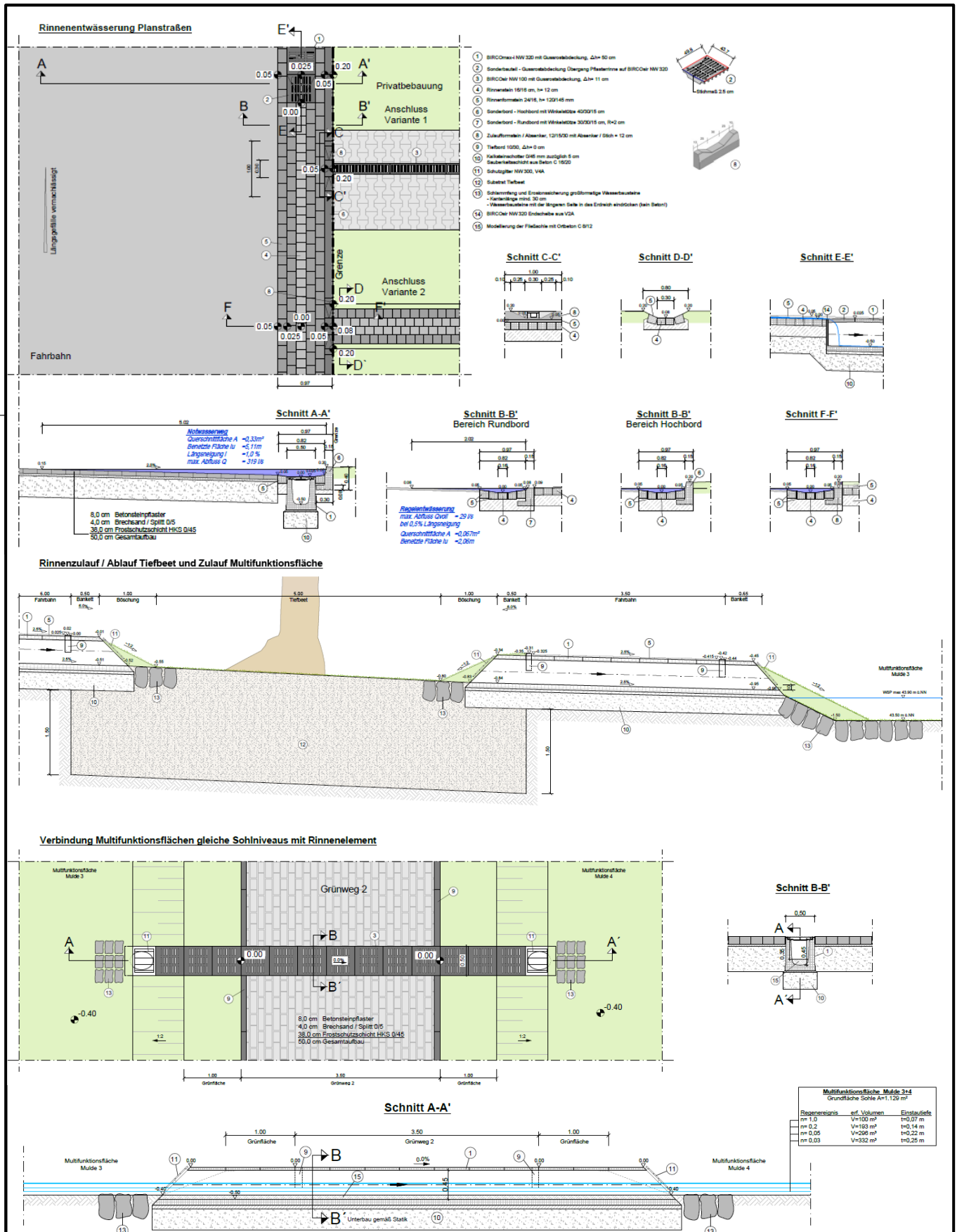
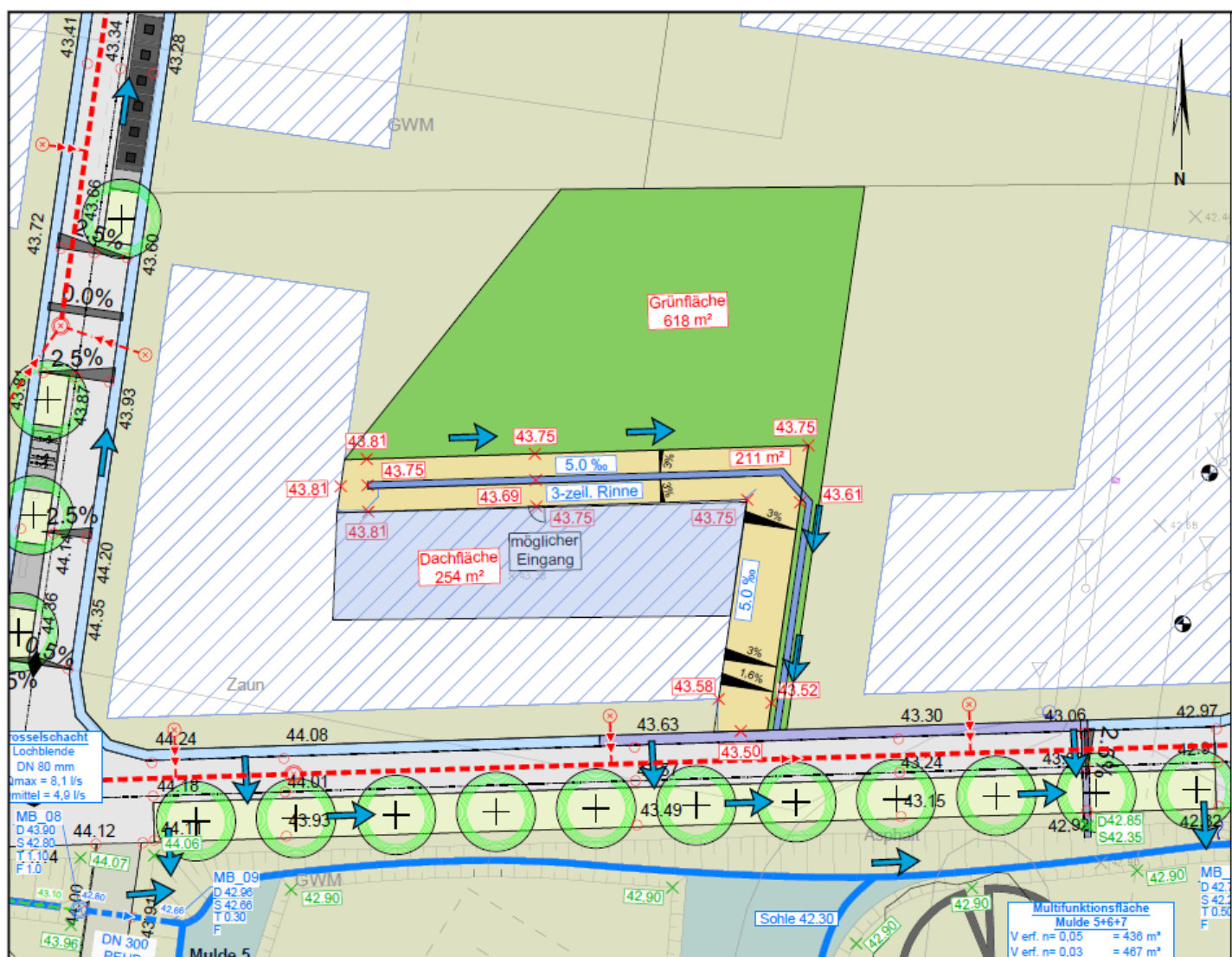


8.9 Grundstücksentwässerung

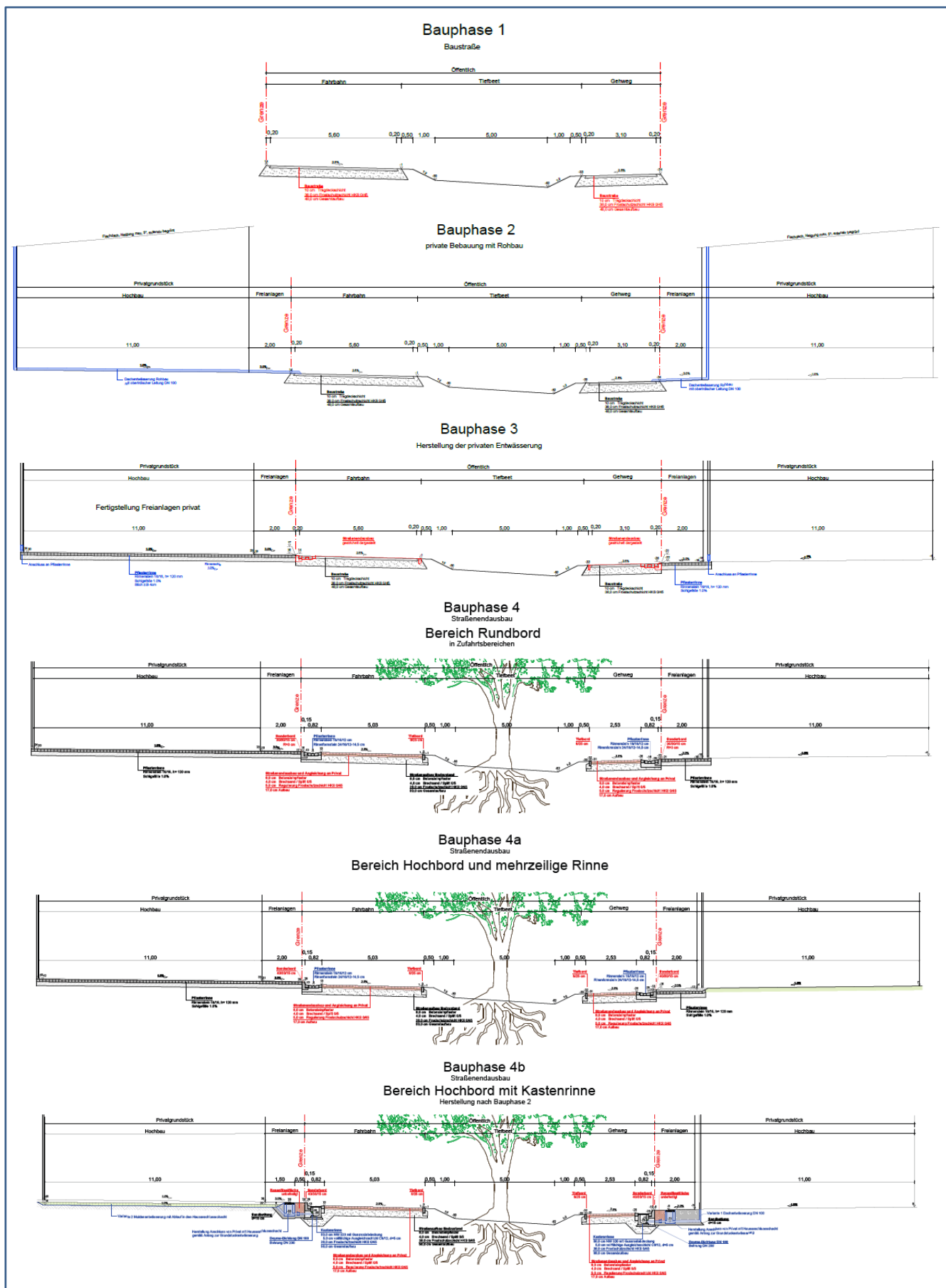
Rinnenentwässerung Planstraßen



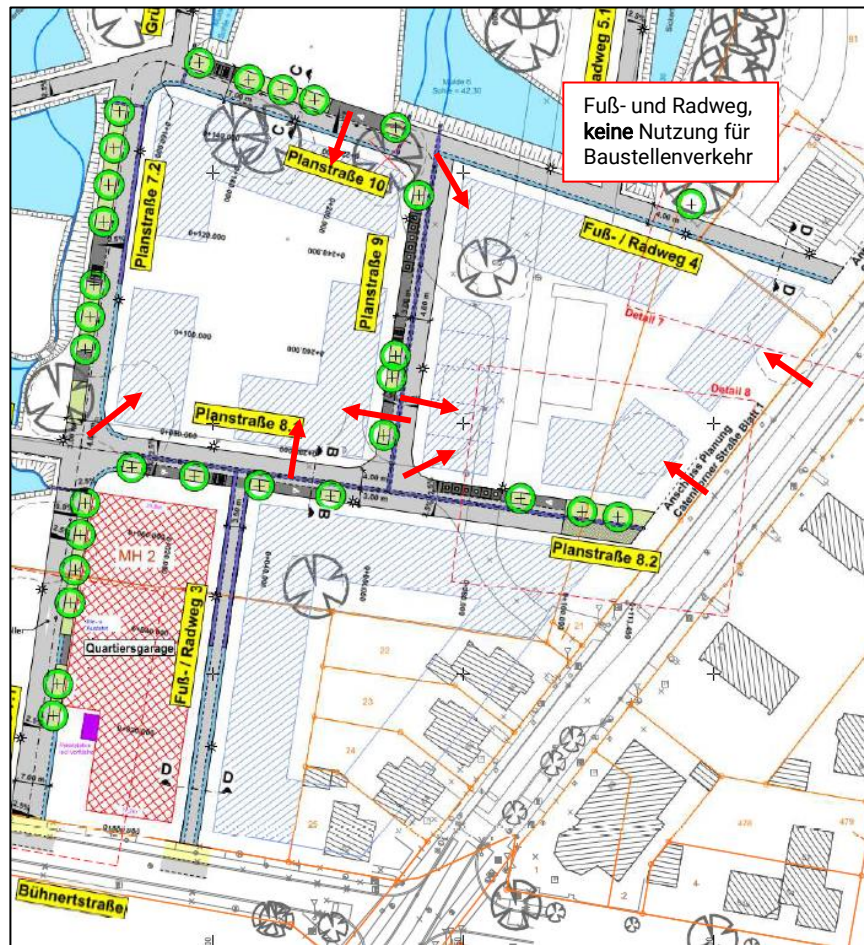
Grundstücksentwässerung Beispiel



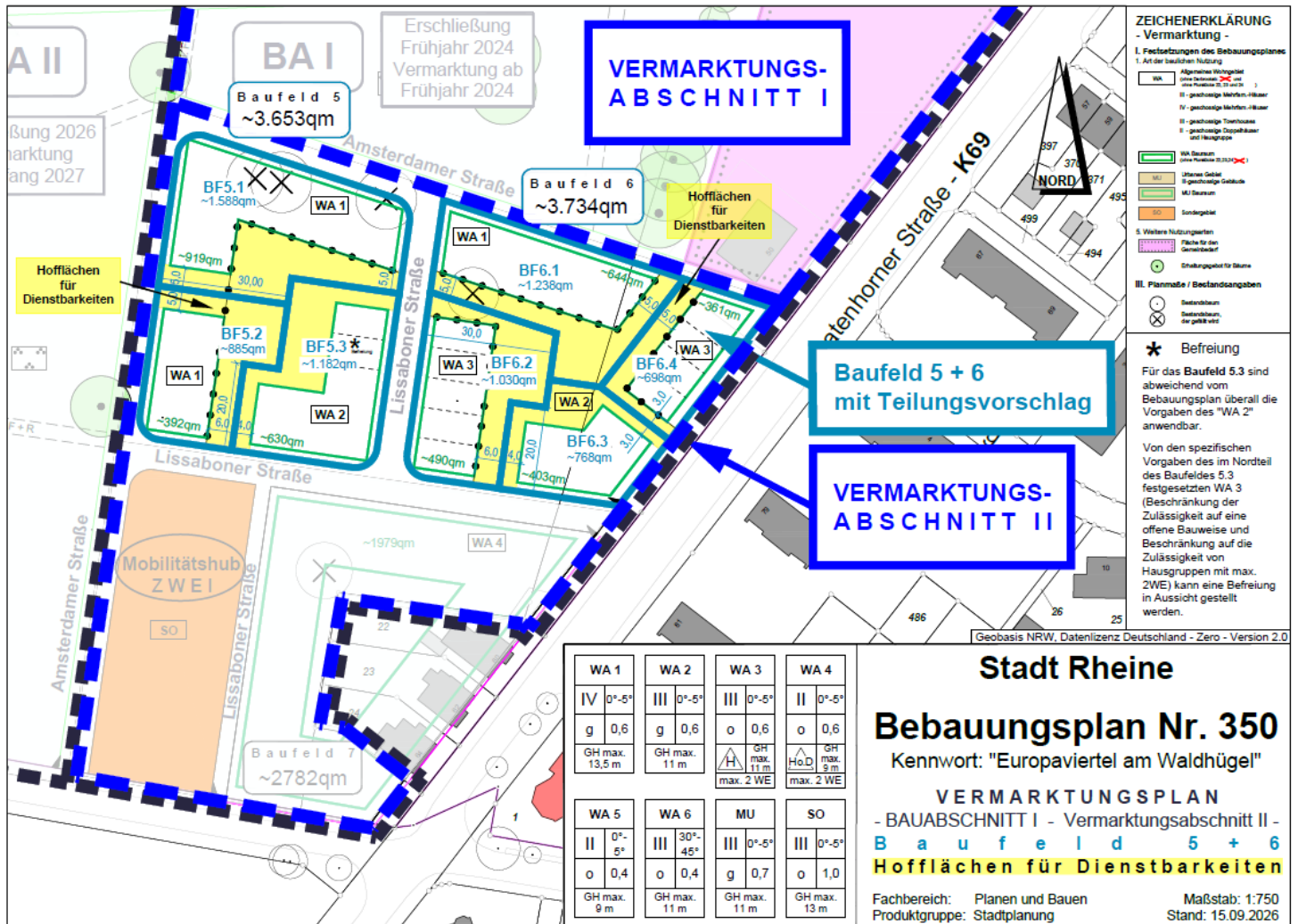
Detailplan Grundstücksentwässerung Tiefbeet



8.10 Zwingende Baustellenzufahrten



8.11 Hofflächen für Dienstbarkeiten



8.12 Übersichtsplan Unterflurcontainer

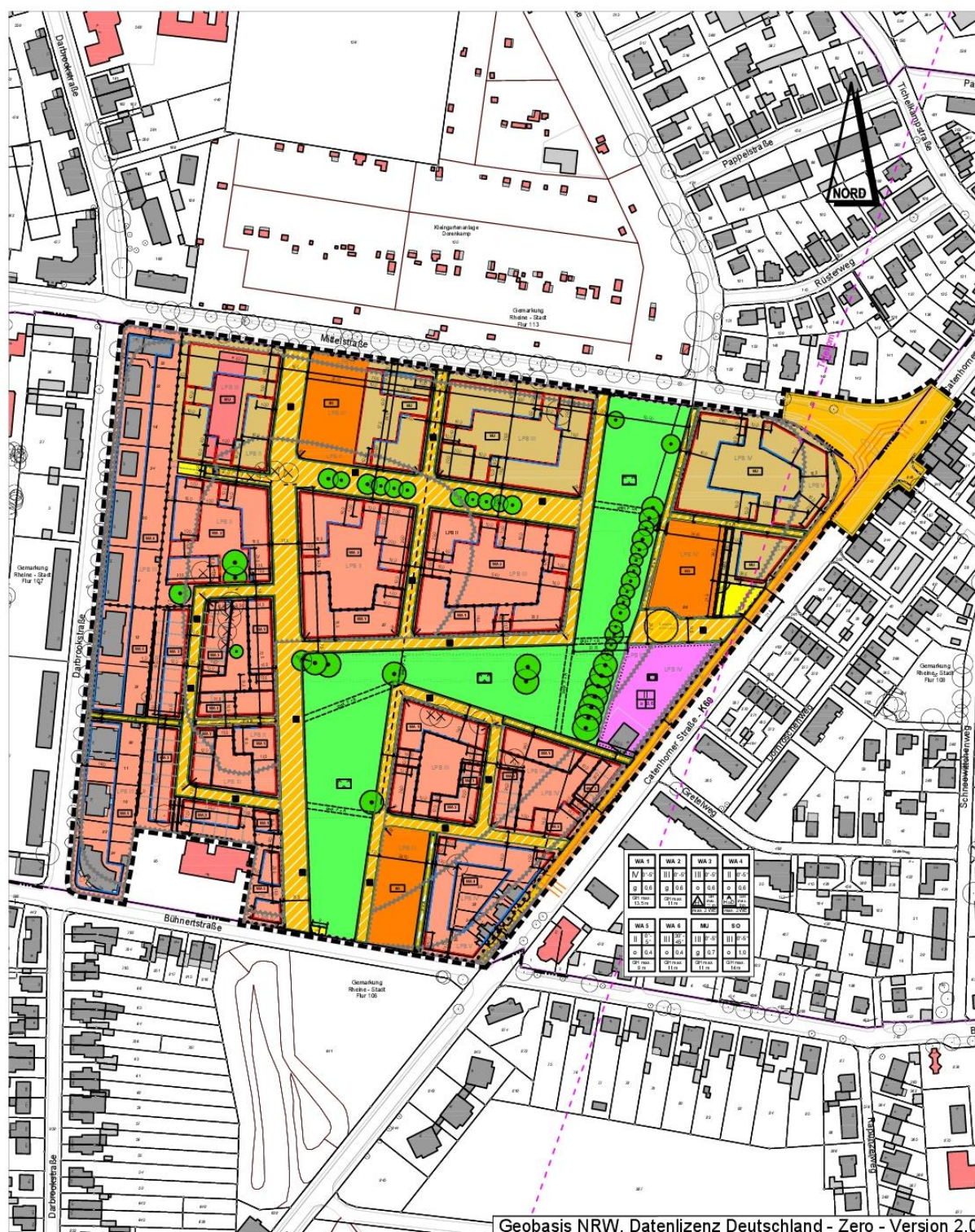


8.13 Übersicht zum Bebauungsplan

Übersicht zum Bebauungsplan Nr. 350 Kennwort: "Europa-Viertel am Waldhügel"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung

15.11.2023
M. 1:3.000



8.14 Auszüge aus dem Bebauungsplan

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MU	Urbanes Gebiet
SO	Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:

II Höchstmaß
GH max. maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O	offene Bauweise
G	geschlossene Bauweise
H	nur Hausgruppen zulässig
D+H	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
—	Baugrenze
—	Baulinie

4. Baugestaltung

0° - 5° Dachneigung

5. Weitere Nutzungsarten

Fläche für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

□	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
□	Straßenverkehrsfläche
□	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
□	Verkehrsberuhigter Bereich
< F + R >	Fuß- und Radweg
gepl. F + R	geplanter Fuß- und Radweg
—	Straßenbegrenzungslinie
▲	Einfahrtsbereich
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mit Gehrechten zu belastenden Flächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

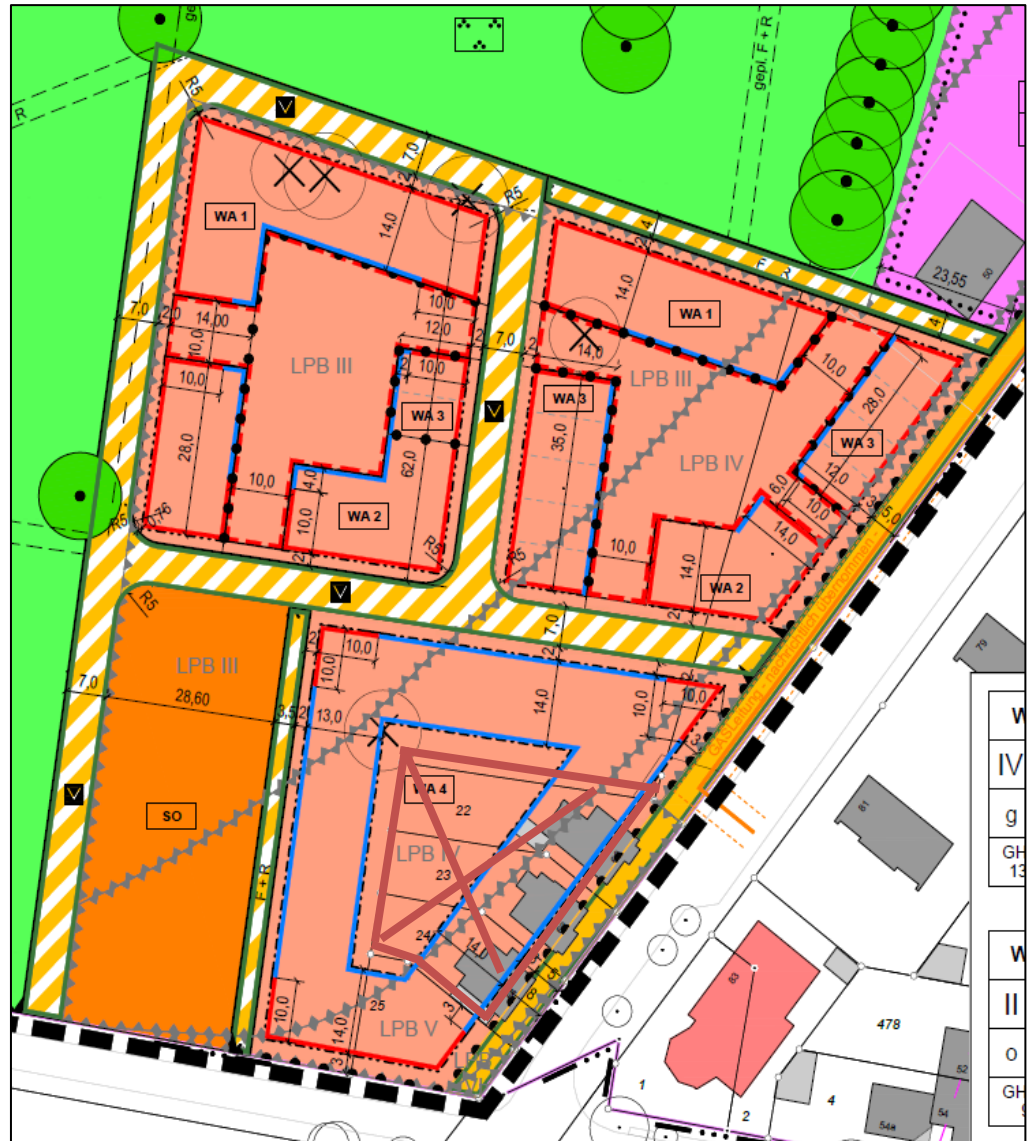
□	Parkanlage
●	Erhaltungsgebot für Bäume
□	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
□	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen - LPB II - VI)

6. Sonstige Planzeichen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
□	Umgrenzung von Flächen Gemeinschaftsanlagen, Grünanlagen
—	Telekom

III. Planmaße / Bestandsangaben

18,0	Vermaßung
R = 8,0	Radius
—	Flurgrenze
—	Flurstücksgrenze
—	gepl. Flurstücksgrenze
256	Flurstücksnummer
—	topogr. Umrisslinie
□	Wohngebäude
□	Wirtschaftsgebäude
□	Gemeinwesengebäude
○	Bestandsbaum
⊗	Bestandsbaum, der gefällt wird



WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
IV 0°-5°	III 0°-5°	III 0°-5°	II 0°-5°
g 0,6	g 0,6	o 0,6	o 0,6
GH max. 13,5 m	GH max. 11 m	GH max. 11 m max. 2 WE	GH max. 9 m max. 2 WE
WA 5	WA 6	MU	SO
II 0°-5°	III 30°-45°	III 0°-5°	III 0°-5°
o 0,4	o 0,4	g 0,7	o 1,0
GH max. 9 m	GH max. 11 m	GH max. 11 m	GH max. 14 m

Für das Baufeld 5.3 stellt die Stadt Rheine eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Aussicht. Demnach soll abweichend von den geltenden Festsetzungen das gesamte Baufeld 5.3 als WA 2 bebaut werden können.



Europa-Viertel am Waldhügel

Die Mobilität im
Europa-Viertel am Waldhügel

Inhaltsverzeichnis

Rahmenbedingungen und Zielsetzung	3
Zeitliche Planung.....	4
1 Mobilitätshubs (MH)	5
1.1 Bau	5
1.1.1 Finanzierung der MH (Bau und Instandhaltung):.....	5
1.1.2 Bauliche Ausführung.....	7
1.1.3 Instandhaltung.....	8
1.2 Betrieb.....	8
1.2.1 Leistungsumfang für den Betrieb:.....	10
1.2.2 Finanzierung des Betriebs	10
1.2.3 Nutzergruppen und Nutzungsmöglichkeiten	10
1.2.4 Nutzergruppen und Modalitäten für die MH	12
1.2.5 Sharing	15
1.2.6 Beteiligung	17
1.2.7 Leistungsumfang baulich/technischer Einrichtungen durch den Betreiber	17
1.3 Bewohner und Dienstleister ohne Kfz	18
1.4 Paketstationen	18
1.5 Energieerzeugung/Gründächer.....	19
1.6 Blick in die Zukunft der MH.....	19
2 Zufahrt in das Quartier	19
3 Unterflurmüllcontainer (UFC).....	20
4 Quartiers-App.....	20
4.1 Nutzer	20
4.2 Inhaltlicher Funktionsumfang	20
4.4 Finanzielle Aufwendungen	21

Rahmenbedingungen und Zielsetzung

Auf der 10 ha großen Fläche des Europa-Viertels am Waldhügel werden im Endausbau ca. 1600 Menschen in ca. 650 Wohneinheiten wohnen. Die prognostizierte Bruttogeschossfläche wird bei gut 60.000 m² liegen. Im Bereich Mittelstraße/Catenhorner Straße wird es ein urbanes Gebiet geben, in dem Ärzte, Bäcker, Apotheken, weitere Praxen und auch Wohnen entwickelt werden. Es wird, ein nahezu autofreies Quartier umgesetzt. Herzstück dieser Planung sind **drei** Mobilitätshubs (MH) mit je ca. 200 Stellplätzen, gleichmäßig an den Rändern des Quartiers verteilt. Die Fußwege (Grundstück -> MH) liegen bei max. 150 m. Der **Stellplatzschlüssel** (Wohneinheit zu Stellplätzen) **liegt bei ca. 0,85**. Die MH sollen neben der Aufnahme des ruhenden Verkehrs auch weitreichende Aufgaben im Bereich von Sharing-Angeboten (Kfz, E-Lastenbikes, Transporthandkarren ...), Paketstationen usw. erfüllen. Um diese und weitere quartiersbezogene Aufgaben umsetzen zu können, wird eine „Quartiers-App“ entwickelt/eingekauft.

Aufgrund der Lage und der Einbindung des Europa-Viertels in die vorhandene Infrastruktur (Bahnhof, Schulen, Nahversorgung, ÖPNV) und des Mobilitätskonzeptes sollen folgende **Oberziele** für die Bewohner und Nutzer des Europa-Viertels erreicht werden:

1. Ohne eigenes Kfz auskommen
2. Sollte ein eigenes Kfz vorhanden sein, dann ist es das nächste Ziel, dass dieses möglichst wenig genutzt wird (Fuß- und Fahrradnutzung, E-Lastenbike-Sharing).

Folgende Zukunftsthemen werden in dem Quartier verbunden:

1. Mobilitätskonzept: nahezu Autofrei (ausgenommen Schwerbehinderte, Handwerker und größere Lieferanten) mit drei am Quartiersrand stehenden MH (Quartiersgaragen)
2. Siedlungswasserwirtschaftliches System (Schwammstadtprinzip) in dem rd. 18.000m² großen zentralen Park
3. Unterflurmüllsysteme (UFS)
4. Paketstationen an den MH
5. flächensparende Bebauung
6. Smart City: Quartiers-App zur Steuerung aller quartiersrelevanten Themen
7. Energiekonzept (fossilfrei)

Die gesamte Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Stadt Rheine.

Zeitliche Planung

- Bebauungsplan:
 - Rechtskraft des Bebauungsplans: März 2024
- Fertigstellung des Rückbaus: April 2024
- Erschließungsanlagen:
 - Start der äußeren und inneren Erschließung des 1. Bauabschnittes: April 2024
Fertigstellung der Erschließung der Grundstücke des ersten Vermarktungsabschnittes: Dezember 2024
 - Bau des zentralen 1,8 ha großen Park: Start 2024
 - Bau der Erschließung des 2. Bauabschnittes: 2026
- Mobilitätshubs (MH) (Quartiersgaragen):
 - Bau der MH:
 - Catenhorner Straße: Baustart Ende 2024
 - Bühnertstraße: Baustart Ende 2025
 - Mittelstraße: Winter 2026 / 2027
- Erstellung der „Quartiers-App“:
 - Einführung: mit Betriebsaufnahme des ersten MH an der Catenhorner Straße

1 Mobilitätshubs (MH)

Grundsätzliches

- Die MH verbleiben im Eigentum der Stadt Rheine.
- Es erfolgt keine feste Stellplatzzuordnung für Pkw in den MH („first come, first serve“).
- Die MH bleiben lastenfrei (keine Dienstbarkeiten, keine Baulasten); möglich durch das Mobilitätskonzept und die Stellplatzsatzung der Stadt Rheine.
- Keine Notwendigkeit des Anlegens von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken (Ausnahme: Behindertenstellplätze).

Vorteile

- Durch die Lastenfreiheit der MH kann in Umfang und Funktionalität auf die in den nächsten Jahren anstehende Dynamik im Bereich der Mobilität reagiert werden.
- Sollte der externe Betreiber der MH im Laufe der Leistungsphase insolvent gehen, ist ein Weiterführen der MH sehr schnell möglich, da die lastenfreien Immobilien im Eigentum der Stadt Rheine stehen.

1.1 Bau

1.1.1 Finanzierung der MH (Bau und Instandhaltung):

Mit dem Verkauf der Grundstücke wird ein **einmaliger Mobilitätsbeitrag** erhoben.

Die Höhe des einmaligen Mobilitätsbeitrags wird als Absolutbetrag je Grundstück festgesetzt. Aus diesen Einnahmen werden der Bau und die Unterhaltung finanziert.

Die Höhe des Mobilitätsbeitrags liegt bei 292 €/m² je max. möglicher Bruttogeschossfläche (BGF).

Beispiel:

Bei einer Modellwohnung von 100 m² BGF – entspricht einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 75 m² Wohnfläche – ergibt sich ein einmaliger Betrag von 29.200 €.

Bei einer gesamten im Quartier prognostizierten umzusetzenden BGF von 60.000 m² ergibt sich somit eine Einnahme von 17,52 Mio. €.

Der Anteil des Mobilitätsbeitrags an den gesamten Baukosten – in Rheine ca. 3.800 €/m² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil – beträgt somit 7,6 %.

Zum Vergleich:

- Der Bau eines Tiefgaragenstellplatzes (TG) kostet wegen des anstehenden schweren Bodens und den entsprechenden Brandschutzeinrichtungen 40.000 bis 45.000 €. Bei gleicher BGF (bei herkömmlicher Quartiersentwicklung) ergäben sich bei gleicher Rechensystematik Investitionskosten zur Herstellung der TG (Mittelwert: 42.500 €) in Höhe von 25,5 Mio. €. (Nicht berücksichtigt ist, dass ohne MH nach Stellplatzsatzung eine deutlich größere Anzahl an Stellplätzen notwendig wäre (Stellplatzschlüssel im Schnitt: 1,6)). Somit entlastet das Mobilitätskonzept die Baukosten zur Schaffung von Wohnraum im Quartier um mindestens 8 Mio.€. Hinzu kommt eine weitere Entlastung aufgrund der geringeren Unterhaltskosten der MH im Gegensatz zu TG.
- Der Bau von ebenerdigen Stellplätzen kommt, aufgrund des hohen Flächenverbrauchs nicht in Frage. Ebenerdige Stellplätze würden neben dem verfehlten Mobilitäts- und städtebaulichen Ziel zu einer weiteren Verteuerung von Wohnraum führen. Mit dem Mobilitätsbeitrag werden der Bau der MH sowie die Instandhaltungskosten finanziert und weiterhin die Sharing Angebote und die Digitalisierung unterstützt.

Durch diese Art der Finanzierung und die kurzen Wege „Wohnen <-> MH“ von max. 150 m, wird in den vorhandenen umliegenden Siedlungsstrukturen der Parkdruck in den öffentlichen Straßen nicht erhöht.

Der Betrag wird für die MH an der Catenhorner Straße und an der Bühnertstraße für die fiktiv zugeordneten Baufelder erhoben, die aufgrund des sukzessiven Erschließungsfortschrittes in den Jahren 2024 und 2025 und folgende, bebaut werden.

Für den dritten MH an der Mittelstraße wird der Betrag aufgrund der Errichtung ab 2026 nochmals überprüft werden müssen (Baukostensteigerungen).

Für Investoren bietet das Konzept, neben der hochwertigen Lebens- und Wohnqualität in dem Quartier, folgende wirtschaftliche Vorteile:

- Keine Inanspruchnahme von Fläche für Stellplätze und Einfahrten
- Keine Kosten für das Anlegen von Stellplätzen und TG
- Keine Instandhaltungskosten für TG und weitere Anlagenwartung
- Keine Unsicherheiten im Hinblick auf Kostensteigerungen für den Bau von TG
- Imagegewinn und dadurch Wertigkeit der Immobilie aufgrund des Nachhaltigen und innovativen Konzeptes im Hinblick auf die Mobilität, der Entwässerung und dem städtebaulichen Konzept

Um die Akzeptanz der MH zu gewährleisten, ist eine räumliche Nähe zu den Wohnungen und Dienstleistungsbetrieben zwingend notwendig. Daher werden entsprechend der schalltechnische Untersuchungen von Wenker und Gesing aus September 2022 und Januar 2024 an den relevanten Stellen Schallschutzfassaden errichtet.

1.1.2 Bauliche Ausführung

Die beiden MH Catenhorner Straße und Mittelstraße werden nahezu baugleich erstellt (Splitt-Level). Der MH an der Bühnertstraße hat aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes keine „Splitt-Level-Konstruktion“.

Folgende bauliche Merkmale werden in den MH umgesetzt:

1. Schallschutz gemäß vorhandenem Schallschutzgutachten
2. Städtebaulich ansprechende Fassadenelemente, die funktional auch die Anforderungen zu 1 erfüllen
3. mindestens 2,6 m Stellplatzbreite
4. mindestens 6,5 m Fahrgassenbreite
5. mindestens 2,1 m lichte Höhe
6. ausreichende Radien zwischen den Leveln
7. Beschichtung, Fugen (Haltbarkeit, Austauschbarkeit)
8. Streusalzbeständigkeit
9. Über dem obersten Level ist eine extensiv begrünte Dachkonstruktion zu erstellen, die für die Aufnahme einer ganzflächigen PV-Anlage konstruktiv ausgelegt ist.
10. Das Regenwasser des extensiv begrünten Daches ist an die Kastenrinnen (oberflächennahe) Regenentwässerung anzuschließen (Grundstücksgrenze).
11. Zugangsinfrastruktur mittels KFZ Kennzeichenerkennung, Kamera, Schrankenanlage, Induktionsschleifen
12. Bauliche innere Abgrenzung (Gitter) im ebenerdigen Level mit einer Fläche von 3 Pkw-Stellplätzen für die Bereitstellung von bis zu 5 E-Lastenbikes je MH, Handkarren usw. mit separater, ebenerdiger und elektrischer Eingangstür (Zugangsberechtigung und Öffnen mittels der Quartiers-App)
Schließung der Außenfassade des Raumes zum Schutz vor Schneewehen und Regen.
Lage und Eingang des Raumes:
MH Catenhorner Straße = westliche Seite
MH Bühnertstraße = nördliche Seite
MH Mittelstraße = westliche oder südliche Seite
13. ein Aufzug je MH (rollstuhlgerecht)
14. eine weitere ebenerdige, der Einfahrt gegenüberliegende elektrische Eingangstür je MH
15. E-Ladeinfrastruktur für 3 Sharing-Kfz je MH im ersten Level (Eingangsnähe)
16. E-Ladeinfrastruktur für 30 % der Pkw-Stellplätze
17. Vorbereitung für E-Ladeinfrastruktur für bis zu 90 % der Pkw-Stellplätze
18. Vorbereitung für eine Videoüberwachung auf allen Leveln
19. Status über Belegungsgrad (Anzeigetafel im Einfahrtsbereich und Anbindung an eine Software), Anzahl der freien Stellplätze
20. Nächtliche Beleuchtung (innen und außen im Bereich der Eingangstüren und Paketstationen)
21. Beschilderung mit Namen der MH's (z.B. „Mobilitätshub Catenhorner Str“ usw.) in einer von der Einfahrtsseite sehr gut lesbaren Schriftgröße und Ausgestaltung.
22. Liefern und installieren eines „Schnellläuferrolltores“ in jedem Einfahrtsbereich des jeweiligen MH (schnelles Schließen nach jeder Ein- und Ausfahrt).
23. Unterbindung des Zugangs von außen, außerhalb der geschlossenen Fassaden und der Tür- und Toranlagen im EG durch korrosionsbeständigen Stabgittereinbau.

1.1.3 Instandhaltung

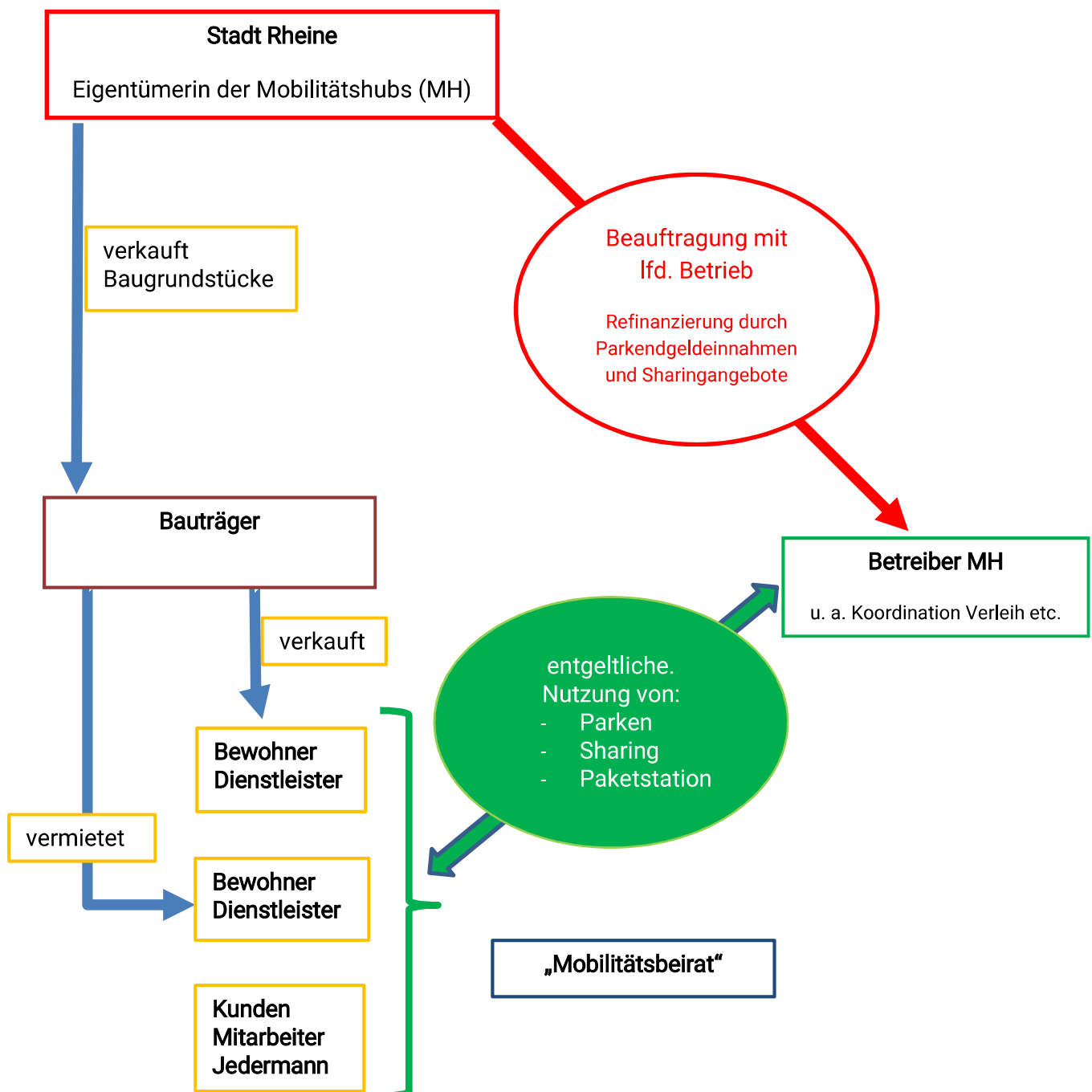
Die Instandhaltung wird gemeinsam mit dem Bau der MH ausgeschrieben für eine Dauer von

- 1) 20 Jahre
oder
- 2) 25 Jahre (Alternativangebot)

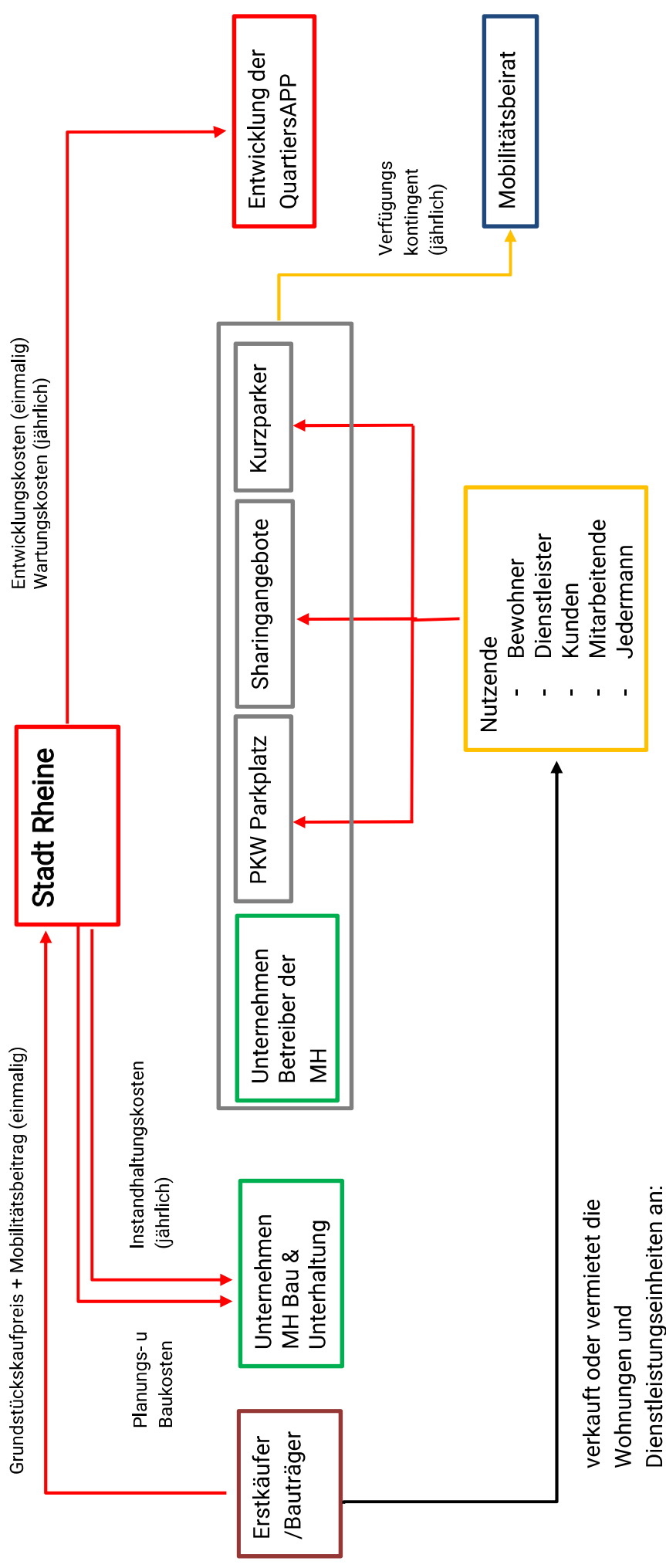
Die Lebensdauer von Systemparkhäusern beträgt 50 Jahre.

1.2 Betrieb

Betriebs- und Beteiligungsstruktur der drei MH:



Stakeholder und Zahlungsströme



1.2.1 Leistungsumfang für den Betrieb:

Folgende Leistungen sind vom Betreiber zu erbringen:

1. First Level 24/7 Service (Leitstelle)
2. Dauerparkverwaltung
3. Zahlungsabwicklung incl. Inkassotätigkeiten
4. 14-tägiges Reinigungsintervall der Innenbereiche (Trocken)
5. Winterdienst
6. Wartungsarbeiten und Prüfintervalle (Sensoren, Überwachungskameras, Schrankenanlagen ...)
7. Beseitigung von Vandalismus-Schäden
8. Definierter Leistungsumfang der Mobilitätsangebote
9. Pflege der Nutzerdaten in der App
10. Alle digitalen Lösungen sind mittels offener Schnittstelle an die übergeordnete „Quartiers-App“ anzuschließen und von dort vollumfänglich zu steuern.

1.2.2 Finanzierung des Betriebs

Die Finanzierung der Mobilitätsangebote und des Betriebes der MH wird wie folgt finanziert:

- I. **Stellplatzgebühren** der Kfz in den MH nach Nutzergruppen
Die Abrechnung erfolgt über den Betreiber.
- II. Die Nutzung der **Sharing-Angebote** (Kfz und E-Lastenbikes) werden von dem Sharing-Anbieter über den Betreiber abgerechnet

Sofern Überschüsse erzielt werden wird die Stadt Rheine dem Mobilitätsbeirat einen jährlichen Betrag von 5.000 € aus den Einnahmen zur Verfügung stellen, um quartiersbezogene Anschaffungen und Ausgaben zu tätigen.

1.2.3 Nutzergruppen und Nutzungsmöglichkeiten

Der Bezugsmaßstab für die Berechnung des Nutzungsentgeltes für die Mobilitätsangebote ist die Wohneinheit bzw. Dienstleistungseinheit in Anlehnung der städtischen Stellplatzsatzung (Bauordnungsrechtliche Definition).

Die Nutzer pflegen ihre Daten, nach einer einmaligen Legitimation, selbstständig in das System ein und halten diese aktuell. Um-, An- und Abmeldungen bei z. B. Umzug sind von den Nutzern einzupflegen.

Die **MH (Parken)** können, im Rahmen der verfügbaren Stellplätze, von folgendem Nutzerkreis in Anspruch genommen werden (Voraussetzung = Nutzung der App):

- a) Bewohner (Eigentümer)
- b) Bewohner (Mieter)
- c) Besucher oder Dienstleister (Handwerker o. ä.) der Bewohner
- d) Dienstleister (in den urbanen Gebieten)

- e) Arbeitnehmer (in den urbanen Gebieten)
- f) Kunden/Patienten (in den urbanen Gebieten)
- g) Jedermann

Die **Angebote** (z. B. Sharing, Paketstationen) können von folgendem Nutzerkreis in Anspruch genommen werden (Voraussetzung = Nutzung der App):

- a) Bewohner (Eigentümer)
- b) Bewohner (Mieter)
- c) Dienstleister (Eigentümer)
- d) Dienstleister (Mieter)
- e) Jedermann

Priorisierung der Zugangsberechtigungen:

Das Recht auf Nutzung des Parkraums ist grundsätzlich nur im Rahmen von verfügbaren Stellplätzen möglich. Es besteht kein Rechtsanspruch, da der Stellplatzschlüssel (Parkplätze zu Wohneinheiten) bei kleiner 1 liegt! Den Bewohnern und Dienstleistern (incl Kunden) ist priorisiert ausreichend Parkraum zu Verfügung zu stellen. Erst wenn darüber hinaus freie Kapazitäten vorhanden sind, können externe Nutzer Dauertickets für freie Parkplätze in den MH zu marktüblichen Tarifen erwerben.

Damit soll vermieden werden, dass es für die Nutzer, die durch den Mobilitätsbeitrag den Bau der MH's finanziert haben, nicht zu einer Unterversorgung mit Stellplätzen kommt.

Eine mögliche Mehrfachnutzung der Stellplätze im Laufe von 24 Stunden ist ausdrücklich erwünscht (z.B. von 18 – 7 Uhr = Bewohner; von 7 – 18 Uhr = Kunden usw. von Dienstleistern)

Stellplatzanteile je MH (Tabelle 3)

	Anzahl	PKW Plätze für Sharing	für Bewohner u Dienstleister (0,85)	für Besucher und Kunden	Nutzergruppen
MH 1 (Catenhorner Str) (Betriebsstart: 2025)	ca. 180	PKW: 3 PKW Stellplätze für E-Lasten-bike: 3	ca. 150	ca. 30	Wohnen u Gewerbe
MH 2 (Bühnertstr) (Betriebsstart: 2025/26)	ca. 190	PKW: 3 PKW Stellplätze für E-Lasten-bike: 3	ca. 160	ca. 30	Wohnen
MH 3 (Mittelstr) (Betriebsstart: 2026/27)	ca. 240	PKW: 3 PKW Stellplätze für E-Lasten-bike: 3	ca. 205	ca. 35	Wohnen u Gewerbe

Nutzergruppenabhängig ist eine Mehrfachnutzung der Stellplätze innerhalb der unterschiedlichen Nutzergruppen und dessen Parkverhalten erwartbar, sinnvoll und erwünscht.

Beispiel für das Baufeld 2 (Ecke Catenhorner Str / Mittelstr)

bei angenommener 50% Dienstleistungsnutzung:

Arztpraxis (Quelle: Ärzteblatt):

- Durchschnittliche Praxisgröße: 350 m² Nutzfläche das entspricht ca. 450 m² BGF
- Durchschnittliche Patientenanzahl je Arzt: 45 Patienten / Tag = rd. 6 Patienten/Std
- Durchschnittliche Anzahl Vollbeschäftigte je Arzt: 3

Damit ergibt sich für die Dienstleistung im Baufeld 2 = ca. 3.000m² BGF = ca. 7 Praxen.

- ⇒ Gemäß Stellplatzsatzung ist, ohne MH, ein Stellplatz je 17 m² BGF nachzuweisen, das ergibt 176 Stellplätze
- ⇒ Im Europa-Viertel stehen durch die Mobilitätshubs (kein stellplatzscharfer Nachweis erforderlich), bei einer Auslastung des **MH 1 (Catenhorner Str)** durch Anwohnern werktags von 8-17 Uhr von 50%, **90 Stellplätze für Kunden, Arbeitnehmer und Jedermann** zu Verfügung.
- ⇒ Annahme: 2/3 der Patienten kommen mit dem PKW: Das entspricht einem Stellplatzbedarf von: 4 Patienten/Stunde je Praxis * 7 Praxen = 28 Stellplätze/Stunde

Fazit: Im MH 1 stehen für die Gewerbetreibenden ausreichend Parkplätze zu Verfügung.

1.2.4 Nutzergruppen und Modalitäten für die MH

Die folgenden Beträge sind aus einer Markterkundung ermittelt worden (Bau- und Instandhaltungskosten sind herausgerechnet):

Aus der Verpflichtung der Nutzung der APP soll im Laufe der Zeit aus dem Parkverhalten eine Optimierung der Auslastung der MH's resultieren.

Für die Nutzungsart Wohnen ist die Bauordnungsrechtliche Definition maßgeblich.

Der Betriebsstart wird voraussichtlich zum 1.10.2025 erfolgen und somit mit dem Erstbezug der Wohnungen und/oder Dienstleistungseinheiten. Die 29 €/Monat beinhalten bereits eine auf Basis des jetzigen Preisniveaus gerechnete Indexierung.

Die angegebenen €-Werte sind Bruttobeträge.

1. Bewohner, welche die MH nutzen möchten (Kfz vorhanden)

(entweder a) oder b) je Wohneinheit)

- a) Eigentümer(-gemeinschaft) (**je Wohneinheit**), wohnhaft im Quartier
 - Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, Name, Wohnort, digitale Zahlung
 - Kosten: **ein** Kfz je Wohneinheit: 29 €/Monat, 2. Kfz = 100 €/Monat (2. Kfz im Rahmen verfügbarer Stellplätze)
- b) Mieter(-gemeinschaft) (**je Wohneinheit**), wohnhaft im Quartier

- Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, Name, Wohnort, digitale Zahlung
- Kosten: **ein** Kfz je Wohneinheit: max. 29 €/Monat, 2. Kfz = 100 €/Monat (2. Kfz im Rahmen verfügbarer Stellplätze)

2. Besucher der Bewohner

Kontingent je Wohneinheit für z. B. Besucher (im Rahmen verfügbarer Stellplätze, Siehe Tabelle 3: Spalte „Besucher und Kunden“) von 15 Std/Monat kostenlos. Darüber hinaus gilt der jeweils gültige ortsübliche Stundenparktarif.

3. Gewerbetreibende und Dienstleister (nur in den MH: Catenhorner Str und Mittelstraße)

Alle zulässigen Nutzungen, außer Wohnen werden aus dem Schlüssel der städtischen Stellplatzsatzung entwickelt, der sich als Faktor 1:2 darstellt (MH zu Anwendung der Stellplatzsatzung). Das bedeutet: Durch die MH kann die Stellplatzanzahl aus der Stellplatzsatzung um ca. 50% reduziert werden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Rheine finden Sie hier:

<https://www.rheine.de/rathaus-service/dienstleistungen/41.Dienstleistungen-von-A--Z.html?detID=2412>)

(entweder a) **oder** b) je Dienstleistungseinheit)

- a) Eigentümer(-gemeinschaft) (**je Dienstleistungseinheit**), praktizierend im Quartier
 - Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, Wohnort, digitale Zahlung
 - Kosten: **je** Kfz: 29 €/Monat. Die Anzahl der vergünstigten buchbaren KFZ Stellplätze ergibt sich aus der BGF der Dienstleistungseinheit und der Hälfte der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze.
- b) Mieter(-gemeinschaft) (**je Dienstleistungseinheit**), praktizierend im Quartier
 - Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, Wohnort, digitale Zahlung
 - Kosten: **je** Kfz: 29 €/Monat. Die Anzahl der vergünstigten buchbaren KFZ Stellplätze ergibt sich aus der BGF der Dienstleistungseinheit und der Hälfte der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze.

4. Beschäftigte zu 3:

- Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, elektrische Zahlung
- Es werden zwei verschiedene Möglichkeiten angeboten:
 - a) Parken je angefangene Stunde für 1 €
Technische Umsetzung:
 - Bezahlung per APP oder bargeldlos am Automaten im MH
 - b) Monatl Kontingent in 100 Std Schritten zu 0,80 €/Stunde (Brutto) buchbar je Dienstleistungseinheit durch den Dienstleister (Eigentümer oder Mieter)

Technische Umsetzung:

- Kennzeichenerfassung bei Einfahrt in das MH
- Eingabe des KFZ Kennzeichen durch den Dienstleister zum Ende des Arbeitstages
- Gültigkeit der Freischaltung z.B. 15 min bis zur Ausfahrt
- Reduzierung des Kontingentes beim Dienstleister um die In Anspruch genommene Zeit

Durch die Wahlmöglichkeit erhalten die Dienstleister ein Maximum an Flexibilität. Zum Zeitpunkt der Planung und Festlegung dieses Bau- und Betriebskonzeptes kann keine Aussage darüber getroffen werden welcher Dienstleister in das Quartier einziehen. Je nach Geschäftsphilosophie kann dieses Modell sowohl Dienstleistern die Ihren Kunden, Patienten und Beschäftigten das Parken bezahlen möchten, als auch denen die dieses nicht möchten, gerecht werden.

Die Abrechnung erfolgt zwischen dem Dienstleister und dem Betreiber.

5. Kunden/Patienten zu 3.

Besucher und Bewohner von Seniorenwohnungen die im Bauordnungsrechtlichen Sinne keine Wohnung sind, werden hier abgebildet.

- Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, elektrische Zahlung
- Es werden zwei verschiedene Möglichkeiten angeboten:
 - a) Parken je angefangene Stunde für 1 €
Technische Umsetzung:
 - Bezahlung per APP oder bargeldlos am Automaten im MH
 - c) Monatl Kontingent in 100 Std Schritten zu 0,80 €/Stunde (Brutto) buchbar je Dienstleistungseinheit durch den Dienstleister (Eigentümer oder Mieter)
Technische Umsetzung:
 - Kennzeichenerfassung bei Einfahrt in das MH
 - Eingabe des KFZ Kennzeichen durch den Dienstleister zum Ende des Termins
 - Gültigkeit der Freischaltung z.B. 15 min bis zur Ausfahrt
 - Reduzierung des Kontingentes beim Dienstleister um die In Anspruch genommene Zeit

Durch die Wahlmöglichkeit erhalten die Dienstleister ein Maximum an Flexibilität. Zum Zeitpunkt der Planung und Festlegung dieses Bau- und Betriebskonzeptes kann keine Aussage darüber getroffen werden Welcher Dienstleister in das Quartier einzieht. Je nach Geschäftsphilosophie kann dieses System sowohl Dienstleistern die Ihren Kunden, Patienten und Beschäftigten das Parken bezahlen möchten, als auch denen die dieses nicht möchten, gerecht werden.

Die Abrechnung erfolgt zwischen dem Dienstleister und dem Betreiber

Die angegebenen € Beträge für das stundengenaue Parken sind die Beträge mit denen das Quartier startet. Eine Anpassung im Laufe der Jahre in Anlehnung an die ortsüblichen Tarife ist möglich.

Missbrauch

Sanktionen (Art und Höhe) für die missbräuchliche Nutzung der Mobilitätsangebote führen zum Ausschluss der vergünstigten Tarife.

1.2.5 Sharing

Die Sharing-Angebote (Car und E-Lastenbikes) sind neben den zentralen Stellplätzen in den MH der entscheidende Baustein bei der gesamten Quartiersentwicklung des Europa-Viertels im Hinblick auf die Mobilität. Aufgrund dessen, dass die privaten Kfz nicht direkt an oder unter den Wohnungen stehen, wird der gewollte Anreiz, kein eigenes Kfz zu besitzen und sich bei Bedarf ein entsprechendes Verkehrsmittel zu leihen, größer. **Unterstützend wirken der Stellplatzschlüssel von ca. 0.85 aus und die dauerhafte Sicherstellung der Finanzierung der Mobilitätskomponenten (MH, Sharing usw.) durch die Finanzierungsform.**

1. Carsharing Angebot: 3 verschiedene Kfz je MH (mindestens zwei rein elektrische, technische Einrichtungen zum Transport von Kleinkindern und Kindern müssen vorgesehen werden):
 - Kleinwagen (z. B Polo, Corsa...)
 - Kleinwagen (z. B Polo, Corsa...)
 - Kastenwagen (z. B Caddy, Combo ...)

Voraussetzung: Bezahlungssystem per App; Zugangsberechtigung per App (gültiger Führerschein, Schlüssel, Versicherung ...)

2. E-Lastenbike-Sharing: erfolgt durch den Betreiber oder von einem durch den Betreiber beauftragten Dienstleister.
Angebot: 5 Lasten-E-Bikes je MH
Voraussetzung: Bezahlungssystem per App; Zugangsberechtigung per App (Schlüssel, Versicherung ...)
3. Weitere Angebote: Lastenkarren, Bank- und Tischgarnituren... werden durch den Mobilitätsbeirat angeschafft, organisiert und gewartet. Dieses erfolgt sukzessive in Zusammenarbeit mit den Quartiersnutzern.

Finanzierung der Sharing-Angebote

Zu 1: Carsharing

Durch die Ausschreibung sind die zu erbringenden Leistungen und die Tarife verbindlich für die Laufzeit von 6 Jahre definiert.

Die Schnittstelle (bidirektional) zur Quartiers App beschreibt die Art und den Umfang der auszutauschenden Daten.

Je nach Ergebnis der Marktsondierung werden die Sharingdienstleistungen:

- a) Gemeinsam und als Bestandteil des Betriebs der MH ausgeschrieben
- b) Als alleiniges Los

ausgeschrieben.

Für die Stellplätze der Sharing KFZ ist je KFZ eine Stellplatzgebühr von 29 €/Monat zu entrichten.

Die Tarifstruktur als Ergebnis der Ausschreibung für das Europa-Viertel gliedert sich in zwei Gruppen:

- I. Jedermann: vom Bieter anzugeben (Grundtarif und Nutzungsabhängiger Teil)
- II. Bewohner und Dienstleister des Quartiers: eine Ermäßigung auf einen ggfls vorhandenen Grundbeitrag und dem Nutzungsabhängigen Teil (z.B. Entfernung oder Zeit) um 25%.

Den Zuschlag erhält der Bieter mit dem niedrigsten Grund- und Nutzungsabhängigen Tarif.

Aufgrund der sukzessiven Entwicklungsabschnitte des Gesamtquartiers im Hinblick auf Fertigstellung der Wohn- und Dienstleistungseinheiten und deren Bezug wird während der „Anlaufphase“ der Sharingangebote (Autos und E-Lastenbike) in 2025 bis 2027 ein Betriebskostenzuschuss in Höhe von rd. 28.000 €/Jahr (davon 80% aus FöRi MM) für die ersten 3 Jahre beantragt und bei Bewilligung gewährt.

Somit ist bei attraktivem Tarif auch während der Anlaufphase und aufgrund der vertraglichen Bindung auch darüber hinaus ein dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb möglich.

Aufgrund der Tarifstruktur zu Ziffer I und der Förderung aus dem Programm FöRI-MM ist eine weitere Attraktivitätssteigerung möglich. Mittels beider Bausteine wird das Erreichen des Oberzieles „kein eigenes Kfz zu besitzen“ gefördert.

Zu 2: E-Lastenbike

Durch die Ausschreibung sind die zu erbringenden Leistungen und die Tarife verbindlich für die Laufzeit von 6 Jahren definiert.

Die Schnittstelle (bidirektional) zur Quartiers App beschreibt die Art und den Umfang der auszutauschenden Daten.

Je nach Ergebnis der Marktsondierung werden die Sharingdienstleistungen:

- a) Gemeinsam und als Bestandteil des Betriebs der MH
- b) Als alleiniges Los

ausgeschrieben.

Die Tarifstruktur als Ergebnis der Ausschreibung für das Europa-Viertel gliedert sich in zwei Gruppen:

- I. Jedermann: vom Bieter anzugeben (Grundtarif und Nutzungsabhängiger Teil)
- II. Bewohner und Dienstleister des Quartiers: eine Ermäßigung auf einen ggfls vorhandenen Grundbeitrag und dem Nutzungsabhängigen Teil (z.B. Entfernung oder Zeit) um 25%.

Den Zuschlag erhält der Bieter mit dem niedrigsten Grund- und Nutzungsabhängigen Tarif.

Aufgrund der sukzessiven Entwicklungsabschnitte des Gesamtquartiers im Hinblick auf Fertigstellung der Wohn- und Dienstleistungseinheiten und deren Bezug wird während der „Anlaufphase“ der Sharingangebote (Autos und E-Lastenbike) in 2025 bis 2027 ein Betriebskostenzuschuss in Höhe von rd. 28.000 €/Jahr (davon 80% aus FöRi MM) für die ersten 3 Jahre beantragt und bei Bewilligung gewährt.

Somit ist bei attraktivem Tarif auch während der Anlaufphase und aufgrund der vertraglichen Bindung auch darüber hinaus ein dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb möglich.

Aufgrund der Tarifstruktur zu Ziffer I und der Förderung aus dem Programm FöRI-MM ist eine weitere Attraktivitätssteigerung möglich. Mittels beider Bausteine wird das Erreichen des Oberzieles „kein eigenes Kfz zu besitzen“ gefördert.

1.2.6 Beteiligung

Einbindung der Bewohner und Gewerbetreibenden erfolgt über einen Mobilitätsbeirat.

Die rechtliche Natur, die Besetzung, Satzung, Wahl usw. wird joch ausgearbeitet.

Der Mobilitätsbeirat soll in einem vorab definierten Rahmen beteiligt werden bzw. Entscheidungen treffen dürfen. Ihm steht ein Budget zur Verfügung, innerhalb dessen Anschaffungen getätigt werden können (z. B. Bollerwagen, besondere Ausstattung von Fahrzeugen o. Ä.).

Für die Einführung des Mobilitätsmanagements stehen für das Quartier 150.000 € zu Verfügung (davon 120.000 € Fördergelder aus dem Förderprogramm FöRi-MM NRW Nr. 8 (Mobilitätsmanagement))

1.2.7 Leistungsumfang baulich/technischer Einrichtungen durch den Betreiber

Zugangsberechtigung

Ausschließlich digitaler Zugang (App)

Bargeldloser Betrieb (App) und Zahlung mit Bank- oder Kreditkarte

Zugang der Kfz in den MH durch

- Kennzeichenerkennung
- Schrankensystem

Technische Zugangssteuerung (App) zu den separaten Räumen jedes MH für

z. B. E-Lastenräder:

Sicherheit

Videoüberwachung an den

- Ein- und Ausgängen
- den Treppenhäusern
- den Aufzuganlagen

1.3 Bewohner und Dienstleister ohne Kfz

Im Gegensatz zu einem klassischen Wohngebiet, in dem die nach landesrechtlichen Vorgaben herzustellenden, meistens Tiefgaragenstellplätze, auf die Wohnkosten (Miete oder Kauf) umgelegt werden, sind die Parkkosten hier, aufgrund der geringeren Herstellungskosten und des um ca. 50% geringeren Stellplatzerfordernisses, für alle Bewohner geringer.

Bewohner ohne ein auf die Wohneinheit registriertes KFZ können ebenfalls die vergünstigten Sharingangebote nutzen (Siehe 1.2.5).

Dadurch wird:

- a) das Oberziel 1 (Kein KFZ zu besitzen)
- b) Eine deutliche Vergünstigung für diejenigen geboten die sich als Eigentümer direkt oder als Mieter indirekt über den einmaligen Mobilitätsbeitrag an den Herstellungs- und Unterhaltskosten beteiligt haben.

begünstigt.

Nach erfolgter Startphase ist es, je nach finanziellem Spielraum, geplant Bewohnern Vergünstigungen wie z.B. ein Kontingent für eine weitere kostenreduzierte Sharing Nutzung oder Zuschuss zum ÖPNV Ticket o.ä. zu gewähren.

Die Verwaltung erfolgt durch den Betreiber.

1.4 Paketstationen

White-Label-Stationen: eine Station an je einem Mobilitätshub (MH)

Zugangsberechtigung per **App**

Installation, Aufbau, Versicherung und Betrieb werden durch den Betreiber der MH oder von einem von einem Dritten durchgeführt.

Die Paket Stationen werden mit Herstellung und Inbetriebnahme der jeweiligen MH ihre Funktion aufnehmen.

Für die Realisierung der Packetstationen sind für das Quartier 133.000 € (davon 106.500 € Fördergelder aus dem Förderprogramm FöRi-MM) beantragt worden.

1.5 Energieerzeugung/Gründächer

Bau und Bepflanzung der Gründächer (extensiv):

Statische Ausgestaltung zur möglichen Anlage einer vollflächigen PV-Anlage auf allen drei MH.

1.6 Blick in die Zukunft der MH

Der Bau und die Instandhaltung werden durch den einmaligen Mobilitätsbeitrag für zunächst mindestens 20 Jahre gerechnet und geplant, gerechnet ab dem Jahr 2025. Die technische Lebensdauer der MH liegt bei 50 Jahren. Ab dem Jahr 2045 kann, soweit noch notwendig, der Betrieb einer oder mehrerer MH über eine monatliche Gebühr in Höhe der tatsächlichen Betriebs- und Instandhaltungskosten erfolgen. Vorteil ist, dass die MH im Jahr 2045 ohne Instandhaltungsstau stehen.

Aufgrund der Lastenfreiheit der MH ist auch nach 20 Jahren ein Betrieb, der dann der zeitgemäßen Mobilität entspricht, möglich.

2 Zufahrt in das Quartier

Die Zufahrt ins Quartier wird über ein Zeitkontingent für die Bewohner gesteuert. Sie wird durch versenkbare Poller und ein Kamerasystem, welches die KFZ-Kennzeichen erfasst, umgesetzt. Handwerker und Lieferdienste können eine kostenpflichtige Ausnahmegenehmigung beantragen.

Technische Grundlagen

An den drei Ein- und Ausfahrten werden versenkbare Poller installiert:

- ⇒ zweimal an der Bühnertstraße westlich des MH **und** westlich des Grünzuges
- ⇒ Mittelstraße westlich des MH

Bewohner

Es ist geplant den Bewohnern ein Zeitkontingent von 5 Stunden/Monat je Wohneinheit zur Verfügung zu stellen. Das Zeitkontingent je Wohneinheit soll für beliebig viele KFZ-Kennzeichen genutzt werden können. Der Bewohner muss über die Quartiers-App selbst die KFZ-Kennzeichen pflegen. So kann auch ein Besucher oder Handwerker vom Bewohner berücksichtigt werden. Das Zeitkontingent lässt sich über die Quartiers-App einsehen und nachverfolgen. Darüber hinaus ist eine Zufahrt über die allgemeine Ausnahmegenehmigung nach der StVO möglich.

Handwerker u.a.

Alle sonstigen die eine Zufahrt ins Quartier haben möchten, können in begründeten Einzelfällen eine kostenpflichtige Ausnahmegenehmigung beantragen. Alternativ können Bewohner selbst eine Zufahrt z. B. für ihren Handwerker beantragen oder ihr Zeitkontingent zur Verfügung stellen, indem sie weitere KFZ-Kennzeichen hinzufügen.

Funktionsfahrzeuge

Für die Müllentsorgung, die Stadtwerke und die Technischen Betriebe der Stadt Rheine wird eine unbegrenzte Zufahrt zum Quartier möglich sein.

Rettungsdienste

Die Rettungsdienste sollen über die Leitstellen den Zugang ins Quartier bekommen. Zudem kann ein Zugang über die Fuß- und Radwege mit manuell zu betätigenden Pollern erfolgen.

3 Unterflurmüllcontainer (UFC)

- Bau der „Müllinseln“ im öffentlichen Raum; Ausnahme: das urbane Gebiet Ecke Mittelstraße/Catenhorner Straße, da hier überwiegend kein Wohnen stattfinden soll. Gewerbetreibende haben keinen Anschlusszwang.
- Zugangsberechtigung mittels Transponder und später mittels der App

4 Quartiers-App

4.1 Nutzer

Folgende Kfz-Nutzer gibt es in den **MH**:

- ⇒ Bewohner (Eigentümer)
- ⇒ Bewohner (Mieter)
- ⇒ Besucher oder Dienstleister (Handwerker o. Ä.) der Bewohner
- ⇒ Arbeitgeber (in den urbanen Gebieten)
- ⇒ Arbeitnehmer (in den urbanen Gebieten)
- ⇒ Kunden/Patienten (in den urbanen Gebieten)

Folgende Kfz- Nutzer gibt es **in dem Quartier** (Zufahrtsmöglichkeit in das Quartier über versenkbare Poller):

- ⇒ Bewohner (Eigentümer und Mieter); z.B. Zeitkontingent
- ⇒ Handwerker (Sondernutzungsgenehmigung)
- ⇒ ungehinderter Zugang für Funktionsfahrzeuge (Feuerwehr, Polizei, Krankenwagen, Müllfahrzeug)
- ⇒ Behindertenstellplatznutzer

4.2 Inhaltlicher Funktionsumfang

4.2.1 Legitimationsmöglichkeit (z.B. digitale Kopie des Personalausweises)

4.2.2 Zugangssteuerung (über Kennzeichenerkennung, ...) der Kfz zu den MH nach Nutzergruppen mit Kontingenten, Zahlungen (z.B. Zusendung eines z.B. QR Codes für Besucher für die Zufahrt, oder per Kennzeichenerkennung)

4.2.3 Organisation für:

- a) Abrechnungsmöglichkeit für Sharing-Angebote (Car-, Lastenbike und weitere, wie z. B. Lastenkarren, Rasenmäher [also offenes System]); Carsharing: Führerscheinkontrolle, Versicherung, Schlüsselmanagement (evtl. Verlinkung)
- b) Abrechnungsmöglichkeit für Besucher- und Kundennutzung

4.2.4 Bargeldlose Bezahlungsfunktion (PayPal, GooglePay, ApplePay, Kreditkarte ...)

In einer weiteren Ausbaustufe ist geplant, z. B. folgenden Funktionsumfang umzusetzen:

4.2.5 Anzeige und Buchung des örtl. ÖPNV (Verlinkung)

4.2.6 Anzeige und Buchung von Quartiersaktivitäten (Feste, Schwarzes Brett ...)

4.2.7 Zugangssteuerung der Paketstationen die an jedem MH geplant sind (White-Label-Stationen)

4.2.8 Zugangssteuerung zu den Unterflurmüllsystemen

4.2.9 Sensorik im Bereich der Grünstrukturen und der Mobilität

4.2.10. Offene Schnittstelle um in übergeordnete App einzubinden

4.4 Finanzielle Aufwendungen

Für die Realisierung der APP stehen für das Quartier 211.000 € zu Verfügung (davon 169.000 € Fördergelder aus dem Förderprogramm FöRi-MM NRW)