

# Häufig gestellte Fragen zum MobiHUB Stralsund

(Stand: 29. Januar 2024)

## Warum wird auf dem Quartier 9 nicht, wie im Managementplan Altstadt dargestellt, eine Wohnbebauung errichtet?

Seit Fertigstellung der Tiefgarage gab es verschiedene, auch private Wohnbauprojekte auf den geplanten Baufeldern, die von der Verwaltung der Hansestadt Stralsund stets positiv begleitet wurden. Jedoch konnte aufgrund rechtlicher wie wirtschaftlicher Herausforderungen keines der Projekte weiterverfolgt und umgesetzt werden.

2020 hatte die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG) ein Projekt mit 54 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten entwickelt, das zur Reduzierung der Lasten als kompletter Holzbau geplant war. Dennoch wäre angesichts zwischenzeitlich veränderter statischer Berechnungsvorschriften eine umfangreiche Ertüchtigung der obersten Decke der Tiefgarage erforderlich geworden, wofür 2020 Kosten in Höhe von ca. 2,0 Mio. Euro geschätzt wurden. Aus diesem Grund sowie aufgrund der hohen Gesamtbaukosten im Hochbau allgemein ist eine geplante oberirdische Wohnbebauung auf der Tiefgarage derzeit wirtschaftlich nicht umsetzbar.

Um den städtebaulichen Missstand auf diesem Quartier zu beheben, hat die Stadt die Idee einer langfristigen Zwischennutzung durch einen MobiHUB, als grundsätzlich temporäres Bauwerk, entwickelt. Die Brachfläche auf dem Quartier 9 eignet sich in besonderer Weise als Standort, da sie die entsprechende Infrastruktur bietet. Zudem befindet sich das Quartier in einer verkehrlich günstigen Lage direkt am Altstadtrand, benachbart zur Hauptverkehrsstraße um die Altstadt.

Aufgrund der bei Parkhäusern spezifischen Bauweise und Konstruktion (mit einer stützenfreien Spannweite von 16 m) ist es möglich, direkt auf das Haupttragwerk der Tiefgarage aufzusetzen, so dass in die Statik der Tiefgarage nicht eingegriffen werden muss.

Gefördert durch:



Zukunftsfähige  
Innenstädte und Zentren



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

## Was ist ein MobiHUB?

Ein sogenannter MobiHUB (auch Mobility Hub) ist ein Mobilitätszentrum, welches verschiedene Angebote der Mobilität bündelt. Auf dem Quartier 9 wird dies in Erweiterung des bisherigen Parkhauses vor allem Anwohnerparken und Car-Sharing umfassen, ergänzt möglicherweise um (Lasten-) Fahrräder und E-Scooter. Idealerweise wird außerdem ein Servicebereich (mit Paketstation, Schließfächern, Ladestationen etc.) integriert.

## Warum soll der MobiHUB ausgerechnet in der historischen Altstadt gebaut werden, was ist der Mehrwert für die Altstadt?

Die Altstadt Stralsunds lebt von der Mischung aus Einkauf, Arbeiten, Kultur und Wohnen. Aufgrund der historischen Parzellenstruktur verfügen die allermeisten Altstadthäuser über keine eigenen privaten Stellplätze. Während Besucher und Pendler auf die Parkhäuser am Altstadtrand angewiesen sind, sind den Bewohnern die straßenbegleitenden Parkplätze vorbehalten. Diese sind nicht nur knapp bemessen, sondern stehen auch in Konkurrenz zu gewerblichen Sondernutzungen und den Ansprüchen an qualitätsvollen Aufenthaltsbereichen. Eine flächendeckende Ladeinfrastruktur kann es für die Bewohnerparkplätze am Straßenrand schon aus denkmalpflegerischen Gründen nicht geben. Mit der weiteren Vervollständigung der historischen Bebauungsstruktur werden zukünftig die Bedarfe an Parkraum weiter zunehmen, die Parkraumangebote auf den bisherigen Baulücken gleichzeitig aber verschwinden. So ist ein Stellplatzmangel programmiert.

Das kann im Extremfall die Wohnqualität der Altstadt gefährden. Als wirksamstes Mittel gegen den hohen Stellplatzdruck innerstädtischer Bereiche hat sich vielerorts die Etablierung eines CarSharing-Angebots erwiesen. Ein CarSharing-Fahrzeug kann nach Untersuchungen zwischen 8 und 20 private Pkw ersetzen und trägt damit deutlich zu einer Verbesserung der Situation bei.

Mit der Errichtung des MobiHUBs soll das Stellplatzangebot für Anwohnerinnen und Anwohner sowie Gewerbetreibende soweit möglich ausgebaut, der Aufbau eines CarSharing-Angebots durch Bereitstellung eines zentralen Anlaufpunktes vorangebracht und damit die Wohnqualität sowie die Nutzungsmischung in der Altstadt allgemein gestärkt werden.

## An wen richtet sich das Angebot eines Mobility-Hubs?

Das Angebot an fest vermieteten Dauerstellplätzen richtet sich an alle Anwohnerinnen und Anwohner und im Erdgeschoss in begrenztem Umfang auch an Gewerbetreibende der Altstadt. Der Einzugsbereich des MobiHUBs wird mit ca. 500 Metern definiert, was höchstens acht Gehminuten entspricht.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

### Wie viele Pkw-Stellplätze werden im MobiHUB entstehen?

Nach den bisherigen Ergebnissen der Machbarkeitsstudie können bis zu 235 Pkw-Stellplätze auf insgesamt 4 Parkebenen entstehen.

### Wird es Fahrradstellplätze im MobiHUB geben?

Es sind Angebote wie Fahrrad- und E-Bike-Abstellmöglichkeiten, Fahrradverleih oder eine Fahrradwerkstatt oder auch öffentliche Sanitäreinrichtungen möglich.

### Welche Nutzungen sind außerdem geplant?

Im Erdgeschoss des Kopfbaus des MobiHUBs sind Flächen für ergänzende Nutzungen vorgesehen. Hier können z.B. ein Anlaufbüro für Car-Sharing oder auch ein Stadteinwohnerladen integriert werden.

### Wer betreibt den MOBILHUB?

Die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG), die bereits die bestehende Tiefgarage bewirtschaftet, könnte die Rolle als Betreiber übernehmen.

Ein ursprünglich angedachtes genossenschaftliches Modell scheidet aus verschiedenen Gründen aus.

Für CarSharing oder Stadteinwohnerladen sind privatwirtschaftliche Lösungen anzustreben.

### Wer baut den MobiHUB?

Die LEG könnte die Rolle als Bauherr stellvertretend für die Stadt übernehmen. Der Bau selbst muss aufgrund der Bausumme europaweit ausgeschrieben werden.

### Wann werden die Bauarbeiten des MobiHUBs beginnen?

Die Planung des MobiHUBs steht noch am Anfang. Mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie wurde die technische und städtebauliche Machbarkeit untersucht und eine erste Kostenschätzung erstellt. Auf dieser Grundlage soll das weitere Vorgehen unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der politischen Gremien geklärt werden. Ebenso sollen Interesse und Akzeptanz für dieses Pilotprojekt der Altstadt geweckt und festgestellt werden.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

## Was kostet der MOBIHUB und wie soll er finanziert werden?

Das kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beantwortet werden. In der Machbarkeitsstudie wurde für die Investitionskosten ein vorläufiger Betrag von 8 bis 9 Mio. Euro netto für das gesamte Gebäude mit Kopfbau ermittelt, das heißt, für die gesamten Bau- und Nebenkosten für ein betriebsfertiges Parkhaus mit Mobilitätsstation.

Die Finanzierung soll aus einer Kombination von Eigenkapital (u.a. erwirtschaftet aus Stellplatzablösebeträgen in der Altstadt), Fördermittel und Krediten erfolgen.

## Welche Rolle spielen UNESCO-Welterbe und Denkmalschutz für den MobiHUB?

Beides wird voll integriert. Die Planung des MobiHUBs entsteht in enger Zusammenarbeit vom Amt für Planung und Bau, den Denkmalbehörden sowie dem Amt für Kultur, Welterbe und Medien.

## Wie wird die Gestaltung des MobiHUBs entwickelt?

Für die Gestaltung der Fassade des MobiHUBs wird mit einer Mehrfachbeauftragung ein konkurrierendes Verfahren durchgeführt. Der Baukörper soll sich in den historischen Kontext angemessen und mit hoher Gestaltungsqualität einfügen.

## Wieso handelt es sich bei dem MobiHUB um eine temporäre Anlage?

Die Hansestadt Stralsund geht davon aus, dass im Zuge des technischen Fortschritts die Mobilität einen grundlegenden Wandel erfahren wird. Selbstverständlich wissen wir nicht genau, wie die Mobilität in 35 Jahren aussieht. Dennoch ist heute schon absehbar, dass das selbstfahrende Auto kommen wird. Damit entfällt insbesondere auch die zwingende räumliche Zuordnung zwischen Wohnung und Stellplatz. In 35 Jahren kann also ohne die heutigen Zwänge erneut über eine sinnvolle Nutzung der Fläche bzw. eine zeitgemäße Bebauung entschieden werden.

## Wo ist die Zufahrt zum MobiHUB?

Die Einfahrt in den und die Ausfahrt aus dem MobiHUB wird über die Mühlenstraße erfolgen. Die bisherige Verkehrsführung als Einbahnstraße soll in diesem Zusammenhang geprüft und angepasst werden.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

## Warum entsteht ein separates Gebäude mit separater Zu- und Ausfahrt und keine Verbindung zwischen bestehender Tiefgarage und MobiHUB?

Beide Parkhäuser funktionieren unabhängig voneinander und bedienen unterschiedliche Nutzergruppen: während die Tiefgarage für Besucherinnen und Besucher und Touristen der Altstadt als öffentliches Parkhaus zur Verfügung steht, ist das Parken im MobiHUB ausschließlich Anwohnerinnen und Anwohnern und Gewerbetreibenden der Altstadt mit fest zugeordnetem Stellplatz als Dauermieter vorbehalten.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde auch eine Verbindung der beiden Parkbauten untersucht. Diese Variante würde jedoch einen Stellplatzverlust in der Tiefgarage und damit höhere Kosten je Stellplatz zur Folge haben. Außerdem würde eine gemeinsame Aus- und Einfahrt einen Rückstau im Bereich der heutigen Zufahrt der Tiefgarage mit sich bringen.

## Wieso sollte ich einen Stellplatz im MobiHUB mieten?

Ein Stellplatz im MobiHUB weist alle Vorteile auf, die ein fest zugeordneter und ständig verfügbarer Stellplatz in einer abgeschlossenen privaten Garage hat. Die Stellplätze können individuell mit Ladeinfrastruktur ausgerüstet werden.

## Wie hoch wird das Entgelt für einen Stellplatz im MobiHUB sein?

Zum aktuellen Zeitpunkt können noch keine Angaben zu den Stellplatzmieten gemacht werden, es ist jedoch mit marktüblichen Preisen zu rechnen.

## Werden Ladesäulen für E-Autos sowie für E-Roller im MobiHUB vorgesehen?

Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) hat jeder Anwohner Anspruch auf eine eigene Anschlussmöglichkeit für eine Wallbox seiner Wahl. Diese Anforderung muss sinngemäß auch im MobiHUB umgesetzt werden.

Geplant ist ein qualifiziertes Last- und Lademanagement als kooperatives Modell, in das alle Wallboxen einbezogen werden. So wird mit dem MobiHUB auch ein Betrag zur Förderung der Elektromobilität geleistet.

Für Pedelecs und kleine E-Roller können bedarfsgerecht Elektrolademöglichkeiten installiert werden.

## Was passiert mit dem Wiekhaus?

Die Machbarkeitsstudie hat als eine mögliche Nutzungsoption eine gastronomische Einrichtung untersucht. Dies würde an die traditionelle Nutzung anknüpfen. Die Freifläche vor dem Wiekhaus soll durch eine ansprechende Gestaltung den Innenbereich zwischen MobiHUB und historischer Stadtmauer aufwerten.

Gefördert durch:

