



Mobilitätskonzepte im Rahmen der Ablöseverträge nach Stellplatzsatzung

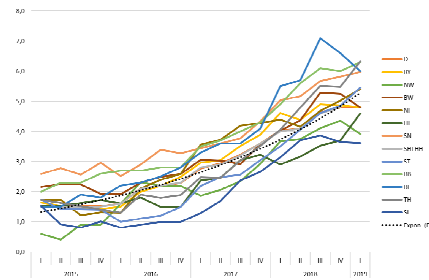
1. Warum braucht es Mobilitätskonzepte für eine nachhaltige Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft?
2. Die Stellplatzsatzung
3. Erfahrungen und best practise: Mobilitätskonzepte
4. Das ÖPNV-Kontingent
5. Fazit



Mobilität und Wohnen

- enorme Baupreissteigerungen
- ca. 10 % der Baukosten fallen auf Stellplätze in Tiefgaragen
- Beispiele aus Rostock:
 - Kosten von 20-25.000 € je Stellplatz
 - maximal bis 35.000 €

→ Mobilitätskonzepte führen zu Kosten- und Flächen-einsparungen



© BfL: Entwicklung der Baukosten in den letzten 4 Jahren (Datenquelle: Destatis)



© Intelligent mobil im Wohnquartier (VCD, 2019) Quellen: AEF 2012, Zukunft Bau 2015 © VCD e. V. 2019, Berlin, www.vcd.org

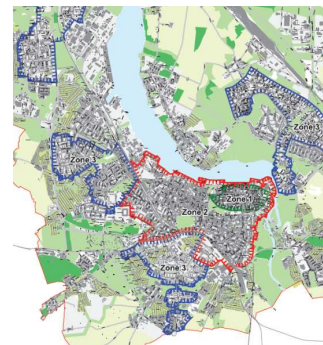
Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



5

Informationen zur Rostocker Stellplatzsatzung

- Bürgerschaftsbeschluss per 11.10.2017
- bundesweite Wohnungsbaupolitik, die auch zu den Leitprinzipien unserer Stadt gehört
- Baukostenreduktion (10 Prozent der Baukosten Stellplätze in Tiefgaragen)
- Regelung sowohl für Kfz-Stellplätze als auch Fahrradstellplätze
- Verringerung des Stellplatznachweises aufgrund Lage und ÖPNV-Erschließungsqualität
 - um 25 % bzw. 50 % (Wohnnutzung) in Zone I und II,
 - um 15 % bzw. 30 % (Wohnnutzung) in Zone III
- höhere Ablösebeträge in Zone I und II



Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



Auszug Richtzahlentabelle

Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten in der Hansestadt Rostock

Nr.	Verkehrsquelle/Nutzungsart	Notwendige Stellplätze		Notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten	
1	Wohngebäude				
1.1	Einfamilienhäuser	ab 50 m ² bis 120 m ² Wohnfläche	1 je Wohneinheit (WE)		
		ab 120 m ² Wohnfläche	2 je WE		
1.2	Mehrfamilienhäuser	bis 50 m ² Wohnfläche	0,7 je WE	bis 50 m ² Wohnfläche	1 je WE
		ab 50 m ² bis 120 m ² Wohnfläche	1 je WE	ab 50 m ² bis 120 m ² Wohnfläche	2 je WE
		ab 120 m ² Wohnfläche	2 je WE	ab 120 m ² Wohnfläche	3 je WE
1.3	Sozialwohnungen/geförderter Wohnungsbau	wie 1.2 abgemindert um 30 %		bis 50 m ² Wohnfläche	1 je WE
				ab 50 m ² bis 120 m ² Wohnfläche	2 je WE
				ab 120 m ² Wohnfläche	3 je WE

Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



Informationen zur Rostocker Stellplatzsatzung

Mobilitätskonzept nach § 7:

Verringerung des Ablösebetrags um weitere max. 30 % möglich
qualifiziertes Mobilitätskonzept = Konzept, das geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner bzw. Nutzer an Kfz bzw. Kfz-Stellplätzen zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:

1. die Teilnahme an einem Carsharing-Konzept,
2. die Vorhaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (z. B. die Bereitstellung von E-Bikes, Lastenrädern oder Pedelecs über Bike-Sharing-Konzepte) oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen/ räumen (z. B. für Fahrradanhänger),
3. spezielle Angebote für Beschäftigte, Bewohner und andere Nutzer (z. B. Jobticket, Semesterticket, Jobräder, ÖPNV-Abo).

Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



Informationen zur Rostocker Stellplatzsatzung

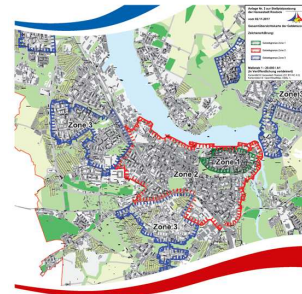
Mobilitätskonzept nach § 7:

Die Maßnahmen sind mindestens entsprechend dem **Äquivalenzprinzip** solange zu betreiben, bis der Wert der Maßnahmen die ausgesetzte Ablösesumme erreicht hat.

Dauer der Aufrechterhaltung von Mobilitätsmaßnahmen	Umfang der möglichen Reduktion abzulösender Stellplätze
0 – 2,5 Jahre	30 %
> 2,5 – 5,0 Jahre	25 %
> 5,0 – 7,5 Jahre	20 %
> 7,5 – 10,0 Jahre	15 %
> 10,0 – 12,5 Jahre	10 %
> 12,5 – 15,0 Jahre	5 %
> 15,0 Jahre	0 %

Für besondere Verwaltungsaufwände kann der Bauherr bis zu 10 % in Ansatz bringen

Nachweispflichten liegen beim Bauherren



Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



Leitfaden zur Stellplatzsatzung der
Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Erfahrungen mit Mobilitätskonzepten

- bislang wird die Option Mobilitätskonzept wenig nachgefragt
- pandemie – und ressourcenbedingt wenig Information und Kommunikation mit der Immobilienbranche
- viele Anfragen und einige freiwillige bzw. zusätzliche Maßnahmen von Bauherren zu Förderung von Mobilitätsalternativen
- bis heute erst wenige entsprechende Ablöseverträge
- positives Beispiel: Hotel- und Büroneubau der LDC am Werftdreieck

Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK

rostock
mobil

Beispiel: Hotel- und Büroneubau der LDC am Werftdreieck

- HANSA-TRIO (Lübecker Str. 30-32)
- 2 Hotels und 1 Bürogebäude im Komplex
- errichtete Stellplätze: 89
- abzulösende Stellplätze: 66
- 30 % der Ablösesumme davon (fast 200 T€) → Mobilitätskonzept
- → davon fast 98 T€ ÖPNV-Kontingent
- externe Beratung des Bauherren durch ARGUS Hamburg



Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



Beispiel: Hotel- und Büroneubau der LDC am Werftdreieck

→ iterative Entwicklung des Mobilitätskonzeptes durch Bauherr, Planer und Verwaltung

1. Erkenntnisse und Ansätze (Standort und Zielgruppen)
2. Ausformulierung von Maßnahmen
3. Angebotseinholung zur Umsetzung der Maßnahmen
4. Probleme bei Umsetzung von Maßnahmen
5. → Neue Maßnahme: ÖPNV-Kontingent
6. Monetäre Zusammenstellung der Maßnahmen
7. Mobilitätskonzept als Teil des Ablösevertrages



Mobilitätskonzept Konrad-Zuse-Straße, Rostock
Projekt: 03/2020 HEB Konrad-Zuse-Str. Rostock
Auftraggeber: LDC Rostock GmbH & Co. KG
Stand: 01/2022
Die Ausprägungen sind ARGUS, Christian Schuler P.L.C.

ARGUS

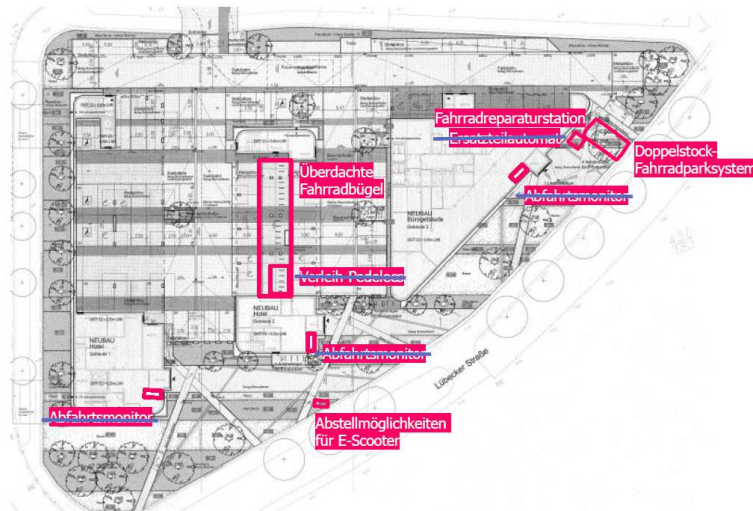
Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



Beispiel: Hotel- und Büroneubau der LDC am Werftdreieck

Verortung der Maßnahmen
Übersicht Verortung

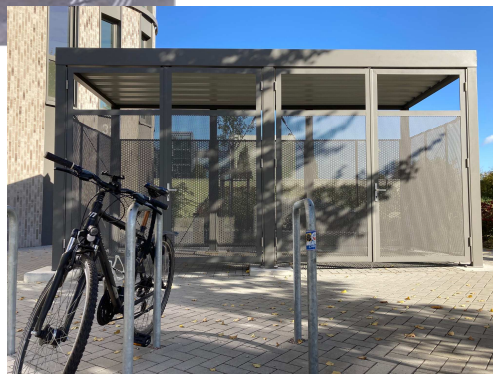
ARGUS
STÄDTINGENIEBIRKUNGSWESEN



Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



Beispiel: Hotel- und Büroneubau der LDC am Werftdreieck



© RASTI

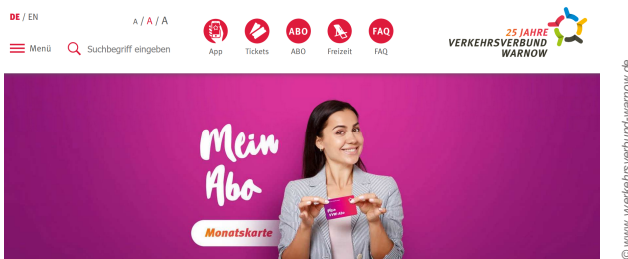
Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



Beispiel: Hotel- und Büroneubau der LDC am Werftdreieck

Das ÖPNV-Kontingent – DIE IDEE:

- Bauherr erwirbt ein Kontingent / Guthaben für ÖPNV-Leistungen beim Verkehrsverbund (dieser verwaltet treuhänderisch für die Stadtverwaltung)
- aus diesem kann er zielgerichtet für seine Nutzer Abos und Tickets wählen (Jobtickets, Mietertickets, Schnupperabos etc.)
- nicht abgerufene Kontingentmittel gehen an die Stadt zurück



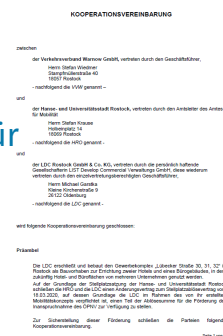
Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



Beispiel: Hotel- und Büroneubau der LDC am Werftdreieck

Das ÖPNV-Kontingent - DIE UMSETZUNG

- Kooperationsvereinbarung zwischen Verkehrsverbund – Bauherr – Stadtverwaltung zum ÖPNV-Kontingent auf Basis des Ablösevertrages
- aus dem Budget werden JobTickets oder vergünstigte Monatskarten finanziert (Vergabeschlüssel: 20 % für die Hotels und 80 % für die Büros)
- die Nutzer / Mieter müssen umfassende Informationen zum Mobilitätskonzept (incl. ÖPNV-Kontingent) erhalten
- Verkehrsverbund erhält eine pauschale Aufwandsentschädigung für die Budgetverwaltung



Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



Beispiel: Hotel- und Büroneubau der LDC am Werftdreieck



Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



Unser Fazit

- Mobilitätsalternativen steigern die Attraktivität des Standortes und den Immobilienwert
- verstärkte Kommunikation mit der Immobilienbranche
- Austausch zu guten Praxisbeispielen
- → Berater und Dienstleister für Investoren und Immobilienentwickler
- Evaluierung der Stellplatzsatzung und Mobilitätskonzepte und Fortschreibung
 - geringere per se Reduzierung der Stellplatzpflicht
 - Attraktivierung der Mobilitätskonzepte
 - z.B. 50 – 100 % der Ablösesumme können in Mobilitätskonzepte investiert werden
 - Fortschreibung des Leitfadens
- personelle Verstärkung durch SB Parkraummanagement

Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Steffen Nozon

Amt für Mobilität, FB Strateg. Verkehrsplanung + Mobilität

Tel.: 381 6002

[e-Mail: mobilitaet@rostock.de](mailto:mobilitaet@rostock.de)

www.rostock.de/mobil

www.facebook.com/rostockmobil

Fahrradforum Rostock, 27.10.2022
HRO, Amt für Mobilität



19