



Loop / Europaachse mit Blick auf die FRANKLIN GREEN FIELDS

Die neue, urbane Fortbewegung

In Paris gilt Tempo 30, das Seine-Ufer ist autofrei, einmal im Monat gehören die zehnspurigen Champs-Élysées alleine den Fußgängern und Radfahrern. New York veröffentlicht eine Fahrradkarte, auf der jährlich mehr „Bike Lanes“ verzeichnet sind, in Amsterdam ersetzt man Parkraum durch Straßengrün, Radabstellanlagen oder gastronomische Außenflächen. Gerade in städtischen Bereichen besitzen immer weniger junge Menschen einen Führerschein – und auch das erste eigene Auto steht nicht mehr so hoch im Kurs wie noch vor wenigen Jahren. Keine Frage: Unsere Art zu leben und sich fortzubewegen, befindet sich vor allem im urbanen Raum in einem gigantischen Veränderungsprozess. Ein Prozess, der die Stadtentwicklung vor neue Herausforderungen stellt – und dabei auch das Aufgabenportfolio der Wohnungswirtschaft erweitert.

ALTE MILITÄRFLÄCHEN ZU NEUEN QUARTIEREN

In Mannheim sind in den vergangenen Jahren fast 300 Hektar Fläche freigeworden: Die US-amerikanischen Streitkräfte haben ihre Garnison aufgelöst, die Konversion der ehemaligen

Militärflächen bietet zukunftsweisende Chancen für tiefgreifende Entwicklungen in der Quadratestadt. Die Umwandlung der Flächen ist Aufgabe der städtischen Entwicklungsgesellschaft MWSP. Als Tochter der Stadt Mannheim und der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft GBG steuert diese die komplexe Aufgabe, vier Konversionsflächen parallel zu lebenswerten Stadt- und innovativen Gewer-bequartieren zu entwickeln. Bei der Implemen-tierung neuer, nachhaltiger Mobilitätsange-bote kommt zwei Arealen eine besondere Bedeutung zu: FRANKLIN, wo schon etwa 4.000 Menschen leben – 10.000 sollen es einmal werden –, und SPINELLI, wo die Auf-siedelung von insgesamt 4.500 Bewohnerin-nen und Bewohnern mit Abschluss des ersten Bauabschnitts in 2023 beginnt.

DREI SÄULEN FÜR DIE MOBILITÄT DER ZUKUNFT

Eines ist klar: Zukunftsweisende Stadt- bzw. Quartiersplanung und nachhaltige Mobilitäts-planung können nicht getrennt voneinander betrachtet werden. Sie bedingen einander –



Nachbarschaftsoase FRANKLIN inkl. Fahrzeugangebot

und müssen deshalb von Anfang an gemeinsam gedacht werden. In den neuen Quartieren rücken die Menschen in den Mittelpunkt, ein weitgehend barrierefreier öffentlicher Raum bietet allen Nutzergruppen Zugang. Das Erschließungs- und Wegenetz sorgt für kurze Wege und behandelt die unterschiedlichen Mobilitätsformen gleich – ein verkehrsberuhigter Kernbereich mit autofreien Abschnitten erhöht die Aufenthaltsqualität im Quartierszentrum für alle Bewohnerinnen und Bewohner und entschleunigt diese. Die städtebauliche Struktur bildet die erste von drei Säulen in der modernen Mobilitätsplanung.

Die zweite Säule ist ein gut ausgebautes ÖPNV-Angebot: Barrierearm im Zugang, emissionsarm im Betrieb, bietet ein attraktives Nahverkehrsnetz mit entsprechender Taktung im urbanen Raum oft die bessere, weil schnellere Alternative zum eigenen Auto und dem Stop-and-Go-Verkehr der Einfallstraßen. Die dritte Säule besteht aus einem innovativen Mobilitätsangebot für alle Formen des Individualverkehrs: Fahrräder und Lastenfahrräder, Elektroroller sowie eine emissionsarme E-Auto-Flotte vervollständigen im Rahmen von Sharing-Angeboten die Möglichkeiten der multimodalen Fortbewegung innerhalb der Stadt.

IM ANGEBOT: WOHNEN PLUS MOBILITÄT

Sowohl auf FRANKLIN als auch SPINELLI sind die Investoren von Anfang an mit im Boot. Die Immobilien gemeinsam mit den neuen Mobilitätsmöglichkeiten zu vermarkten, unterstützt die bewusste Entscheidung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner für ein neues Mobilitätsverhalten. Eine eigene Mobilitätsmanagementgesellschaft für den Stadtteil FRANKLIN, die Blue Village FRANKLIN mobil GmbH, bündelt und betreibt unterschiedliche Fahrzeug-Sharing-Angebote und stellt Serviceangebote zur Verfügung, die für die Nutzerinnen und Nutzer deutlich attraktiver sind, als wenn jeder Investor zur Immobilie auch sein eigenes „Mobilitätssüppchen“ kochen würde. Durch die große Bandbreite an Fahrzeugalternativen soll vor allem der private Zweitwagen überflüssig gemacht werden. Das rechnerische Ziel ist der Stellplatzschlüssel von 0,8. Das bedeutet, dass 80 % der Wohneinheiten nur einen und 20 % der Wohneinheiten gar keinen Privat-Pkw mehr besitzen.

Dafür braucht es Anfangsinvestitionen der öffentlichen und privaten Mobilitätsanbieter: Von Beginn der Ansiedelung an muss ein diverses Fahrzeugangebot garantiert zur Verfügung stehen. Das ist keine Selbstverständlich-

keit, weil die Auslastung sowohl im ÖPNV als auch bei der Mobilitätsgesellschaft gerade am Anfang noch nicht hoch genug ist, um wirtschaftlich tragbar zu sein. Für die Akzeptanz und den Umstieg auf ein nachhaltigeres Mobilitätsverhalten sind das Vorhandensein wichtiger ÖPNV-Linien, eine attraktive Wegegestaltung und ein garantiertes Mindestangebot an Sharing-Fahrzeugen allerdings unabdingbar. Schließlich ist mit dem Umzug in eine neue Wohnung oder ein neues Haus auch eine Neuorganisation des Alltags verbunden – die Neuorganisation des eigenen Mobilitätsverhaltens inklusive. Dieses Zündungsinital zur Einübung neuer Gewohnheiten soll keinesfalls verpuffen. Das Bewusstsein, sich im Bereich Mobilität innovativ und zukunftsweisend aufzustellen, hilft übrigens auch bei der positiven Vermarktung der einzelnen Immobilien.

IMPLEMENTIERTES MOBILITÄTS- ANGEBOT AUF FRANKLIN

Ein E-Busvorlaufbetrieb bindet die einzelnen Teilflächen ans Mannheimer Stadtbahnnetz an, eine neue Stadtbahnlinie auf FRANKLIN soll bis Ende 2024 in Betrieb gehen. Währenddessen bietet die Mobilitätsgesellschaft FRANKLIN mobil den Bewohnerinnen und Bewohnern stationsbasierte Elektrofahrzeuge und flexibel abstellbare Elektroroller zu attraktiven Konditionen. Auch E-Ladepunkte, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Privatgrundstücken, sind in großer Zahl vorhanden. Alle Miet- oder Käuferparteien von



**DR. LEA
SCHMIDT**

Referentin für Grundsatzfragen, MWS
Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Investoren, die das innovative Mobilitätskonzept von FRANKLIN mobil unterstützen, erhalten vergünstigte Carsharing-Tarife. Aktuell gibt es eine zeitlich befristete und freiwillige Stellplatzaussetzung: 20% der Stellplätze müssen vorerst nicht errichtet werden. In diesem Fall verpflichten sich die teilnehmenden Investoren zu einer finanziellen Beteiligung am Aufbau und Betrieb eines Fahrzeugsharing-Pools für die Bewohnerinnen und Bewohner. Wenn nach Abschluss der Evaluierung die Funktionalität des Konzepts unter Beweis gestellt ist, soll der reduzierte Stellplatzschlüssel dauerhaft festgeschrieben werden. Verschiedene Mobilitätsformen können mithilfe der Mobilitätsstationen flexibel kombiniert werden. Dies bedeutet, dass ÖPNV-Haltestellen, Car- & Bikesharing-Stationen sowie Radabstellanlagen in unmittelbarer Nähe zueinander geplant und umgesetzt werden. Das ermöglicht den Wechsel zwischen Verkehrsmitteln. Dies ist besonders attraktiv, da auf FRANK-

LIN mit dem Loop und der Europaachse derzeit zwei eigene Wegeverbindungen nur für Radfahrer und Fußgänger hergestellt werden – diese schaffen nicht zuletzt auch Sicherheit für alle Altersgruppen.

KLEINE UNTERSCHIEDE AUF SPINELLI

Im Gegensatz zu FRANKLIN ist die 0,8 im Stellplatzschlüssel auf SPINELLI von Anfang an verpflichtend festgeschrieben. Und während auf FRANKLIN die privaten Pkw auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden – in der Regel in Tiefgaragen, bei Bestandsbauten auf oberirdischen Parkplätzen – wird nahezu das gesamte Parkaufkommen auf SPINELLI in dezentralen Quartiersgaragen untergebracht. Im Straßenraum sollen nur vereinzelt öffentliche Besucherparkplätze entstehen, die dann, wie auch auf FRANKLIN, bewirtschaftet werden. FRANKLIN mobil entwickelt auch für SPINELLI ein garantiertes Sharing-Angebot, das bereits mit Beginn der Aufsiedelung zur

Verfügung steht. Parallel wird der Busverkehr um- und ausgebaut, damit SPINELLI barrierefrei an den ÖPNV angebunden werden kann. Eine Straßenbahntrasse zur künftigen Anbindung des Quartiers ist in Planung. Ebenso ein vier Meter breiter Radschnellweg, der ein schnelles und umweltfreundliches Pendeln in der Region ermöglicht.

Die Stadt, wie wir sie kennen, verändert sich. Weil in jeder Veränderung immer neue Chancen liegen und Mobilität und der öffentliche Raum sich stark wechselseitig beeinflussen, nutzen wir diese Prämissen auch im sich verändernden Mobilitätsverhalten: Für ein Mehr an Lebensqualität und für ein Weniger an Belastungen – seien es Kosten oder Emissionen. Die MWSP sorgt auf FRANKLIN und SPINELLI dafür, dass die Bewohnerinnen und Bewohner mit einem neuen Alltag auch eine neue Mobilität leben können.



DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

Ihr Regionaldirektor:
Johann Seidl » Tel. +49 172 4331901 » johann.seidl@dzhyp.de

dzhyp.de

Premium
Fördermitglied
im GdW

DZ HYP