

# Mobilitätskonzept Habitat 8000 Effretikon

## **Auftraggeber**

Habitat 8000 AG  
Limmatstrasse 107  
8005 Zürich

## **Bearbeitung**

Stefan Schneider, Dipl. Geograph / Verkehrsplaner SVI  
Lukas Plüss, BSc ZFH in Verkehrssysteme

## Inhaltsverzeichnis

1	Richtprojekt	1
2	Standort und Erschliessung	1
2.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr .....	1
2.2	Erschliessung mit dem Velo und zu Fuss.....	3
2.3	Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr.....	4
2.4	Erschliessung Carsharing .....	4
2.5	Nahversorgung .....	4
3	Zielsetzungen	4
4	Fahrzeugabstellplätze	5
4.1	Rechtliche Vorgaben .....	5
4.2	Parkplatz Angebot und Nachfrage für das Areal .....	8
5	Massnahmen Mobilitätskonzept	10
5.1	Regelung Autobesitz .....	10
5.2	Weitere Massnahmen .....	11
5.3	Abschätzung der Parkplatznachfrage .....	11
6	Controlling & Rückfallebene	14

## ANHÄNGE

### 1 Richtprojekt

Das Architekturbüro Helle Architektur GmbH und die Landschaftsarchitekten Krebs Herde GmbH planen im Auftrag der Habitat 8000 AG eine Überbauung auf dem Baufeld D des Areal Bahnhof West in Illnau-Effretikon. Für die im Masterplan «Areal Bahnhof West» enthaltenen Baufelder ist die Erstellung eines Gestaltungsplans notwendig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine bewilligungsfähige Gesamtbebauung des Grundstücks liegt der Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» vor.

Das Areal besteht aus der Überbauung mit 56 Wohnungen und im Erdgeschoss liegenden Gewerbe- und Büroflächen und dem sich zusätzlich auf dem Areal befindenden Corrodi Haus mit vier Wohnungen mit je 4.5 Zimmern und einem Gastronomieangebot im Erdgeschoss. Für das Areal ist laut aktuell gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Illnau-Effretikon gemäss aktuellem Planungsstand ein Pflichtangebot von mindestens 80 Parkplätzen (inkl. Corrodi Haus) zu erstellen. Gestützt auf den Stadtratsbeschluss vom 10.12.2020 kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Festlegung des Bedarfs an Personenwagenabstellplätzen (PAP) im Gestaltungsplan gestützt auf die Revisionsfassung der BZO der Stadt Illnau-Effretikon (Fassung öffentliche Auflage) erfolgen kann.

Für das Neubauprojekt wurden im Rahmen des Studienauftrags rund 40 Pflichtparkplätze berechnet, die HABITAT 8000 AG möchte für den Neubau jedoch eine autoarme Nutzung resp. eine Reduktion der Pflichtparkplatzanzahl verfolgen. Gemäss dem aktuellen Entwurf der Gesamtrevision der BZO von Illnau-Effretikon ist eine solche Reduktion möglich, der reduzierte Parkplatzbedarf muss jedoch mit einem Mobilitätskonzept gesichert werden.

Bei einem nur leicht vom Richtprojekt abweichenden Bauprojekt müssen keine Anpassungen am vorliegenden Mobilitätskonzept vorgenommen werden.

### 2 Standort und Erschliessung

#### 2.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Die dem Areal nächstgelegene Haltestelle ist die Haltestelle Effretikon, Zentrum. Diese befindet sich in 80 m Fusswegdistanz. Dort Verkehren die Buslinien 650, 652, 655 und 656. Die Buslinien verkehren von und nach Kempththal, Illnau, Kyburg, Breite bei Nürensdorf.

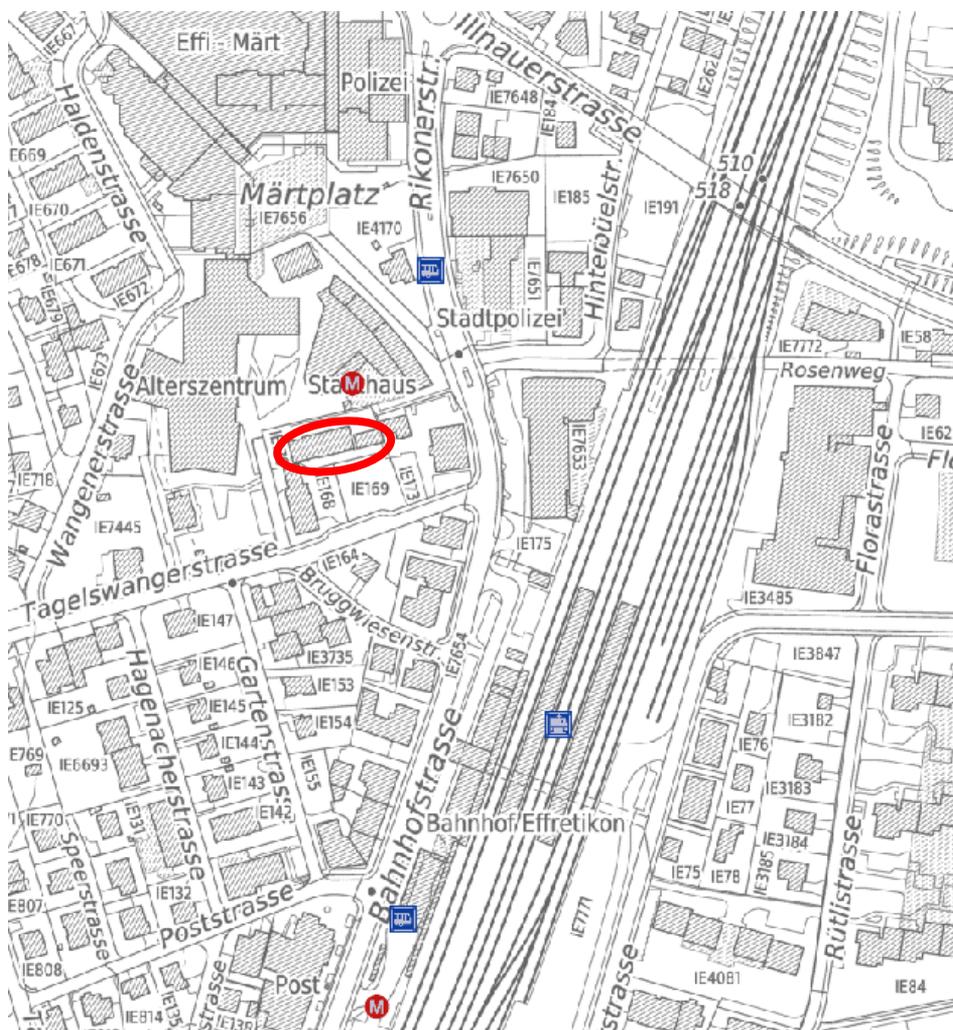
Weiter befindet sich der Bahnhof von Effretikon in 250 m Fusswegdistanz. Der Bahnhof wird ganztags viertelstündlich durch die S-Bahnlinien S3, S7, S8, S19 und S24 in Richtung Zürich HB bedient. Auch in die Gegenrichtung zum Bahnhof Winterthur verkehren die oben genannten S-Bahnlinien im Viertelstundentakt.

## Mobilitätskonzept Habitat 8000 Effretikon

Der Busbahnhof Effretikon befindet sich ebenfalls in ca. 250 m Fusswegdistanz. Dort verkehren zusätzlich zu den oben bereits genannten, die Buslinien 658, 659, 662 und 720. Die Buslinien verkehren von und nach Breite bei Nürensdorf, Brütten und Schwerzenbach ZH.

Das Areal liegt in der ÖV-Güteklasse<sup>1</sup> A, was einer sehr guten ÖV Erschliessung entspricht.

Abbildung 1: ZVV-Haltestellen und Mobility-Standorte (Quelle: GIS-ZH), roter Rahmen: Lage des Areals



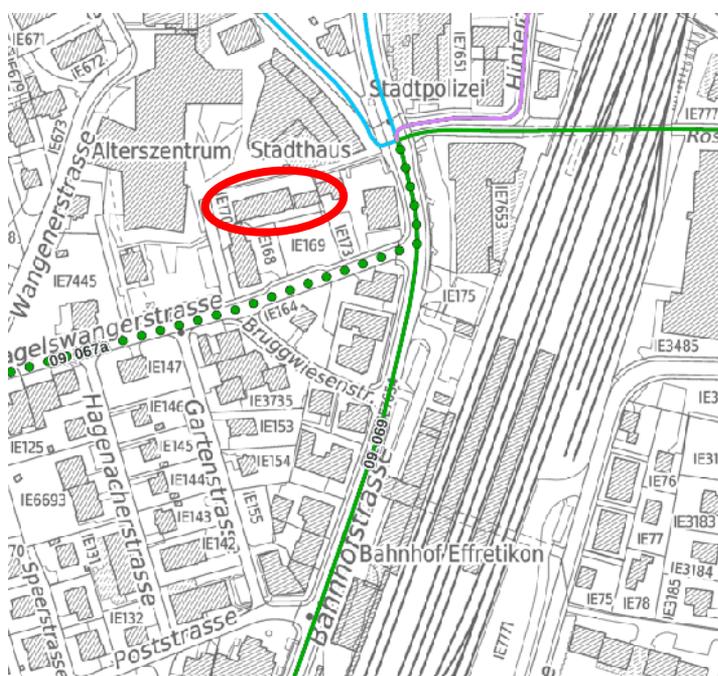
<sup>1</sup> gemäss BZO der Stadt Illnau-Effretikon und gemäss ÖV-Güteklasse nach GIS-Browser Kt. ZH

## 2.2 Erschliessung mit dem Velo und zu Fuss

Das Areal ist über den im kommunalen Richtplan der Stadt Illnau-Effretikon übergeordnet festgelegten Fussweg an der Tagelswangerstrasse gut an das Fusswegnetz angeschlossen.

Das Areal ist durch den kantonalen Veloweg auf der Bahnhofstrasse sehr gut an das «Velonetz Alltag» angeschlossen. Als langfristiges Ziel wird gemäss kantonalem Radroutenkonzept auch die Veloinfrastruktur auf der Tagelswangerstrasse zu einer Hauptverbindung ausgebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt Radrouten gemäss Radroutenkonzept, (Quelle: GIS-ZH Kanton Zürich), roter Rahmen: Lage des Areals



### Velonetz Alltag

Verbindungs- typ	lang- fristiges Ziel	
		Veloschnellroute (Abschnitte für Pilotprojekte)
		Hauptverbindung
		Nebenverbindung

### 2.3 Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr

Das Areal ist von Süden her über die Tagelswangerstrasse, die in die Bruggwiesenstrasse mündet, erschlossen. Die Bruggwiesenstrasse ist eine kommunale Strasse. Die Strasse besitzt keinen Mittelstreifen, ist aber genug breit, dass sich Fahrzeuge kreuzen können. Die Zufahrtsregelung auf die Parzelle und das Verkehrsregime der Strasse sind nicht Bestandteil des Mobilitätskonzeptes.

Über die Tann- und Bahnhofstrasse ist das Areal hervorragend an das regionale Strassennetz und über den Anschluss Effretikon an das Autobahnnetz angeschlossen. Der Autobahnanschluss Effretikon ist in ca. 7 Minuten mit dem Auto erreichbar.

### 2.4 Erschliessung Carsharing

Der nächstgelegene Mobility-Standort befindet sich direkt gegenüber des Areals beim Stadthaus von Effretikon (vgl. Abbildung 1). Aktuell sind an diesem Standort ein Kombi-Fahrzeug und zwei Economy-Fahrzeuge abgestellt. Ein weiterer Standort befindet sich in ca. 350m Fusswegdistanz neben dem Busbahnhof von Effretikon.

### 2.5 Nahversorgung

Ein umfassendes Angebot für die Versorgung mit dem täglichen Bedarf (Dorfladen, Metzgerei, Restaurants, Kinderkrippe, Coiffeur, Bibliothek, Gemeindeverwaltung etc.) befindet sich im Zentrum von Effretikon in einem Umkreis von ca. 150 bis 300 m.

## 3 Zielsetzungen

Die Bauherrschaft strebt an, die folgenden übergeordneten Zielsetzungen zu erreichen:

- Reduktion der CO<sub>2</sub>-Belastung durch die vom Standort induzierte Mobilität
- Unterstützung eines gesundheitsbewussten Mobilitätsverhalten der Bewohnerschaft
- Schaffen einer hohen Wohnqualität durch möglichst geringes motorisiertes Verkehrsaufkommen auf dem Areal
- Positionierung als innovatives Areal in der Stadt Illnau-Effretikon
- Erfüllung der Vorgaben des Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West<sup>1</sup>.
- Reduzierung der MIV-Nutzung

---

<sup>1</sup> Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West S. 23; Motorisierter Individualverkehr Abs. Mobilitätskonzept/Parkierung

Mit dem Mobilitätskonzept soll folgende Situation geschaffen werden:

- Parkplatznachfrage entspricht dem Parkplatzangebot auf dem Areal
- Keine Verschiebung der Parkplatznachfrage auf den öffentlichen Raum
- Schaffen von attraktiven Bedingungen für eine Mobilität unabhängig vom Autobesitz.

## 4 Fahrzeugabstellplätze

### 4.1 Rechtliche Vorgaben

#### **Fahrzeugabstellplätze für Autos**

Die Erstellung der Fahrzeugabstellplätze ist in der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Illnau-Effretikon in Art. 10 geregelt. Pro 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. auch pro Wohnung, ist 1 Parkplatz zu erstellen. Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich 1 Abstellplatz für Besuchende zu erstellen.

Die BZO der Stadt Illnau-Effretikon sieht in Art. 10.2 und Art. 10.3 eine Reduktion der Abstellplätze für Motorfahrzeuge vor. Art. 10.2 beschreibt die Reduktion der Anzahl Abstellplätze durch eine gute ÖV-Erschliessung. Nach BZO Artikel 10.3.1 ist eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse zulässig.

Entsprechend der BZO ergibt sich die in Tabelle 1 dargestellte Anzahl Fahrzeugabstellplätze. Die detaillierte Berechnung befindet sich im Anhang 1.

## Mobilitätskonzept Habitat 8000 Effretikon

Tabelle 1: Berechnung nach aktuell gültiger BZO Art. 10.1 mit Abminderung des Normalbedarfs gemäss Art. 10.2

<b>Nutzungs- bereich</b>	<b>Anzahl Fahrzeug- abstellplätze</b>	<b>Berechnungsgrundlage</b>
Bewohnende <sup>1</sup>	56	1PP/80 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 1PP/Wohnung
Besuchende Wohnen	8	1PP/4 Wohnungen, reduziert auf 60% des Normalbedarfs
Beschäftigte Gewerbe <sup>2</sup>	1	1PP/60 m <sup>2</sup> Nutzfläche jedoch mind. 0.25 PP/Angestellte/r, reduziert auf 30% des Normalbedarfs
Besuchende Gewerbe	2	1PP/100 m <sup>2</sup> Nutzfläche, reduziert auf 60% des Normalbedarfs
Bewohnende Corrodi Haus	4	1PP/80 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 1PP/Wohnung
Beschäftigte Gastro Corrodi Haus <sup>3</sup>	1	1PP/40 Sitzplätze, reduziert auf 30% des Normalbedarfs
Besuchende Wohnen Corrodi Haus	1	1PP/4 Wohnungen, reduziert auf 60% des Normalbedarfs
Besuchende Gastro Corrodi Haus	7	1PP/6 Sitzplätze, reduziert auf 60% des Normalbedarfs
<b>Total</b>	<b>80</b>	

Nach Artikel 10.3.2 kann die Bauherrschaft von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohnende und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, dies muss jedoch durch ein Mobilitätskonzept gesichert und über ein Controlling kontrolliert und dokumentiert werden. Die Grundeigentümerschaft wird zudem dazu verpflichtet, die nach Art. 10.1 bzw. 10.2 gesetzlich erforderlichen Abstellplätze planerisch nachzuweisen und im Falle eines Scheiterns des Mobilitätskonzeptes zu erstellen. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen

- 
- <sup>1</sup> Gesetzliche Berechnungsgrundlage: BZO Stadt Illnau-Effretikon; Das Projekt weist eine Nutzfläche zur Wohnnutzung von 4'021.9 m<sup>2</sup> (inkl. Corrodi Haus) auf. Die Berechnung erfolgt über die Anzahl Wohnungen.
- <sup>2</sup> Gesetzliche Berechnungsgrundlage: BZO Stadt Illnau Effretikon; Gewerbliche Nutzung: Dienstleistung publikumsorientierte Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, etc.
- <sup>3</sup> Gesetzliche Berechnungsgrundlage: BZO Stadt Illnau Effretikon; Nutzung als Gastbetrieb: Restaurant, Café

## Mobilitätskonzept Habitat 8000 Effretikon

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 10.12.2020 kann die Festlegung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze gemäss Revisionsfassung der BZO der Stadt Illnau-Effretikon erfolgen.

Entsprechend der Revisionsfassung der BZO ergibt sich die in Tabelle 2 dargestellte Anzahl Fahrzeugabstellplätze. Die detaillierte Berechnung befindet sich im Anhang 2.

Tabelle 2: Berechnung nach Revisionsfassung der BZO Art. 10.1.1 mit Abminderung gemäss Art. 10.1.2

<b>Nutzungs- bereich</b>	<b>Anzahl Fahrzeug- abstellplätze</b>	<b>Berechnungsgrundlage</b>
Bewohnende <sup>1</sup>	34	1PP/100 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 1PP/Wohnung, reduziert auf 60% des Normalbedarfs
Besuchende Wohnen	6	1PP/4 Wohnungen, reduziert auf 40% des Normalbedarfs
Beschäftigte Gewerbe <sup>2</sup>	1	1PP/60 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 0.25 PP/Angestellte/r, reduziert auf 30% des Normalbedarfs
Besuchende Gewerbe	1	1PP/100 m <sup>2</sup> Nutzfläche, reduziert auf 40% des Normalbedarfs
Bewohnende Corrodi Haus	2	1PP/100 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 1PP/Wohnung, reduziert auf 60% des Normalbedarf
Beschäftigte Gastro Corrodi Haus <sup>3</sup>	1	1PP/40 Sitzplätze, reduziert auf 30% des Normalbedarfs
Besuchende Wohnen Corrodi Haus	0	1PP/4 Wohnungen, reduziert auf 40% des Normalbedarfs
Besuchende Gastro Corrodi Haus	5	1PP/6 Sitzplätze, reduziert auf 40% des Normalbedarfs
<b>Total</b>	<b>50</b>	

Durch die Festlegung der Anzahl PAP nach den Berechnungsgrundlagen der Revisionsfassung der BZO gegenüber der aktuell gültigen BZO, verringert sich die zu erstellenden

<sup>1</sup> Gesetzliche Berechnungsgrundlage: BZO Stadt Illnau-Effretikon; Das Projekt weist eine Nutzfläche zur Wohnnutzung von 4'021.9 m<sup>2</sup> (inkl. Corrodi Haus) auf. Die Berechnung erfolgt über die Anzahl Wohnungen.

<sup>2</sup> Gesetzliche Berechnungsgrundlage: BZO Stadt Illnau Effretikon; Gewerbliche Nutzung: Dienstleitung publikumsorientierte Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, etc.

<sup>3</sup> Gesetzliche Berechnungsgrundlage: BZO Stadt Illnau Effretikon; Nutzung als Gastbetrieb: Restaurant,Café

PAP von 80 PAP auf 50 PAP. In der Revisionsfassung der BZO wird kein planerischer Nachweis für die nicht erstellten PAP gefordert.

### Fahrzeugabstellplätze für Velos

Die aktuell gültige BZO der Stadt Illnau-Effretikon enthält keine Regelung bezüglich der Anzahl zu erstellender Veloabstellplätze (VAP). Deshalb erfolgt die Ermittlung der Anzahl VAP mit den Berechnungsgrundlagen der Revisionsfassung der BZO. Nach der Revisionsfassung der BZO müssen 107 VAP erstellt werden. Die detaillierte Berechnung befindet sich im Anhang 2.

### Fahrzeugabstellplätze für Motorräder

Die BZO der Stadt Illnau-Effretikon macht keine Vorgaben bezüglich der Anzahl zu erstellender Motorradabstellplätze (MAP). Deshalb erfolgt die Ermittlung der Anzahl MAP mit den Berechnungsgrundlagen der Revisionsfassung der BZO. Dies bedeutet, dass bei laut Revisionsfassung der BZO notwendigen 50 Autoabstellplätzen, 5 Abstellplätze für Motorräder bereitgestellt werden müssen. Davon sind 2 für Besuchende oberirdisch anzuordnen. Die detaillierte Berechnung befindet sich im Anhang 2.

## 4.2 Parkplatz Angebot und Nachfrage für das Areal

### Gepante Anzahl Personenwagenabstellplätze (PAP)

Gemäss Richtprojekt sind eine Einstellhalle mit 19 PAP für Bewohnende und Beschäftigte und 6 PAP für Besuchende der Wohnnutzung vorgesehen. Zusätzlich werden 5 oberirdische Besucherparkplätze für Nicht-Wohnnutzung und 1 oberirdischer Beschäftigtenparkplatz geplant.

Im Sinne der autoarmen Nutzung, wird die Reduzierung der Abstellplätze für Bewohnende von 60% auf 30% des Normbedarfes durch dieses Mobilitätskonzept sichergestellt. Dadurch werden die Abstellplätze für Bewohnende von 36 PAP (nach BZO) auf 18 PAP reduziert. Die PAP für Besuchende der Wohnnutzung sowie für die übrigen Nutzungen werden gemäss Revisionsfassung der BZO zu 100% erstellt.

Nutzung	PAP für Bewohnende & Beschäftigte			PAP für Besuchende			PAP gesamt		
	<i>reduz. Bedarf gemäss Rev. der BZO</i>	<i>geplant</i>	<b>proz. Unterschreit.</b>	<i>reduz. Bedarf gemäss Rev. der BZO</i>	<i>geplant</i>	<b>proz. Unterschreit.</b>	<i>reduz. Bedarf gemäss Rev. der BZO</i>	<i>geplant</i>	<b>proz. Unterschreit.</b>
Wohnen	36	18	50%	6	6	0%	42	24	42.9%
Gewerbe	2	2	0%	5	5	0%	7	7	0%
<b>gesamt</b>	<b>38</b>	<b>20</b>	<b>47.4%</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>0%</b>	<b>49</b>	<b>31</b>	<b>36.7%</b>

Legende: Rev. der BZO = Revisionsfassung der BZO

### **Geplante Anzahl Veloabstellplätze (VAP)**

Es sind 140 Veloabstellplätze (inkl. Corrodi Haus) geplant. Damit wird die Anzahl VAP, welche gemäss der Revisionsfassung der BZO der Stadt Illnau-Effretikon gefordert wird, überschritten und gleichzeitig die nach VSS 40 065 erforderliche Anzahl VAP bereitgestellt. Die detaillierte Berechnung befindet sich im Anhang 2.

### **Geplante Anzahl Motorradabstellplätze (MAP)**

Es sind 6 Motorradabstellplätze geplant. Damit wird die Anzahl MAP welche gemäss den Vorgaben der Revisionsfassung der BZO der Stadt Illnau-Effretikon gefordert wird, überschritten. Davon werden 2 MAP für Besuchende oberirdisch angeordnet. Die detaillierte Berechnung befindet sich im Anhang 2.

### 5 Massnahmen Mobilitätskonzept

#### 5.1 Regelung Autobesitz

Mittels eines Vermietungskonzepts wird gewährleistet, dass das reduzierte Angebot an Parkplätzen nicht zu einem Ausweichen der Parkplatznachfrage in den öffentlichen Raum der Umgebung führt. D.h., die Anzahl Autos der Bewohnenden und Beschäftigten soll nicht höher ausfallen als die Anzahl der für Bewohnende und Beschäftigte vorhandene Parkplätze.

Um dieses Ziel zu erreichen und auf die Dauer einzuhalten, werden entsprechende vertragliche Regelungen mit den Mietern gemäss nachstehendem Konzept umgesetzt:

- Bei der Ausschreibung von freien Wohnungen wird auf das Mobilitätskonzept der Siedlung hingewiesen.
- Mietinteressenten deklarieren ihren Autobesitz auf dem Anmeldeformular, entsprechend wählt die Verwaltung bei der Wohnungsvergabe je nach Vorhandensein freier Parkplätze Mietparteien mit bzw. ohne Auto aus.
- Mietparteien mit Auto(s) werden vertraglich verpflichtet, für jedes am Wohnort regelmässig verwendete Auto einen zur Überbauung gehörenden Parkplatz zu mieten.
- Die Mietparteien, die keinen Parkplatz mieten, werden vertraglich verpflichtet, kein Auto auf dem Areal bzw. auf öffentlichem oder privatem Grund in dessen Umgebung abzustellen und insbesondere keine Anwohner-Parkkarte für die "Weisse Zone" gemäss Parkraumbewirtschaftungskonzept der Stadt Illnau-Effretikon zu beziehen.
- Die Mietparteien werden verpflichtet, die Einhaltung dieser Regelungen auch für sämtliche Mitbewohner in ihrem Haushalt zu gewährleisten.
- Die Benutzung von Carsharing-Fahrzeugen, Mietwagen und Taxi ist explizit gestattet, eine Härtefallregelung kann plötzlich notwendige Autoanschaffungen regeln.
- Den Mietparteien wird kommuniziert, dass ein Verstoss gegen diese Verpflichtungen eine Verletzung des Mietvertrages darstellt. Entsprechend wird mietvertraglich geregelt, dass die wiederholte bzw. dauernde Missachtung dieser Verpflichtung ein Grund zur Kündigung des Mietvertrags darstellen kann. Wird ein solcher Verstoss festgestellt, wird die Mietpartei verwarnet und es wird eine Frist für die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustands angesetzt.

### 5.2 Weitere Massnahmen

#### **Abstellplatzangebot für Spezialvelo/Lastenvelo**

Für die Bewohnerschaft werden im Erdgeschoss zwei gedeckte Abstellplätze für Spezial-/Lastenvelo erstellt.

#### **Veloreparaturständer mit Luftpumpe**

Auf dem Areal wird ein Veloreparaturständer mit einer Velopumpe installiert. Die Anlage dient den Mieterinnen und Mietern dazu, ihre Velos ohne grösseren Aufwand zu pumpen oder zu reparieren.

#### **Elektromobilität**

Um einer erhöhten Nachfrage nach Parkplätzen mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge (Auto und Motorräder) gerecht zu werden, werden in der Einstellhalle Leerrohre mit ausreichendem Querschnitt für Starkstromkabel verlegt und bei den Abstellplätzen bedarfsgerecht Ladestationen installiert. Somit ist eine kostengünstige Nachrüstung von Ladestationen möglich.

#### **Information**

Die Mieterinnen und Mieter werden in Web-Form über die Verpflichtungen und über sämtliche Mobilitätsangebote auf dem Areal informiert. Die Informationen werden bereits bei der Wohnungsausschreibung kommuniziert.

### 5.3 Abschätzung der Parkplatznachfrage

Die starke Reduktion der Parkplätze beim Bauprojekt im Zentrum von Effretikon wird aus folgenden Gründen sowohl für den Zeitpunkt des Erstbezugs wie auch für die weitere Zukunft als möglich betrachtet:

#### **Zunehmender autofreier Lebensstil in urbanen Räumen**

Autofreie Lebensstile sind in urbanen Räumen generell und insbesondere auch in der Stadt Zürich im Zunehmen begriffen. Dies zeigen u.a. die folgenden, überwiegend auf dem Mikrozensus Verkehr und Mobilität<sup>1</sup> basierenden Zahlen:

- Die Stadtzürcher Wohnbevölkerung hat allein zwischen den Jahren 2000 und 2015 den Anteil ihrer per motorisiertem Individualverkehr zurückgelegten Wege von 40% auf 21% praktisch halbiert, die Anteile des ÖVs und des Veloverkehrs nahmen im gleichen Ausmass zu<sup>2</sup>.

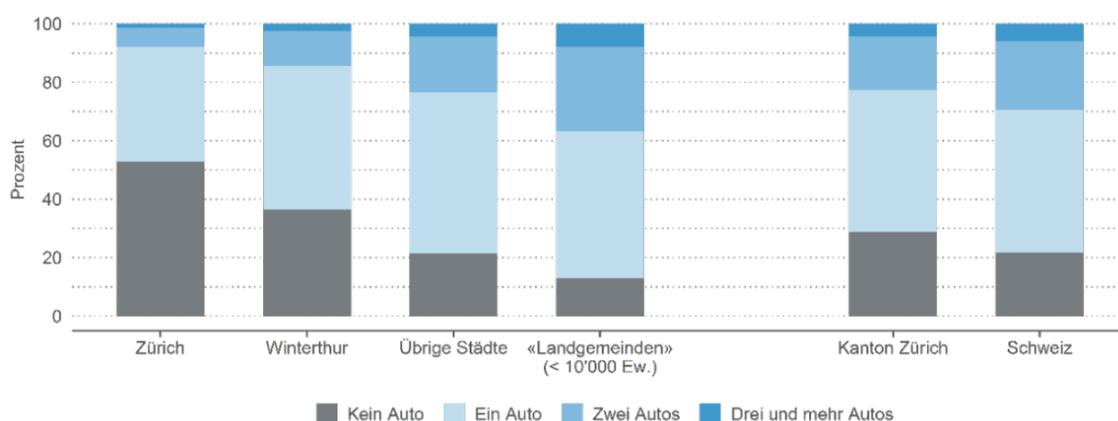
---

<sup>1</sup> In der Schweiz führen verschiedene Bundesämter alle 5 Jahre den „Mikrozensus Verkehr und Mobilität“ durch, in dessen Rahmen ca. 60'000 in der Schweiz lebende Personen telefonisch zu ihrem Mobilitätsverhalten befragt werden. Der Stadtzürcher Anteil der Stichprobe umfasst jeweils vierstellige Personenzahlen, so dass sich daraus auch auf lokaler Ebene repräsentative Aussagen ableiten lassen.

<sup>2</sup> Stadt Zürich: Stadtverkehr 2025, Bericht 2015; Städtevergleich Mobilität 2015.

- Der Anteil der Stadtzürcher Haushalte ohne eigenes Auto steigt seit der Jahrtausendwende stetig an: Im Jahr 2000 betrug er 42%, im Jahr 2005 44%, und im Jahr 2010 48%. Im Jahr 2015 verfügte erstmals eine Mehrheit von 53% aller städtischen Haushalte über kein eigenes Auto mehr<sup>1</sup>.
- Eine statistische Analyse<sup>2</sup> der in den Mikrozensus bis 2010 erfassten autofreien Haushalte zeigt, dass der Verzicht auf ein eigenes Auto einerseits durch äussere Restriktionen wie niedriges Einkommen und höheres Alter bedingt ist. Daneben gibt es aber eine seit den 1990ern stark wachsende Gruppe von Haushalten, die trotz vergleichsweise hohem Einkommen und vorhandenen Führerscheinen kein Auto besitzen, sich also für einen bewusst autofreien Lebensstil entschieden haben. Am häufigsten wohnen diese Haushalte in den grossen Städten der Deutschschweiz.

Abbildung 3: Anteil der Haushalte ohne bzw. mit Auto<sup>3</sup>



- Wie in Abbildung 3 ersichtlich ist, besitzen im Durchschnitt 20% der Haushalte in Illnau-Effretikon (Kategorie «Übrige Städte») kein Auto.
- Im Durchschnitt besitzt nur ca. jede/r zweite Einwohner/in in Illnau-Effretikon ein Auto<sup>4</sup>.
- Während im Jahr 2000 noch 68% der 18- bis 25-jährigen Stadtzürcher einen Führerschein besaßen, war dies im Jahr 2010 in derselben Altersgruppe nur noch bei 53% der Fall<sup>5</sup>. Dies korrespondiert mit diversen Jugend-Studien<sup>6</sup>, die einen deutlichen

<sup>1</sup> Stadt Zürich: Autofreies Wohnen in Zürich, 2004; Mobilität in Zahlen 2010 und 2012/1; Städtevergleich Mobilität 2015.

<sup>2</sup> Energie Schweiz (2016): Autofreie Lebensstile - Spezialauswertungen der Mikrozensus Verkehr 1994, 2000, 2005 und 2010 sowie der Haushaltsbudgeterhebung (HABE) 2009-2011.

<sup>3</sup> Quelle : <https://www.zh.ch/de/mobilitaet/gesamtverkehrsplanung/verkehrsgrundlagen/-verkehrsverhalten.html> (Abfrage 12.08.2020)

<sup>4</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich: Gemeindeportrait Illnau-Effretikon "Personenwagen pro 1000 Einwohner"

<sup>5</sup> NZZ vom 1.11.2012.

<sup>6</sup> Vgl. z.B. Schönduwe, Bock & Deibel, (2012). Alles wie immer, nur irgendwie anders? - Trends und Thesen zu veränderten Mobilitätsmustern junger Menschen.

Wertewandel bei jungen Menschen konstatieren: Autobesitz (nicht aber Mobilität) als erstrebenswertes Statussymbol wird bei Jungen demnach zunehmend durch anderes abgelöst, insbesondere durch die eigene Social Media-Präsenz.

- Während der individuelle Autobesitz in urbanen Räumen deutlich abnimmt, boomt Carsharing: So steigt die Kundenzahl von Mobility Carsharing von Jahr zu Jahr an<sup>1</sup> und in der Stadt Zürich waren 2015 schon 15% aller Erwachsenen, die einen Führerschein besitzen, Mitglied einer Carsharing-Organisation<sup>2</sup>.

### **Auswirkungen technologischer Entwicklungen auf den PP-Bedarf**

Über den bereits heute feststellbaren Wandel in Bezug auf Autobesitz und -nutzung in Städten hinaus zeichnet sich momentan immer deutlicher eine bevorstehende „digitale Mobilitätsrevolution“ ab, d.h. ein tiefgreifender Wandel des Transportwesens durch Digitalisierung, Vernetzung und Automatisierung. Aktuell sind in der Schweiz bereits die ersten digitalen Mobilitätsplattformen in Betrieb, welche den Kunden in Form von Apps verkehrsmittelübergreifende Routenplanung, Reservation und Bezahlungsmöglichkeiten bieten (wenn sich z.B. auf einer Route eine Zugverbindung mit anschliessender Taxifahrt als sinnvoll erweist, kann gleich die komplette Fahrt integral gebucht und bezahlt werden). Es ist davon auszugehen, dass solche Mobilitätsplattformen bereits in wenigen Jahren die Schweiz im Hinblick auf diverse Verkehrsmittel flächendeckend abdecken und insbesondere in dicht besiedelten Räumen wie der Region Zürich auch Personen ohne eigenes Auto eine effiziente, bei Bedarf jederzeit auf Carsharing- oder Mietautos zurückgreifende Mobilität ermöglichen. In einem nächsten Entwicklungsschritt wird das herkömmliche Auto ab den 2020er Jahren durch autonom fahrende Fahrzeuge abgelöst werden. Die an der Entwicklung dieser Fahrzeuge beteiligten Silicon Valley- und Auto-konzerne verbinden mit dieser Technologie ein neuartiges Geschäftsmodell, das nicht mehr primär auf dem Verkauf von Fahrzeugen basiert, sondern auf dem direkten Verkauf von Mobilität als Dienstleistung sowie zusätzlicher Wertschöpfung aus den anfallenden Bewegungsdaten der Nutzer bzw. aus Service-Angeboten, die im Rahmen der Fahrten angeboten werden. Diese Fahrzeuge werden als „Roboter-Taxis“ auf Mobilitätsplattformen wie den vorgängig beschriebenen angeboten werden. Es wird erwartet, dass ihre Benutzung für durchschnittlich autonutzende Stadt- und Agglomerationsbewohnende deutlich günstiger ausfallen wird als der Besitz eines eigenen Autos. Die Folgen dieser neuen Technologien für die Raum- und Verkehrsplanung werden in der Schweizer Politik und Verwaltung zunehmend diskutiert. Das Bundesamt für Strassen hat im Sommer 2017 eine strategische Ausrichtung publiziert, welche den Willen ausdrückt, die Verbreitung autonomer Fahrzeuge aus Gründen der Verkehrs-effizienz und -sicherheit nach Kräften zu fördern. Das Bundesamt geht davon aus, dass im Jahr 2040 sowohl vollautomatisierte Fahrzeuge im Personenverkehr wie auch die Bereitschaft, diese als Sharing-Fahrzeuge zu nutzen, bereits weit verbreitet sind. Eine im Auftrag eines Zusammenschlusses der Transportministerien der OECD erarbeitete Studie

---

<sup>1</sup> <https://www.mobility.ch/de/ueber-mobility/mobility-genossenschaft/ueber-uns/>

<sup>2</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich (2017): Verkehrsverhalten der Zürcher Bevölkerung - Hauptergebnisse des «Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2015».

kommt schliesslich zum Schluss, dass bei konsequentem Einsatz autonom fahrender Sharing-Flotten statt individuell besessenen Fahrzeugen in Verbindung mit einem leistungsfähigen ÖV in Stadtgebieten die gleiche Mobilität mit etwa 90% weniger Fahrzeugen und Parkplätzen bewältigt werden kann.

In wie weit und wie schnell sich diese neuen Mobilitäts-Dienstleistungsangebote am Markt durchsetzen, kann momentan noch nicht zuverlässig abgeschätzt werden. In Bezug auf heute in urbanen Räumen geplante Um- und Neubauten kann aber davon ausgegangen werden, dass mit grosser Wahrscheinlichkeit während eines grossen Teils der Gebäudelebensdauer von der Bewohnerschaft nur noch eine geringe oder gar keine Parkplatznachfrage mehr ausgehen wird.

## 6 Controlling & Rückfallebene

Im Rahmen des Controllings ist durch die Eigentümerschaft oder eine von ihr beauftragte Stelle gegenüber der Stadt Illnau-Effretikon jährlich in einem Bericht zu belegen, dass die Anzahl der für die Wohnnutzung vorhandenen Autos die Anzahl der den Nutzungen zur Verfügung stehenden Parkplätze nicht überschreitet.

Dokumentiert wird die Gesamtanzahl Autos der Bewohner, die regelmässig auf dem Areal und in dessen Umgebung parkiert werden. Diese Gesamtanzahl setzt sich zusammen aus:

- den auf dem Areal parkierten Autos der Bewohnenden. Dies entspricht der Anzahl der an Bewohnende vermieteten Parkplätze.
- den im öffentlichen Strassenraum parkierten Autos der Bewohnenden. Über die bestehende Parkkarten-Regelung (Weisse Zone) bzw. Nachtparkier-Regelung wird bei der Stadtverwaltung abgefragt, wie viele Parkkarten bzw. Parkierberechtigungen auf die Gebäudeadressen im Areal eingelöst sind. Aus Datenschutzgründen gibt die Stadt dabei nur Auskunft über die Anzahl auf die Adressen eingelöster Parkkarten, nicht aber auf welche Namen sie lauten.

Der Controllingbericht wird der Stadt erstmals ein Jahr nach der vollständigen Vermietung der Wohnungen eingereicht. Nach 5 Jahren Betrieb ohne Probleme muss der Bericht nur noch auf Verlangen der Stadt erstellt werden.

Falls das Mobilitätskonzept im Bereich der Bewohnerparkierung wiederholt nicht oder zu wenig greift, hat die Grundeigentümerschaft die mietvertraglichen Vereinbarungen durchzusetzen bzw. in Absprache mit der der Stadt Illnau-Effretikon weitere Massnahmen umzusetzen.

## Anhang 1

Evergreen Habitat Effretikon - Berechnung Autoabstellplätze gemäss BZO 2011											Fassung		
Reduktionsgebiet: A											18.02.2021		
Berechnungsgrundlage: EFF_Nebau_flächenzusammenzug.pdf 28.7.2020, EVERGREEN_Studienauftrag_WohnenamStadtgarten_tiefe_Aufloesung_A3.pdf 27.4.2020													
EFF_Corrodihaus_Flächenzusammenzug.pdf 28.7.2020. Alle Dokumente der Helle Architektur GmbH													
ÖV-Güteklasse: Klasse A (nach BZO 2011)													
<b>Personenwagenabstellplätze (PAP) Evergreen Effretikon</b>													
Nutzung	Anzahl	Einheit	1 PAP/ ...mGF, SP, Whg	BEWOHNENDE/BESCHÄFTIGTE					ZUZÜGLICH BESUCHENDE				
				Normal- bedarf	Faktor minimal	Minimal- bedarf	Faktor maximal	Maxi- mal- bedarf	1PAP/ ...mFG, Whg, SP	Normal- bedarf	Faktor minimal	Minimal- bedarf	Maximal- bedarf
<b>Wohnen</b>													
Wohnen Berechnung nach Anz Whg	40	Whg	1	40.00	1.00	40.00				4.00	10.00	0.60	6.00
Wohnen Berechnung nach Fläche	2'667	mGF	80	33.34	1.00	33.34				4.00	10.00	0.60	6.00
Wohnen Senioren/Wohnen+ nach Anz Whg	16	Whg	1	16.00	1.00	16.00				4.00	4.00	0.60	2.40
Wohnen Senioren/Wohnen+ nach Fläche	948	m2	80	11.86	1.00	11.86				4.00	4.00	0.60	2.40
Wohnen Corrodi-Haus	4	Whg	1	4.00	1.00	4.00				4.00	1.00	0.60	0.60
<b>Dienstleistungen publikumsorientiert</b>													
Gewerbe Neubau	230	mGF	60	3.83	0.30	1.15				100	2.30	0.60	1.38
<b>Gastronomie</b>													
Corrodi-Haus	65	SP	40	1.63	0.30	0.49				6.00	10.83	0.60	6.50
<b>Summe aller Nutzungen (gerundet)</b>				65		62		0		28		17	0
<b>Aufteilung PP</b>		Bewohnende		60		60		0					
		Beschäftigte Nicht-Wohnen		5		2		0					
		Besuchende Wohnen		15		9		0					
		Besuchende Nicht-Wohnen		13		8		0					
<b>Veloabstellplätze (VAP) Evergreen Effretikon</b>													
Für Veloabstellplätze gibt BZO keine Angaben, deshalb wurde das Velohandbuch des Astra oder die Revisionsfassung BZO der Stadt Illnau-Effretikon verwendet													
Nutzung	Anzahl	Einheit	1 VAP/ ...mGF, ZI, SP	BEWOHNENDE/BESCHÄFTIGTE					ZUZÜGLICH BESUCHENDE				
				Normal- bedarf	Faktor	Minimal- bedarf			Anteil	Normal- bedarf	Minimal- bedarf		
<b>Wohnen</b>													
Wohnen	100	ZI	1	100	0.70	70.00				0.30		30	
Wohnen Senioren/Wohnen+	40	ZI	1	40	0.70	28.00				0.30		12	
Wohnen Corrodi-Haus	18	ZI	1	18	0.70	12.60				0.30		5.4	
<b>Dienstleistungen publikumsorientiert</b>													
Gewerbe Neubau	230	mGF	70	3.28	0.70	2.30				0.30		0.99	
<b>Gastronomie</b>													
Corrodi-Haus	65	SP	5	13.00	0.70	9.10				0.30		3.90	
<b>Summe aller Nutzungen (gerundet)</b>						122						52	
<b>Aufteilung VAP</b>		Bewohnende				111							
		Beschäftigte				11							
		Besuchende Wohnen & Gewerbe				52							
<b>Motorradabstellplätze (MAP) Evergreen Effretikon</b>													
Für Motorradabstellplätze macht die BZO keine Angaben, deshalb wird der übliche Richtwert von 10% der PAP verwendet													
Nutzung	Anzahl	Einheit	1 MAP/ ... PAP	BEWOHNENDE/BESCHÄFTIGTE					DAVON BESUCHENDE				
				Normal- bedarf	Faktor	Minimal- bedarf			Anteil	Normal- bedarf	Minimal- bedarf		
<b>alle Nutzungen</b>				79	PAP	10				7.85		0.3	2.2
<b>Summe aus Nutzung (gerundet)</b>						8						2	
<b>Aufteilung MAP</b>		Bewohnende/Beschäftigte				6							
		Besuchende Wohnen & Gewerbe				2							
<b>Legende</b>													
ZI: Zimmer													
AP: Arbeitsplätze													
SP: Sitzplätze													
Werte mit grauem Hintergrund: nur informell, werden nicht gerechnet													

## Anhang 2

**Evergreen Habitat Effretikon - Berechnung Autoabstellplätze gemäss BZO Revisionsfassung** Fassung 18.02.2021  
 Reduktionsgebiet: A  
 Berechnungsgrundlage: EFF\_flächenzusammenzug.pdf 15.6.2020, EVERGREEN\_Studienauftrag\_WohnenamStadtgarten\_tiefe\_Auflösung\_A3.pdf 27.04.2020  
 EFF\_Corrodihaus\_Flächenzusammenzug.pdf 28.07.2020. Alle Dokumente der Helle Architektur GmbH  
 ÖV-Güteklasse: Klasse A (nach BZO 2019)

### Personenwagenabstellplätze (PAP) Evergreen Effretikon

Nutzung	Anzahl	Einheit	1 PAP/ ...mGF, SP, Whg	BEWOHNENDE/BESCHÄFTIGTE					ZUZÜGLICH BESUCHENDE					
				Normal- bedarf	Faktor minimal	Minimal- bedarf	Faktor maximal	Maxi- mal- bedarf	1PAP/ ...mGF, Whg, SP	Normal- bedarf	Faktor minimal	Minimal- bedarf	Maximal- bedarf	
<b>Wohnen</b>														
Wohnen Berechnung nach Anz Whg	40	Whg	1	40.00	0.60	24.00				4.00	10.00	0.40	4.00	
Wohnen Berechnung nach Fläche	2'667	mGF	100	26.67	0.60	16.00				4.00	10.00	0.40	4.00	
Wohnen Senioren/Wohnen+ nach Anz Whg	16	Whg	1	16.00	0.60	9.60				4.00	4.00	0.40	1.60	
Wohnen Senioren/Wohnen+ nach Fläche	948	m2	100	9.48	0.60	5.69				4.00	4.00	0.40	1.60	
Wohnen Corrodi-Haus	4	Whg	1	4.00	0.60	2.40				4.00	1.00	0.40	0.40	
<b>Dienstleistungen publikumsorientiert</b>														
Gewerbe Neubau	230	mGF	60	3.83	0.30	1.15				100	2.30	0.40	0.92	
<b>Gastronomie</b>														
Corrodi-Haus	65	SP	40	1.63	0.30	0.49				6.00	10.83	0.40	4.33	
<b>Summe aller Nutzungen (gerundet)</b>				65		38			0		28		11	0
<b>Aufteilung PP</b>														
	Bewohnende			60		36			0					
	Beschäftigte Nicht-Wohnen			5		2			0					
	Besuchende Wohnen			15		6			0					
	Besuchende Nicht-Wohnen			13		5			0					

### Veloabstellplätze (VAP) Evergreen Effretikon

Nach BZO Revisionsfassung der Stadt Illnau-Effretikon, Aufteilung nach Bewohnende/Beschäftigte und Besuchende gemäss VSS 40 065

Nutzung	Anzahl	Einheit	1 VAP/ ...mGF	BEWOHNENDE/BESCHÄFTIGTE					ZUZÜGLICH BESUCHENDE	
				Normal- bedarf	Faktor	Minimal- bedarf			Anteil	Normal- bedarf
<b>Wohnen</b>										
Wohnen	2'667	mGF	40	66.68	0.70	46.67			0.30	20.00
Wohnen Senioren/Wohnen+	948	mGF	40	23.71	0.70	16.60			0.30	7.11
Wohnen Corrodi-Haus	400.4	mGF	40	10.01	0.70	7.01			0.30	3.00
<b>Dienstleistungen publikumsorientiert</b>										
Gewerbe Neubau	230	mGF	70	3.28	0.70	2.30			0.30	0.99
<b>Gastronomie</b>										
Corrodi-Haus	202	mGF	50	4.04	0.70	2.83			0.30	1.21
<b>Summe aller Nutzungen (gerundet)</b>						75				32
<b>Aufteilung VAP</b>										
	Bewohnende					70				
	Beschäftigte					5				
	Besuchende Wohnen & Gewerbe					32				

### Motorradabstellplätze (MAP) Evergreen Effretikon

Nach BZO Revisionsfassung Bedarf an MAP beträgt min. 10% der PAP

Nutzung	Anzahl	Einheit	1 MAP/ ...PAP	BEWOHNENDE/BESCHÄFTIGTE					DAVON BESUCHENDE	
				Normal- bedarf	Faktor	Minimal- bedarf			Anteil	Normal- bedarf
<b>alle Nutzungen</b>										
	49	PAP	10			4.89			0.3	1.5
<b>Summe aus Nutzung (gerundet)</b>						5				2
<b>Aufteilung MAP</b>										
	Bewohnende/Beschäftigte					3				
	Besuchende Wohnen & Gewerbe					2				

#### Legende

SP: Sitzplätze  
 Werte mit grauem Hintergrund: nur informell, werden nicht gerechnet