

## **Mobilitätskonzept Projekt «s'WAGI» für autoarmes Mehrgenerationenwohnen und Gewerbe auf dem Wagenareal Schaffhausen**



©map.search.ch

100 Meter

### **Auftraggeber**

LEGENO Schaffhausen, Wagenstrasse 10, 8200 Schaffhausen

### **Konzeptverfasser**

bernhard Umwelt • Verkehr • Beratung, Samuel Bernhard, Strassburgerallee 64, 4055 Basel

**Definitive Fassung:** 23. Juni 2020

## **Impressum**

### ***Auftraggeber***

LEGENO Schaffhausen  
Roland Hofer  
Wagenstrasse 10  
8200 Schaffhausen

### **Konzeptverfasser**

bernhard Umwelt ▪ Verkehr ▪ Beratung  
Samuel Bernhard  
Strassburgerallee 64  
4055 Basel

### **Planung / Realisierung Projekt**

ARGEWA – Arbeitsgemeinschaft Wagenareal Schaffhausen  
Schumacher Somm Architekten AG  
Atelier Roland Hofer GmbH  
Raum 82 | Baukultur  
sowie weitere Fachpersonen aus Soziokultur, Landschaftsarchitektur und Energie

## Inhaltsverzeichnis

Impressum .....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
1. Ausgangslage.....	4
1.1 Baurechtsvergabe / Quartierplan .....	4
1.2 Vorgaben für das Mobilitätskonzept.....	4
2. Antrag / Dimensionierung Abstellplätze .....	5
2.1 Vorgaben nach dem Quartierplan.....	5
2.2 Parkierung Autos.....	5
2.3 Abstellanlagen Velo, Mofa, Anhänger, Kinderwagen u.a. ....	6
3. Standortanalyse .....	8
3.1 Qualität ÖV-Erschliessung .....	8
3.2 Qualität Nahversorgung und Entsorgung .....	8
3.3 Einbettung Velowegnetz und -infrastruktur / Fusswege.....	8
3.4 Carsharing-Möglichkeiten .....	9
4. Alternative Mobilitätsangebote.....	10
4.1 Verankerung .....	10
4.2 Abstellplätze für Velos und Spezialgeräte.....	10
4.2.1 Abstellplätze Innen .....	10
4.2.2 Abstellplätze Aussen .....	11
4.3 Werkstatt.....	11
4.4 Siedlungseigenes Carsharing .....	11
4.5 E-Bike- und Cargobike-Sharing .....	11
4.6 Warenannahme und Verleih-Service.....	12
4.7 Entsorgung .....	12
5. Vereinbarung für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungs-MieterInnen.....	13
5.1 Vermietungsreglement.....	13
5.2 Autoverzichtserklärung.....	13
5.3 Härtefall-Regelung.....	14
6. Controlling .....	14
6.1 Jährliche Bestätigung durch Mieterschaft.....	14
6.2 Jährliche Bestätigung gegenüber Stadt Schaffhausen .....	14
7. Sicherstellung und Vorgehen bei Abweichungen.....	15
7.1 Rechtliche Sicherstellung.....	15
7.2 Vorgehen bei Abweichungen .....	15

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Baurechtsvergabe / Quartierplan

Die gemeinnützige Genossenschaft LEGENO – Lebensgenossenschaft Schaffhausen – und die ARGEWA – Arbeitsgemeinschaft Wagenareal Schaffhausen entwickelten das Referenzprojekt «s'WAGI». Dieses gewann den Wettbewerb für die Baurechtsvergabe durch die Stadt Schaffhausen<sup>1</sup>. Am 13. November 2018 hat der Schaffhauser Grosse Stadtrat der Baurechtsvergabe des Grundstücks GB Nr. 2744 an die LEGENO Schaffhausen zugestimmt. Der Baurechtsvertrag wurde am 20. Februar 2019 unterzeichnet.

Das Projekt «s'WAGI» weicht in einigen Punkten von der Regelbauweise ab. Die Neuüberbauung des Grundstücks wurde daher mittels eines Quartierplans mit besonderen Vorschriften nach Art. 17 und 18 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) grundeigentümerrechtlich gesichert.

Die entsprechenden Vorgaben für die Realisierung wurden im Quartierplan «Wagenareal» Schaffhausen<sup>2</sup> festgesetzt.

## 1.2 Vorgaben für das Mobilitätskonzept

In den Vorschriften zum Quartierplan «Wagenareal» Schaffhausen wurden in Art. 6 Mobilitätskonzept, Verkehrserschliessung und Parkierung die Vorgaben festgehalten:

- Die Anzahl der Pflichtparkplätze wird reduziert
- Für die BewohnerInnen stehen keine privaten Parkplätze zur Verfügung
- Der reduzierte Bedarf ist im Mobilitätskonzept nachzuweisen und durch ein Controlling dauerhaft zu sichern
- Mit den MieterInnen ist der Privatfahrzeugverzicht vertraglich zu vereinbaren
- Die Verpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen
- Gibt es wiederholte Abweichungen vom Mobilitätskonzept, sind die gemäss städtischer Parkplatzverordnung minimal erforderlichen Parkplätze nachträglich zu schaffen. Falls dies nicht möglich ist, muss sich der Grundeigentümer an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage beteiligen

Im Quartierplanperimeter sind zu erstellen:

- 4 Auto-Parkplätze für Carsharing und mindestens 3 Abstellplätze für Elektrowelosharing
- 90 gedeckte Veloabstellplätze und zusätzliche Abstellplätze für Veloanhänger, Cargovelos und leichte Zweiräder
- Mindestens 30 oberirdische Veloabstellplätze
- 5 Auto-Besucherparkplätze, davon mindestens einer für Menschen mit Handicap

---

<sup>1</sup> Quartierplan «Wagenareal» Schaffhausen, Grundstück GB Nr. 2744 – Planungsbericht, Fassung vom 10. Oktober 2019

<sup>2</sup> Quartierplan «Wagenareal» Schaffhausen, Grundstück GB Nr. 2744 – Vorschriften und Planungsbericht, Fassung vom 10. Oktober 2019

## 2. Antrag / Dimensionierung Abstellplätze

### 2.1 Vorgaben nach dem Quartierplan

Die Vorgaben an die Parkierung sind im Quartierplan festgeschrieben. Siehe Kapitel 1.2. Entsprechend wird das Projekt dimensioniert:

- 5 Besucher-Parkplätze, oberirdisch beim «Stadt-Platz», davon einer für Menschen mit Handicap gemäss SIA Norm<sup>3</sup> dimensioniert und ausgestaltet
- 4 Carsharing-Parkplätze, situiert im Untergeschoss des «Dachgarten-Hauses» und mindestens 3 Abstellplätze für Elektrovelosharing
- 90 gedeckte Veloabstellplätze und zusätzliche Abstellplätze für Veloanhänger, Cargovelos und leichte Zweiräder
- Mindestens 30 oberirdische Veloabstellplätze

### 2.2 Parkierung Autos

Die geplante Siedlung «s'WAGI» **wird autoarm realisiert**. Sowohl den Bewohnenden als auch den Gewerbe-Mietenden<sup>4</sup> stehen keine eigenen – privaten – Parkplätze zur Verfügung. Erstellt werden aber vier Parkplätze im Untergeschoss des «Dachgarten-Hauses», welche für das siedlungseigene Carsharing vorgesehen sind. Dazu werden die im Aussenraum erstellten Parkplätze ausschliesslich für die Besuchenden verwendet.

Mit dem Projekt werden weniger Besucher-Parkplätze erstellt, als dies in der Regelbauweise vorgesehen ist.

Vorgesehen sind im «s'WAGI» Gewerbeflächen im «Dachgarten-Haus». Dazu kommt die Nutzung des «Wagi-Hauses» für Gewerbebetriebe. Die Mieterschaft ist noch nicht festgelegt.

#### **Effektiv erstellte Anzahl Parkplätze = 9 PP**

Art der Parkplätze:

- 4 Parkplätze für siedlungseigenes Carsharing (Bewohnende, Gewerbe und Dienstleistung)
- 1 grösserer Parkplatz für Menschen mit Handicap gemäss SIA Norm (siehe Fusszeile 3) für Behinderten-Transportfahrzeug oder grösseren PW
- 4 Parkplätze auf dem «Stadt-Platz» für Besuchende mit Autos

Für Arzt und Notfalldienste gibt es genügend freien Parkraum auf dem Areal. Ein entsprechender Parkplatz muss nicht vorgehalten werden.

---

<sup>3</sup> SIA Norm 500 «Hindernisfreie Bauten», Ziffer 9.7.

<sup>4</sup> Beim Begriff Mietende/MieterInnen sind im gesamten Konzept jeweils sowohl Bewohnende der Siedlung als auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und deren MitarbeiterInnen gemeint.

### Begründung:

**Für die Bewohnenden** ist ein Leben ohne Auto an diesem Standort möglich.

- In der Vermietung werden ausschliesslich Menschen ohne eigenes Auto angesprochen.
- Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist Wohnen ohne eigenes Auto möglich, der Standort ist mit ÖV gut erschlossen (siehe dazu auch Kapitel 3).
- Mit dem Bau werden spezifische Mobilitätsangebote geschaffen, welche die Mobilität ohne eigenes Auto fördern (vergleiche Kapitel 4).
- Die Bewohnenden werden mit Zusatz zum Mietvertrag dazu verpflichtet, keine Privatautos zu halten. Siehe Kapitel 5.1 und 5.2.

Härtefälle können zudem ein Gesuch an die Genossenschaft stellen. Siehe dazu auch Kapitel 5.3.

**Auch die Gewerbe- und Dienstleistungs-MieterInnen** unterzeichnen per Zusatz zum Mietvertrag die Autoverzichtserklärung. Genutzt werden kann das siedlungseigene Carsharing. Ein Nachfrageüberhang an Parkplätzen kann zudem durch den öffentlichen Munotparkplatz in 300 Meter Distanz aufgefangen werden.

Um **das nicht berechnete Besetzen der Parkplätze durch Drittnutzende** (beispielsweise Firmen) zu verhindern, werden die Besucher-Parkplätze ausschliesslich den Besuchenden und Gewerbenutzenden, respektive Gästen des Bistros vorbehalten und entsprechend signalisiert. Die maximale Nutzungsdauer wird beschränkt.

Die Differenz von 2 PP **bei den Besuchenden** im Vergleich zwischen dem Pflichtbedarf und den effektiv erstellten Plätzen begründet sich in dem reduzierten Bedarf sowohl der Bewohnenden wie auch der eingemieteten Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

## **2.3 Abstellanlagen Velo, Mofa, Anhänger, Kinderwagen u.a.**

Im Quartierplan ist der zu erstellende Abstellplatz für Velos festgelegt.

Es sind zu erstellen:

- 90 gedeckte Veloabstellplätze und zusätzliche Abstellplätze für Veloanhänger, Cargovelos und leichte Zweiräder
- Mindestens 30 oberirdische Veloabstellplätze

### **Bedarf Wohnen**

Gemäss dem Handbuch Veloparkierung<sup>5</sup> wären als Richtwert 1 Abstellplatz pro Zimmer bei Wohnnutzungen zu erstellen, was einem Gesamtbedarf von 79 Abstellplätzen entspricht.

---

<sup>5</sup> Handbuch Veloparkierung – Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb, ASTRA und Velokonferenz Schweiz, 2008.

<b>Ermittlung Bedarf Abstellplätze (Bewohnende)</b>		
Art der Wohnung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Abstellplätze
1.5 Zimmer-Wohnung	4	6
2 Zimmer-Wohnung	3	6
2.5 Zimmer-Wohnung	5	13
3 Zimmer-Wohnung	2	6
3.5 Zimmer-Wohnung	2	7
4.5 Zimmer-Wohnung	1	4
5.5 Zimmer-Wohnung	4	22
7.5 Zimmer-Wohnung	2	15
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>79</b>

### **Bedarf Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe**

Bei den zu erstellenden Abstellplätzen für Gewerbe und Dienstleistung ist der Bedarf abhängig von der effektiven Nutzung. Die Werte in der untenstehenden Tabelle entsprechen einer Annahme für diesen Nutzungsmix (Zahlen ebenfalls gemäss Handbuch Veloparkierung):

- DL-Betriebe im «Dachgarten-Haus»
- 50% Bistro-Nutzung im «Wagi-Haus»
- 50% Genossenschaftseigene Aktivitäten / Verleih-Service o.ä.

<b>Ermittlung Bedarf Abstellplätze (Gewerbe / Bistro)</b>		
<i>Art der Nutzung</i>	<i>Anzahl</i>	<i>Anzahl Abstellplätze</i>
DL-Betrieb* Besuchende	15 Arbeitsplätze	4
DL-Betrieb* Mitarbeitende	15 Arbeitsplätze	3
Bistro Besuchende	20 Sitzplätze	4
Bistro Mitarbeitende	20 Sitzplätze	1
<b>Total</b>	<b>---</b>	<b>12</b>

\* = Annahme: kundenintensiv

### **Einschätzung zum effektiven Bedarf**

- Grundsätzlich ist der Bedarf punkto Velo-Abstellplätzen in autoreduzierten Siedlungen höher als in herkömmlichen Siedlungen.
- Erstellt werden insgesamt rund 120 Abstellplätze – der errechnete Bedarf gemäss Handbuch Veloparkierung – beträgt 91. Es werden also rund 25% mehr Abstellplätze erstellt, als nach Pflichtbedarf notwendig wären. Da zudem noch Platz für Spezialgeräte (wie Anhänger) eingeplant wird, ist diese Kalkulation als adäquat einzuschätzen.

### 3. Standortanalyse

#### 3.1 Qualität ÖV-Erschliessung

Der Standort der geplanten Siedlung «s'WAGI» wird der ÖV-Güteklasse B nach ARE zugerechnet. Dies entspricht einer guten ÖV-Erschliessung.

Der Bahnhof Schaffhausen liegt in 800 Meter Fussdistanz entfernt. Allerdings sind auf dem Weg zum Bahnhof mehrere grosse und stark befahrene Strassen zu queren (vgl. Kapitel 3.3).

Die Siedlung ist zudem von der Buslinie Nr. 4 Gruben – Bahnhof – Birch erschlossen. An Werktagen gibt es sechs Verbindungen pro Richtung (von 6 – 20 Uhr Montag bis Freitag; von 8 – 19 Uhr samstags); an Sonntagen und abends bis Mitternacht gibt es drei stündliche Verbindungen pro Richtung. Die Nahverkehrsversorgung kann als gut beurteilt werden, insbesondere da sowohl die Einkaufsgelegenheiten stadtauswärts als auch das Zentrum umsteigefrei mit der Buslinie Nr. 4 erreicht werden kann.

#### 3.2 Qualität Nahversorgung und Entsorgung

Die Wege zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind kurz. Grundsätzlich gibt es zwei Hauptrichtungen für die Besorgungswege.

##### Stadtauswärts (Wichtigste Ver- und Entsorgungs-Einrichtungen / Läden)

Geschäft/ Einrichtung	Distanz	Präferenz / Qualität
Entsorgung Altöl, Alu, Blech und Glas	200m	Zu Fuss / gefahrlos und ohne Querung Hauptstrasse
Kindergarten Gruben	300m	Zu Fuss / gefahrlos und ohne Querung Hauptstrasse
Nächste Kinderbetreuung	300m	Zu Fuss / mit Querung Hauptstrasse
Coop Center (gross)	500m	Zu Fuss / gefahrlos und ohne Querung Hauptstrasse
Migros (klein), Denner Post	1600m	Mit Velo oder Bus Nr. 4 / nicht richtungsgetrennte Hauptstrasse – mit Velostreifen

##### Stadteinwärts (Wichtigste Ver- und Entsorgungs-Einrichtungen / Läden)

Geschäft/ Einrichtung	Distanz	Präferenz / Qualität
Schule Emmersberg	500m	Zu Fuss / mit Querung Erschliessungsstrasse (befahren)
MM Migros	800m	ÖV / Für Velo stark befahrene Strassen – unangenehm)
Div. Detailhandelsgeschäfte	Ab 800m	ÖV / Für Velo stark befahrene Strassen – unangenehm)

##### Einschätzung Qualität Nahversorgung:

Das Angebot ist gut, die Wege für ein Einkaufen / Entsorgen ohne eigenes Auto geeignet.

Einzige Einschränkung: Die stark befahrene Hauptstrasse (Grubenstrasse) mindert die Qualität für die Alltagswege. Siehe dazu auch das nachfolgende Kapitel.

#### 3.3 Einbettung Velowegnetz und -infrastruktur / Fusswege

##### Velowege

Die Grubenstrasse ist für die Bewohnenden und das Gewerbe die zentrale Erschliessungsstrasse von und zum Wagenareal. Diese ist beidseitig mit Velostreifen ausgestattet. Allerdings ist die



Strasse für Autos nicht richtungsgrenzt, was zu engen Platzverhältnissen und potentiellen Gefahrensituationen führt. Zudem ist stressfreies Velofahren schwierig, insbesondere wenn Lasten transportiert werden (mit Lastenvelo oder Anhänger).

Im Gesamtverkehrskonzept der Stadt Schaffhausen<sup>6</sup> sind die wesentlichen Punkte dargestellt, welche die Nutzung des Velos erschweren. Betreffend die wichtigsten Alltagswege der Bewohnenden und des Gewerbes sind dies:

- S 3: Emmersbergstrasse -> wesentlicher Steigungsabschnitt
- G 5: Knoten Fulachstrasse – Emmersbergstrasse -> Gefahrenstelle
- G 2: Schwabentor – Adler-Unterführung -> Gefahrenstelle

### Veloinfrastruktur

Die Veloabstellmöglichkeiten stadtauswärts sind befriedigend. So gibt es gedeckte Abstellplätze beim Coop und beim Migrolino an der Grubenstrasse (Haltestelle Stimmerstrasse) sowie beim Denner und bei der Migros an der Alpenstrasse.

Weniger positiv zu bewerten sind die Abstellmöglichkeiten stadteinwärts. Die Abstell-situation beim Bahnhof selber ist zwar mit dem Velo-Parking gut, die Erreichbarkeit dieses ist aber mit Gefahren verbunden. An weiteren – einfach erreichbaren – Abstellmöglichkeiten rund um den Bahnhof fehlt es. «Park and Ride» (Velo / Bahn) ist nicht bequem.

### Fusswege

Relevant sind bei den Fusswegen primär die Querungen, welche die Kinder und SchülerInnen auf ihren täglichen Wegen antreffen. Der Kindergarten Gruben ist diesbezüglich gefahrlos zu erreichen. Beim Weg zum Spielplatz und zur Kinderbetreuung Blautraubenstrasse fehlt ein Fussgängerstreifen für eine direktere Querung der Grubenstrasse auf Höhe Blautraubenstrasse. Die Wege zum Schulhaus Emmersberg sind unproblematisch, die Querung der Emmersbergstrasse ist mit einem Fussgängerstreifen gesichert.

### Fazit

Die Voraussetzungen für den Langsamverkehr sind insgesamt als genügend einzuschätzen. Positiv ins Gewicht fallen die kurzen Wege zu den Alltagszielen. Aus Sicht eines / einer Velonutzenden Person fallen die Steigungen und Gefahrenstellen negativ ins Gewicht. Die Fusswege können insgesamt als gut beurteilt werden.

## **3.4 Carsharing-Möglichkeiten**

Carsharing ist für einige Menschen ohne eigenes Auto ein wichtiger Teil ihrer Mobilität. Aus diesem Grund wird ein siedlungseigenes Carsharing eingeplant.

Falls das siedlungseigene Angebot zu Spitzenzeiten ausgebucht sein sollte, gibt es mit dem Mobility-Standort Schaffhausen Gruben Coop (ein Kombi) eine weitere Option in Fusswegdistanz (500 Meter).

Das siedlungseigene Angebot eingerechnet, kann die Carsharing-Versorgung als sehr gut bezeichnet werden.

---

<sup>6</sup> Gesamtverkehrskonzept für die Stadt Schaffhausen, INFRAS, genehmigt vom Stadtrat am 1. April 2008

## 4. Alternative Mobilitätsangebote

Neben den insgesamt guten Standortvoraussetzungen erleichtern zusätzlich vorgesehene Mobilitätsangebote das Wohnen und Arbeiten ohne eigenes Auto im Wagenareal.

### 4.1 Verankerung

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft LEGENO organisiert und betreibt die einzelnen Mobilitätsangebote. Respektive sie benennt separat verantwortliche Personen oder Organisationen für diese Umsetzungsbereiche:

- Ordnung (wieder-)herstellen im Veloabstell-Bereich und Unterhalt der Werkstatt (siehe Kapitel 4.2 und 4.3)
- Sicherstellen des Betriebs Verleih-Angebot (siehe Kap. 4.5 und 4.6)
- Verfassen des Controlling-Berichtes
- Adresse gegenüber Bewohnenden für Meldung bei Schäden etc.

### 4.2 Abstellplätze für Velos und Spezialgeräte

#### 4.2.1 Abstellplätze Innen

Die gedeckten Abstellplätze sind im «Lauben-Haus» geplant. Der Zugang erfolgt – ebenerdig – vom «Stadt-Platz» her: über den Haupteingang ins Treppenhaus (Süd) und über eine weitere Türe in den Abstellraum.

Die Türen sind so zu gestalten, dass sie punkto Velonutzung diese Anforderungen erfüllen:

- Eingänge weisen eine lichte Breite von mindestens 1.05 Meter (empfohlen 1.2 Meter) und eine lichte Höhe von mindestens 2.05 Meter auf.
- Sie werden als Schiebe- oder Schwingtüren konzipiert. Sie sind fixierbar und selbst-schliessend
- Damit die Tür ungehindert betätigt werden kann, ist im Türbereich ausreichend Platz vorzusehen

Der Abstellraum misst 5.55 \* 33 Meter. Der Raum wird in vier Bereiche eingeteilt:

- Abstellstreifen à 2.1 \* 27 Meter für horizontales Abstellen von Velos.  
Bei Mindestabstand von 0.65 Metern gemäss Handbuch Veloparkierung gibt es Platz für:  
- 41 Velos.  
Bei höhenversetztem Veloabstellen gibt es gar Platz für:  
- 60 Velos.
- Abstellstreifen à 1.2 \* 27 Meter für vertikales Aufhängen von Velos (mit Bike-Lift oder Wandhaken – höhenversetzt).  
Bei komfortablem Abstand von 0.45 Meter gibt es Platz für:  
- 60 Velos
- Fahrgasse zum Manövrieren der Velos à 2.25 \* 27 Meter
- Freifläche für Spezialvelos, Anhänger und sonstige Geräte wie Kick-Boards, Kinderwagen etc.: 5.55 \* 6 Meter.
- Installiert werden zudem Schliessfächer zum Deponieren von Helmen, Schlössern und weiterem Zubehör.

Velo-Abstellraum total:

- 100 – 120 Velos
- Ausreichender Platz für Spezialvelos und sonstige Geräte

#### **4.2.2 Abstellplätze Aussen**

Im Aussenraum sind Abstellflächen für insgesamt rund 40 Velos vorgesehen. Die Abstellorte sind:

- Beim «Stadt-Platz»: für BesucherInnen und Gewerbe-Mietende
- Beim «Wagi-Haus»: für BesucherInnen und Gewerbe-Mietende
- Vor «Dachgarten-Haus»: für BewohnerInnen

Die Veloabstellplätze werden wie folgt eingerichtet:

- Mit Anlehnbügel oder Velopfosten – zum sicheren Anbinden und Anlehnen von Velos ohne Ständer
- Ein Drittel des Platzes wird nicht mit Pfosten oder Bügel ausgestattet, damit auch Spezialvelos, Kinderanhänger oder Ähnliches kurzzeit-parkiert werden können.

#### **4.3 Werkstatt**

In der gemeinschaftlichen Werkstatt im «Dachgarten-Haus» ist ein Bereich für das Velo vorgesehen. Velo-NutzerInnen finden alles, was sie für den Unterhalt benötigen.

- Pumpstation zum komfortablen Pumpen von Velos.
- Werkzeugpalette zum Flickern
- Oele, Schmiermittel
- Etc.

#### **4.4 Siedlungseigenes Carsharing**

Für das siedlungseigene E-Car-Sharing werden 4 Parkplätze / Standplätze im «Dachgarten-Haus» bereitgestellt. Das E-Car-Sharing wird vom Contractor, der ADEV Energiegenossenschaft, Liestal, betrieben. Zu Beginn werden 1-2 Autos angeschafft und Erfahrungen mit dem Bedarf seitens der MieterInnen gesammelt. Sofern der Bedarf gegeben ist, werden weitere Autos angeschafft (bis maximal 4 Fahrzeuge).

Für die Elektroautos wird die entsprechende Ladeinfrastruktur geplant und installiert.

Ausleihe der Fahrzeuge und Abrechnung wird von der ADEV übernommen.

#### **4.5 E-Bike- und Cargobike-Sharing**

Für die Siedlungs-Bewohnenden und Gewerbe-Mietenden werden bis zu drei Cargobikes und ergänzend allenfalls weitere E-Bikes angeschafft oder die entsprechende Anzahl Carvelo2Go-Plätze auf dem Areal eingerichtet (siehe dazu nachfolgenden Abschnitt Carvelo2Go). Wie viele und welche Fahrzeuge angeschafft, respektive über Carvelo2Go organisiert werden, hängt vom Bedarf seitens der Mietenden ab. Allenfalls bringen diese Fahrzeuge bei ihrem Einzug mit.

#### Betriebskonzept:

- Die Cargobikes/E-Bikes werden mit integrierter Ladestation untergebracht. Bei der Planung ist an das entsprechende Ausstatten des Verleihortes mit einem Stromanschluss zu denken. Durch die integrierte Lösung E-Bike / Ladestation ist gewährleistet, dass die Cargobikes/E-Bikes ständig einsatzbereit sind.
- Bewohnende erbringen den Nachweis, dass sie eine Haftpflicht-Versicherung abgeschlossen haben und unterschreiben eine Nutzungs-Vereinbarung (Dauer der Nutzung, Reservation, Meldung bei Schäden, Sorgfaltspflicht etc.) – sie erhalten einen Chip für den Zugang zu den Cargobikes/E-Bikes.
- Die Ausleihe und Reservation erfolgt entweder online (Wagi-App) oder aufgrund der kurzen Wege in der Siedlung mittels einer einfachen Papierliste.
- Die Genossenschaft LEGENO, respektive eine dafür beauftragte Person regelt den Unterhalt der Cargobikes/E-Bikes mit einem Velohändler.

Damit das Handling mit den Fahrzeugen möglichst angenehm ist, wird die Tür zur Werkstatt mit einer Halteautomatik ausgestattet, so dass genügend Zeit bleibt, das Cargobike/E-Bike komfortabel herein oder hinaus zu schieben. Alternativ kann eine Schiebetür vorgesehen werden.

#### Variante «Carvelo2Go»

Alternativ zur Beschaffung von siedlungseigenen Cargobikes kann eine Vereinbarung mit «Carvelo2Go» und möglichem Co-Sponsoren (Pro Velo, VCS u.a.) unterzeichnet werden. Die Siedlung „s^WAGI» fungierte in diesem Fall als «Host» für eines oder mehrere Cargobikes.

## **4.6 Warenannahme und Verleih-Service**

Für Menschen ohne eigenes Auto ist es eine grosse Hilfe, wenn sie sich auf bequeme Art und Weise Waren nach Hause liefern lassen können. Dies entbindet sie davon, selber für den Transport zu sorgen. Zudem entspricht es einem generellen Trend, dass mehr und mehr Waren im Internet bestellt und zu irgendwelchen Zeiten geliefert werden, auch wenn die EmpfängerInnen der Waren nicht zu Hause sind. Mit der Abholeinladung müssen sie sich danach um die Übergabe der Ware kümmern, was sehr mühsam sein kann, insbesondere dann, wenn die betreffenden MieterInnen selten zu Hause sind.

Viele Fahrten werden in herkömmlichen Wohnungen zur Anschaffung von Gegenständen und Apparaten ausgelöst, selbst wenn diese von einem einzelnen Haushalt nur selten gebraucht werden. Ein Leih-Angebot kann hier Abhilfe schaffen und zudem einen Beitrag liefern, dass die Mietenden untereinander einen lebhafteren Austausch haben.

Die Siedlung „s^WAGI» besitzt sowohl die baulichen als auch die organisatorischen Voraussetzungen für eine zentrale Warenannahme und einen Verleih-Service:

- Im Bistro wird eine Annahmestelle für extern gelieferte Waren eingerichtet. Von den Mietenden können diese abgeholt werden, sobald sie zurück in der Siedlung sind.
- Lagerraum für Anlieferungen ist im «Wagi-Haus» vorhanden.

## **4.7 Entsorgung**

Für die Entsorgung der Wertstoffe ist keine spezifische Lösung notwendig. Die Siedlung „s^WAGI» befindet sich in nur 200 Meter Fussdistanz zur nächsten Wertstoff-Sammelstelle (Glas, Aluminium, Weissblech und Altöl).

## 5. Vereinbarung für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungs-MieterInnen

### 5.1 Vermietungsreglement

Im Vermietungsreglement der Genossenschaft LEGENO<sup>7</sup> sind die massgebenden Elemente aufgeführt, welche dem Autoverzicht in der Siedlung «s'WAGI» als Grundlage dienen. Sie gelten für jede Nutzergruppe: Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung.

- Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft aller volljährigen Personen in der Genossenschaft LEGENO und den Beitritt zum Hausverein voraus. Die MieterInnen der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen delegieren pro Mietvertrag einE VertreterIn in den Hausverein.
- Die Erstvermietung der Wohnungen sowie der Gewerbe- und Dienstleistungsräume erfolgt gemäss Vermietungsreglement durch die Erstvermietungskommission. Das Abschliessen der Mietverträge ist Sache des Vorstands der LEGENO. Für die Auswahl der NachmieterInnen ist der Hausverein zuständig. Gestützt auf die Statuten bildet er eine Vermietungskommission. Das Vermietungsreglement ist für den Hausverein verbindlich. (...) Die definitive Zu- oder Absage sowie das Abschliessen der Mietverträge ist ebenfalls Sache des Vorstands der LEGENO.
- Zusätzliche Vergabekriterien: Bereitschaft zum Teilen der Grundwerte der Genossenschaft LEGENO gemäss Leitbild<sup>8</sup> (Nachhaltigkeit, Gemeinschaft, Solidarität, Verschiedenheit der Lebens- und Wohnformen) und Offenheit zur wiederkehrenden Auseinandersetzung mit diesen Themen. Bereitschaft zum Engagement im Hausverein für die Gemeinschaft sowie Verzicht auf ein privates Auto.
- Die Überbauung «s'WAGI» ist dem autoarmen Wohnen und Arbeiten verpflichtet und stellt keine privaten Parkplätze zur Verfügung. MieterInnen haben deshalb eine Autoverzichtserklärung (Anhang) zu unterzeichnen. Es stehen ihnen im Bedarfsfall Autos im Car-sharing-System zur Verfügung. MieterInnen haben den Autoverzicht jährlich zu bestätigen.

### 5.2 Autoverzichtserklärung

Die Mietenden verzichten auf ein privates Auto und unterzeichnen hierfür die Autoverzichtserklärung<sup>9</sup>. Sie verpflichten sich, während der Mietdauer kein Auto zu besitzen, dauerhaft zu mieten, zu leasen oder mittels anderer Vereinbarungen dauernd zu nutzen. Sie verpflichten sich, dafür zu sorgen, dass weitere im Haushalt lebende oder im Unternehmen arbeitende Personen sich ebenfalls an diesen Autoverzicht halten.

---

<sup>7</sup> Vermietungsreglement s'WAGI für Wohnungen und Gewerbeflächen, vom Vorstand der Genossenschaft LEGENO genehmigt und in Kraft gesetzt am 10. Mai 2020.

<sup>8</sup> Leitbild LEGENO Schaffhausen, verabschiedet an der Gründungsversammlung vom 19. Januar 2018.

<sup>9</sup> Autoverzichtserklärung s'Wagi, vom Vorstand der Genossenschaft LEGENO genehmigt und in Kraft gesetzt am 10. Mai 2020.

Erwarten die Mietenden Besuch, der einen Auto-Abstellplatz benötigt, so sind diese Besucher auf den Munotparkplatz zu verweisen. Für kurze Besuche ist es möglich, das Auto auf den Besucher-Parkplätzen abzustellen.

Der Betrieb des Bistros wird Quartier-bezogen ausgerichtet. Die Anlieferung erfolgt über den Quartier-Platz.

Ein Verstoss gegen diese Verpflichtung stellt für die Vermieterin einen Ausschlussgrund aus der Genossenschaft und einen wichtigen Grund im Sinne von Art. 266g OR dar und berechtigt somit zu einer ausserordentlichen Kündigung. Beim Feststellen eines Verstosses werden die Mietenden schriftlich verwarnt und eine Frist von 60 Tagen angesetzt. Nach unbenütztem Ablauf dieser Frist kann der Mietvertrag gekündigt werden.

Der/die MieterIn erklärt sich ausdrücklich zur Mitwirkung an den Kontrollverpflichtungen der Vermieterin im Rahmen des Mobilitätskonzeptes bereit. Er/sie bestätigt jährlich den Autoverzicht.

### **5.3 Härtefall-Regelung**

Die Ausnahmen sind im Vermietungsreglement festgehalten: MieterInnen, die aus gesundheitlichen oder beruflichen (u.a. Arbeitszeiten ausserhalb der öV-Betriebszeiten) Gründen auf ein privates Auto angewiesen sind, haben beim Vorstand der LEGENO ein begründetes Ausnahmegesuch zu stellen. Eine Ausnahmegewilligung setzt den Nachweis eines gesicherten festen Parkplatzes voraus. Der Entscheid des Vorstands ist endgültig.

## **6. Controlling**

### **6.1 Jährliche Bestätigung durch Mieterschaft**

Die Übergabe des Mietobjektes erfolgt erst, nachdem die Mietenden sämtliche unter Kapitel 5.1 und 5.2 genannten Verpflichtungen vorbehaltlos eingegangen sind.

Die Mietenden bestätigen ihren Autoverzicht wie in Kapitel 5 beschrieben gegenüber der Genossenschaft.

Stellt die Genossenschaft fest, dass die Mietenden gegen die getroffenen Vereinbarungen verstossen, geht sie wie in Kapitel 5.2 beschrieben vor, das heisst entsprechende Mietverträge werden gekündigt.

### **6.2 Jährliche Bestätigung gegenüber Stadt Schaffhausen**

Die Genossenschaft LEGENO bestätigt gegenüber der Baupolizei zuhanden des Faszikels einmal jährlich, dass sämtliche Bewohnenden, Gewerbe-und Dienstleistungs-Mietenden die Kriterien erfüllen, oder falls diese davon abweichen, wie das weitere Vorgehen aussieht.

## **7. Sicherstellung und Vorgehen bei Abweichungen**

### **7.1 Rechtliche Sicherstellung**

Gemäss dem rechtsverbindlichen Quartierplan<sup>10</sup>, Art. 6, wird von der städtischen Parkplatzverordnung abgewichen und die Anzahl Pflichtparkplätze reduziert. Die Baubewilligung wird gestützt auf das Mobilitätskonzept verfügt. Dieses weist aus, wie die Parkierung vorgesehen ist, welche Massnahmen umgesetzt werden, um den Bewohnenden, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzenden eine alternative Mobilität zu ermöglichen, wie das Controlling durchgeführt wird und welche Massnahmen bei Nichteinhalten des Mobilitätskonzepts getroffen werden. Mit Rechtskraft der Baubewilligung werden diese Auflagen verbindlich. Im Grundbuch wird angemerkt, dass ein Mobilitätskonzept bestehen muss.

### **7.2 Vorgehen bei Abweichungen**

Stellt die Stadt Schaffhausen wiederholte Abweichungen gegen die Vorgaben des Mobilitätskonzepts fest, kann sie verlangen, das fehlende Pflichtfelder-Angebot gemäss städtischer Parkplatzverordnung (PPVO) entlang der Wagenstrasse zu erstellen oder durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage, beziehungsweise durch Zumietung die fehlende Anzahl Parkplätze nachzuweisen (Art. 6 Abs. 2 Quartierplanvorschriften).

---

<sup>10</sup> Quartierplan «Wagenareal» Schaffhausen, Grundstück GB Nr. 2744 – Vorschriften und Planungsbericht, Fassung vom 10. Oktober 2019