

# Mobilitätskonzept der Dock 71 GbR

## zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs

### Baufeld 71, HafenCity Hamburg

Stand: 16.07.2013

#### **1. Einleitung**

In der HafenCity in Hamburg wird bis zum Jahr 2015 auf dem Baufeld 71 das „Green-Belt House“ entstehen. Dabei handelt es sich um ein sechsgeschossiges Gebäude mit rd. 20.000 qm Bruttogeschossfläche, dessen Leitidee es ist „nicht nur den zeitgemäßen Anforderungen an ökologische Baustandards, sondern gleichzeitig dem steigenden Bedürfnis in der Stadt lebender Menschen nach ökologisch bewussten Lebensweisen“<sup>1</sup> zu entsprechen.

Das Projekt wird von drei Trägern umgesetzt. Knapp die Hälfte der Fläche mit 58 Wohnungen, einer Kita und verschiedenen Gewerbeeinheiten wird von der Baugruppe *Dock 71* in Begleitung der Conplan GmbH und der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH entwickelt. Diese Gruppe hat sich das Ziel gesetzt, an diesem Standort ein modernes, den Ansprüchen der Zeit entsprechendes Mobilitätskonzept umzusetzen. Es soll insbesondere:

1. die für Ballungsräume notwendige, deutliche Reduzierung von Autos, Parkplätzen und Verkehr gewährleisten,
2. dem zeitgemäßen Mix von Baugemeinschaften aus Autonutzern, Car-Sharing-Freunden und Nicht-Autonutzern Rechnung tragen. Durch das Mobilitätskonzept soll darüber hinaus flexibel auf veränderte Lebensbedingungen der Bewohner (Job, Gesundheit, Familie etc.) reagiert werden können.

Die Gruppe ist der Überzeugung, dass dieses Konzept als Modell-Projekt über die Grenzen des Green-Belt House und der HafenCity Hamburg hinaus eine Strahlfunktion auf weitere Bauvorhaben in Hamburg wie im ganzen Bundesgebiet haben kann. Hierfür wird es durch eine wissenschaftliche Evaluation begleitet, die von der TU Harburg, Professor Carsten Gertz, durchgeführt wird.

---

<sup>1</sup> STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Conplan GmbH, Behrendt Wohnungsbau KG, Frank Heimbau Nord GmbH (2011): »Green Belt House« am Lohsepark. Angebot zum Erwerb und zur Bebauung des Baufeldes 71 am Lohsepark, HafenCity Hamburg.

## **2. Grundsätzliche Überlegungen**

### **2.1 Autoreduziertes Wohnen**

Das Mobilitätskonzept möchte alternative Wege der Mobilität für die Bewohnerschaft des Dock 71 zur Verfügung stellen bzw. diese attraktiver machen. So soll der Stellplatzbedarf für private PKW gesenkt werden.

In Folge dessen senkt die Baugruppe den herzustellenden Stellplatzschlüssel von derzeit 0,6 auf 0,4 Stellplätze pro Wohneinheit. Damit entspricht sie einer Forderung des HafenCity Goldstandards in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2010 (siehe Anlage 9). Im Gegenzug verpflichtet sich die Baugruppe dazu, ein umfangreiches Angebot an alternativer Mobilität vor Ort aufzubauen und aufrechtzuerhalten.

Im Rahmen des „autoreduzierten Wohnens“ wird auf eine Verpflichtung bestimmter Wohneinheiten, keinen privaten PKW zu nutzen, verzichtet. Anstelle dieser in traditionellen Projekten des „autoarmen Wohnens“ üblichen Regelung wird festgelegt, dass das Wohnprojekt den Bedarf an Stellplätzen für Wohnungen mit eigenem PKW mit den hergestellten Stellplätzen deckt. Dies wurde in Form einer Verpflichtungserklärung verbindlich gegenüber der Stadt Hamburg festgehalten, die dazu dient, eine Verdrängung des Stellplatzbedarfs in die Umgebung zu verhindern.

Nach diesem Modell können die hergestellten Stellplätze flexibel genutzt werden. Bspw. wird angestrebt, dass Stellplätze tagsüber von Gewerbetreibenden und in der Nacht von Wohnungseigentümern genutzt werden oder dass PKW im Rahmen von privatem CarSharing gemeinsam genutzt werden. Ebenfalls ist es vorgesehen, dass Wohneinheiten, die ihr Auto nicht mehr benötigen (bspw. Abschaffung im Renten-Alter), ihren Stellplatz aufgeben. Diese Stellplätze werden dann nach bestimmten Kriterien an andere Stellplatzbewerber vergeben, die aktuell einen Stellplatzbedarf haben (bspw. durch Gründung einer Familie).

### **2.2 Grundlagen des Konzeptes**

Das Mobilitätskonzept gründet auf den folgenden drei Säulen:

- I. Reduktion der Baukosten  
Die 58 geplanten Wohneinheiten werden mit einem KfZ-Stellplatzschlüssel von 0,4 realisiert. Hierdurch werden 12 Stellplätze eingespart; insbesondere ist es somit nicht notwendig, eine zweite Tiefgaragenebene herzustellen. Hierdurch werden die Baukosten in wesentlichem Maße reduziert.
- II. Investition in alternative Mobilität  
Die Gemeinschaft realisiert ein Mobilitätskonzept, das die unten beschriebenen Module einbezieht. Sie wendet hierfür dauerhaft finanzielle Mittel auf.
- III. Gemeinschaftliche Tiefgarage  
Es wird eine gemeinschaftliche Tiefgarage ohne Teileigentum und Sondernutzungsrechte realisiert, deren Stellplätze vermietet werden. Die Mieteinnahmen bilden die Grundlage einer regelmäßigen, nachhaltigen Finanzierung des Mobilitätskonzeptes. Alle Mitglieder der späteren Wohnungseigentümergeinschaft sind verbindlich und auf Dauer am Mobilitätskonzept beteiligt und dafür verantwortlich.

### **2.3 Ausweitung des Konzeptes in die Region**

Wie in der Einleitung erwähnt soll das Projekt über die Grenzen des Baufeld 71 hinausgehen. Die Baugruppe Dock 71 ist bereit, den Kern des Konzeptes selbstständig und in eigener Verantwortung umzusetzen. Sie möchte jedoch weitere Partner aus der Umgebung einbinden:

So besteht Kontakt zur NIDUS-Baugemeinschaft und zu Greenpeace. Das Ökumenische Forum, das Nachbarbaufeld (Bergedorf Bille eG und Otto Wulff) sowie die anderen Projektträger des Baufeld 71 (Behrend Wohnungsbau, Frank Heimbau) verfolgen die Entwicklung des Konzeptes mit Interesse.

Verschiedene Module des Konzeptes (bspw. Mobilitäts-Card, Carsharing, etc.) könnten so in die direkte Nachbarschaft ausgeweitet werden und durch Synergieeffekte an Wirksamkeit gewinnen.

## **3. Module**

Durch ein umfangreiches Mobilitätskonzept sollen für die Anwohner der Baugruppe ausreichend Anreize geschaffen werden, um die Unterhaltung eines eigenen PKW unattraktiv zu machen. Andererseits soll es weiterhin problemlos möglich sein, auch einen eigenen PKW zu halten, wenn dies bspw. aus beruflichen oder familiären Gründen erforderlich ist. So kann im höchsten Maße flexibel auf sich ändernde Lebenslagen reagiert werden und gleichzeitig ein verringerter Stellplatzbedarf garantiert werden. Im Folgenden werden die für das Mobilitätskonzept angestrebten Module beschrieben.

### **3.1 Kernmodule**

Kern des Alternativen Mobilitätskonzeptes bilden die folgenden Module:

- **Professionelles Carsharing**  
Anfänglich werden 2 - 3 Stellplätze durch ein professionelles Carsharing-Unternehmen angemietet (diesem wird u.U. eine Umsatzgarantie von der WEG eingeräumt). Es soll auf Dauer sichergestellt werden, dass fast immer PKWs im Carsharing verfügbar sind. Es wird angestrebt, dass alle Anwohner eine kostenlose Mitgliedschaft und darüber hinaus vergünstigte Mietkonditionen erhalten.
- **Komfortable Fahrradstellplätze**  
Fahrradstellplätze werden im Rahmen des HafenCity-Goldstandards auf einem hohen Qualitätsniveau geschaffen. Es handelt sich um Stellplätze in geschlossenen, abschließbaren Räumen, die überwiegend im Erdgeschoss entwickelt werden. Hier gibt es Anschlüsse, um Elektrofahrräder aufzuladen, und auch Stellplätze für Fahrradanhänger.
- **Öffentlicher Nahverkehr (HVV)**  
Als Großkunde kann die Baugruppe unter Umständen Anwohnerickets vom HVV zu vergünstigten Konditionen erwerben (dieses Angebot des HVV wird derzeit verhandelt). Alternativ wird es eine baugruppeninterne Subventionierung von Fahrkarten geben. So wird der ÖPNV zu einer sehr günstigen Alternative.

- Vermietung von Stellplätzen  
Bewohner können Stellplätze in der Tiefgarage auf unbegrenzte Zeit zu einer kostendeckenden Miete für ihren privaten PKW nutzen. Noch freie Stellplätze werden befristet an externe Mieter zu einer marktüblichen Miete vergeben.
- Die Tiefgarage könnte so ausgerüstet werden, dass Anschlüsse für Elektroauto-Ladestationen mit Schnelllade-Funktion problemlos für bestimmte Stellplätze nachgerüstet werden können.
- Fahrradwerkstatt  
Im Wohnprojekt wird eine Fläche für die Reparatur von Fahrrädern eingerichtet, die für alle Bewohner zugänglich und nutzbar ist. Diese kann bspw. mit einer elektrischen Luftpumpe, einer Fahrrad-Aufhängung, u.ä. ausgestattet werden.

### 3.2 Zusätzliche Module

Außerdem wird das Angebot optional um folgende Punkte erweitert:

- Eigener Fahrzeugpool  
Nach Notwendigkeit können sich einzelne Mieter, für die das klassische Carsharing mit Zeit- und Kilometertarif keine ökonomische Alternative bietet (z. B. Berufspendler), zu einer eigenen Carsharing-Gruppe zusammenschließen. So können PKWs bspw. tagsüber von Berufspendlern und am Abend oder an Wochenenden von anderen genutzt werden.
- Eigener Elektro-Fahrrad-Pool  
Die Baugruppe schafft bspw. 8 Elektrofahrräder an, die komfortabel im Erdgeschoss untergebracht werden und über Anhängerkupplungen verfügen. Sie können online über ein Buchungssystem von den Anwohnern gemietet werden.
- Entwicklung einer MobilitätsCard  
In Kooperation mit den Wohnprojekten in der Nachbarschaft und Geschäftspartnern wird die „Mobi-Dock-Karte“ entwickelt. Sie ermöglicht es neben den Angehörigen der Baugruppe Dock 71 auch den darüber hinaus interessierten Nachbarblöcken sich an bestimmten Modulen des Mobilitätskonzeptes zu beteiligen. Als Pilotprojekt der „Umweltkarte“ des HVV soll es möglich sein, für die Nutzung von Carsharing, HVV und StadtRad sowie Fahrradreparaturen und moderner Mitfahrzentralen wie Flink, Cartogehter und Tamaica Rabattpunkte zu sammeln und vergünstigte Konditionen zu erhalten.
- Lieferservice  
Ein Anliefer-Raum in der Tiefgarage, der nur für die Anwohner und bestimmte Lieferanten zugänglich ist, ermöglicht es rund um die Uhr, Getränke, Pakete, Lebensmittel (Grüne Kiste) etc. anzuliefern. Er kann auch für die Initiierung einer „Food-Coop“ genutzt werden. Über ein Internetforum kann eine Einkaufs-Nachbarschaftshilfe insb. für ältere Menschen realisiert werden.
- Veranstaltungen zum Thema Alternative Mobilität  
Es wird angestrebt, im Gemeinschaftsraum Informationsveranstaltungen und Workshops zum Thema „Alternative Mobilität in Hamburg“ durchzuführen. Der Raum steht hierfür kostenlos zur Verfügung.

#### **4. Aufwand für die Baugruppe**

Die oben beschriebenen Module des Mobilitätskonzepts müssen finanziert werden. U.a. soll ein Betrag für die Subventionierung des Carsharings aufgewendet werden, um besonders günstige Mietkonditionen für die Anwohner zu erreichen. Außerdem bildet die Bezuschussung der HVV-Tickets einen wesentlichen Kostenfaktor. Hierfür stellt die Baugruppe einen jährlichen Betrag zur Verfügung; dieser wurde mit Stand vom 04.06.2013 auf 12.969,60 € jährlich geschätzt und von der Dock 71 GbR beschlossen.

Darüber hinaus sorgt die Baugruppe für die kontinuierliche Aufrechterhaltung des Mobilitätskonzeptes (finanzielle Verwaltung der Tiefgarage und Ausschüttung, Vermietung der Stellplätze, Abwicklung der Bezuschussung von HVV-Abos, etc.). Sie wird das Konzept fortschreiben und weiterentwickeln. Außerdem übernimmt sie die Verantwortung für erfolgreiche Realisierung des Konzeptes.

#### **Kontaktinformationen**

Baugruppe Dock71, AG Mobilität

Dorothea Heintze

Telefon 040 - 410 84 74

E-Mail doheintze@t-online.de

STATTBAU HAMBURG GmbH (Projektentwicklung und Baubetreuung)

Karim Edzards

Telefon 040 - 43294235

E-Mail k.edzards@stattbau-hamburg.de