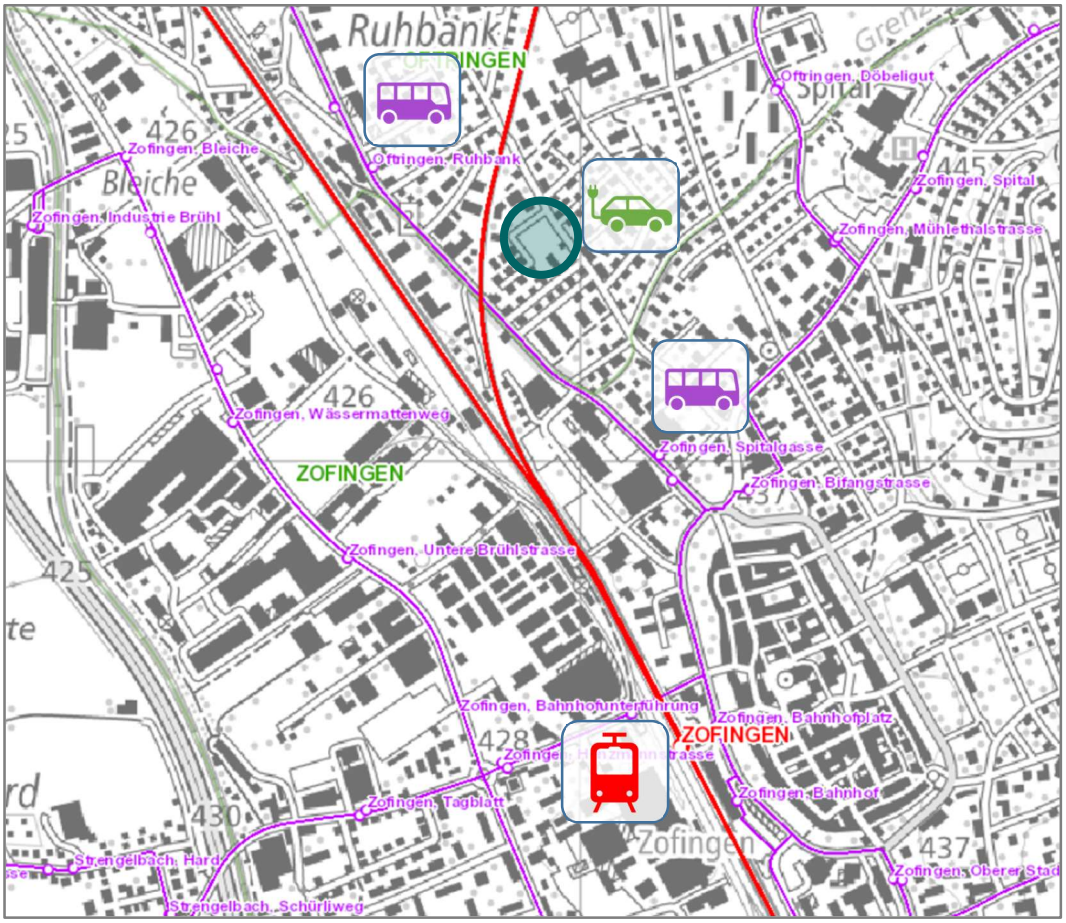
Genossenschaft residenz60plus

Mobilitätskonzept

Projekt Hausgemeinschaft am Pappelweg, Oftringen



24. September 2024

Erstellt von:
Edi Bossert, Langnau, Präsident Genossenschaft residenz60plus
Reto Aus der Au, Dipl. Architekt ETH/SIA/OTIA, Fa. feinfühlig ag (Bauherrenberater)
Markus Haller, Dipl. Architekt FH SIA STV, Haller Architektur AG (Projektverfasser)

Mobilitätskonzept zum Neubauprojekt Pappelweg

Ausgangslage / Projektbeschrieb

Die Genossenschaft residenz60plus beabsichtigt auf dem Grundstück Nr. 3522, Pappelweg, einen Neubau mit 16 Kleinwohnungen für Seniorinnen und Senioren zu erstellen. Das Konzept sieht nebst den privaten Wohnungen diverse Gemeinschaftsräume für die gemeinsame Nutzung durch alle Bewohner vor. Die Hausgemeinschaft ist eine Wohnform, die regelmässige Kontakte zu den Nachbarn und die nachbarschaftliche Hilfe fördern soll. Dies ist mit zunehmendem Alter immer wichtiger.

Insbesondere sind ein gutes ÖV-Angebot und nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten sehr vorteilhaft. Viele ältere Bewohner möchten auf das Autofahren verzichten. Bei unserem Neubauprojekt ist deshalb eine Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze angezeigt.

Bedarfsanalyse

Gemäss VSS-Norm[1] würde die vorgeschriebene Anzahl Autoabstellplätze für unser Bauvorhaben 16 Parkfelder (1 pro Wohnung) plus 2 Parkfelder für Besucher (10% der Bewohner-Parkfelder) betragen. Die neue Bau- und Nutzungsordnung[2] der Gemeinde Oftringen sieht in § 54, Abs. 5 vor, dass das Parkplatzangebot bei motorfahrzeugarmer Nutzung reduziert werden kann.

Die Analyse bei unseren zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern hat ergeben, dass von den aktuell 14 vorreservierten Wohnungen nur etwa die Hälfte der Mieterschaften einen Autoabstellplatz benötigt. Andererseits sollen auf dem Areal genügend Autoabstellplätze für Besucher, Spitex usw. vorhanden sein.

Konzept für motorfahrzeugarme Nutzung

Da einige Personen unserer Mieterschaft bereits jetzt kein Auto besitzen und dieser Trend mit höherem Alter noch weiter zunimmt, ist für das Neubauprojekt eine reduzierte Anzahl Autoabstellplätze vorgesehen. Selbstverständlich ist der Abstellraum für Fahrräder / E-Bikes so gross konzipiert, dass genügend entsprechende Abstellplätze vorhanden sind.

---

[1] Richtwerte für Autoabstellplätze gemäss VSS-Norm siehe Anhang
[2] Auszug aus der neuen BNO Oftringen (§ 54, Absatz 5) siehe Anhang

Eine interne Umfrage hat ergeben, dass einige Mieterinnen und Mieter auch die Nutzung von Carsharing begrüssen würden. Je nach Bedarf könnte von der Genossenschaft ein solches Fahrzeug zur Verfügung gestellt werden. Eventuell gibt es auch Mitbewohnerinnen oder -bewohner, die ein Auto gemeinsam nutzen. Eine weitere Möglichkeit besteht durch das Angebot von Fahrdiensten, die bei Bedarf von Mitbewohnern des Hauses ausgeführt werden.

Neben der Mobilität mit den eigenen oder gemieteten Personenwagen steht für die Bewohnerinnen und Bewohner ein gutes ÖV-Angebot zur Verfügung. Die nächstgelegenen Bushaltestellen[3] befinden sich in einer Gehdistanz von 450 m (Ruhbank), bzw. 550 m (Spitalgasse). Der Bahnhof Zofingen ist rund 1000 m entfernt und ebenfalls gut erreichbar.

Massnahmen zur Erreichung der gewünschten Ziele

Alle Wohnungen dieses Neubaus werden an Seniorinnen und Senioren ab 60plus vermietet. Gemäss unserem Vermietungsreglement[4] steht pro Wohnung maximal ein Autoabstellplatz zur Verfügung. Die Genossenschaftsmitglieder sind darüber informiert, dass nicht alle Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft einen Autoabstellplatz mieten können. Somit kann dieser Umstand eventuell für die Wohnungszuteilung entscheidend sein.

Weiter ist im Vermietungsreglement[4] festgehalten, dass es nicht gestattet ist, zusätzlich private Motorfahrzeuge in der näheren Umgebung abzustellen. Vielmehr soll das Angebot von Carsharing, Fahrgemeinschaften und Fahrtdiensten durch die Genossenschaft gefördert werden. Für einen optimalen Betrieb kann das Management hierzu an eine interne Betriebs- und Koordinationsgruppe übertragen werden.

Die Abstellplätze in der Garage und im Unterstand sind mit Ladestationen für Elektroautos ausgestattet, bzw. vorbereitet. Im Veloabstellraum werden Steckdosen für das Aufladen von E-Bikes installiert. Dank der guten Lage der Liegenschaft sind Einkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe usw. zu Fuss oder mit dem Velo in kurzer Zeit erreichbar. Durch all diese Massnahmen soll dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.

---

[3] Plan mit Bushaltestellen des ÖV-Angebotes siehe Anhang
[4] Auszug aus dem Vermietungsreglement (Ziffer 4.6) siehe Anhang

Antrag zum Baugesuch

Die Bauherrschaft ersucht aufgrund der in diesem Mobilitätskonzept dargelegten Ausführungen folgende Parkierung und Abstellplätze[5] zu bewilligen:

- 5 Autoabstellplätze in der Garage (EG) für Mieter oder Carsharing
- 4 Autoabstellplätze im Unterstand für Mieter oder Carsharing
- 4 Parkfelder im Freien für Besucher, Spitexdienst usw.
- 22 Abstellplätze für Velos und E-Bikes im Gebäude
- 3 Veloabstellplätze im Freien für Besucher

Die Genossenschaft erstattet dem Gemeinderat periodisch Bericht über die Wirksamkeit des Mobilitätskonzepts, indem die Anzahl und Auslastung der vermieteten Abstellplätze auf unserer Liegenschaft mitgeteilt werden.

Mit diesem Konzept wird die Zielsetzung einer motorfahrzeugarmen Nutzung gemäss §54, Abs. 5 der BNO[6] verfolgt. Unsere Genossenschaft will mit diesem Projekt einen Beitrag zu nachhaltigem und ressourcenschonendem Verhalten leisten.

Rothrist, 26.09.2024

Die Bauherrschaft: **Genossenschaft residenz60plus**

Edi Bossert, Präsident — Heidi Stalder, Kassierin

Der Projektverfasser: **Haller Architektur AG**

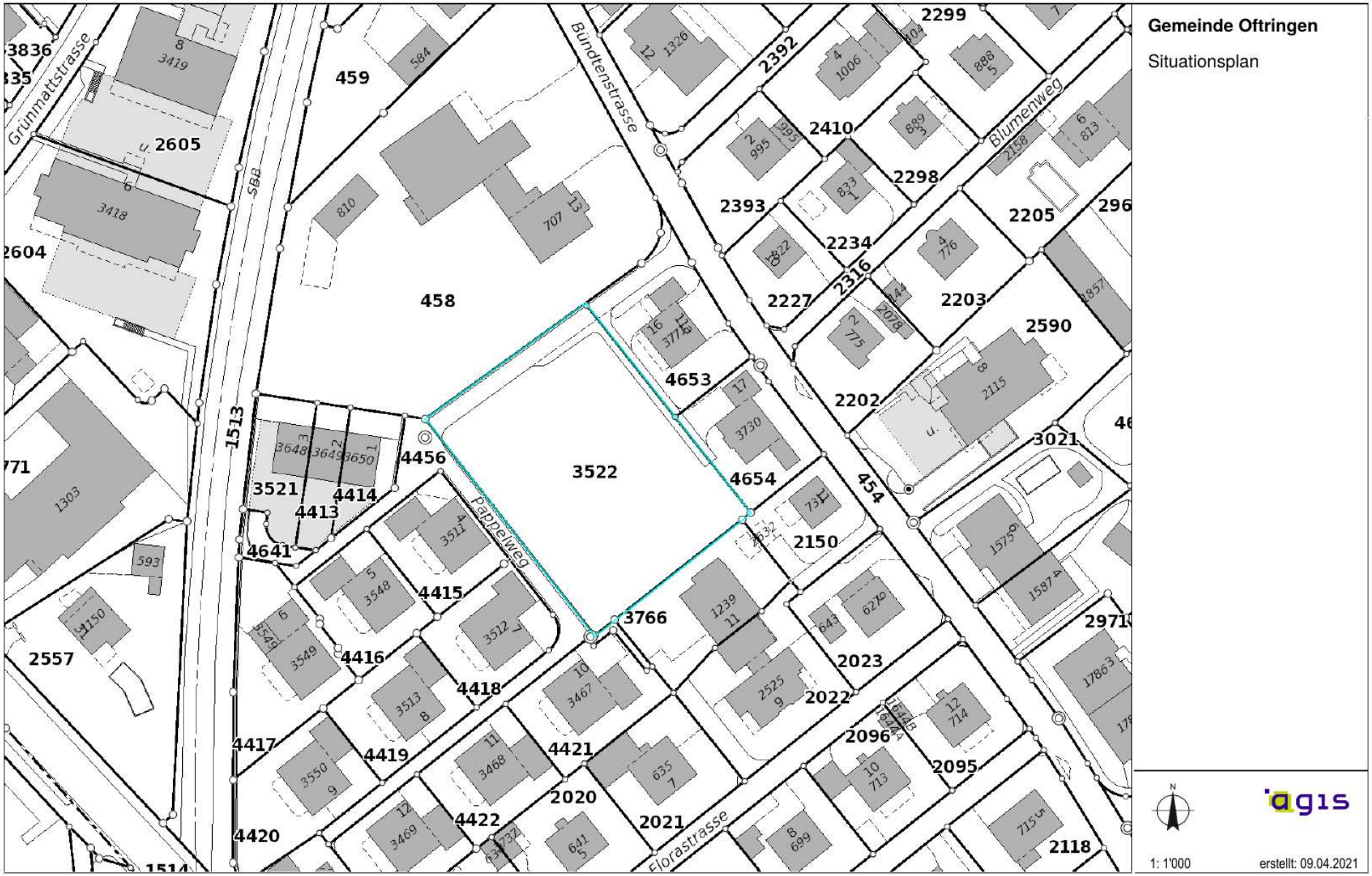
Markus Haller, Architekt FH SIA STV

---

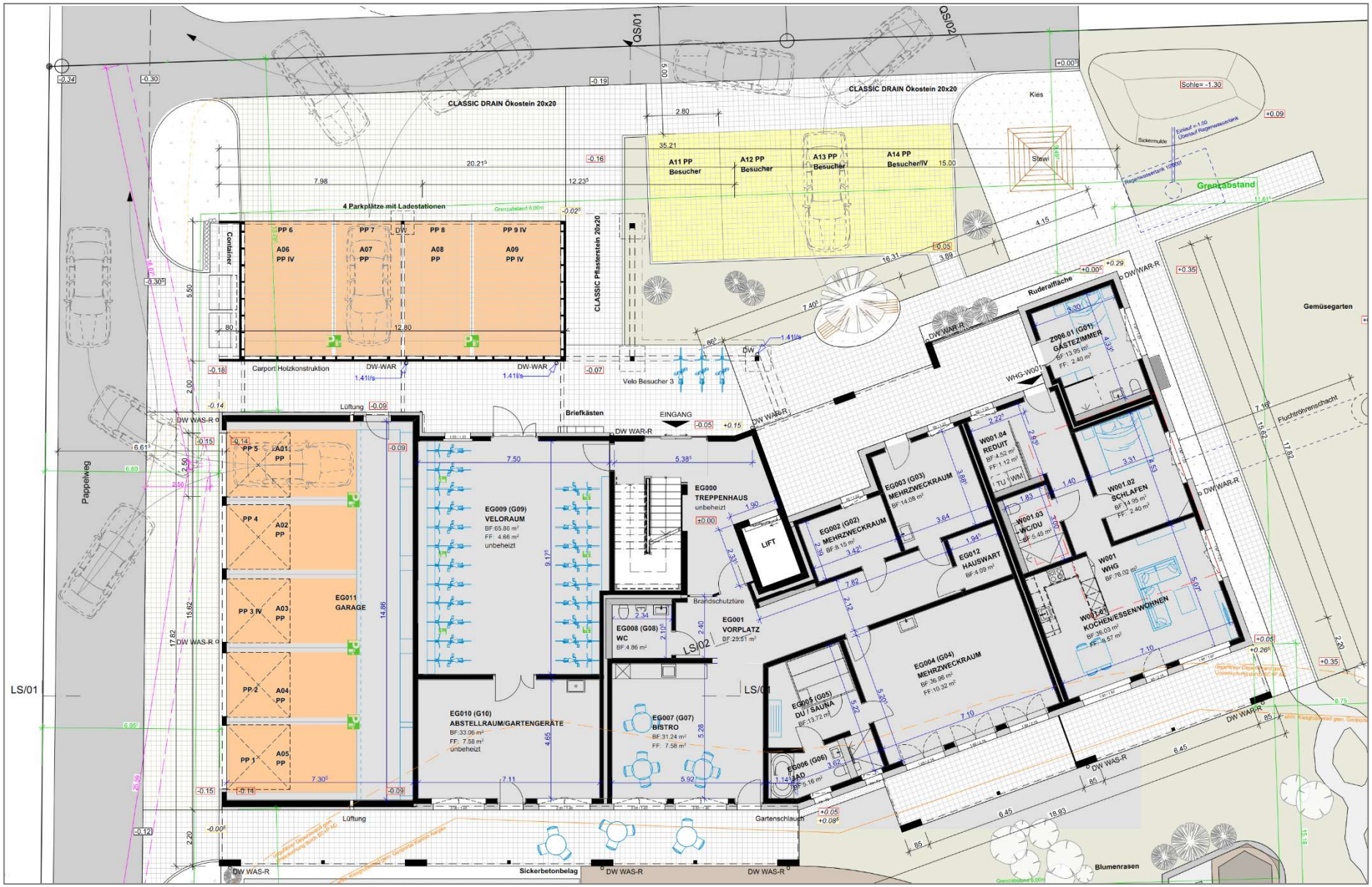
[5] Projektplan Grundriss mit vorgesehenen Abstellplätzen siehe Anhang

[6] Auszug aus der neuen BNO Oftringen (§ 54, Absatz 5) siehe Anhang

Situation des Baugrundstücks



Abstellplätze gemäss Bauprojekt



Grundlagen für die Ermittlung der Anzahl Parkfelder

Richtwerte für Autoabstellplätze gemäss VSS-Norm

Die VSS-Norm SN 640 281 **"Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen"**, Ausgabe 2013, regelt das Parkfelder-Angebot für Wohnnutzungen unter Ziffer 9 des Abschnitts D. Gemäss Ziffer 9.1 gelten die folgenden Richtwerte für das zu erstellende Parkfelder-Angebot: für Bewohner 1 Parkfeld pro 100 m 2 Bruttogeschossfläche (nachfolgend: BGF) oder 1 Parkfeld pro Wohnung, zusätzlich für Besucher 10 Prozent der Bewohner-Parkfelder.

Auszug aus der neuen BNO Oftringen (§ 54, Absatz 5)

[5] Das Angebot von Parkfeldern für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung motorfahrzeugarmer oder -freier Nutzung kann – mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besucher – bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden. Bewilligungsvoraussetzung ist ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sowie ein periodisches Controlling gemäss § 57 Abs. 2 bis 4 BNO. Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden müssen, gilt keine Ersatzabgabepflicht. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben und Zielen des Mobilitätskonzepts, die im Sinne der VSS-Norm SN 640 281 minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe im Sinne des Parkplatzreglements gemäss § 58 abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Auszug aus dem Vermietungsreglement der Genossenschaft (Art. 4.6)

4.6 Vermietung der Autoabstellplätze

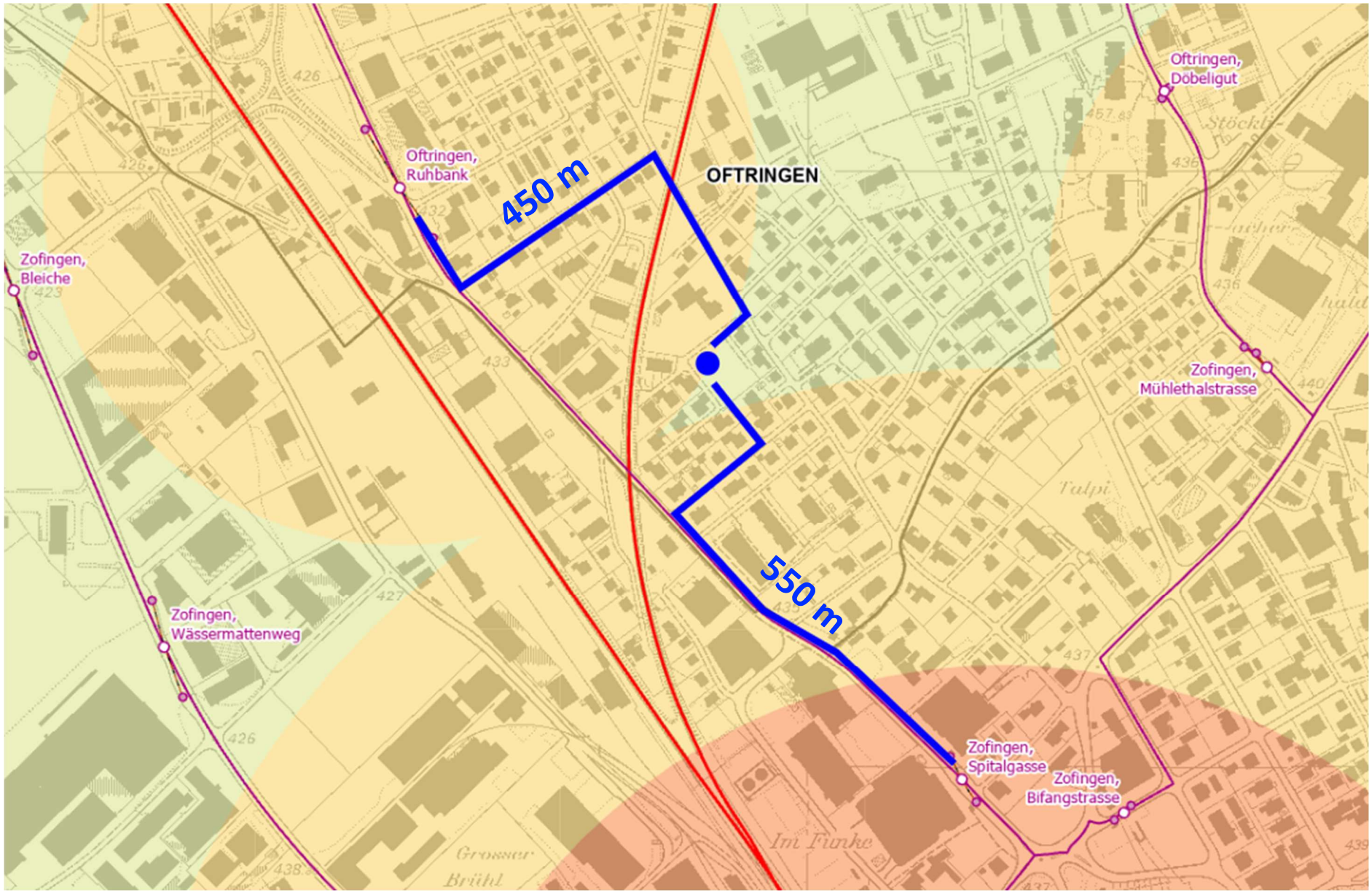
Gemäss unserem Mobilitätskonzept ist aus ökologischen Gründen die Anzahl Autoabstellplätze beschränkt. Deshalb kann nicht zu jeder Wohnung ein Abstellplatz vermietet werden.

Damit das Konzept für motorfahrzeugarme Nutzung trotzdem eingehalten wird, ist bei der Vermietung auf folgende Kriterien zu achten:

- Autoabstellplätze für Carsharing (privat oder genossenschaftlich) haben Vorrang;
- Pro Haushalt ist maximal ein Autoabstellplatz zugelassen;
- Das Abstellen zusätzlicher privater Motorfahrzeuge in der näheren Umgebung ist nicht gestattet (siehe Mobilitätskonzept);
- Der freiwillige Verzicht zu Gunsten der Einhaltung der Auflagen im Mobilitätskonzept kann beim Entscheid der Wohnungszuteilung ausschlaggebend sein.

Bei überzähligen, ungenutzten Autoabstellplätzen entscheidet der Vorstand über Ausnahmen (z.B. Fremdvermietung).

Erreichbarkeit Bushaltestellen des ÖV-Angebotes



Möglichkeit für ein Carsharing-Angebot

Das Carsharing-Angebot und die Ladestationen könnten evtl. auch von Drittpersonen genutzt werden.