



Parken im Dicken Busch: Neubau eines Parkdecks?

Hannah Eberhardt, Hannes Wöhrle

DECOMM 20.11.2023

gewobau Rüsselsheim

- Kommunale
Wohnbaugesellschaft
- rund 6.500 freifinanzierte- und
geförderte Wohnungen (30%)

Verkehr mit
 Köpfchen





Dicker Busch

45-57

Radrennenweg Dicker Busch 45
Wohngebäude Dicker Busch 45
Wohngebäude Dicker Busch 45

Wohngebäude Dicker Busch 45
Wohngebäude Dicker Busch 45
Wohngebäude Dicker Busch 45



Ausgangslage

Altes Parkdeck 6,
abgerissen



Ausgangslage + Fragestellung

Verkehr mit
Köpfchen

- Zunehmende Flächenversiegelung trotz notwendiger Klimaanpassung
- Klimawandel und entsprechende rechtlich bindende Verpflichtungen
- Steigende Mietpreise
- Wandel der Mobilitätskultur
- Baufähigkeit eines Parkdecks – Ersatzneubau nach Vorgabe der alten Baugenehmigungen
Stellplatzschlüssel von 1,0 (plus Besucherstellplätze)

Ist es sinnvoll, ein Parkdeck zu bauen, das eine Lebensdauer von 40 Jahren oder mehr hat, aber vielleicht in naher Zukunft gar nicht mehr benötigt wird?

Steigende Mietpreise

Verkehr mit
 Köpfchen

- Der Neubau des Parkdecks würde rund 5,5 Mio. € kosten und damit etwa 37.500 € pro Stellplatz.
- Für eine kostendeckende Vermietung müsste ein Stellplatz 200 € kosten. Dies ist kaum umsetzbar, daher sind 60 € angedacht.
- Die Kosten für die Wiedererrichtung des Parkdecks würden somit indirekt auf alle Mietparteien der Gewobau umgelegt.

Dies ist in Zeiten hoher Energiepreise und steigender Lebenshaltungskosten nicht wünschenswert und ungerecht!

Aktuelle Vermietung

Verkehr mit
 Köpfchen

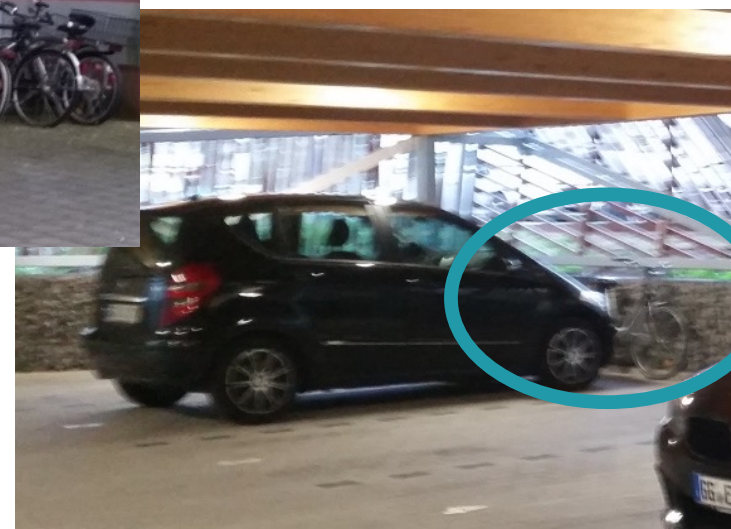
- Alle Stellplätze in den bereits neu errichteten Ersatzneubauten (Parkdeck 3-5) sind vermietet
- Kosten 35€ / Monat
- Kein Abnahmezwang für Mieter*innen
- Manche Mieter*innen haben mehrere Stellplätze gemietet

Praktiken des Parkens



Fahrradparken außen

Verkehr mit
Köpfchen



Fahrradparken innen

Verkehr mit
Köpfchen



eTretroller-Sharing

Verkehr mit
 Köpfchen







Herleitung einer sinnvollen
Stellplatzzahl

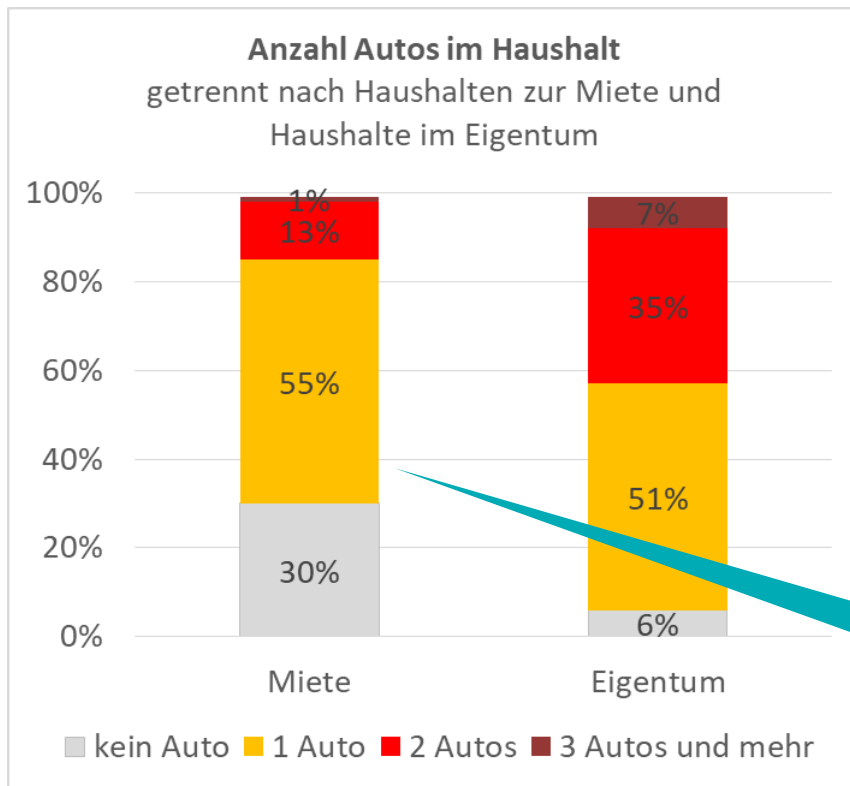
Geeigneter Stellplatzschlüssel bzw. geeignete Stellplatzanzahl

Verkehr mit
 Köpfchen

- Leitfrage:
Wie kann konkret für das bestehende Quartier eine angemessener bzw. ein geeigneter Stellplatzschlüssel ermittelt werden?
- Abwägung:
Es sollten zum einen keine überflüssigen Stellplätze gebaut werden, zum anderen aber auch ein Ausweichen in den öffentlichen Straßenraum mit unrechtmäßigem Halten und Parken vermieden werden.

Pkw-Besitz in Mietwohnungen

Verkehr mit
Köpfchen



Diese Zahlen sind ein hessenweiter Mittelwert und berücksichtigen keine räumliche Lage der Wohnung, z.B. auf dem Land oder in der Großstadt, im Zentrum oder in Stadtrandlage.

Für Mietwohnungen in Hessen ergibt sich daraus also ein aktueller durchschnittlicher Stellplatzbedarf von 0,84.

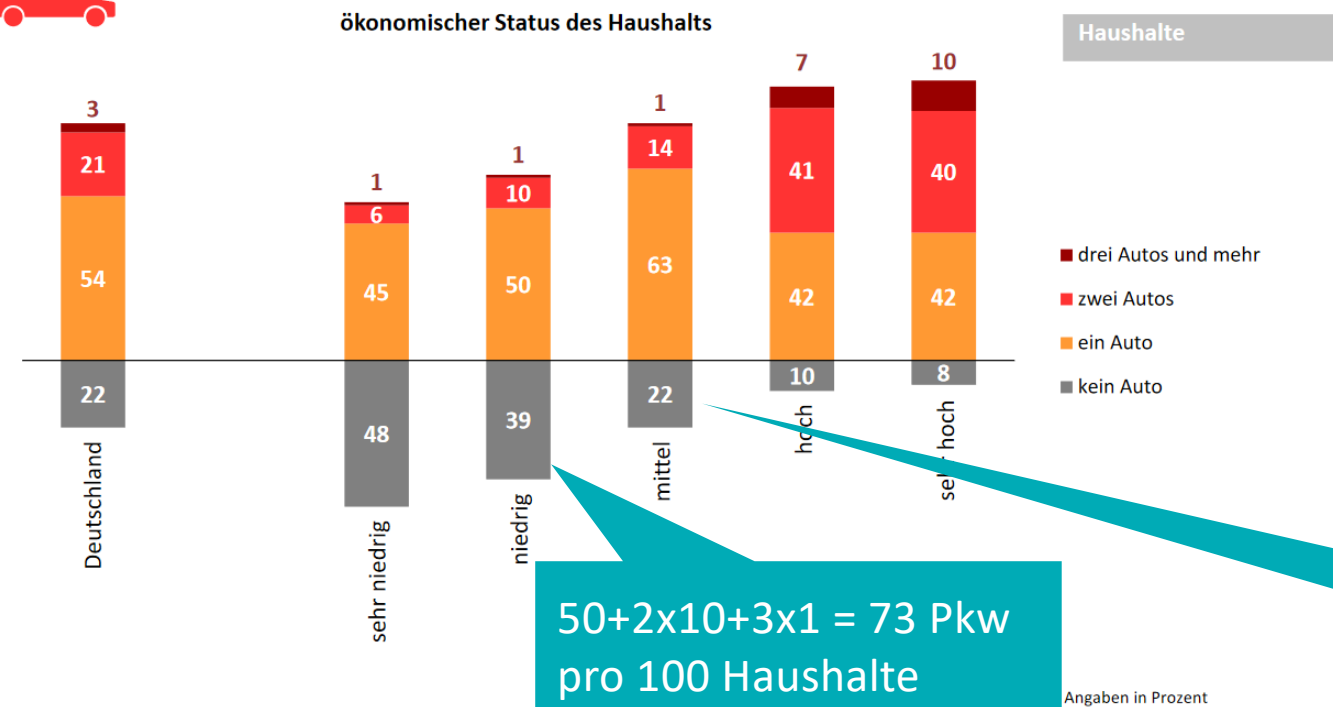
$$30 \cdot 0 + 55 \cdot 1 + 13 \cdot 2 + 1 \cdot 3 = 84 \text{ Pkw pro 100 Haushalte}$$

Zum Vergleich:
Fahrräderbesitz
je Haushalt:
1,34 in Hessen

Pkw-Besitz nach ökonomischem Status

Verkehr mit  Köpfchen

Pkw-Besitz nach ökonomischem Status des Haushalts
mit steigendem Einkommen steigt die Anzahl der Pkw



- geförderte Wohnungen → eher niedriges Einkommen
- freifinanzierte Mietwohnungen → mittleres Einkommen

Stellplatzschlüssel

Verkehr mit
Köpfchen

Dicker Busch	ursprünglich	Aktuell mit Ersatzstellplätzen	Ohne Ersatzstellplätze
Anzahl Stellplätze	$613+80 = 693$	$446+80+62 = 588$	$446+80 = 526$
Anzahl Wohneinheiten	613	613	613
Stellplatzschlüssel	1,13	0,96	0,86

Aktueller Pkw-Besitz in Mietwohnungen
(hessenweit aus MiD-Studie, Stand 2017):
84 Pkw pro 100 Haushalte
→ Stellplatzbedarfschlüssel von **0,84**

Fachliche Empfehlungen

Zugrundeliegende Berechnungen

Verkehr mit
Köpfchen

Gesamt Bedarf	588	Anzahl an Stellplätzen inkl. Ersatzstellplätze (heute)
Stellplätze Parkdecks	446	ohne P6
Ersatzparkplatz	0	falls komplett wieder rückgebaut
Stellplätze Freiflächen	80	
Freie Stellplätze nachts	96	zusätzl. unterbringbare Kfz durch freie Stellplatzwahl
Fehlbelegte Stellplätze	6	+ Dunkelziffer
Falschparkende Autos	-12	im Straßenraum und auf Freiflächen
Restbedarf	-28	

Fachliches Ergebnis

Wiedererrichtung eines Parkdecks ist nicht notwendig, wenn ein modernes, flexibles Stellplatzmanagement eingeführt wird.

Die Effizienzsteigerung durch eine höhere Auslastung reduziert den Stellplatzbedarf.

Empfehlungen zum Parken und zur Mobilität im Dicken Busch

Verkehr mit
 Köpfchen

- Keine feste Stellplatzzuordnung mehr, sondern **freie Stellplatzwahl** mit dynamischem, digitalem Parkleitsystem
- Zugangsbeschränkung und **Gebühren für Freiflächenstellplätze und Ersatzstellplatz einführen** (Schranke analog Parkdecks)
- Entfernen von Schrott- bzw. nicht zugelassenen Pkw
- **Unterbinden Fehlnutzung der Garagen** (als Lagerräume u.ä.), Garagentore abnehmen um Fehlnutzung zu verhindern.
- Nicht zu unterschätzen: Umfangreiche, **transparente Kommunikation**

Empfehlungen zum Parken und zur Mobilität im Dicken Busch

Verkehr mit
Köpfchen

- Separate **Stellplätze für Motorräder, Roller**
- **Hochwertige Fahrradstellplätze** auch für Spezialfahräder
- **Rollatorgaragen**
- „**Gerümpel**“-Lagermöglichkeit
- **Sharing-Angebote** bereitstellen und ggf. Einführung mit Gutscheinen begleiten
- **Grün- / Spielfläche statt Parkdeck**
- Regelmäßiges **Controlling**



Aktueller Stand

- Bau des Parkdecks wurde wie vorgeschlagen gestoppt.
- Bauaufsicht gesprächsbereit.
- Es wird geprüft, ob das genehmigte 6. Parkdeck im Quartier entfallen kann, wenn zur Kompensation ein Mobilitätskonzept in den Parkdecks 1-5 umgesetzt werden kann.
- Umsetzung kann in Anlehnung an das aktuelle Baurecht erfolgen – hier u.a. unter Ausweisung und Ausweitung geeigneter Fahrradstellplätze.

Praktische Umsetzung:

- Umsetzung entsprechend heutiger lokaler Stellplatzsatzung:
Pro Pkw-Stellplatz sollen 4 Fahrradstellplätze ausgewiesen werden.
- Umwidmung von Trockenräumen, die heute nicht mehr gebraucht werden, für Fahrräder.
- Carsharing wird erprobt

Vielen Dank fürs Zuhören!

Verkehr mit Köpfchen

Postfach 11 03 34 | 69072 Heidelberg

06221 90 30 50 5 | info@verkehr-mit-koepfchen.de

www.verkehr-mit-koepfchen.de

Bilder und Fotos, soweit nicht anders angegeben,
von Verkehr mit Köpfchen.

Stand 11/2023