

▣ Mobilitätskonzept für die Überbauung KraftWerk2

Dieses Mobilitätskonzept ist Bestandteil des Antrags zur Reduzierung der Anzahl nachzuweisender Pflichtparkplätze betreffend den Bauentscheid 1448/09 vom 20. Oktober 2009. Es dient der Begründung sowie der langfristigen Kontrolle und Sicherung eines unter dem Minimum der gültigen Parkplatzverordnung liegenden tatsächlichen Abstellplatzbedarfs für die in der Überbauung KraftWerk2 geplanten Nutzungen.

Antrag auf Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 8 der PPV'96

I. Anzahl Parkplätze

Die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 beantragt die Reduzierung der Anzahl nachzuweisender Abstellplätze für die Überbauung KraftWerk2 auf 19 Pflichtparkplätze, davon 16 für die Bewohner und 3 für Besucher/Kunden, inkl. Behindertenparkplatz. Im Bauentscheid 1448/09 sind, gestützt auf die PPV'96, 30 Abstellplätze als erforderliches Minimum festgesetzt.

II. Rückfallebene

Sollte sich das Mobilitätskonzept nicht dauerhaft bewähren, indem sich anhaltend eine über dem vorhandenen Abstellplatzangebot liegende Nachfrage zeigt, verpflichtet sich die Baugenossenschaft, die nach der PPV'96 minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze nachzuweisen. Die Baugenossenschaft erklärt sich bereit, diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Für den Bedarfsfall ist der Nachweis der fehlenden Abstellplätze in der benachbarten Tiefgarage auf Basis einer grundbuchlichen Dienstbarkeit möglich.

Begründung

1. Nachhaltigkeitskonzept für das Bauvorhaben KraftWerk2

Erklärtes Ziel der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 ist es, nachhaltige Siedlungsgemeinschaften zu gestalten, in denen Ökologie und Solidarität gelebt werden. Sie unterstützt gemeinschaftliche Wohnformen und funktionierende Nachbarschaften. Die Siedlung KraftWerk2 in Zürich Höngg bietet rund 70 BewohnerInnen insgesamt 26 Wohnungen und Gemeinschaftsflächen in einer generationenübergreifenden Wohnform.

Energetisch orientiert sich die Siedlung an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Ein umweltgerechtes Verhalten der BewohnerInnen soll mit baulichen und technischen Massnahmen unterstützt werden. Neben baubezogenen Massnahmen, wie z.B. dem MINERGIE Eco Standard für die Wohnungen, sind auch mobilitätsbezogene Massnahmen vorgesehen. Sie werden in Form des nachstehenden Mobilitätskonzeptes ausgewiesen.

2. Voraussetzungen des Standorts

Gute Mobilitätsvoraussetzungen beginnen bereits beim geeigneten Standort, der kurze Wege für die täglichen Aktivitäten ermöglicht oder Wege gar überflüssig macht. Die Siedlung KraftWerk2 weist hier sehr gute Voraussetzungen auf:

- Ein attraktives Umfeld, das sich mit der Lage am Hönggerberg sehr gut für verschiedene Freizeitaktivitäten und zur Naherholung eignet und ein Freibad, (Zwischen den Hölzern), ein Hallenbad, Gaststätten und ein Quartiertreff im Rütihof bietet.
- Der grosse Spielplatz samt Fussballwiese der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime (ZKJ) befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft und darf von den Kindern aus der Siedlung KraftWerk2 mitbenutzt werden.
- Eine attraktive, soziale Kontakte fördernde Gestaltung des Areals: Im Freien in Form einer Zone für selbstangelegte Gärten, einer „terrasse commune“ (ein gemeinsamer Aussenraum für alle Wohnungen) und eines zentralen Vorplatzes und im Gebäude mittels eines grossen Gemeinschaftsraums sowie eines Wellness- und Fitnessraums.
- Eine optimale Erschliessung des Geländes mit direkten und sicheren Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr und Anbindung an die entsprechenden städtischen Netze.
- Einen ÖV-Anschluss mit der Buslinien 46 und 89 über die weniger als 100m entfernte Bushaltestelle Heizenholz sowie der Regionallinie 485 im Rütihof. Der Hauptbahnhof Zürich ist in 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen, die Bahnhöfe Altstetten oder Wipkingen in einer knappen Viertelstunde.
- Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs im 400m entfernten Rütihof bzw. im Zentrum Höngg (Meierhofplatz), der mit dem Bus binnen 5 Minuten erreicht wird.
- Die nächstgelegene, sicher erreichbare Volksschule ist die Schule Rütihof in 400m Entfernung. Etwas weiter entfernt aber im Umkreis von 2 Kilometern liegen die Schulen Riedhof, Pünten und Lachenzelg. Vier öffentliche Krippen werden von der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime im Nachbargebäude betrieben.

3. Anreize und Mobilitätsangebote

Um die BewohnerInnenschaft zur Nutzung von Velo und öV zu motivieren und um für spezielle Fälle die Möglichkeit zur Autonutzung zu gewährleisten, sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Angebote für Velo und Transport
 - Die Velo-Infrastruktur wird so gestaltet, dass eine intensive Velonutzung (auch mit besonderem Zubehör, z.B. Veloanhänger für Transporte) einfach, sicher und bequem möglich ist. Dazu werden qualitativ hochwertige Abstellanlagen im Umfang der Vorgabe der PPV 2008 im über eine Rampe direkt von der Strasse sehr gut zugänglichen Veloraum im UG bereitgestellt. Vom Veloraum gibt es eine direkte Verbindung zum Haupteingang vor dem Gebäude sowie zu den Treppenhäusern. (Anhang A2)
 - Der Veloraum wird ausgestattet mit Zubehör wie Pumpen, Werkzeug und einer Auflademöglichkeit für E-Bikes.
 - Als Annahmestelle für Hauslieferdienste wird ein „Konsumdepot“ eingerichtet, in welchem auch gemeinschaftliche Lieferungen abgegeben und gelagert werden können.
- Mobilitätsinformationen und -bedürfnisse
 - Die Genossenschaft stellt den MieterInnen in einem Mobilitätsset umfassende Informationen zur Verfügung, z.B. mit Haltestellenfahrplänen, Netzplänen, Velostadtplänen, Lieferservice-Adressen, Informationen zu Mobility etc.
 - Die Bewohnerschaft engagiert sich bereits vor dem Bezug aktiv in Form einer „AG Mobilität“ für ihre konkreten Mobilitätsinteressen und wird dabei von der Genossenschaft unterstützt.
- Mobilitätsangebot CarSharing
 - In knapp 200m Entfernung liegt jenseits der Regensdorferstrasse der Mobility-Standort Naglerwiesenstrasse, an dem zwei Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Ein eigener Standort auf dem Gelände des KraftWerk2 ist darum nicht vorgesehen und angesichts der Grösse der Überbauung auch nicht rentabel. Die BewohnerInnenschaft wird über den nahegelegenen Standort und die Nutzungsmöglichkeit von Mobility informiert.
 - KraftWerk1 ist mobility Genossenschafterin. Alle MieterInnen profitieren vom günstigen Angebot für „Folge-Genossenschafter“.

4. Parkplatzbedarf und -bewirtschaftung

Die Anzahl von 19 Parkplätzen für die Nutzungen in der Überbauung KraftWerk2 wird aus folgenden Gründen als ausreichend betrachtet:

- Gemäss Bauentscheid sind auf Basis der aktuellen PPV'96 für die im KraftWerk2 vorge sehenen Nutzungen 30 Pflichtparkplätze zu erstellen. Die in Revision befindliche Fassung der PPV sieht einen nachzuweisenden Minimalbedarf von 23 Parkplätzen vor (Anhang A1). Die angestrebte Parkplatzzahl weicht ca. um ein Drittel vom möglichen Minimum der gültigen PPV'96 und etwa ein Sechstel vom Minimum PPV 2008 ab.
- Der Bezug der ersten acht Wohneinheiten ist am 1. Dezember 2011 und die restlichen Mietobjekte werden auf den 1.2.2012 vermietet. Die Siedlung KraftWerk2 ist fast vollständig vermietet und dadurch ist bereits die aktuelle Parkplatznachfrage bekannt. Demnach sind erst 4 der 27 für die Mieterschaft (ohne Besucher/Kunden) vorgeschriebenen Parkplätze sowie der Gewerbe parkplatz vergeben.

- In der bestehenden Siedlung KraftWerk1 der Genossenschaft mit 80 Wohneinheiten und einem Gewerbehause sind lediglich 56% der Parkplätze an die eigene Mieterschaft (Wohnen und Gewerbe) vermietet.
- Die Anreize im Rahmen des Mobilitätskonzeptes unterstützen eine autounabhängige Alltagsorganisation der Mieterschaft.
- Die Nachfrage nach den Parkplätzen wird über eine Bewirtschaftung gesteuert.

5. Kontrolle und Regelung Autobesitz Mieterschaft

Die Siedlung KraftWerk2 ist angesichts des Stellplatzschlüssels von ca. 0.75 Parkplätzen/Wohnung nicht als autoarm zu bezeichnen. Eine Regelung des Autobesitzes ist daher nicht erforderlich. Dennoch wird ein Vermietungskonzept vorgesehen, welches die Möglichkeit zur Regulierung der PP-Nachfrage bietet. Es sieht vor:

- Vergabe der Wohnungen über Vermietungskriterien, mit Vorrang für Haushalte ohne Auto.
- Statistik über Autobesitz der Mieterschaft mit Verpflichtung das Halten eines Autos zu melden.
- Kontrollierte Vergabe und Bewirtschaftung der vorhandenen Parkplätze.
- Massnahmenplan für erschöpftes P-Kontingent, z.B. Warteliste, Empfehlung von CarSharing.

6. Controlling

Um die Grundlagen für die in diesem Antrag ersuchte Ausnahmegewilligung zu sichern, wird durch die Baugenossenschaft ein Controlling durchgeführt bzw. beauftragt, das es ermöglicht, die Entwicklung der Parkplatznachfrage sowie der Parkplatzsituation im Umfeld der Siedlung gegenüber der Stadt jährlich zu dokumentieren, mittels:

- Statistik über den Autobesitz der Mieterschaft
- Dokumentation der Parkplatznutzung durch Fahrzeuge der Mieterschaft.
- Kontrolle des Parkierens in der Blauen Zone durch Abfragen der ausgegebenen Anwohnerparkkarten bei der DAV.

ANHANG

- A1) Parkplatzberechnung nach PPV'96 und nach der Revisionsfassung 2010
- A2) Plan UG mit Nachweis Veloabstellplätze