

ÖGUT- VORTRAG:

**Vertragliche Sicherstellung von
Mobilitätsmaßnahmen bei (Wohn)Bauvorhaben
Städtebauliche Verträge (mit Mobilitätsbezug) aus
Bauträgersicht**

DIⁱⁿ Cilli Wiltschko

Abteilungsleiterin Projektentwicklung WBV-GPA

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte
Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Werdertorgasse 9, A-1010 Wien
www.wbv-gpa.at

DIE WBV-GPA

Unternehmensphilosophie & Leitbild

- Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist seit **65 Jahren** als Gemeinnütziger Bauträger aktiv
- Unternehmensphilosophie: **Menschen. Maßstäbe. Meilensteine.**
- Präzisiert um die Attribute: **sozial. kostengünstig. innovativ.**
- Verwaltungsbestand:
 - rund 16.000 Verwaltungseinheiten davon rund 9.500 Wohneinheiten in Wien, NÖ und der Steiermark
 - Schulen, Wohnheime, Soziale Einrichtungen und Geschäftslokale

Vertragliche Sicherstellung von Mobilitätsmaßnahmen bei (Wohn)Bauvorhaben

Aus Sicht des Gemeinnützigen Bauträgers:

- Bei Widmungsverfahren sind Überlegungen zur Mobilität bereits fixer Bestandteil und städtebauliche Verträge bei größeren Entwicklungsgebieten Usus
- Wir begrüßen die Möglichkeit, durch Mobilitätsangebote eine verminderte Anzahl von Pflichtstellplätzen (Steuerung über Stellplatzregulativ) errichten zu können
- Thema Pflichtstellplätze – Problematik Leerstände
- Der Vorteil aus dieser „Einsparung“ soll dem im Wandel befindlichen Mobilitätsverhalten zu Gute kommen (im Moment auf Grund der massiv gestiegenen Baukosten jedoch für den Bau notwendig)
- Kalkulation nach dem Kostendeckungsprinzip
- Gewisse Rechtsunsicherheit (Unvereinbarkeit mit dem WGG)
- Der geförderte Wohnbau kann hier einen wichtigen Beitrag zur Mobilität leisten, vorrangig ist die Stärkung des öffentlichen Verkehrsangebotes anzustreben
- Irrglaube, dass der gemeinnützige Bauträger Kosten „übernehmen“ kann (diese landen immer beim Mieter/ Käufer)

Vertragliche Sicherstellung von Mobilitätsmaßnahmen bei (Wohn)Bauvorhaben

Beispiel **Waldmühle Rodaun** - Kooperationsobjekt Familienwohnbau, ÖSW, Wien Süd und WBV-GPA, kein städtebaulicher Vertrag

- Wohnhausanlage mit 450 Wohnungen + 77 Einheiten betreutes Wohnen, Nahversorger, Kindergarten
- Lage: exponierte Lage am Stadtrand im 23. Bezirk (klassischer Individualverkehr, aber beschränktes Angebot an Stellplätzen, keine Möglichkeit im Straßenraum zu parken)
- Verkehrsanbindung: PKW, 1 Buslinie
- Frequenz Busverkehr wurde nach Bezug der Wohnhausanlage angepaßt
- Mobilitätskonzept mit Car Sharing und Fahrradkonzept
- Umsetzung: Car Sharing wurde initiiert, Betreiber abhanden gekommen
- Fahrradkonzept mit e-bikes in größerem Verband wird saisonal gut angenommen, nicht ortsgebunden
- Fazit: Car Sharing wurde angenommen, Mitfahrbörse wird nicht angenommen

Vertragliche Sicherstellung von Mobilitätsmaßnahmen bei (Wohn)Bauvorhaben

Beispiel **Oleandergasse** („Wohnen an den Blumenwegen“)

- Wohnhausanlage der WBV-GPA mit 133 geförderten Mietwohnungen, Kindergarten
- Angrenzende Wohnhausanlagen der Arwag – Ergebnis aus dem Widmungsverfahren für die 3 BPL ein bauplatzübergreifendes Mobilitätskonzept + Evaluierung nach 2 Jahren umzusetzen
- Lage: im 22. Bezirk
- Verkehrsanbindung: PKW, 1 Buslinie
- Mobilitätskonzept – Mobility Point am Bauplatz der WBV-GPA situiert, direkt an Straße
- Umsetzung: geplant ab Bezug der 3 Bauplätze im Sommer 2019, für 2 Jahre gesichert
- Angebot: 1 e-car, 2 e-bikes, 1 e-roller mit zugehörigen Accessoires
- Fazit: eine Anbindung an bestehende Netze (aspersn seestadt, U-Bahn) war leider nicht möglich, „Insellösung“

Vertragliche Sicherstellung von Mobilitätsmaßnahmen bei (Wohn)Bauvorhaben

Beispiel MGC Plaza „The Marks“

- 3 Wohnhochhäuser mit rund 1000 Wohnungen (WBI 520 Whg./ freifinanziertes WE), Nahversorger, Geschäftsflächen, Kindergarten
- Turm 1 (Neues Leben + WBV-GPA), Turm 2 (ÖSW) und Turm 3 (Buwog)
- Mobilitätsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag geregelt – Stellplatzregulativ 0,7
- Lage: im 3. Bezirk bei den Gasometern
- Verkehrsanbindung: U-Bahn, Bus
- Mobilitätskonzept – bauplatzübergreifende Maßnahmen
- Maßnahmen für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten (detailliert nächste Folie)
- Umsetzung: dzt. Planungsphase (Einreichung im 4.Q.2018 erfolgt) geplant ab Bezug der 3 Bauplätze
- Fazit: durch die Projektgröße sehen wir den Bedarf und auch die Frequenz der Nutzer positiv

Vertragliche Sicherstellung von Mobilitätsmaßnahmen bei (Wohn)Bauvorhaben

Beispiel MGC Plaza „The Marks“

- „Maßnahmen für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten“
 - Erstellung eines gemeinsamen Mobilitätskonzeptes
 - Einrichtung eines Mobilitätscenters
 - Mobilitätsberatung/ Organisation eines Car-Sharing- Modells
 - Car-Sharing Stellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage
 - TG ist bauplatzübergreifend geplant (1 Ein/ 1 Ausfahrt)
 - „Fahrradarkaden“ – attraktive und nutzungstaugliche Gestaltung; als Einfassung der begrünten Plätze an der Döblerhofstraße und an der Modecenterstraße (= lt. BO)
- Sicherung der Projektvorgaben erfolgt im Qualitätsgremium
- Maßnahmen werden derzeit gemeinsam erarbeitet
- Umsetzung im Rahmen eines gemeinsamen Budgets

Vertragliche Sicherstellung von Mobilitätsmaßnahmen bei (Wohn)Bauvorhaben

Beispiel **Körner Kaserne**

- Projektareal mit 7 Bauplätzen, 4 Bauträgern (SB Gruppe, Eisenhof, ÖSW, WBV-GPA)
- Bauplätze WBV-GPA 1 + 2 mit 215 geförderten Mietwohnungen, insgesamt 980 Wohnungen (inkl. Anteil freifinanzierter Wohnungen ÖSW)
- Mobilitätsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag geregelt – Stellplatzregulativ 0,7
- Lage: im 14. Bezirk
- Verkehrsanbindung: U-Bahn, Straßenbahn, S-Bahn, Bus
- Mobilitätskonzept – bauplatzübergreifende Maßnahmen
- Umsetzung: dzt. Planungsphase (Einreichung soll im 1.Q.2019 erfolgen), geplant ab Bezug der Bauplätze
- Angebot: bauplatzübergreifende Organisation, einheitliches Buchungssystem, Platzangebot für Sharing-Fahrzeuge mit definierter Anzahl Basis Ausstattung und Erweiterungsmöglichkeiten
- Fazit: ideale Erschließung mit Öffis – wieviel zusätzliches Mobilitätsangebot ist hier wirklich notwendig

Vertragliche Sicherstellung von Mobilitätsmaßnahmen bei (Wohn)Bauvorhaben

Aus Sicht des Gemeinnützigen Bauträgers:

- Bedarfserhebung mit vielen „Unsicherheiten“ behaftet
- Wir können nur Annahmen treffen – BewohnerInnen als „Unbekannte“
- Budget umfaßt auch Bestandsermittlung, Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen, Errichtungs- und Instandhaltungskosten, wissenschaftliche Begleitung und Evaluierung – wieviel bleibt dann noch für die Umsetzung?
- Bedarf und betriebswirtschaftliche Sinnhaftigkeit (Bsp. Strombedarf bei Schnellladestationen)
- Ist das Angebot nur für die BewohnerInnen – oder wird das Angebot auch für Dritte geöffnet?
- Aufwand der bauplatzübergreifenden Planungen und Kostentragung ist nicht zu unterschätzen
- Fazit: Mobilitätsmaßnahmen als Ergänzung und in Verbindung zu den Öffis - ein uneingeschränktes JA!
- Anbindungen und Erweiterungen müssen „unbürokratisch“ möglich werden
- Wir sind vom Sharing Gedanken überzeugt, können aber noch nicht auf ausreichende Erfahrungen zurückgreifen

Vertragliche Sicherstellung von Mobilitätsmaßnahmen bei (Wohn)Bauvorhaben

Und noch ein kleines Detail am Rande ...

die WBV-GPA stellt allen MitarbeiterInnen eine Jahreskarte der Wiener Linien zur Verfügung

wir verfügen über keine Firmenautos

alle notwendigen Dienstfahrten werden mit den Öffis und manchmal mit dem Taxi erledigt

**DANKE FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

DIⁱⁿ Cilli Wiltschko

Abteilungsleiterin Projektentwicklung WBV-GPA

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte
Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Werdertorgasse 9, A-1010 Wien
www.wbv-gpa.at