8 zugrunde
- Für die geplanten 2-Zimmerwohnungen liegt ein Schlüssel von 0,7 zugrunde
- Für die geplanten 1-Zimmerwohnungen liegt ein Schlüssel von 0,5 zugrunde

Unter Berücksichtigung der eingeplanten Mobilitätsmaßnahmen und der örtlichen Infrastruktur ist der ermittelte Stellplatzschlüssel in Höhe von 0,9 großzügig bemessen.

Insgesamt sind 130 Stellplätze für die Wohnungen sowie 21 Stellplätze für Büro und Kita vorgesehen. Weitere 4 Besucherstellplätze und 4 Kurzparkerstellplätze sowie 2 Carsharing Stellplätze vervollständigen die Planung. Ein Parkplatz ist für ein Anlieferauto (z.B.: Paketdienst oder Bäckerware) vorgesehen.

## E.2 Fahrräder

Analog der Stellplatzermittlung für PKWs wurde eine differenziertere Betrachtung des Fahrradstellplatzbedarfs je Zielgruppe definiert. Hieraus wird ein empfohlener Fahrradstellplatzschlüssel von 1,6 Stellplätzen je WE für den Standort abgeleitet.

- Für Seniorenwohnungen wurde ein Stellplatzschlüssel von 1,5 zugrunde gelegt
- Für Familien wurde ein Stellplatzschlüssel von 3,0 zugrunde gelegt
- Für Alleinerziehende und Singles wurde ein Stellplatzschlüssel von 1,0 zugrunde gelegt
- Für die geförderten Wohneinheiten wurde ein Schlüssel von 1,0 zugrunde gelegt

Die Gesamtanzahl der überdachten Fahrradstellplätze für Wohnungen beträgt 239 Stk. Hinzu kommen 17 überdachte Fahrradstellplätze für das Büro und die Kita. Des Weiteren sind im Quartier weitere oberirdische Fahrradabstellmöglichkeiten eingeplant, hauptsächlich vor den Hauszugängen.

# D. ZUSAMMENFASSUNG

Infolge des reduzierten Stellplatzschlüssels für PKWs und der kompensierenden Mobilitätsmaßnahmen ergeben sich folgende positive Effekte:

- finanzielle Entlastung der Nutzer
- Reduktion der $CO^2$-Emissionen
- Geringere Flächenversiegelung durch optimierte TG – höhere Regenwasserretention möglich
- Schonender Umgang mit Grund- und Boden
- Stärkung des sozialen „Miteinanders“ durch Maßnahmen wie Car-Sharing, Fahrradwerkstatt und bike hub

INSTONE
REAL
ESTATE