

Autofreies Wohnen – auch in der Schweiz?

Weiterbildungstagung der Hochschule für Technik Rapperswil
am 4. Oktober 2002

Autofreie Wohnprojekte in Deutschland – ein Überblick –

Dr.-Ing. Ulrike Reutter

Die Wohnidee

Autofreies Wohnen bezeichnet ein Wohnangebot,
das sich an Haushalte ohne (eigenes)
Auto richtet,
mit dem Ziel, für diese Vorteile zu schaffen.

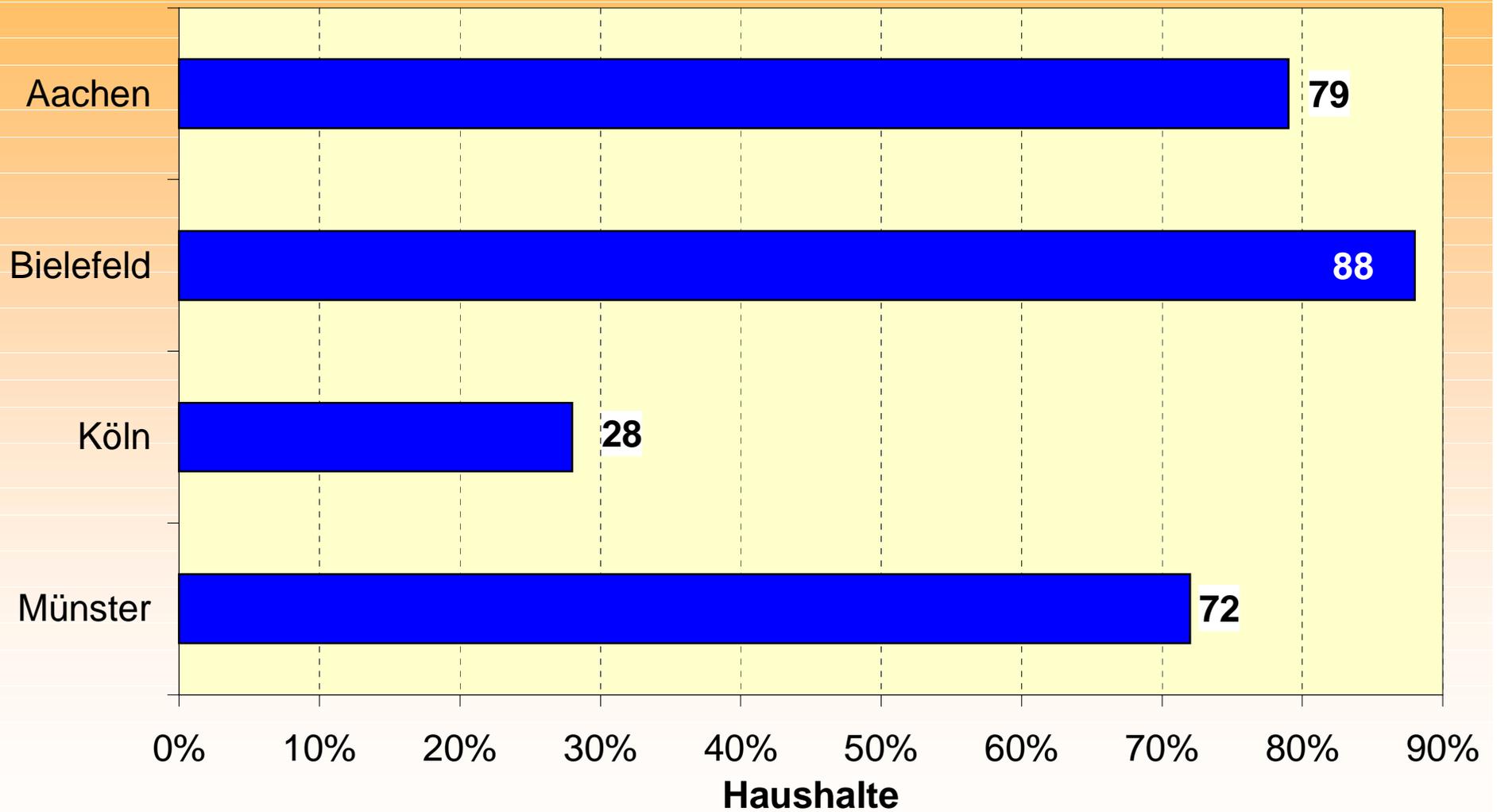
Dittrich/Klewe 1997

Vorteile

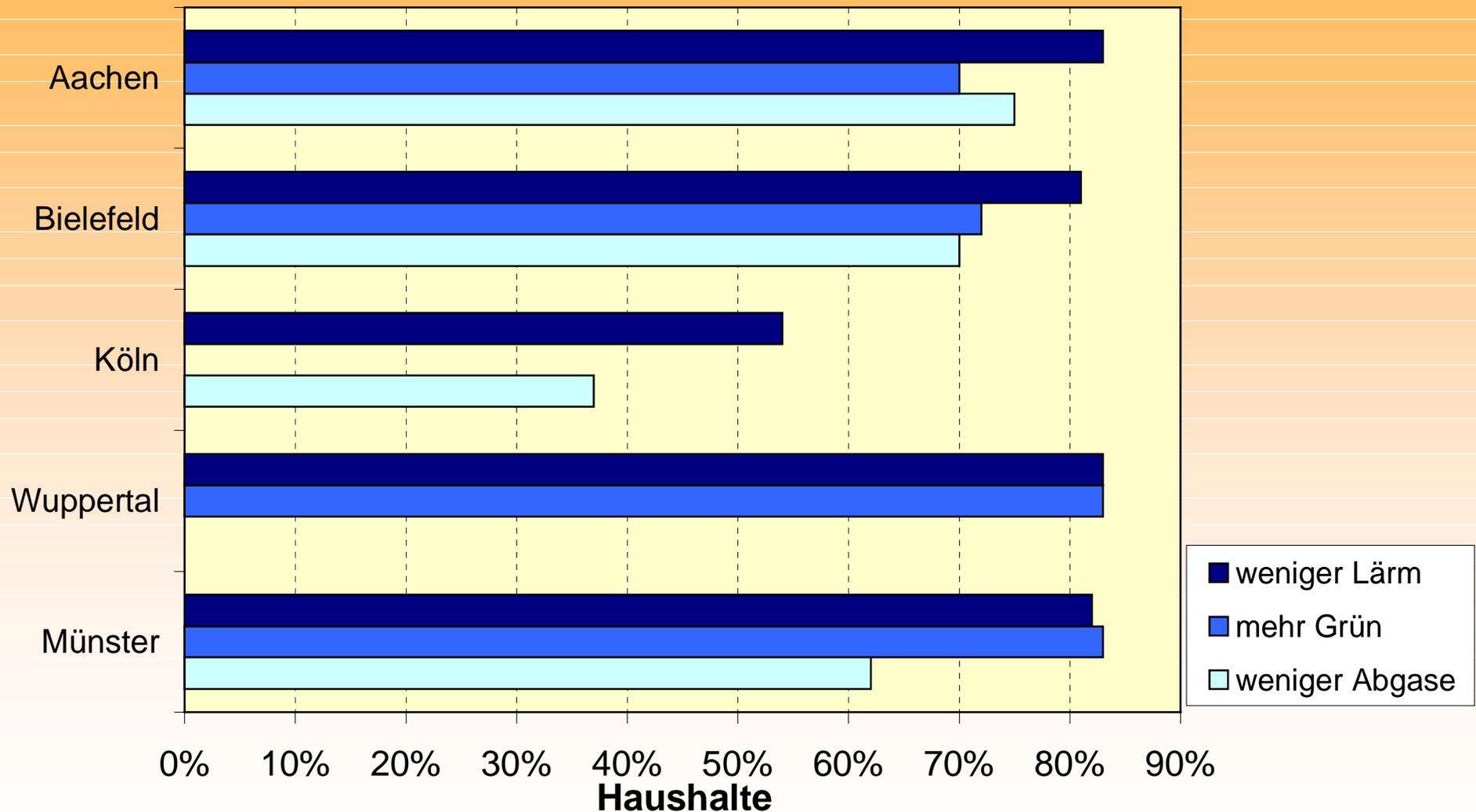
- höhere Lebensqualität
- weniger Lärm
- mehr Grün
- weniger Abgase
- kinderfreundliches Umfeld

diverse Marktuntersuchungen in Nordrhein-Westfalen

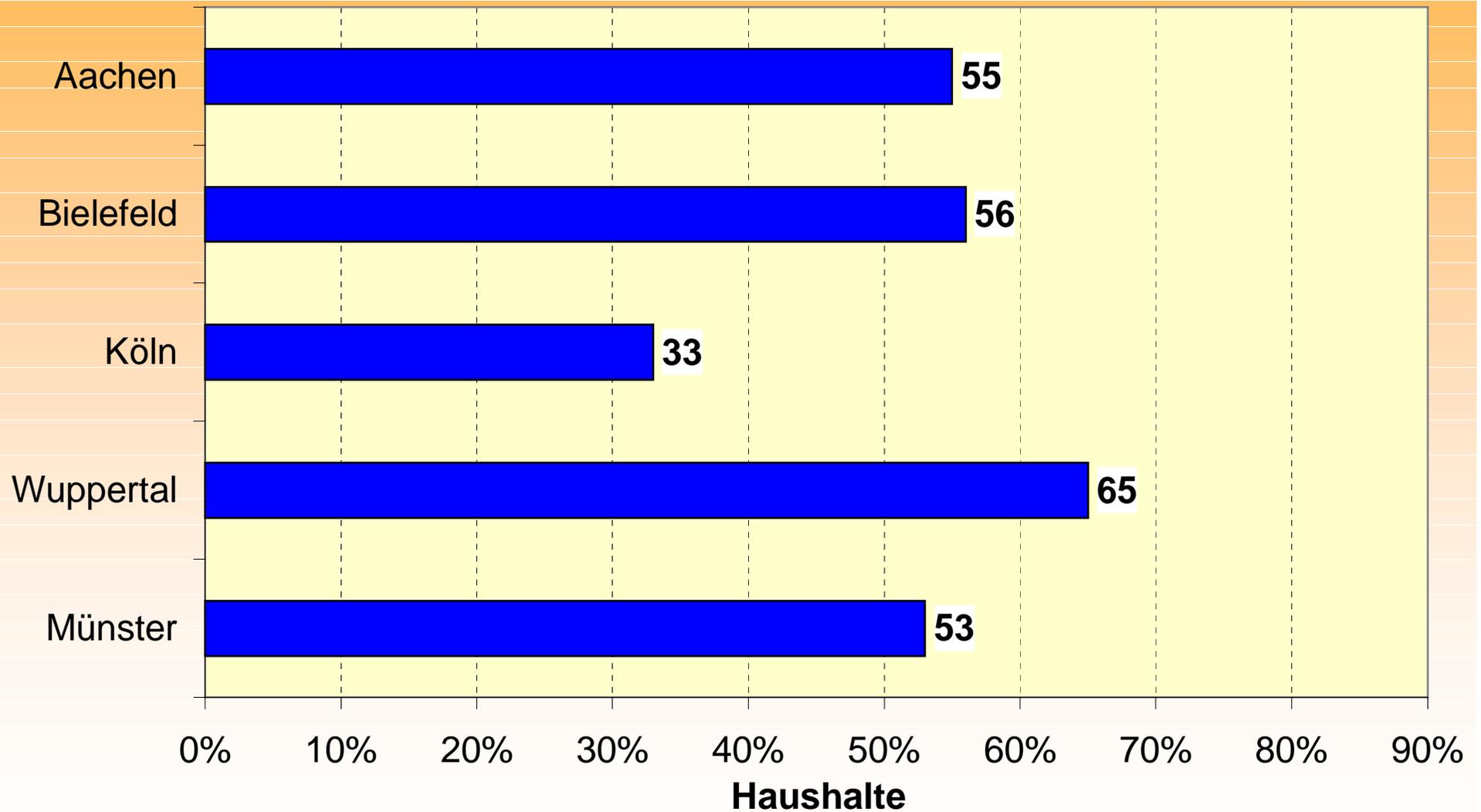
Höhere Lebensqualität



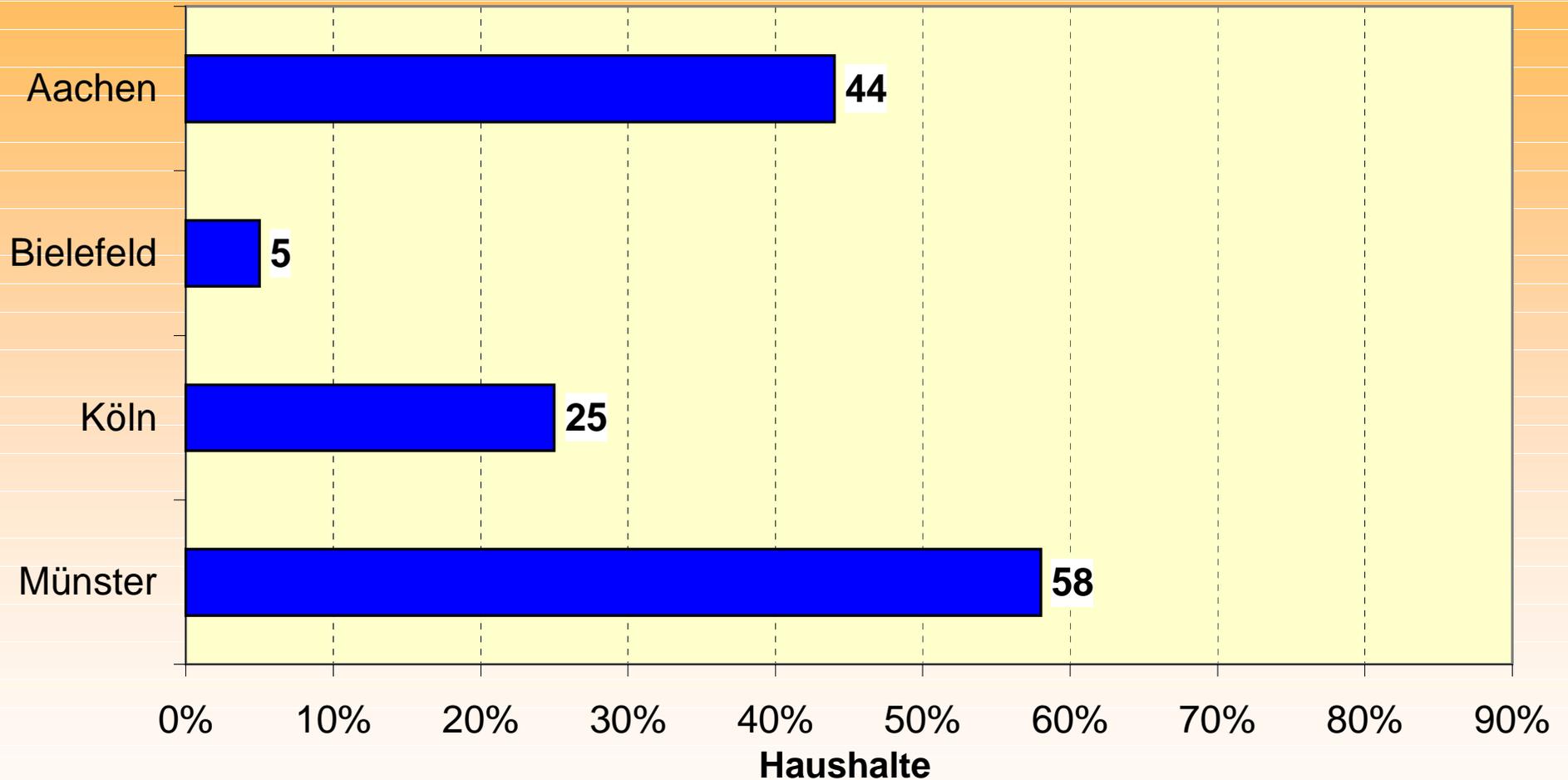
Weniger Lärm, mehr Grün, weniger Abgase



Kinderfreundliches Wohnumfeld



Mobilität ohne Auto

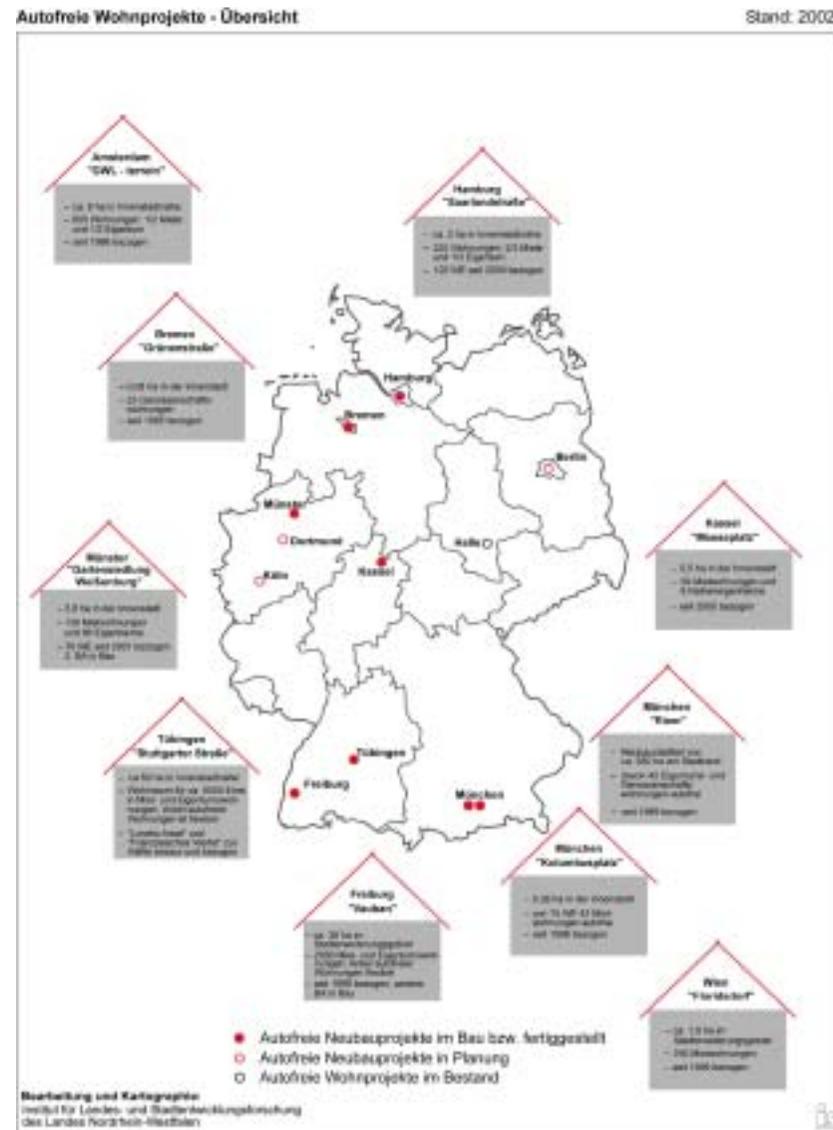


Kurze Geschichte

- Anfang der 1990er Jahre lag die Idee in der Luft (Vier Wochen ohne Auto, Bremen Hollerland, Studentenprojekte, Diplomarbeiten, Promotionen)
- Sie erweitert Stadterweiterungskonzepte aus den 1970er Jahren wie Langwasser P in Nürnberg
- Sie bringt städtebauliche Konzepte zusammen mit grundsätzlichen Konzepten, die am **Autobesitz** ansetzen → Verkehrsvermeidung von Anfang an

- 1996 wird das erste Quartier in Amsterdam bezogen
- Das Land NRW unterstützt seit 1996 die Kommunen finanziell bei der Entwicklung autofreier/autoarmer Stadtquartiere.
- Seit 1997 wird das NRW-Modellprojekt Gartensiedlung Weißenburg in Münster durchgeführt.
- Seit 1997 gibt es in NRW vier Marktuntersuchungen zum autofreien Wohnen.
- In ganz Deutschland und im europäischen Ausland werden Projekte entworfen, geplant, von unten und oben entwickelt, gebaut und bewohnt.

Autofreie Wohnprojekte in Deutschland – ein Überblick



Modellansätze autofreier Wohnprojekte

**Betreiber-
modell**

bindend

München-Kolumbusplatz

Kassel-Unterneustadt

Münster-Gartensiedlung
Weißenburg

Amsterdam-GWL-Terrein

Edinburgh-Slateford Green

Wien-Floridsdorf

**Selbstverwal-
tetes Modell**

bindend

Bremen-Grünenstraße

München-Riem

Hamburg-Saarlandstraße

**Stellplatzfreies
Modell**

wahlfrei

Freiburg-Vauban

Tübingen-Französisches
Viertel/Loretto Areal

ILS 2001 nach Epp 1999

Modellansätze autofreier Wohnprojekte

„Bindend“ heißt:

- ausschließlich für Haushalte ohne eigenes Auto
- Nachrüsten von Stellplätzen ist i.d.R. nicht vorgesehen
- z.T. Vorhalteflächen für spätere Herstellung
- spätere Autoanschaffung ist aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht möglich oder bedeutet Auszug
- Härtefallregelungen sind vertraglich vorgesehen

Modellansätze autofreier Wohnprojekte

„Wahlfrei“ heißt:

- Nebeneinander von autofreien und autobesitzenden Haushalten
- konsequente Trennung von Stellplatzkosten und Wohnungskosten
- Autofreie Haushalte sind von der Stellplatzkaufpflicht befreit
- Keine Stellplätze in den Straßen und Wohnwegen
- Befahren in Schrittgeschwindigkeit zum Be- und Entladen ist möglich

Autofreie Wohnprojekte in Deutschland – ein Überblick

Bremen - Grünenstraße

München - Kolumbusplatz

Hamburg - Saarlandstraße

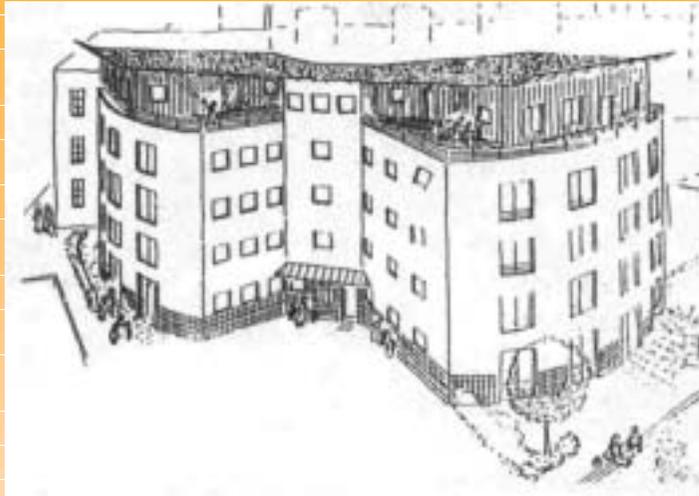
Münster - Gartensiedlung
Weißenburg

Kassel - Unterneustadt

München - Riem

Freiburg - Vauban

Tübingen - Französisches
Viertel/Loretto Areal



Baulückenschließung

23 Mietwohnungen

Wohnungsgenossenschaft *anders wohnen* eG

700 m zum Stadtzentrum

5 Stellplätze wurden abgelöst
seit November 1995 bezogen

Autofreie Wohnprojekte in Deutschland – ein Überblick

Bremen - Grünenstraße

München - Kolumbusplatz

Hamburg - Saarlandstraße

Münster - Gartensiedlung
Weißenburg

Kassel - Unterneustadt

München - Riem

Freiburg - Vauban

Tübingen - Französisches
Viertel/Loretto Areal



Neubau von 75 WE für städtische Bedienstete
40 Mietwohnungen für autofreie Haushalte
Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG
1.400 m zum Stadtzentrum
0,5 Stpl./WE, Ablösebetrag für nicht
hergestellte Stpl. wurde ausgesetzt
seit November 1996 bezogen

Autofreie Wohnprojekte in Deutschland – ein Überblick

Bremen - Grünenstraße

Neubausiedlung mit 210 Wohnungen

München - Kolumbusplatz

3 ha

Hamburg - Saarlandstraße

Wohnwarft eG (31 WE)

WEG Barmbecker Stich (18 WE)

Leben mit Behinderung GmbH (14 WE)

Gesellschaft für Wohnen und Bauen (48 WE)

Münster - Gartensiedlung
Weißenburg

Autofreies Wohnen e.V.

Kassel - Unterneustadt

4.000 m zum Stadtzentrum

München - Riem

0,15 Stpl./WE

Autofreiheit über Miet- und Kaufverträge
gesichert

Freiburg - Vauban

1. BA mit 111 WE seit 2000 bezogen

Tübingen - Französisches
Viertel/Loretto Areal



Autofreie Wohnprojekte in Deutschland – ein Überblick

Bremen - Grünenstraße

München - Kolumbusplatz

Hamburg - Saarlandstraße

Münster - Gartensiedlung
Weißenburg

Kassel - Unterneustadt

München - Riem

Freiburg - Vauban

Tübingen - Französisches
Viertel/Loretto Areal



Autofreie Wohnprojekte in Deutschland – ein Überblick

Bremen - Grünenstraße

München - Kolumbusplatz

Hamburg - Saarlandstraße

**Münster - Gartensiedlung
Weißenburg**

Kassel - Unterneustadt

München - Riem

Freiburg - Vauban

**Tübingen - Französisches
Viertel/Loretto Areal**



Neubausiedlung mit 196 Wohnungen

3,8 ha

Wohnungsgesellschaft Münsterland

2.500 m zum Stadtzentrum

0,2 Stpl./WE

1. BA (70 WE) wird im Herbst 2001 bezogen

Bremen - Grünenstraße

München - Kolumbusplatz

Hamburg - Saarlandstraße

**Münster - Gartensiedlung
Weißenburg**

Kassel - Unterneustadt

München - Riem

Freiburg - Vauban

**Tübingen - Französisches
Viertel/Loretto Areal**

Gewährleistung und Sicherung der Autofreiheit

1. Stellplatzreduzierung auf Grundlage der BauO NW
2. öffentlich-rechtliche Sicherung mittels B-Plan
3. öffentlich-rechtliche Sicherung mittels Städtebaulichen Vertrag mit Bindungswirkung für Eigentümer/Investoren
4. privatrechtliche Bindung der Mieter und Eigentümer und deren Mitbewohner über Kauf-/Mietverträge (Präambel)
5. Sozialkontrolle der Bewohner durch ein von Gemein Sinn getragenes rechtstreu es Verhalten
6. Spruch der Schieds- und Schlichtungsstelle
7. Gerichtliche Durchsetzung

Autofreie Wohnprojekte in Deutschland – ein Überblick

Bremen - Grünenstraße

München - Kolumbusplatz

Hamburg - Saarlandstraße

Münster - Gartensiedlung
Weißenburg

Kassel - Unterneustadt

München - Riem

Freiburg - Vauban

Tübingen - Französisches
Viertel/Loretto Areal



Wiederaufbau der Unterneustadt mit 600 WE
54 Mietwohnungen für autofreie Haushalte
WOHNSTADT Hessen GmbH, AutoFreiLeben e.V.
500 m zum Stadtzentrum
0,15 Stpl./WE
seit Sommer 2000 bezogen

Autofreie Wohnprojekte in Deutschland – ein Überblick

Bremen - Grünenstraße

München - Kolumbusplatz

Hamburg - Saarlandstraße

Münster - Gartensiedlung
Weißenburg

Kassel - Unterneustadt

München - Riem

Freiburg - Vauban

Tübingen - Französisches
Viertel/Loretto Areal

Neubaustadtteil mit 7.000 Wohnungen

41 Wohnungen für autofreie Haushalte

WEG *autofrei wohnen* (14 WE)

WOGENO München eG (27 WE)

Initiative *Wohnen ohne Auto*

Stadtteilzentrum Bestandteil der Planung

0,21 Stpl./WE

Stellplatzreduzierung im Kaufvertrag zwischen
Stadt und WEG geregelt

seit August 1999/ Herbst 2000 bezogen



Autofreie Wohnprojekte in Deutschland – ein Überblick

Bremen - Grünenstraße

München - Kolumbusplatz

Hamburg - Saarlandstraße

Münster - Gartensiedlung
Weißenburg

Kassel - Unterneustadt

München - Riem

Freiburg - Vauban

Tübingen - Französisches
Viertel/Loretto Areal

Neuer Stadtteil mit 2.000 Wohnungen, 38 ha
im 1. VA 145 autofreie Haushalte

Forum Vauban, private Baugruppen

3.500 m zum Stadtzentrum

2 Quartiersgaragen (1 Stpl. 36.000 DM)

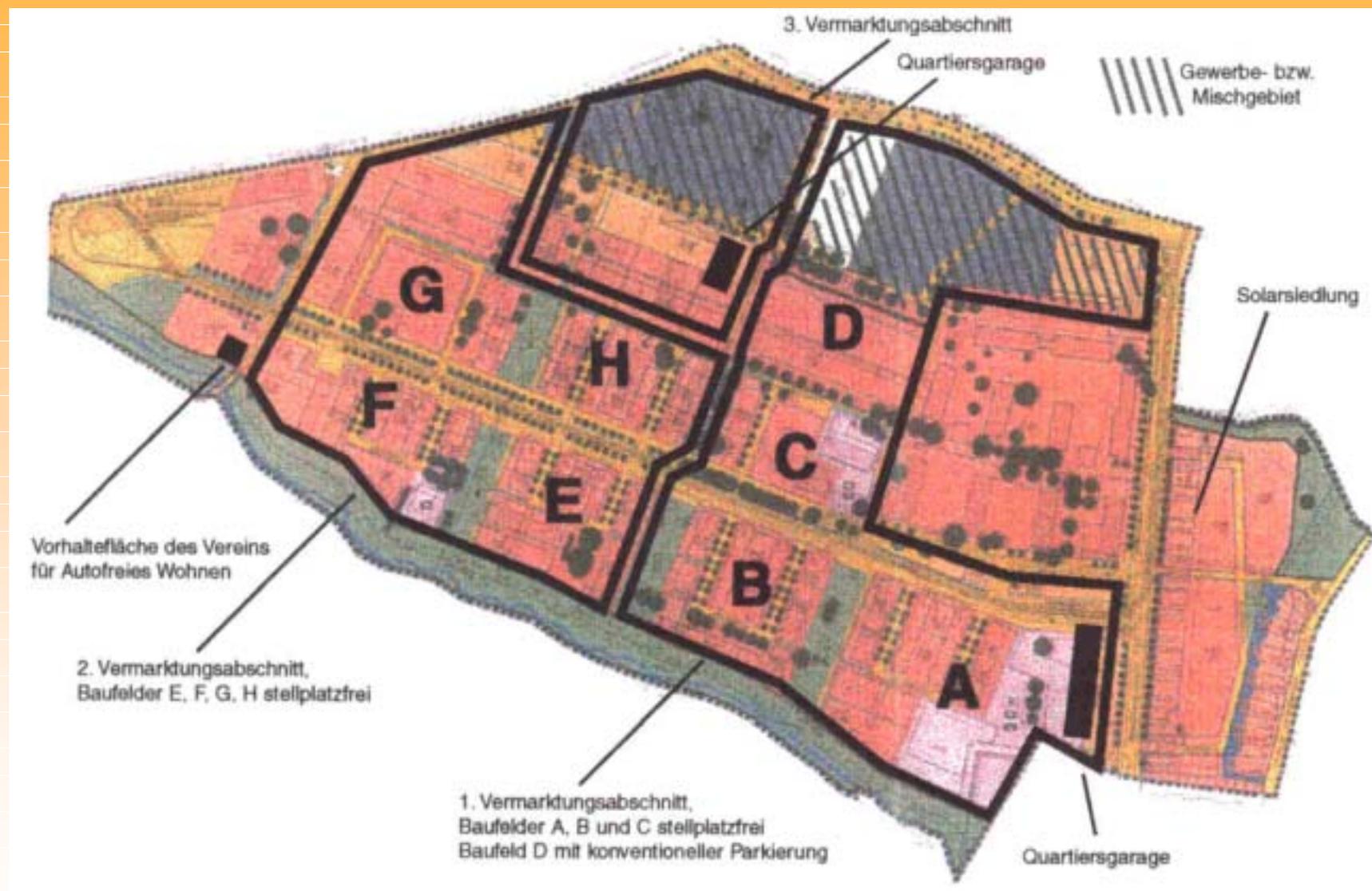
Aussetzung der Stellplatzkaufpflicht durch
Autofrei-Erklärung und Vertrag mit dem
Verein für autofreies Wohnen

Verein kauft Vorhaltefläche (7.200 DM/HH)
Restbetrag ist über Grundschuld gesichert

1. VA (280 WE) seit 2000 bezogen



Autofreie Wohnprojekte in Deutschland – ein Überblick



Autofreie Wohnprojekte in Deutschland – ein Überblick



Wohnstraße in Vauban im Mai 2000

Autofreie Wohnprojekte in Deutschland – ein Überblick

Bremen - Grünenstraße

München - Kolumbusplatz

Hamburg - Saarlandstraße

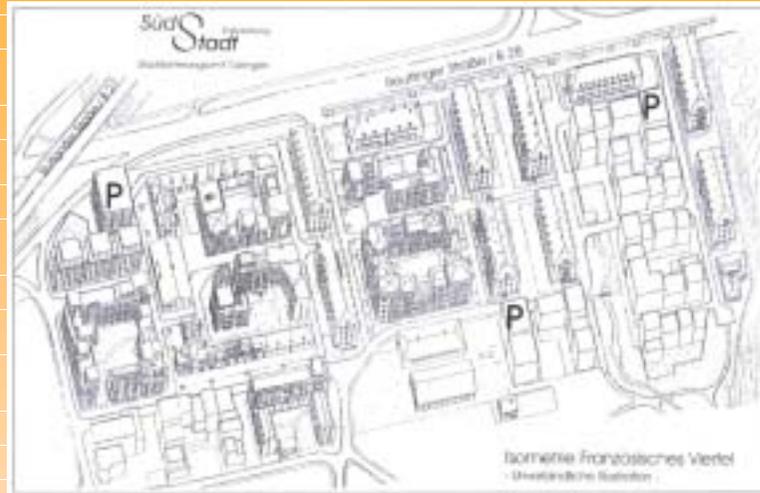
Münster - Gartensiedlung
Weißenburg

Kassel - Unterneustadt

München - Riem

Freiburg - Vauban

Tübingen - Französisches
Viertel/Loretto Areal



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, 60 ha
Stadtsanierungsamt, private Baugruppen

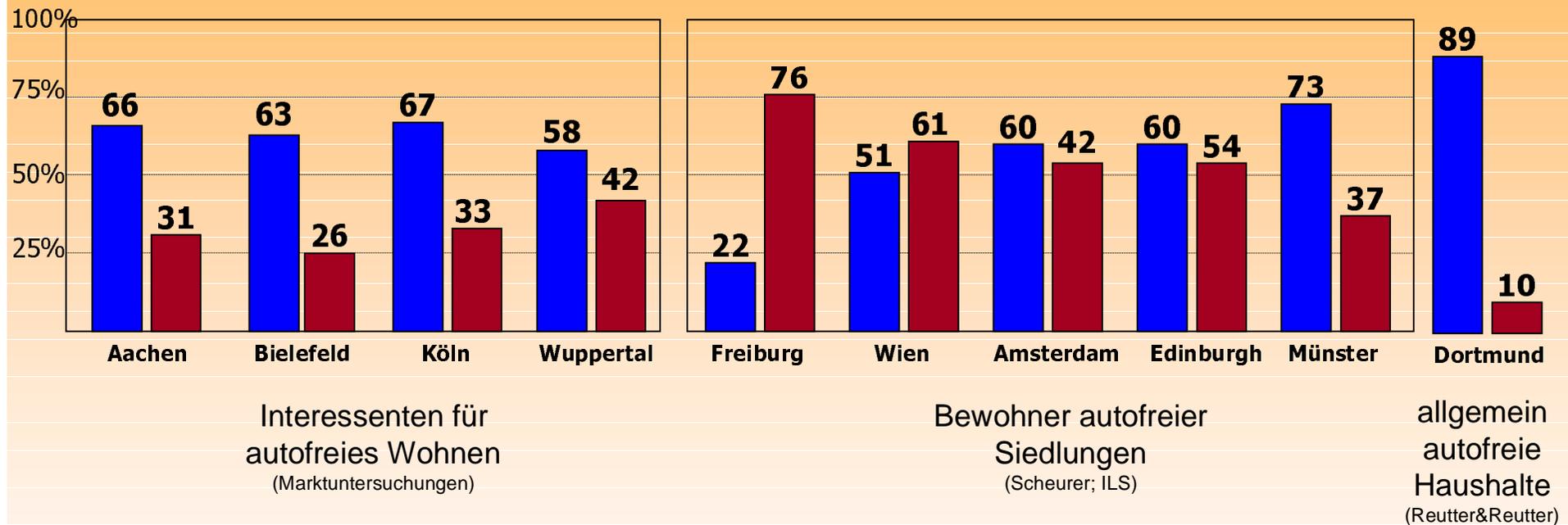
2.000 m zur Altstadt

Konzentration der Stpl. in Quartiersgaragen
(Betreiber: Stadtwerke)

keine Stellplatzkaufpflicht
zur Hälfte bebaut und bezogen

Bewohner und Bewohnerinnen

Haushaltsgröße

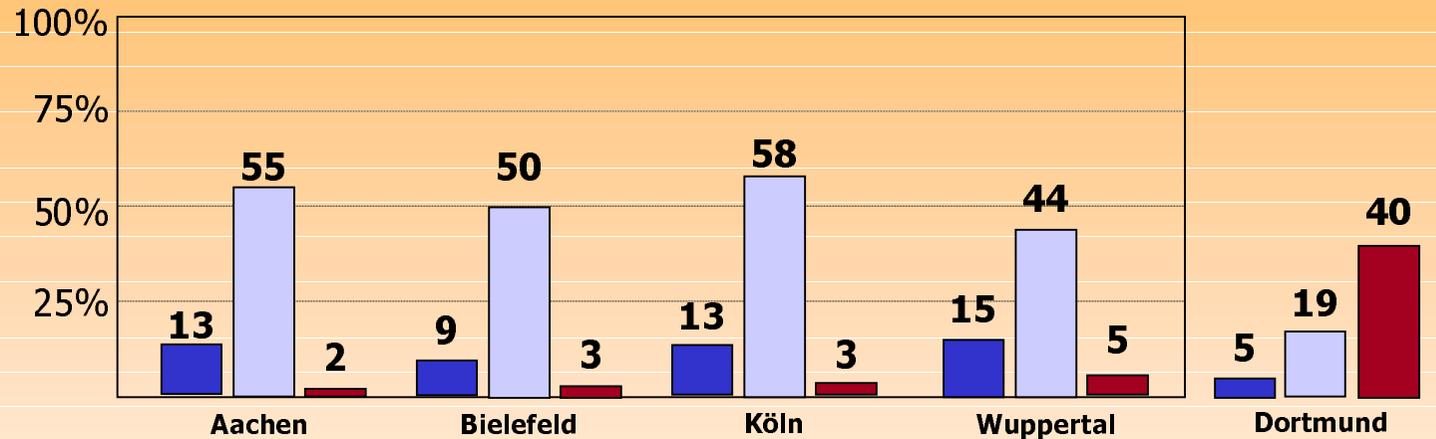


1- und 2-Personen-Haushalte
 Haushalte mit Kind(ern)

diverse Marktuntersuchungen in Nordrhein-Westfalen; Reutter&Reutter 1996; Scheurer 2001; ILS 2000

Bewohner und Bewohnerinnen

Altersstruktur



Interessenten für
autofreies Wohnen
(Marktuntersuchungen)

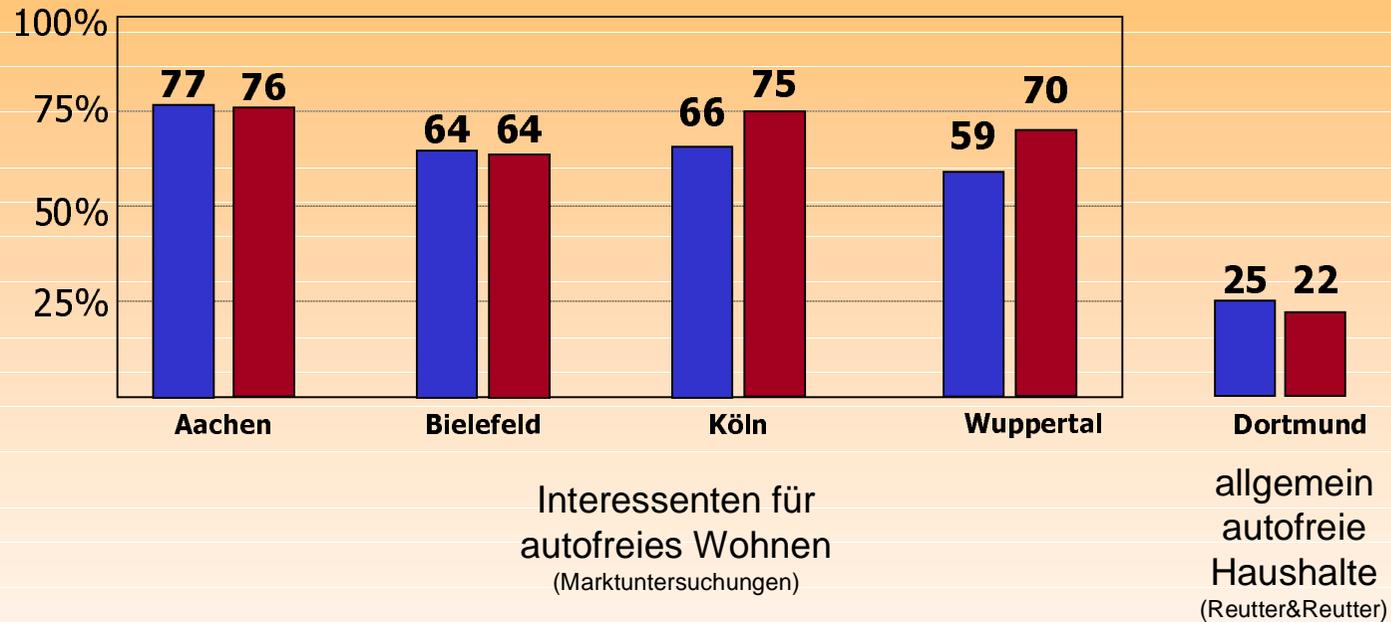
allgemein
autofreie
Haushalte
(Reutter&Reutter)

-  zwischen 0 und 5 Jahre
-  zwischen 26 und 45 Jahre
-  älter als 60 Jahre

diverse Marktuntersuchungen in Nordrhein-Westfalen;
Reutter&Reutter 1996

Bewohner und Bewohnerinnen

Erwerbstätigkeit / Einkommen



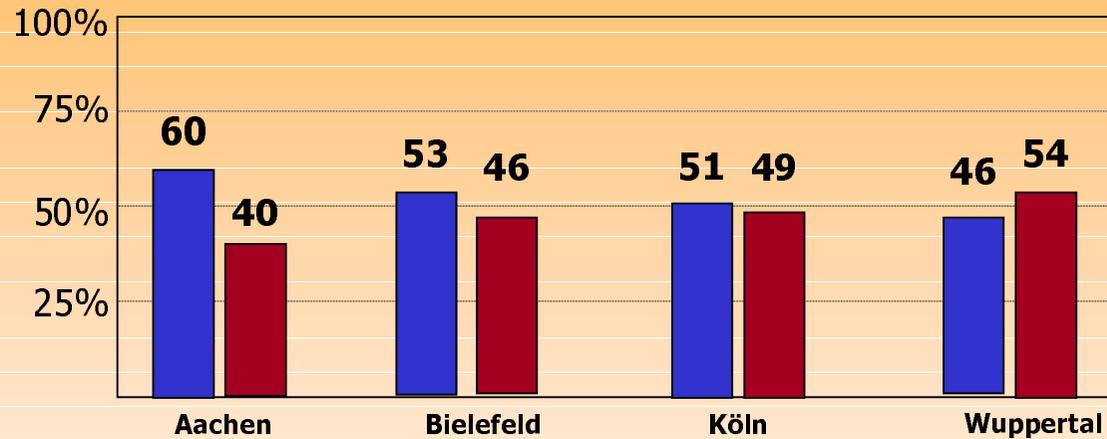
 erwerbstätige Erwachsene

 Nettoeinkommen über 2.500 DM

diverse Marktuntersuchungen in Nordrhein-Westfalen;
Reutter&Reutter 1996

Bewohner und Bewohnerinnen

Pkw-Besitz



Interessenten für
autofreies Wohnen
(Marktuntersuchungen)

-  Haushalte ohne Auto
-  Haushalte mit Auto

diverse Marktuntersuchungen in Nordrhein-Westfalen;
Reutter&Reutter 1996

Bewohner und Bewohnerinnen

- ca. 50 % Haushalte mit Kindern
- im jungen und mittleren Alter
(zw. 26 und 45 Jahre alt)
- überwiegend erwerbstätig
- überdurchschnittliches Einkommen
- bereit, ihr Auto abzuschaffen

Standortwahl

Kriterienkataloge

- Größe und Lage im Stadtgebiet
 - Versorgungseinrichtungen (Einkauf, Kita, Schule, Freizeit, etc.)
 - ÖPNV-Erschließungsqualität
 - Umweltbelastungen (Verkehrslärm)
 - Eigentumsverhältnisse, politische Unterstützung, Image des Stadtviertels
- ➔ häufig ehemals industriell oder militärisch genutzte innerstädtische Flächen**

Wohnungsbezogene Mobilitätsangebote



Hemmfaktoren 1

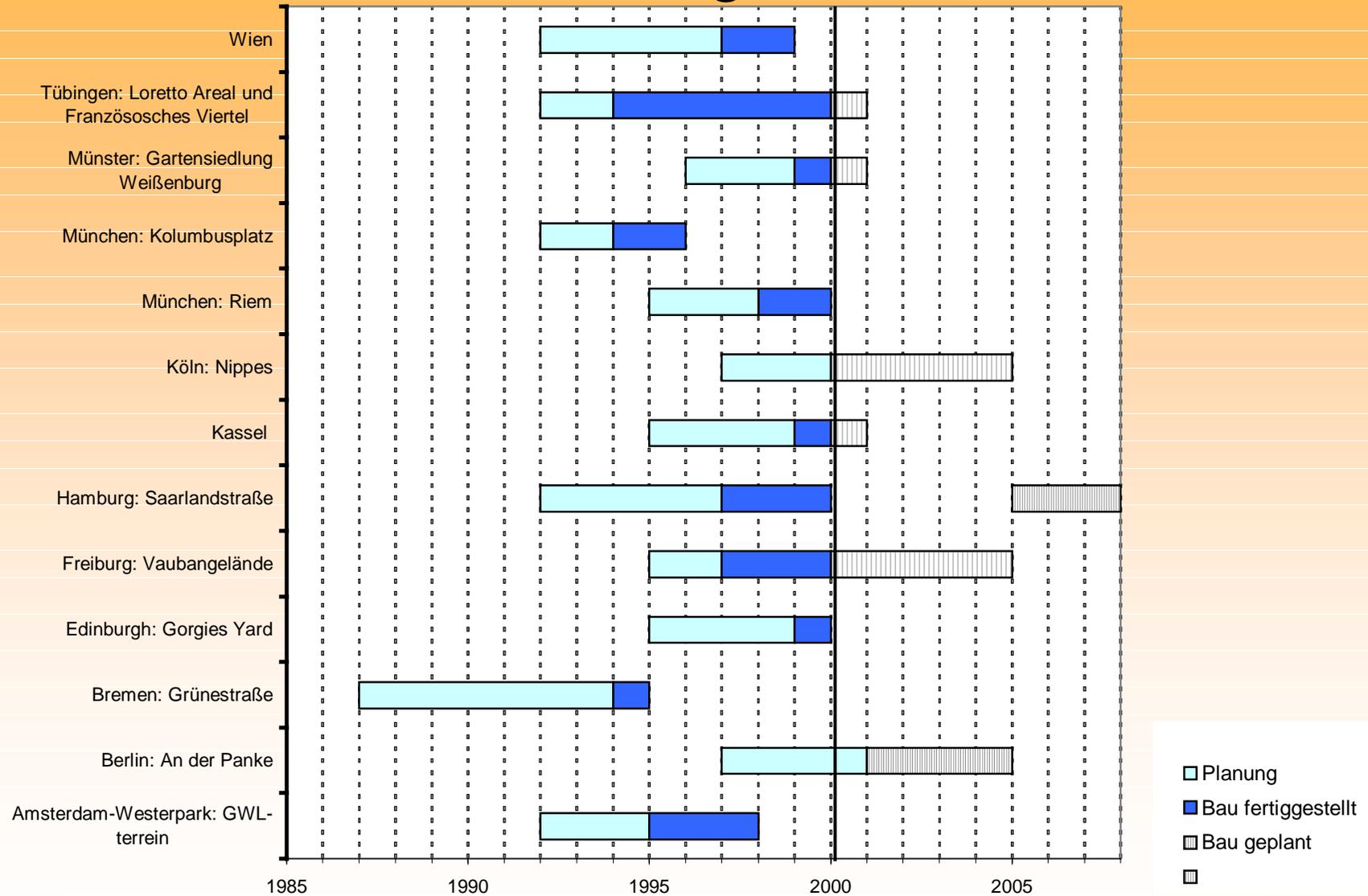
- Nutzungskonkurrenzen auf dem Standort
- Eigentumsverhältnisse
- Ängste und Bedenken von Bauträgern und Investoren bezüglich der Vermarktbarkeit
- Ängste und Bedenken der Nachbarschaft vor den „Autos der Autofreien“

Hemmfaktoren 2

- Wechselnde politische Mehrheiten während der Planungs- und Bauphase
- Kontraproduktive Kommunikationsbotschaften
- Zeit

Aufgegebene Projekte: Bremen Hollerland, Aachen, Bielefeld, Wuppertal, Hannover

Realisierungszeiten



Fazit 1

- Noch immer ein Nischenprodukt
- Kein Massenabsatz
- Aber trotzdem: Bereicherung des Wohnungsmarktes
- Demonstration von brauchbarem und lebenswertem Städtebau kombiniert mit wohnungsbezogenen Mobilitätsdienstleistungen (mit Abstrahlungseffekte auf den konventionellen Städtebau)

Fazit 2

- Pragmatischer Umgang: wo eine Nachfrage ist, sollte auch ein Angebot geschaffen werden
- Wahlfreie Modelle scheinen leichter vermittelbar zu sein
- Autoarmes Wohnen im Bestand weiter fördern

www.wohnen-plus-mobilitaet.nrw.de

