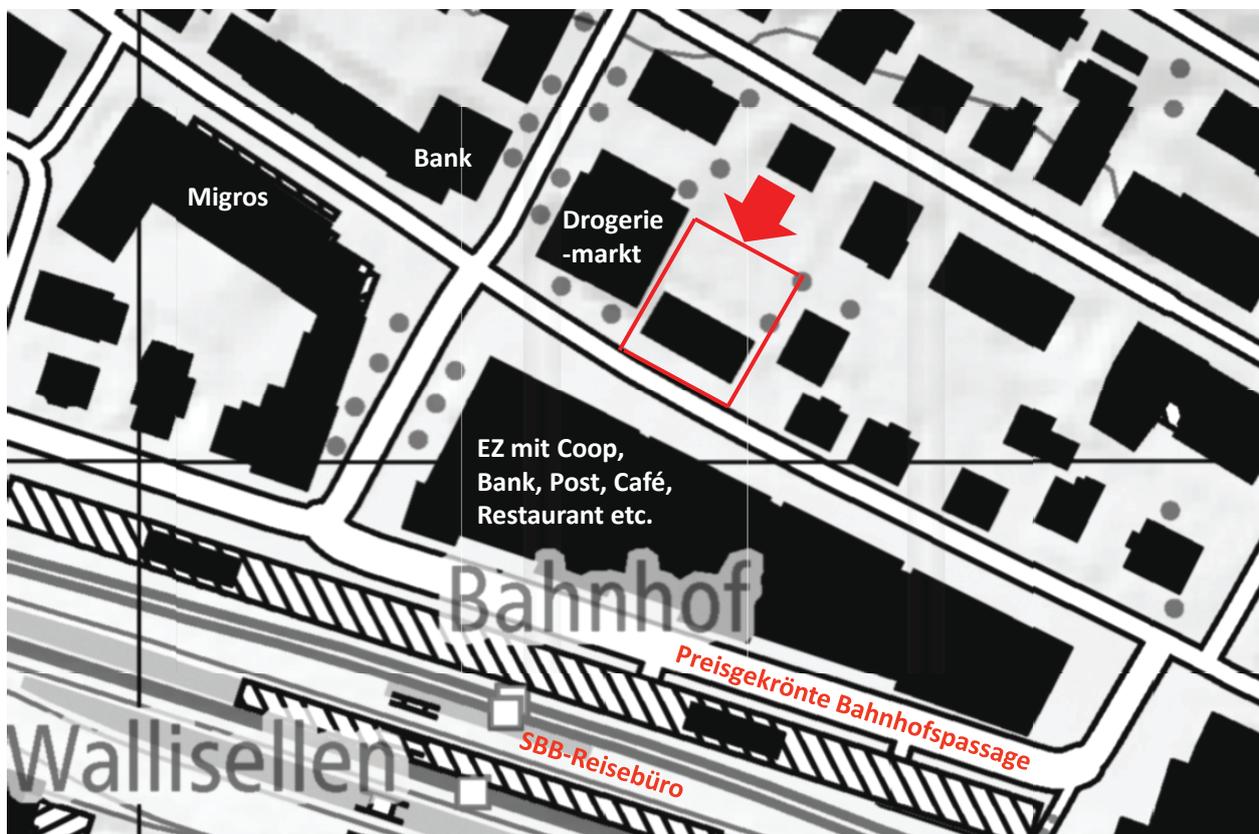


Autofreies Wohnen an der Neugutstrasse 3/5, Wallisellen



© swisstopo

**Konzeptverfasser**

Huusmax AG  
Zunstrasse 12a  
8152 Opfikon

mit

bernhard Umwelt - Verkehr - Beratung  
Samuel Bernhard  
Quellenstrasse 27  
8005 Zürich

Version: 27/11/2018

# Impressum

## Architekten

Stefano Milani  
Manuel Crepaz  
Huusmax AG

# Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis	3
1. Ausgangslage	4
1.1 Planung	4
1.2 Vorprojekt	4
1.3 Voraussetzungen für autofreies Wohnen	4
2. Antrag / Dimensionierung Abstellplätze	6
2.1 Voraussetzungen nach Reglement der Gemeinde Wallisellen	6
2.2 Parkierung Bewohnende	6
2.3 Parkierung Besuchende und weitere Zwecke	7
2.4 Abstellanlagen Velo, Mofa, Kinderwagen u.a.	7
3. Standortanalyse	9
3.1 Qualität ÖV-Erschliessung	9
3.2 Qualität Nahversorgung	9
3.3 Einbettung Fusswege / Velowegnetz und -infrastruktur	9
3.4 Carsharing-Möglichkeiten	10
4. Alternative Mobilitätsangebote	11
4.1 MobilitätsverantwortlicheR	11
4.2 Servicebereich	11
4.3 E-Bike	11
4.4 Veloanhänger	12
4.5 Warenannahme	12
4.6 Mobilitätsinformation und Bewohner-Anlässe	12
4.7 Entsorgung	13
4.8 Parkkartenreglement der Gemeinde Wallisellen	13
5. Sicherung Autofreiheit	14
6. Controlling	15
Anhang	16
Anhang 2: Paketbox	16
Anhang 3: Zusatz zum Mietvertrag – Vereinbarung zum Parkplatzverzicht	17

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Planung

Die Bauherrschaft besitzt an der Neugutstrasse 3 und 5 zwei Liegenschaften, für welche sie einen Neubau plant (Parzellen 8526 und 8527). Die Liegenschaften sind heute 3-geschossig. Beim Neubau soll um zwei Etagen aufgestockt werden: Hochparterre, drei Obergeschosse und Attika.

Vorgesehen sind 26 1.5-Zimmer- und 2 2.5 Zimmer-Wohnungen für Kleinhaushalte einer flexiblen Mieterschaft.

## 1.2 Vorprojekt

Aufgrund der Lage der Liegenschaft (Bahnhofsnahe, gute ÖV-Erschliessung, Ein-/Ausfahrt von der Liegenschaft mit Motorfahrzeugen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu verantworten) entstand die Idee ein autofreies Wohnprojekt zu entwickeln, zumal ein solches in der Bau- und Zonenordnung BZO explizit möglich ist.

Die Siedlung Neugutstrasse 3/5 wird ohne Parkplätze für die Bewohnenden realisiert. Mit dem vorliegenden Mobilitätskonzept zeigt Huusmax AG auf, wie sie dies umsetzen will.

## 1.3 Voraussetzungen für autofreies Wohnen

Vorgesehen sind Kleinwohnungen primär für Einzelhaushalte. Siehe auch Kapitel 1.1. Angesprochen werden StudentInnen, Internationals und ältere Personen. Die angesprochenen Zielhaushalte sind autofrei.

Studenten und Studentinnen sind aufgrund ihrer finanziellen Situation häufig ohne eigenes Auto. Internationals ziehen für eine bestimmte Aufgabe und für eine befristete Zeit an eine bestimmte Adresse. Gerade diese Gruppe ist der Grossregion Zürich Nord mit einer Vielzahl international ausgerichteter Firmen sehr gut vertreten. Neben diesen beiden eher im jüngeren Alterssegment angesiedelten Zielgruppen werden auch ältere Personen angesprochen. Hierbei geht es in erster Linie um Personen von tieferem bis mittlerem Einkommen, welche eher unterdurchschnittlich mobil sind.

Die Voraussetzungen für ein autofreies Wohnprojekt sind im Zentrum von Wallisellen hervorragend. Die neu umgestaltete Bahnhofstrasse wurde 2015 zu Recht mit dem „FLUX“<sup>1</sup> ausgezeichnet. Die Umgebung des Bahnhofs besticht durch eine hohe Aufenthaltsqualität. Zudem ist in Gehdistanz eine Vielzahl an Geschäften, Cafés und weiteren wichtigen Zielen zu erreichen.

Siehe dazu auch Kapitel 3.

Neben der Zentralität der Lage und den vielen Einkaufsgelegenheiten in Gehdistanz sind die Begegnungsräume (Co-Working-Spaces und Loggia) und die idyllische Dachterrasse zu nennen. Diese Faktoren dürften die Nachteile des Standortes (hohe Verkehrsbelastung gegen Neugutstrasse, sowie allenfalls auch der Fluglärm) mehr als wettmachen.

Mit dem Projekt soll bei der Aussenraumgestaltung die gute Qualität des öffentlichen Raumes aufgenommen werden. Die Siedlung Neugutstrasse 3/5 liefert einen Beitrag an eine attraktive Gestaltung des Grenzbereiches zwischen öffentlichem und privatem Raum.

---

<sup>1</sup> Der «FLUX – Goldener Verkehrsknoten» ist eine der bedeutendsten Auszeichnungen im öffentlichen Verkehr. Mit dem Preis wird ein Verkehrsknoten ausgezeichnet, der sowohl aus Sicht der Kundinnen und Kunden als auch aus betrieblicher und gestalterischer Sicht überzeugt. Die PostAuto Schweiz AG, der Verkehrsclub Schweiz (VCS) und der Verband öffentlicher Verkehr verleihen den FLUX jedes Jahr.

## 2. Antrag / Dimensionierung Abstellplätze

### 2.1 Voraussetzungen nach Reglement der Gemeinde Wallisellen

Gemäss der revidierten Bau- und Zonenordnung vom 25. September 2012, respektive dem Zonenplan liegt die Siedlung Neugutstrasse 3/5 in der «Zentrumszone».

Der Normbedarf wird in Artikel 8.4.1 mit einem Abstellplatz pro 80m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, respektive mindestens pro Wohnung angegeben.

Artikel 8.4.5 regelt Abweichungen vom Normbedarf: «Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner oder Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird».

Die revidierte Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen erlaubt also explizit die Erstellung von autofreien Nutzungen (autoarme Nutzungen mit gänzlicher Befreiung von der Verpflichtung den Normbedarf zu erstellen).

### 2.2 Parkierung Bewohnende

Die geplante Siedlung Neugutstrasse 3/5 **wird autofrei realisiert**. Geltend gemacht werden die besonderen Verhältnisse (Art. 8.4.4 Bau- und Zonenordnung Wallisellen):

- In der Vermietung werden ausschliesslich Menschen ohne eigenes Auto angesprochen (vergleiche Kapitel 1.3).
- Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist Wohnen ohne eigenes Auto ohne weiteres möglich (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 mittels Zusatz zum Mietvertrag dazu verpflichtet, kein Motorfahrzeug (inkl. Motorräder) dauerhaft auf öffentlichen Parkplätzen der Gemeinde Wallisellen abzustellen. Hierzu wird zudem der Erwerb von Parkkarten für das Parkieren auf öffentlichem Grund untersagt (Siehe dazu auch Kapitel 4.8). Damit wird erreicht, dass die Verkehrssicherheit durch Ein- und Ausfahrten von der Liegenschaft nicht gefährdet wird. (Siehe auch Kapitel 5).

Grundsätzlich wird mit dem Objekt eine autofreie und flexible Mieterschaft angesprochen. Dies impliziert, dass MieterInnen, deren persönliche Voraussetzungen sich im Verlaufe der Mietdauer ändern, eine andere Wohnung suchen. Ausserdem besteht für Personen, welche aus zwingenden Gründen auf ein eigenes Auto angewiesen sind, die Möglichkeit, einen Parkplatz in einer privaten Fremdliegenschaft zu mieten. Damit dürfte der Verzicht auf Parkplätze in der Siedlung und das Verbot eine öffentliche Parkkarte im Gemeindegebiet zu lösen als verhältnismässig eingestuft werden. Um diese zu garantieren, ist zudem für Härtefälle eine Ausnahmeregelung vorzusehen: Bei Invalidität kann bei der Verwaltung ein Gesuch eingereicht werden, den auf dem Areal errichteten Behinderten-Parkplatz zu mieten.

**Bedarf Parkplätze für Bewohnende: 0**

## 2.3 Parkierung Besuchende und weitere Zwecke

In Artikel 8.4.2 der Bau- und Zonenordnung Wallisellen ist der Grundsatz zum Erstellen der Besucherabstellplätze festgehalten: Pro 4 Wohnungen ist ein Besucherabstellplatz zu erstellen. Abstellplätze braucht es zudem für Notfalldienste, Feuerwehr usw.

Da mit dem Projekt vornehmlich – autofreie - Einzelpersonen angesprochen werden, ist mit weniger Besuchenden zu rechnen. Deshalb wird beantragt, den nach Bau- und Zonenordnung geforderten Normbedarf auch bei den Besucherabstellplätzen zu unterschreiten. Zudem soll der gegen die Strasse liegende Platz so gestaltet werden, dass die Siedlung Neugutstrasse 3/5 einen Beitrag an die Aufenthaltsqualität dieser zentralen Strasse liefern kann. Eine Vielzahl parkierter Fahrzeuge wirkt hierfür störend.

### Herleitung des Bedarfes:

1.) 28 Wohnungen / 4 = 7 Abstellplätze + 1 Gewerbe (56 m<sup>2</sup>) = 1

2.) Reduktion infolge besonderer Verhältnisse um 2 Plätze

**Bedarf an Parkplätzen für Besuchende = 6 Plätze (Äquivalente)**

Art der Parkplätze:

- Arzt, Notfalldienste (1 Parkplatz – Fläche freihalten mit Halteverbot - wird nicht markiert)
- Für Menschen mit Behinderung (1 grösserer Parkplatz für Behinderten-Transportfahrzeug oder grösseren PW - wird nicht markiert)
- Besuchende mit Autos (3 Parkplätze für die Wohnungen + 1 für das Gewerbe)

Um das nicht berechnete Besetzen der Parkplätze durch Drittnutzende (beispielsweise Firmen) zu verhindern, werden die Besucher-Parkplätze ausschliesslich den Besuchenden vorbehalten und entsprechend signalisiert. Die maximale Nutzungsdauer wird beschränkt. Will ein Besucher oder eine Besucherin länger parkieren, kann er/sie bei der Verwaltung eine Parkkarte gegen Gebühr beantragen. Dies schützt zudem vor dem Problem, dass die Parkplätze von den gleichen Mietparteien oder ihren Angehörigen über längere Zeit besetzt werden.

## 2.4 Abstellanlagen Velo, Mofa, Kinderwagen u.a.

Artikel 8.6.1 der Bau- und Zonenordnung von Wallisellen hält den Raumbedarf für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder fest: «In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hau-seinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen». Eine quantitative und qualitative Vorgabe wird nicht gemacht.

Gemäss dem Handbuch Veloparkierung<sup>2</sup> wären als Richtwert 1 Abstellplatz pro Zimmer bei Wohnnutzungen zu erstellen:

Ermittlung Bedarf Abstellplätze gemäss Handbuch Veloparkierung		
Art der Wohnung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Abstellplätze
1.5 Zimmerwohnung	26	39
2.5 Zimmerwohnung	2	5
Total	28	44

<sup>2</sup> Handbuch Veloparkierung – Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb, ASTRA und Velokonferenz Schweiz, 2008.

Angaben finden sich zudem im Merkblatt der kantonalen Veloverkehr-Koordinationsstelle<sup>3</sup>. In diesem sind keine Differenzen zu den oben ermittelten Werten festzustellen.

#### Herleitung des Bedarfs:

Beim vorliegenden Projekt soll auf den oben ermittelten Bedarf gemäss Handbuch Veloparkierung abgestellt werden. Dies rechtfertigt sich dadurch, dass die Anzahl der Velos nicht übermässig gross sein dürfte, obwohl eine autofreie Siedlung geplant ist. Besonders grossen Bedarf an Veloabstellplätzen lösen nämlich Familien mit Kindern aus und diese sind mit der Siedlung Neugutstrasse 3/5 nicht angesprochen.

Zudem ist bei den Abstellräumen Platz für Spezialvelo und andere Geräte (Veloanhänger, Kickboards etc. vorzusehen. Bei den Gefährten/Hilfsmittel, welche das Einkaufen ohne Auto leichter machen, ist von einem höheren Bedarf auszugehen als in einer „gewöhnlichen“ Siedlung.

#### **Bedarf an Veloabstellplätzen und Nebenräumen:**

- 26 1.5 Zi-Whg + 2 2.5 Zi-Whg (gem. Handbuch Veloparkierung = 44 Veloabstellplätze)
- Zusätzlicher Abstellplatz ist für Spezialvelo, Veloanhänger, Kinderwagen (ggf. einzelne Alleinerziehende - im UG in separaten Raum) und weitere Gerätschaften vorzusehen.

---

<sup>3</sup> Kanton Zürich, Koordinationsstelle Veloverkehr – Merkblatt Version 1.0 „Veloparkierung für Wohnbauten

### 3. Standortanalyse

#### 3.1 Qualität ÖV-Erschliessung

Der Standort der geplanten Siedlung Neugutstrasse 3/5 wird der ÖV-Güteklasse B nach dem GIS-Server des Kantons Zürich zugerechnet. Dies entspricht einer guten ÖV-Erschliessung. Der Bahnhof Wallisellen liegt in 200 Meter Fussdistanz entfernt. Er ist von den drei S-Bahn-Linien S8, S14 und S19 erschlossen. Alle S-Bahn-Linien verkehren halbstündlich. Die S19 verkehrt nur an Werktagen.

Ebenfalls ab Bahnhof Wallisellen verkehrt die Glattalbahn (Tram Nr. 12). Die Linie verbindet wichtige Ziele in Zürich Nord vom Flughafen über Zürich, Fernsehstudio und Wallisellen bis nach Stettbach. Die Glattalbahn weist vier stündliche Verbindungen auf.

Ab Bahnhof Wallisellen verkehren zudem die drei Buslinien 759, 771, 772 mit zwei bis vier stündlichen Verbindungen. Mit den Linien N11 und N78 ist Wallisellen Bahnhof auch mit Nachtbussen erreichbar.

#### 3.2 Qualität Nahversorgung

Die Wege zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind sehr kurz. Dies begünstigt das Wohnen ohne eigenes Auto:

<b>Geschäft/Einrichtung</b>	<b>Weg</b>	<b>Qualität Weg</b>
Müller Drogerie /Grosshandel Zentrum Wallisellen (Coop- Center, UBS, Café, Restaurant, Post, Apotheke, Blumengeschäft, Bibliothek)	50m 100m	Direkter Nachbar Mit Umweg / Fussgängerstreifen mit Ampel stark befahrene Strasse
ZKB/Geldautomat	50m	Fussgängerstreifen mit Ampel befahrene Strasse
CS/Geldautomat	100m	2 Fussgängerstreifen mit Ampeln befahrene / stark befahrene Strasse
Drogerie	80m	2 Fussgängerstreifen mit Ampeln befahrene / stark befahrene Strasse
Migros (M)	100m	2 Fussgängerstreifen mit Ampeln befahrene / stark befahrene Strasse
Denner	200m	2 Fussgängerstreifen mit Ampeln befahrene / stark befahrene Strasse
Avec 24h-Shop	200m	Fussgängerstreifen mit Ampel stark befahrene Strasse
Samen Glättli / Gärtnerei	250m	Mit Umweg, aber ohne Querungen
Rio-Getränkehandel	200m	Fussgängerstreifen ohne Ampel stark befahrene Strasse
Intersport	200m	Fussgängerstreifen ohne Ampel stark befahrene Strasse
4 Schulen (S)	700-1000m	3 S abseits der stark befahrenen Strassen gelegen, 1 S über Bahnhofstrasse/ Kirch- strasse (mit Ampel) erreichbar.
Villa Kunterbunt, Spielgruppe	500m	Fussgängerstreifen mit Ampel befahrene Strasse

3 Spielplätze (SP)	700-1000m	2 SP anderer Seite des Bahnhofs (1x stark befahrene Strasse mit Ampel überqueren), 1 SP ohne grosse Hindernisse erreichbar.
Richti Wallisellen (Möbelgeschäft, Coiffure, Beauty, Fitness, Cafés)	600m	Fussgängerstreifen mit Ampel stark befahrene Strasse
Glattzentrum (eines der grössten Einkaufscenter der Schweiz -> hier gibt es alles!)	1000m	Querungen, stark befahrene Strassen, unattraktiver Weg

#### Einschätzung Qualität Nahversorgung:

Das Angebot ist perfekt, die Wege sind sehr kurz. Kleine Abstriche gibt es für die Qualität der Wege, welche insbesondere für Einkäufe mit dem Velo nicht ganz optimal sind. Die Einschränkungen betreffend Wegqualität fallen hinsichtlich Kindertauglichkeit weniger ins Gewicht, weil die angesprochene Zielgruppe eher ohne Kinder an der Neugutstrasse wohnen.

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

Auf dem GIS-Server des Kantons Zürich sind einzig die Alte Winterthurer-Strasse sowie südlich der Glatt – mit Veloanbindung an zwei Stellen von Wallisellen - Velowege eingezeichnet. Die Veloinfrastruktur kann als bescheiden taxiert werden.

Das Hauptnadelöhr wird für die Bewohnenden der Siedlung betreffend Fuss- und Velowege die Neugutstrasse darstellen. Der Querschnitt der Strasse ist knapp bemessen für ein stressfreies Velofahren, insbesondere wenn Lasten transportiert werden (mit Lastenvelo oder Anhänger).

Weniger relevant dürften infolge der sehr geringen Distanzen die öffentlichen Velo-Abstellmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung der Siedlung sein. Beim Bahnhof Wallisellen gibt es zwei Doppelparker-Systeme – gedeckt und mit der Möglichkeit den Velorahmen anzuketten.

Relevanter sind die Abstell-Möglichkeiten beim Richti-Areal sowie im Glattzentrum. Beim Richti-Areal hat es gedeckte Abstell-Möglichkeiten, welche auch diebstahlsicher eingerichtet sind. Nicht optimal ist die Veloabstell-Situation beim Glattzentrum. Es gibt Freiflächen sowie Lenkerhalter-Systeme. Letztere sind bei einigen Velofahrenden nicht besonders beliebt, weil die Gefahr besteht, dass die Lenker verkratzt oder im schlimmsten Fall gar die Bremskabel beschädigt werden. Immerhin gibt es bei allen Abstell-Möglichkeiten mit Lenkerhalter-Systemen Zusatzkabel, welche ein diebstahlsicheres Abschliessen der Velos ermöglichen.

Meist nicht den neusten Anforderungen entsprechen die Abstell-Möglichkeiten bei den Schulhäusern. Hier sind die untauglichen „Felgenkiller“-Systeme weit verbreitet, teilweise sind die Abstellmöglichkeiten ungedeckt und die Velos sind zudem häufig nicht am Rahmen abschliessbar.

#### Fazit

Die Voraussetzungen für den Langsamverkehr sind nicht optimal. Insbesondere die stark befahrene Neugutstrasse ist eine beträchtliche Barriere für gefahrenloses zu Fuss gehen und Velofahren. Ansonsten gibt es viele Quartierstrassen, welche keinen übermässigen Verkehr aufweisen und welche problemlos zu Fuss begangen oder mit dem Velo befahren werden können. Die öffentlichen Abstellmöglichkeiten, respektive Abstellmöglichkeiten bei den

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind teilweise verbesserungsfähig. Insgesamt kann die Eignung als „mittel“ eingestuft werden.

### *3.4 Carsharing-Möglichkeiten*

Carsharing ist für einige Menschen ohne eigenes Auto ein wichtiger Teil ihrer Mobilität. Auch beim Carsharing gibt es für den Standort eine gute Versorgung. Beim Bahnhof Wallisellen gibt es einen Mobility-Standort mit einem Budget-, zwei Economy- und einem Kombi-Fahrzeug. Einen weiteren Standort gibt es an der Alten Winterthurer-Strasse mit einem Kombi-Fahrzeug.

Vorausgesetzt die Fahrzeuge am Bahnhof sind in der Regel gut buchbar, kann die Carsharing-Versorgung als sehr gut bezeichnet werden.

## 4. Alternative Mobilitätsangebote

Neben den insgesamt sehr guten Standortvoraussetzungen erleichtern zusätzliche vorgesehene Mobilitätsangebote das Wohnen ohne eigenes Auto in der Siedlung Neugutstrasse 3/5.

### 4.1 MobilitätsverantwortlicheR

Der Betreiber der Siedlung stellt innerhalb der Verwaltung und/oder mit externen Mandatensicher, dass folgende Fragen der Siedlungs-Mobilität gelöst und Probleme adressierbar sind:

- Betrieb, Verleih und Instandhaltung der nachfolgend in diesem Kapitel aufgeführten Infrastrukturen und Dienstleistungen
- Verfassen des Controlling-Berichtes
- Adresse gegenüber Bewohnenden für Meldung bei Schäden etc.

### 4.2 Servicebereich

Im Erdgeschoss neben den Veloabstellplätzen wird ein Bereich eingerichtet, welcher für die Wartung der Velos genutzt wird. Die Veloabstellplätze und der Servicebereich sind schwellenlos von der Strasse her einfach erreichbar.

- Bewohnende finden einen Platz vor, an dem sie Velos reinigen und reparieren können. Der Bereich wird mit Abfluss und Wasseranschluss eingerichtet.

- Eine kleine Auswahl an Reparaturwerkzeug (Hobbywerkstatt mit einem Sortiment an Werkzeugen, Putzutensilien etc.) stehen zur Verfügung.

Mietende, welche ihr Velo nicht selber flicken wollen/können, bietet sich mit „Velo-Cicli-Morrone“ 400 Meter entfernt von der Siedlung eine erstklassige Alternative.

### 4.3 E-Bike

Für die Siedlungs-Bewohnenden werden zwei E-Bikes angeschafft, welche für Freizeit-Ausfahrten oder zum Einkaufen von speziellen Gütern ausgeliehen werden können.

Betriebskonzept:

- E-Bikes werden mit integrierter Ladestation im Veloraum untergebracht. Durch die integrierte Lösung E-Bike / Ladestation ist gewährleistet, dass die 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.)
- Für die Ausleihe kann eine Liste geführt werden, damit die Bewohnenden jederzeit sehen, wie die Verfügbarkeit der E-Bikes ist.
- Der Eigentümer regelt den Unterhalt der Bikes

### 4.4 Veloanhänger

Um zusätzliche Transportkapazität zu schaffen, werden zwei Veloanhänger samt Deichsel und Kupplung angeschafft. Deichsel und Kupplung werden auf die E-Bikes abgestimmt. Die Anhänger samt Zusatzmaterial werden ebenfalls im Veloraum untergebracht. Ausleihe analog E-Bikes.

## 4.5 Warenannahme

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.

Das oben geschilderte Problem kann mit einer Paketbox (siehe Anhang 1: Paketbox) gelöst werden, welche als Annahmestelle für die Siedlung Neugutstrasse 3/5 dient. Vorgesehen ist eine Lösung, welche in Briefkasten und Sonnerie integriert werden kann. Die Paketbox ist eine innovative Lösung – bestehend aus abschliessbaren Kästen und einem Bedienterminal. Sie ermöglicht, dass Pakete von unterschiedlichen Diensten geliefert und sicher deponiert werden können, wenn die MieterInnen nicht zu Hause sind. Der Lieferant hinterlässt auf dem Bedienterminal den Code, mit welchem die entsprechende Sendung ausgelöst werden kann. Der Empfänger oder die Empfängerin wird mit diesem Code per E-Mail oder SMS benachrichtigt und kann mit diesem das Paket aus der Box herausholen, wenn er oder sie wieder zu Hause ist.

## 4.6 Mobilitätsinformation und Bewohner-Anlässe

Unter den MieterInnen der Siedlung dürfte es einige Personen geben, welche nicht genau über die Mobilitätsoptionen für Menschen ohne eigenes Auto Bescheid wissen. Insbesondere die Internationals sind mit den hiesigen Verhältnissen häufig wenig vertraut.

Zudem sind mit diesem Mobilitätskonzept einige Massnahmen vorgesehen, welche der Erklärung und Einführung bedürfen.

Für die Bewohnenden werden daher die wichtigsten Informationen zu ÖV-Nutzung, Velo, Carsharing, Einkaufen und Transportieren sowie sonstige Tipps zusammengestellt und diesen bei ihrem Einzug zur Verfügung gestellt. Die spezifische MieterInnen-Information ergänzt die Information „Neu in Wallisellen“ der Gemeinde Wallisellen.

Die sporadische Durchführung von Bewohner-Anlässen unterstützt das reibungslose Funktionieren des Mobilitätskonzeptes. Gerade bei hoher Mieterfluktuation kann es angezeigt sein, die MieterInnen persönlich mit den Mobilitätsangeboten der Siedlung Neugutstrasse 3/5 sowie mit den allgemeinen standortbezogenen alternativen Mobilitätsmöglichkeiten vertraut zu machen.

## 4.7 Entsorgung

Aufgrund der angesprochenen gemischten und mobilen, zum Teil nur kurzfristig in der Schweiz weilenden Mitherrschaft hat die Bauherrschaft für die Bewohner die folgende Lösung betreffend Entsorgung vorgesehen:

- Für den häuslichen Abfall steht ein Unterflurcontainer auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung
- Für die Werkstoffe wie Altglas, Metall, Papier, Pappe etc. sowie Sperrgut ist ein Entsorgungsraum im Untergeschoss geplant.

Der Betrieb wird durch die Bauherrschaft mit dem Entsorgungsbetreiber K. Müller AG von Wallisellen koordiniert.

Der grosszügige Vorplatz zur Neugutstrasse wird keinesfalls als Lagerort für Werkstoffe, Sperrgut oder Abfall verwendet.

#### 4.8 Parkkartenreglement der Gemeinde Wallisellen

Die Bauherrschaft beschliesst, dass nur Mieter / Mieterinnen ohne eigene Motorfahrzeug an der Neugutstrasse 3 und 5 wohnen können. Die Bewohner werden bereits in den Mietverträgen auf den Umstand hingewiesen sein, dass sie aufgrund der Natur des Neubaus mit reduziertem Parkplatzangebot keine Parkkarten von der Gemeinde beziehen können. Diese Regelung basiert sich auf den Artikel. 3 Ziffer 8 Parkkartenreglement der Gemeinde Wallisellen.

“Es besthet keine Bezugsberechtigung von Parkkarten für Bewohner von Liegenschaften, für welche der Bauherr gestützt auf Punkt 8.5.5 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen ein Mobilitätskonzept erstellt und dabei freiwillig auf die Erstellung von Parkplätzen verzichtet.”

## 5. Sicherung Autofreiheit

Das vorliegende Projekt der Siedlung Neugutstrasse 3/5 wird autofrei realisiert. Der Bauherr sichert die Autofreiheit – gemäss vorliegendem Mobilitätskonzept – mit einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung, welche im Grundbuch vermerkt wird. Damit ist diese langfristig gesichert.

Zudem müssen sich die MieterInnen mittels Zusatz zum Mietvertrag verpflichten, während der Mietdauer keinen regelmässigen Bedarf auf den öffentlichen Parkplätzen der Gemeinde Wallisellen auszulösen. Sie verpflichten sich ausserdem, keine Parkkarten für das Parkieren auf öffentlichen Parkplätzen der Gemeinde Wallisellen zu beziehen.

Siehe Anhang 2.

Die MieterInnen werden während des Vermietungsprozesses auf die Autofrei-Verpflichtung hingewiesen. Ihnen werden die Regeln der Autofreiheit inklusive die Ausnahmeregelungen vermittelt. Ferner werden die MieterInnen darüber informiert, was als Verstoss gegen die Regeln gilt und welche Konsequenzen das Nichteinhalten der Regeln hat.

Schliesslich werden den MieterInnen die speziellen Mobilitätsangebote erklärt, welche sie kostenlos nutzen dürfen.

### Rückfallebene

Sollte sich das Mobilitätskonzept nicht dauerhaft bewähren, indem sich anhaltend eine Anzahl Fahrzeuge über dem vereinbarten Toleranzwert auf öffentlichen Parkplätzen befinden, respektive Parkkarten gelöst worden sind, verpflichtet sich die Bauherrschaft, die fehlenden Parkplätze durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage beziehungsweise durch Zumi- etung nachzuweisen (beides im Umkreis von 550 m).

Zusätzlich kann der Gemeinderat verlangen, die bestehenden Massnahmen zu verschärfen und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit zu prüfen und bei Eignung umzusetzen.

## 6. Controlling

Mit dem Mobilitätskonzept muss die Autofreiheit dauerhaft gesichert werden. Es muss verhindert werden, dass die Bewohnenden der Siedlung Neugutstrasse 3/5 die Autofrei-Bestimmungen gemäss Zusatz zum Mietvertrag (siehe Anhang 2) umgehen und trotz Verbot ein Motorfahrzeug eine Parkkarte bei der Gemeinde Wallisellen beziehen.

Die MieterInnen werden mit dem Zusatz zum Mietvertrag dazu verpflichtet, keinen regelmässigen Parkplatzbedarf auf den öffentlichen Parkplätzen der Gemeinde Wallisellen auszulösen.

Anwohnende, welche regelmässig ihr Fahrzeug auf öffentlichen Parkplätzen abstellen, benötigen dazu eine Anwohnerparkkarte. Die Abfrage der Anzahl Anwohnerparkkarten auf die Gebäudeadresse(n) bei der Gemeinde ist daher ein hartes, nicht manipulierbares Controllingkriterium. Zur Gewährleistung des Datenschutzes gibt die Gemeinde in der Regel nur Informationen über die Anzahl Parkkarten pro Adresse(n), nicht aber die Namen der Inhaber an die Verfasser des Controllingberichts weiter.

Zusätzlich wird mit dem Controllingbericht ausgewiesen:

- Nutzung der alternativen Mobilitätsangebote durch die Mieterschaft
- Anzahl der eingereichten Anträge auf eine Ausnahmegewilligung (für Härtefälle) sowie Anzahl der hierzu erteilten Bewilligungen für die Benutzung Besucherparkplatzes
- Anzahl gekündigte Mietverhältnisse sowie Verwarnungen aufgrund von Verstössen gegen die Bestimmungen bei der Parkierung
- Übersicht über die abgeschlossenen Mietverträge mit jeweiligem Status der Bestätigung des PP-Verzichts und der "Härtefälle"

Für die Einhaltung des vorliegenden Mobilitätskonzepts gelten die folgenden Grenzwerte für das jeweilige Berichtsjahr:

- Anzahl abgestellter Motorfahrzeuge der Siedlungsbewohnenden mit Ausnahmegewilligung (Härtefall) – auf den siedlungseigenen Besucherparkplätzen - übertrifft die Zahl 0
- Anzahl eingelöster Anwohnerparkkarten durch Siedlungsbewohnende übersteigt die Zahl 0 (Adressabfrage mit Controllingbericht)

Das Controlling wird in den ersten drei Jahren jährlich durchgeführt. Wird keiner der Grenzwerte erreicht oder überschritten, reicht in der Folge ein Controlling alle zwei Jahre. Werden Grenzwerte erreicht oder überschritten, ist wieder auf eine jährliche Überprüfung umzustellen.

# Anhang 1: Paketbox

www.paketbox.ch

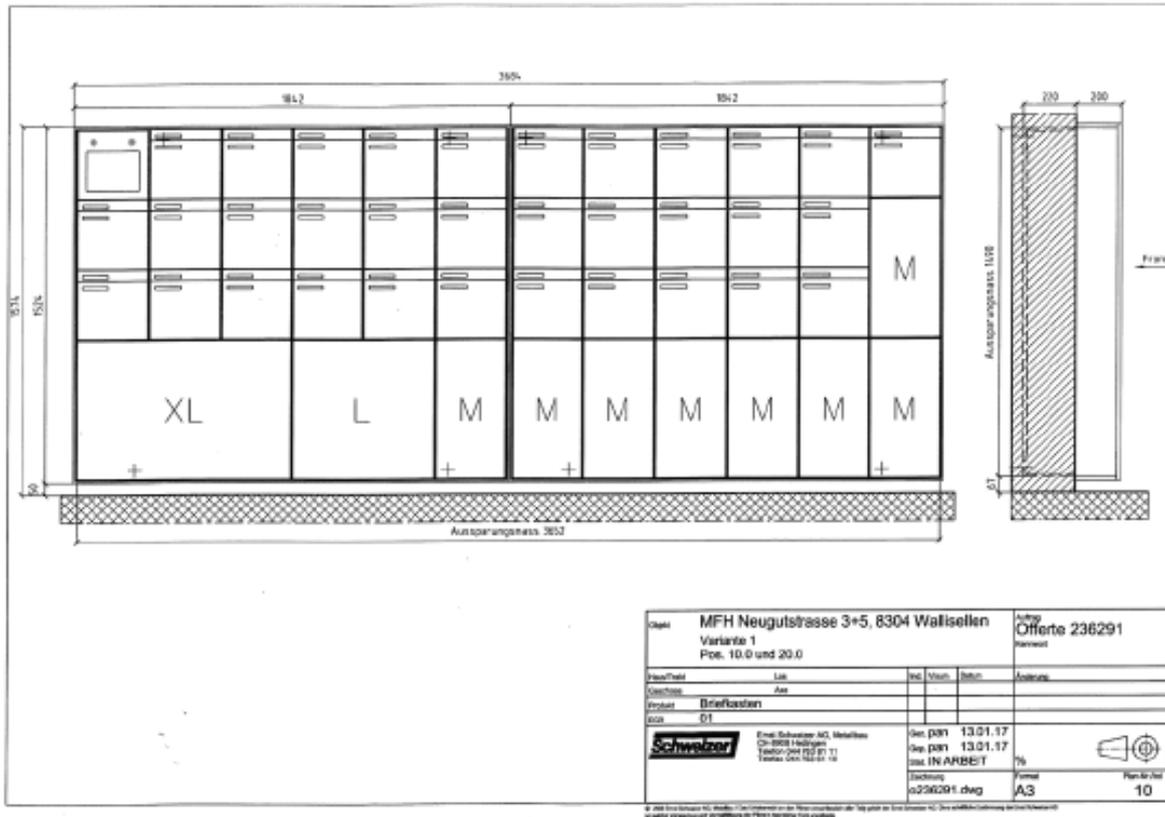


Abbildung: Paketbox – mit Briefkastenanlage und Bedienterminal der Paketabgabe

## Anhang 2: Zusatz zum Mietvertrag – Vereinbarung zum Parkplatzverzicht

### VEREINBARUNG ZUM PARKPLATZVERZICHT

#### Zusatz zum Mietvertrag für Mieter ohne Parkplatzbedarf beim Einzug

1. Die Mieterschaft verpflichtet sich, keinen Parkplatzbedarf am Wohnort (Neugutstrasse 3/5) sowie keinen regelmässigen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen der Gemeinde Wallisellen auszulösen. Hierzu darf keine Parkkarte für einen öffentlichen Parkplatz bezogen werden. Dieser Parkplatzverzicht wird fortlaufend überprüft und in den Controllingberichten zuhanden der Gemeinde Wallisellen festgehalten.

Die Mieterschaft setzt die Einhaltung dieser Verpflichtung bei allen Personen durch, welche in der von ihr gemieteten Wohnung ihren Wohnsitz oder Aufenthalt haben.

2. Ein Verstoss gegen diese Verpflichtung stellt eine Verletzung des Mietvertrags dar. Wird ein solcher Verstoss festgestellt, wird die Mieterschaft verwahrt und ihr eine Frist angesetzt, um den vertragsgemässen Zustand wiederherzustellen oder um ein Gesuch für eine Ausnahmegewilligung zu stellen.

Wird kein Gesuch eingereicht oder wird das Gesuch abgelehnt und der vertragsgemässe Zustand nicht wieder hergestellt, gilt dies als Grund für eine Kündigung des Mietvertrages auf den nächsten ordentlichen Termin.

3. Besteht ein wichtiger Grund (insbesondere Behinderung), dass die Mieterschaft oder eine im Haushalt lebende Person zwingend einen eigenen Parkplatz am Wohnort benötigt, kann sie ein entsprechendes Gesuch an die Vermieterin stellen. Der Entscheid über die Vermietung eines Parkplatzes obliegt der Verwaltung. Bei einem positiven Entscheid kann ein Parkplatz erst dann genutzt werden, wenn ein solcher verfügbar ist. Vorgesehen ist in diesem Fall das Parkieren auf dem hierfür vorgesehenen Besucher-Parkplatz (für Menschen mit Behinderung).

4. Für Besuchende stehen Besucherparkplätze zur Verfügung.

5. Der vorliegende Verzicht auf einen Parkplatz ist notwendig. Die Siedlung Neugutstrasse 3/5 würde bei einem normalen Mobilitätskonzept (nicht autofrei) eine unzulässige Gefährdung der Verkehrssicherheit durch die Ein- und Ausfahrten von der Liegenschaft provozieren. Die Bahnhofsnähe und gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ermöglichen dagegen ohne Probleme eine Mobilität ohne Auto. Als Gegenleistung für den Verzicht auf Parkplätze bietet die Vermieterin den MieterInnen diverse Mobilitätsdienstleistungen an (Serviceraum, E-Bike und Veloanhänger-Verleih, Warenannahme und Mobilitätsinformation). Die Mieterschaft wird zu Mietbeginn in die Nutzung der Mobilitätsangebote eingeführt.

6. Die Verpflichtung, keinen Parkplatzbedarf im bezeichneten Perimeter auszulösen, bezieht sich auch auf Motorräder (gem. Art. 14 VTS). Motorfahrräder (gem. Art. 18 VTS) werden dagegen wie Velos behandelt und können in den Velounterständen abgestellt werden. Das Halten von Motorfahrrädern ist der Verwaltung zu melden. Das Halten spezieller, sperriger Fahrzeuge kann abgelehnt werden.

Der / Die Mieter

Name Vorname

Ort und Datum

Ort und Datum: \_\_\_\_\_

Bauherr: \_\_\_\_\_

Ersteller: \_\_\_\_\_

Ersteller: \_\_\_\_\_