



Wohnen am Quartiersplatz in Wörthsee

Quartiersmobilitätskonzept

21. Mai 2026

1. Ausgangslage
2. Mobilitätsziele
3. Kontextanalyse
4. Mobilitätskennzahlen
5. Mobilitätsmaßnahmen
6. Zusammenfassung



1 Ausgangslage



- Neues Wohnquartiers mit ca. 50 Wohneinheiten
- Vorgesehen ist ein Wohnkonzept für Menschen nach der beruflichen Lebensphase mit überwiegend 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen.
- Darüber hinaus ist auf etwa 174 m² Nettofläche die Einrichtung eines Cafés vorgesehen.
- Die notwendigen Stellplätze sollen oberirdisch hergestellt werden.
- Mit diesem Mobilitätskonzept, wird ein Stpl.-Schlüssel von 0,7 Stpl. pro WE angestrebt.

- Anforderungen an Wohnen und Mobilität verändert → Wunsch nach flexiblen, nachhaltigen und bezahlbaren Mobilitätslösungen (besondere in neuen Wohnquartieren) → Mobilitätskonzepte heute zentraler Bestandteil von Immobilienentwicklung
- Mobilitätskonzepte machen zukunftsfähiges Bauen möglich → Quartiere, die Bedürfnissen der Menschen und Anforderungen an nachhaltige Entwicklung gerecht werden.
- Mobilitätskonzepte → basieren auf fundierten Analysen, örtlichen Rahmenbedingungen, Erreichbarkeiten und zukünftiger Bewohnerstrukturen
- Entwicklung bedarfsgerechter Mobilitätsangebote → Steuerung von Mobilitätsverhalten
- Verbindliche Maßnahmen, Umsetzungsfahrplan und kontinuierliches Monitoring → Absicherung langfristige Wirksamkeit



<https://stadt.muenchen.de/infos/mobilitaetskonzept.html>

2 Mobilitätsziele und Strategie

Wörthsee kann aktiv Klimaziele verfolgen und einen Beitrag zu Emissionsreduzierung beitragen!

Bayerisches Klimaschutzgesetz von 2020

Bayerisches Klimaschutzgesetz
(BayKlimaG)

Vom 23. November 2020
(GVBl. S. 598, 656)

BayRS 2129-5-1-U

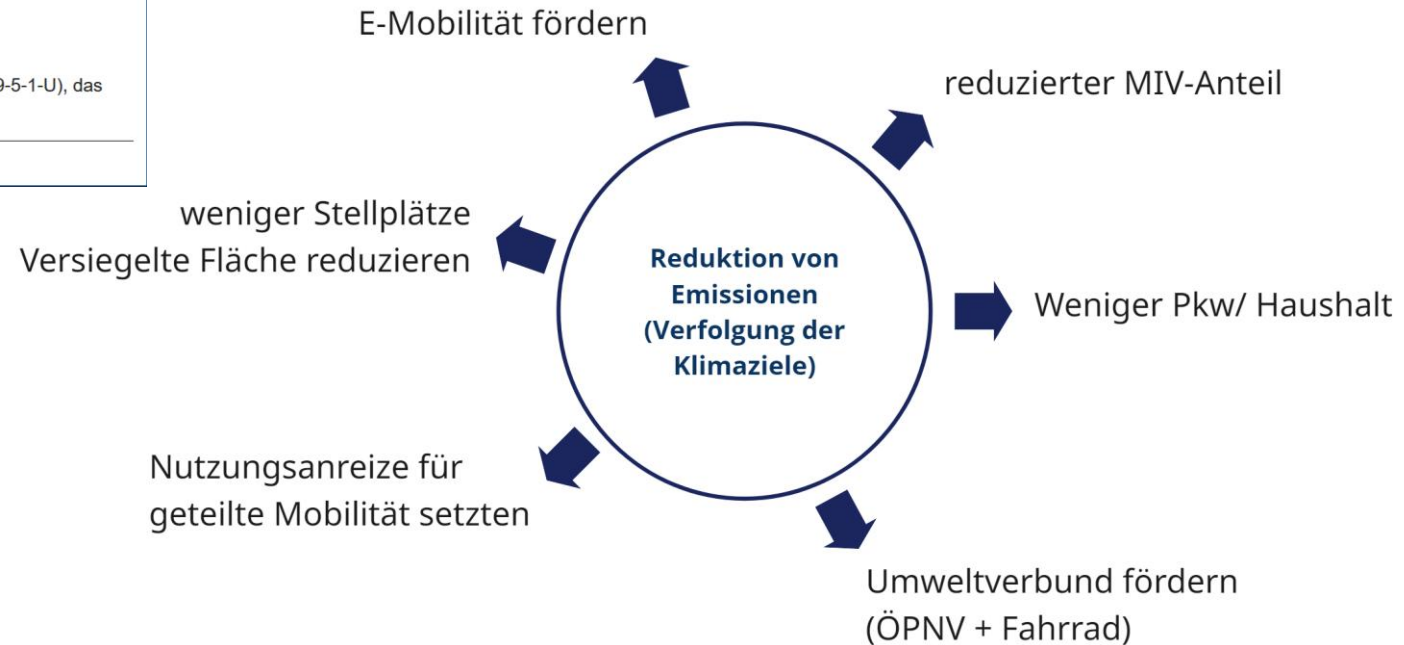
Vollzitat nach RedR: Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG) vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598, 656, BayRS 2129-5-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist

Der Landtag des Freistaates Bayern hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit bekannt gemacht wird:

Art. 2 Minderungsziele

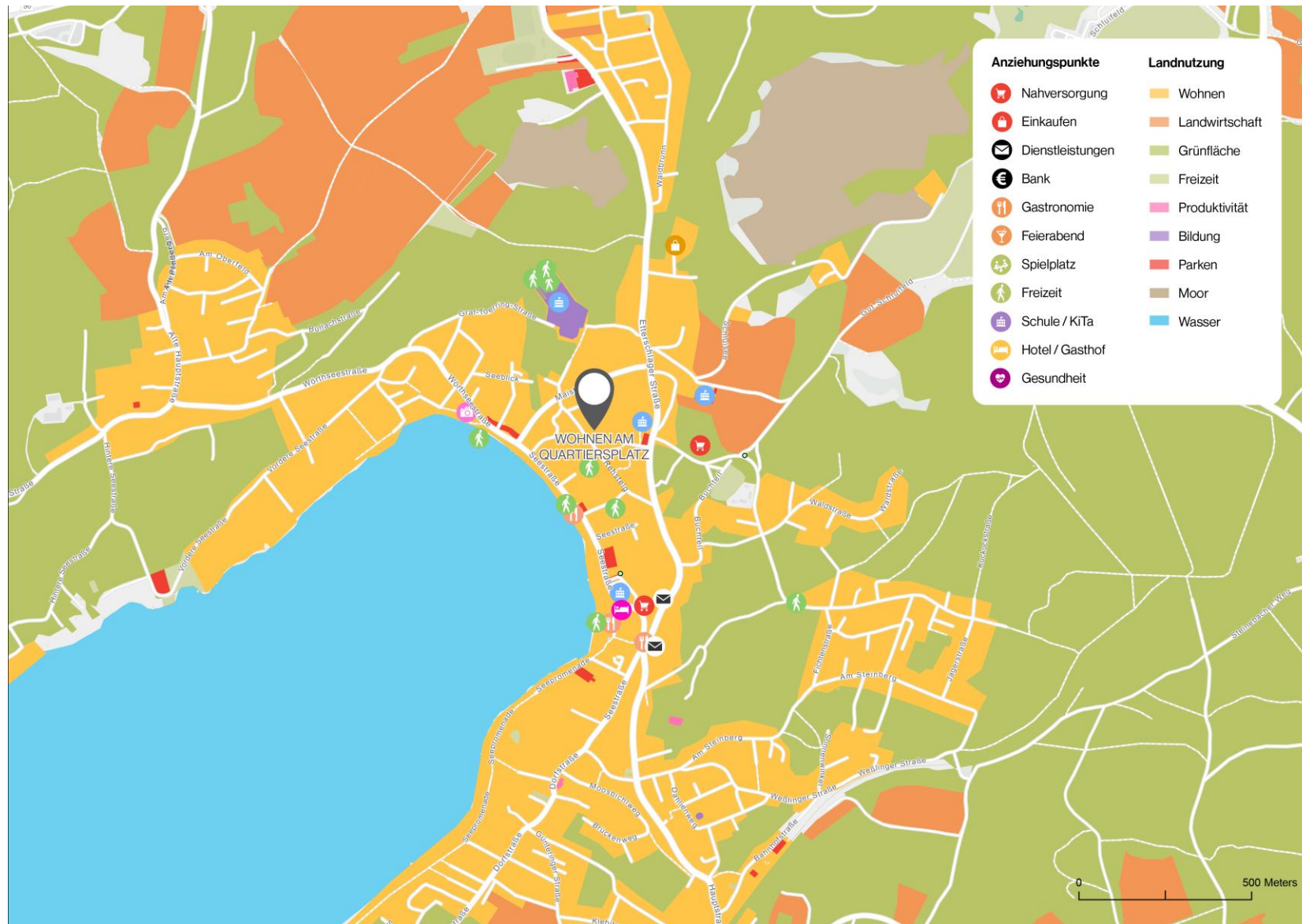
- (1) 1Das CO₂-Äquivalent der **Treibhausgasemissionen je Einwohner** soll bis zum Jahr 2030 um **mindestens 65 % gesenkt werden**, bezogen auf den Durchschnitt des Jahres 1990. 2Der Koordinierungsstab nach Art. 13 hat bei Hinweisen auf das Verfehlen der Zielmarke nach Satz 1 im Jahr 2025 dem Ministerrat zusätzliche steuernde Maßnahmen vorzuschlagen.

Mögliche Maßnahmen zur Emissionsreduktion

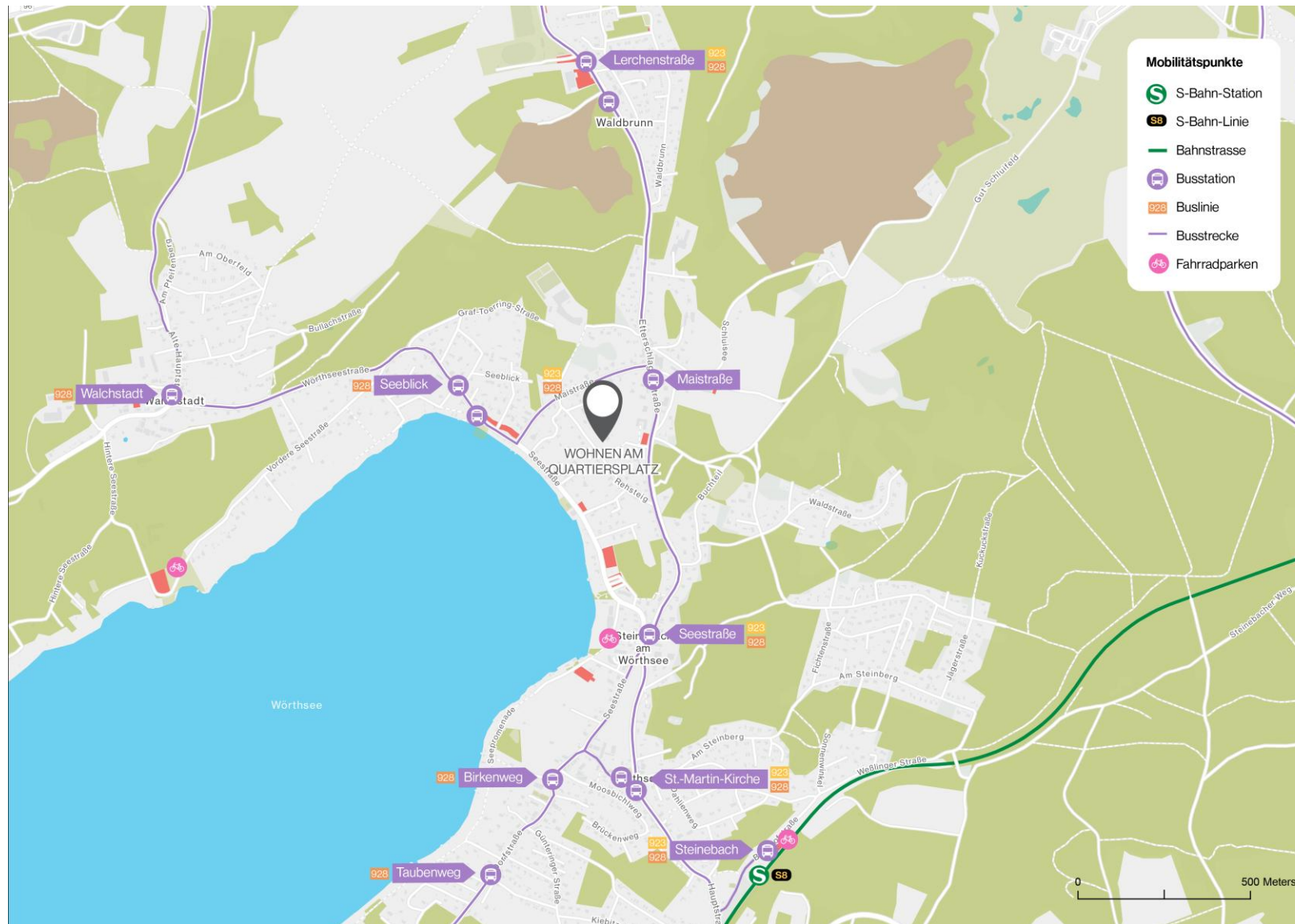




3 Kontextanalyse



- Zentrale Lage: Das Projekt befindet sich mitten in Würthsee
- Vollversorger direkt angrenzend an Projektgebiet, im Gegensatz zu anderen Orten in Würthsee ist dieser in 4 Gehminuten und relativ eben erreichbar. Was für Senioren sehr wichtig ist.
- Hoher Naherholungswert durch die unmittelbare Nähe zum See



Die Karte verdeutlicht den öffentlichen Nahverkehr im Umfeld des Projektgebiets.

Gute innerörtliche Anbindung:

- Busverbindungen verbinden die verschiedenen Ortsteile innerhalb der Gemeinde Würthsee

Regionale Erreichbarkeit:

- Der S-Bahnhof der Linie S8 verbindet Würthsee mit München und Herrsching am Ammersee

Öffentliche Buslinien:

- Die Linien 923 und 928 erschließen die unmittelbare Umgebung im Stundentakt

4 Untersuchung relevanter Mobilitätskennzahlen

Modal Split → prozentuale Verteilung aller Wege auf verschiedene Verkehrsmittel wie Auto, Fahrrad, ÖPNV oder Fußverkehr.

MIV-Anteil → Anteil motorisierter Individualverkehr = Nutzung von Pkw, Motorräder und ähnlichen Fahrzeuge

- Für Würthsee liegen keine gemeindeschaffen Mobilitätskennzahlen vor.
- Die Abschätzung stützt sich daher auf die Studie „Mobilität in Deutschland“ – insbesondere auf MiD 2017 mit regionalen Auswertungen für Bayern sowie auf aktuelle MiD-2023-Ergebnisse.
- Der Modal Split beschreibt die prozentuale Verteilung aller Wege auf Verkehrsmittel wie Auto, Fahrrad, ÖPNV und Fußverkehr.
- Der MIV-Anteil umfasst Wege mit motorisiertem Individualverkehr, insbesondere Pkw, Motorräder und vergleichbare Fahrzeuge.
- Planungsrelevant ist vor allem der Pkw-Besitz und MIV-Anteil, da er Hinweise auf Stellplatzbedarf und Pkw-Nutzung im Wohnumfeld gibt.



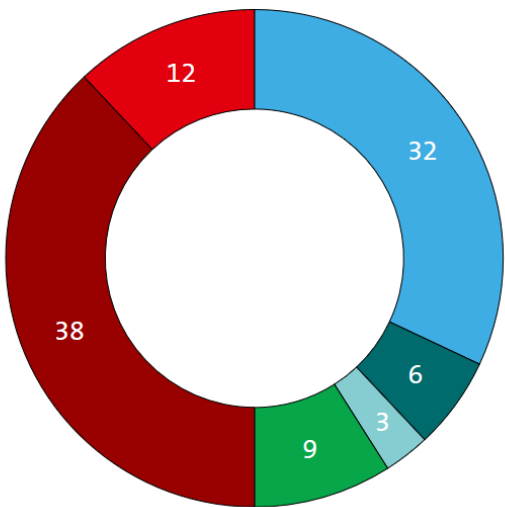
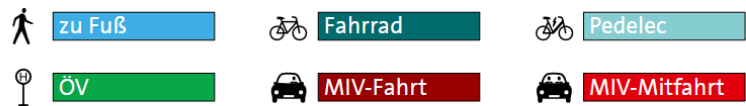
Mobilität in Deutschland – MiD 2023



Mit steigendem Alter reduzieren sich die Wege, die mit dem Auto zurück gelegt werden. Das Zufußgehen wird zunehmend wichtiger. Das Fahrrad und Pedelec spielt eine kleinere Rolle.

Abbildung 102

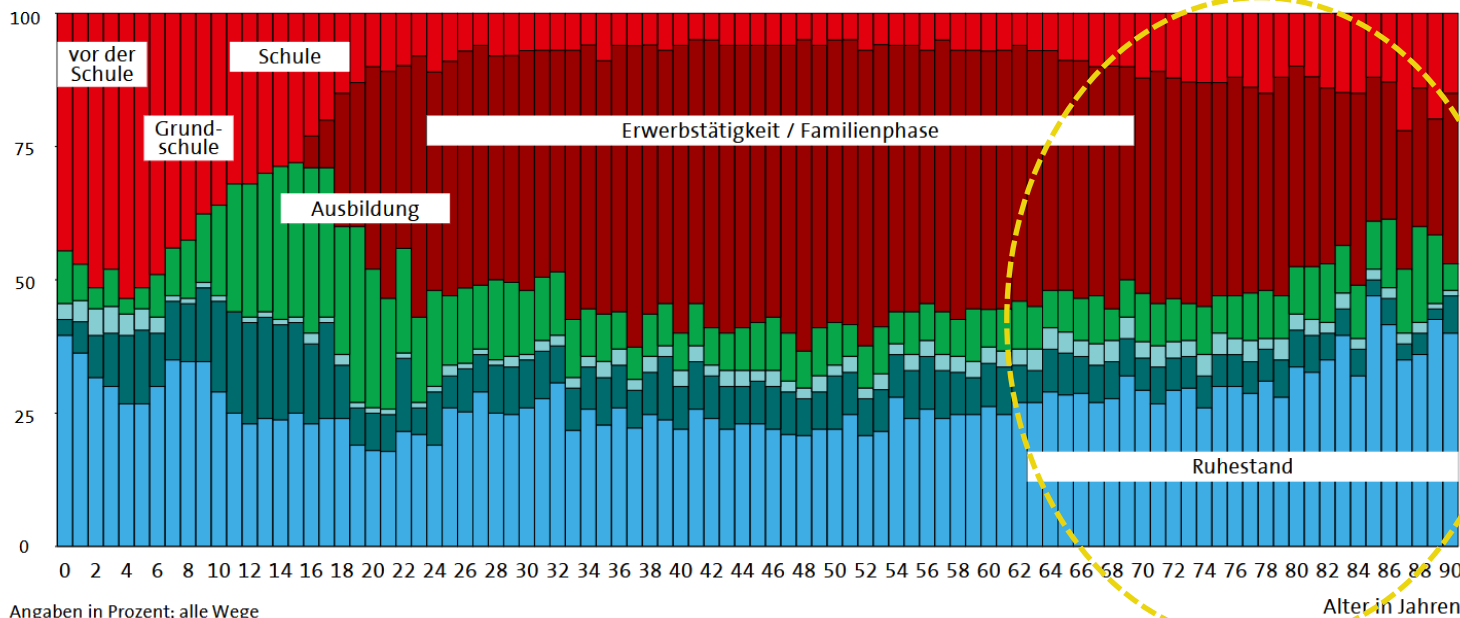
Modal-Split von Personen in Seniorenhaushalten ab 65 Jahren



Angaben in Prozent; Wege

Wege

Modal Split in den Altersgruppen



MiD 2023 | Ergebnisbericht | Quelle: MiD 2023

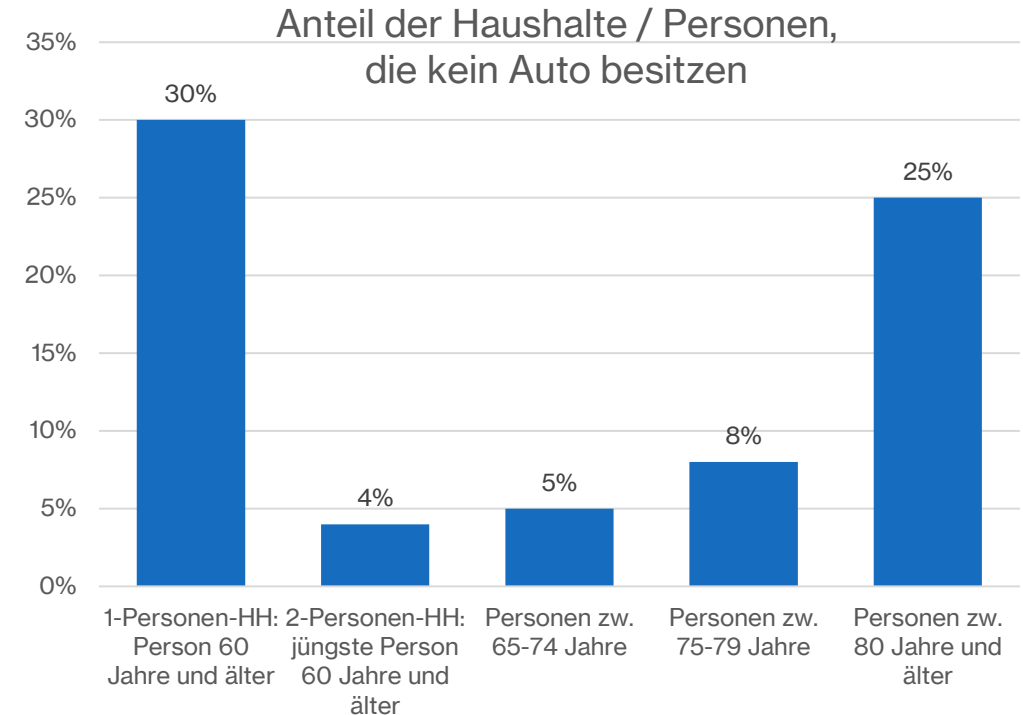
Modal Split → prozentuale Verteilung aller Wege auf verschiedene Verkehrsmittel wie Auto, Fahrrad, ÖPNV oder Fußverkehr.
MIV-Anteil → Anteil motorisierter Individualverkehr = Nutzung von Pkw, Motorräder und ähnlichen Fahrzeuge

Wege

Auto Besitz und Pkw-Verfügbarkeit in Seniorenhaushalten

Die MiD 2017 zeigt: Pkw-Verfügbarkeit hängt stark von Haushaltsgröße und Alter ab. Ein-Personen-Haushalte sowie Personen ab 80 Jahren sind besonders häufig ohne Auto.

- Ein-Personen-Haushalte ab 60 Jahren sind besonders häufig autofrei: Rund 30 % besitzen keinen Pkw.
- In Zwei-Personen-Haushalten ist Pkw-Besitz deutlich verbreiteter: Nur etwa 4 % der Haushalte ohne Pkw zeigen, dass ein gemeinsamer Haushalt die Pkw-Verfügbarkeit stark erhöht.
- Ab 80 Jahren steigt der Anteil autofreier Personen deutlich: Während bei den 65- bis 74-Jährigen nur rund 5 % kein Auto besitzen, liegt der Anteil bei Personen ab 80 Jahren bei 25 %.
- Für das Wohnprojekt ist über die Zeit mit sinkender Pkw-Nachfrage zu rechnen: Mit zunehmendem Alter der Bewohnerschaft nimmt die Pkw-Verfügbarkeit voraussichtlich ab. Gleichzeitig können jüngere nachziehende Haushalte wieder Pkw einbringen.
- Einordnung Raumtyp: Wörthsee liegt im RegioStaR-Raumtyp 74: Stadtregion, kleinstädtischer/dörflicher Raum.



- Im Zuge der Vermarktung wurden Interessierte zur künftigen Pkw-Nutzung bei einem Umzug in das Wohnprojekt vom Vorhabensträger befragt.
- Rund 57 % der Interessierten planen, allein in eine Wohnung einzuziehen. Damit entspricht ein großer Teil der Zielgruppe dem MiD-Vergleichstyp „Ein-Personen-Haushalt ab 60 Jahren“.
- Etwa 70 % der Befragten zeigen sich offen gegenüber alternativen Mobilitätsangeboten und einem möglichen Verzicht auf den eigenen Pkw.
- Die Befragungsergebnisse bestätigen die Annahme einer reduzierten Pkw-Nachfrage im Projekt.
- In Verbindung mit flankierenden Mobilitätsmaßnahmen bilden die Ergebnisse eine belastbare Grundlage für den angestrebten reduzierten Stellplatzschlüssel.

Jahr-gang	Haushalt 1/2 Pers.	Zi 2/3	Mobilitätskonzept
1929	1	2	ja
		?	?
1953	2	3	ja
1939	1	2	ja
1946	1	2	ja
1937	1	2	ja
1953	2	2	ja
1955	1	2	ja
1941	2	3	ja
?	2	3	ja
1930	1	2	ja
1935, 1943	2	2	ja
1936	1	2	nein
1942	2	3	ja
1957	1	2	nein
1948	1	2	ja
1955	2	3	ja

Auszug Dokumentation Befragung Interessierte



5 **Mobilitätsmaßnahmen**



Kommunikation und Information



**Bikesharing (inkl. Modelle
für Senioren)**



Carsharing



MVV Monatsabo 65



Paketboxlösung

- Willkommenspaket und Mobilitätsbroschüre (gedruckt/digital) zu allen Angeboten, Zugängen und Terminen
- Frühzeitige Kommunikation zur Aktivierung der Nutzung und zur Sensibilisierung für nachhaltige Mobilität
- Einheitliches Branding aller Angebote zur Stärkung von Orientierung und Wiedererkennbarkeit
- Grafische Aufbereitung und Symbole erleichtern den Zugang zu den Angeboten

→ Nur sichtbare und gut kommunizierte Angebote werden dauerhaft genutzt



Beispiel: Druckmaterial Lincoln Siedlung, Darmstadt

Beispiel Branding Mobilitätstation Münchner Wohnen



Bikesharing & Fahrradreparaturstation

Stärkung Umweltverbund und Fahrradkultur

Beispiel Sharing-Station für Fahrräder und Fahrradanhänger



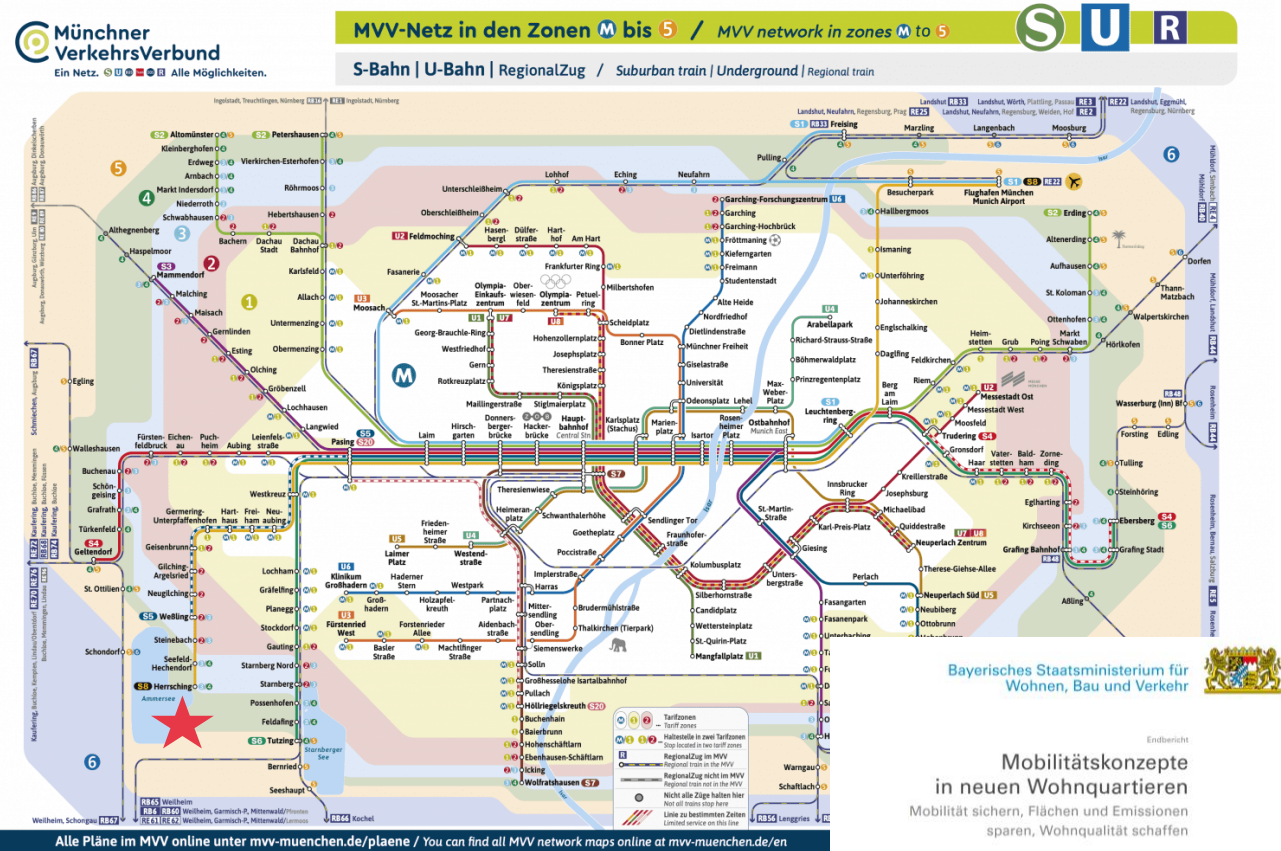
Beispiel seniorengerechte E-Bikes und Dreiräder



	Diverses Bikesharing Angebot	Fahrradanhänger/Handwagen
Nutzende	BewohnerInnen und GästInnen	BewohnerInnen
Merkmale	• Stationsbasiertes Bikesharing-System • 1-2x E-Bikes (soweitmögl. seniorengerechte Modelle) • 1-2x seniorengerechte Dreirad-Modelle	• 2-3x Fahrradanhänger • Fassungsvermögen: 60 Liter, Beladung bis 25 kg • Nutzung benutzerfreundlich über Chip, Karte oder Smartphone. 24/7Betrieb möglich
Infrastruktur	Fahrräder, Anhänger, Stationsinfrastruktur, Elektronisches Bügelschloss + RFID-basierte Produkterkennung die Rückgabe nur an definierten Orten möglich macht, Integrierte User- und Verwaltungssoftware	
Effekt	• Verlagerung von MIV auf Fahrrad auf Kurz- und Mittelstrecken • Fahrradförderung • Reduktion von Emissionen	• Nutzung als Fahrradanhänger bietet zusätzliche Flexibilität für längere Wege • Ersetzen von motorisierten Fahrten für kürzere Strecken • Akzeptanz Quartiersgarage
Anbieter	Bergfreund, evhcle, überall gmbh	Bergfreund
Beispiel	Schafferquartier Pfarrkirchen, Wohnen am Teilsrain Wörthsee (i.U.), Winklerhöfe Holzkirchen (i.U.), Wielandstraße/Evangelischen Siedlungswerks Bayern Nürnberg, Mobilitätsstationen in Quartieren der Münchner Wohnen, Sheridanpark II Augsburg, am Papierbach Landsberg am Lech	
Zuständigkeit	Betrieb tbd (ggf. Hausverwaltung, oder ext. Dienstleister), Flächenbereitstellung Immobilienentwickler	
Verortung	Im Haus 1 im Fahrradraum eine zentrale Sharingstation (Mobilitätsstation)	

Übertragbare Mietertickets

Förderung und Integration des öffentlichen Personennahverkehrs



Schnellbahnnetzplan Januar 2026



Nutzende	BewohnerInnen
Merkmale	• 4x übertragbare MVV Monatskarten • Zone M bis 6 • Die Tickets liegen an einem zentralen Ort, z. B. in App-gesteuerten Schließfächern im Wohngebiet, zur Abholung bereit. Über die App kann bei Bedarf auch eine IsarCard gebucht werden.
Infrastruktur	Schließfach/Schlüsselkastensystem zum Leihen
Effekt	• Finanzielle Entlastung bei gelegentlicher ÖPNV-Nutzung • Niedrigschwelliger Zugang und Nutzungsanreize zum ÖPNV als Bestandteil des Mobilitätskonzepts • Alltags- und Freizeitnutzen: z. B. spontane Ausflüge nach München ohne eigenes Auto
Anbieter	MVV
Beispiel	RioRiem (Gewofag), Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG Regensburg, MIRROR-MieterTicket im Verkehrsverbund Warnow
Zuständigkeit	i.d.R. Betreuung durch Anbieter
Verortung	Im Haus 1 im Fahrradraum eine zentrale Sharingstation (Mobilitätsstation) inkl. der Schließfläche für die Mietertickets

Mietertickets werden in dem Bericht des Bay. Staatsministerium ausführlich betrachtet (S. 3-13).
https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebauforderung/220507_endbericht_mobilitaetskonzepte_in_neuen_wohnquartieren.pdf

Förderung Lebensstil ohne privaten Autobesitz



Nutzende	BewohnerInnen
Merkmale	• 1x Carsharingfahrzeug • Stationsbasierte Stellplatz-Infrastruktur • Rückgabe an festen Ort
Infrastruktur	Carsharingfahrezug, Stellplatz, Ladeinfrastrur, App
Effekt	• Hoher Level of Service • Flexibilität im Alltag ohne Pkw oder Zweit-Wagen • Reduktion Emissionen gegenüber dem privaten Autobesitz
Anbieter	Evhcle, überall gmbh, EnergieSüdbayern
Beispiel	Schafferquartier Pfarrkirchen, Wohnen am Teilsrain Wörthsee (i.U.), Winklerhöfe Holzkirchen (i.U.), Wielandstraße/Evangelischen Siedlungswerks Bayern Nürnberg, Lincoln Siedlung, Franklin Siedlung, RioRiem (Gewofag), Quartier Georgs-Kreuzviertel (Augsburg), Isarflitzer, am Papierbach Landsberg am Lech
Zuständigkeit	i.d.R. Betreuung durch Anbieter
Verortung	Ein Stellplatz am Anfang der Pfarrer Elmar-Schnitzler-Weg, um Sichtbarkeit zu schaffen



Eine PakTextilvierteletstation auf dem Grundstück stellt eine automatisierte Paketabhol- und Paketaufgabemöglichkeit 24/7 dar



Nutzende	alle NutzerInnen des Quartiers, je nach Standort auch durch das Umfeld zu nutzen
Merkmale	Anfahrt und Zugänglichkeit für Lieferanten garantieren, Zugang mit individuellem Pin oder Barcode
Infrastruktur	Paketkastenanlage, Stromzugang, über App nutzbar
Fläche	4,5 m Länge ausreichend für ca. 110 Fächer
Verortung	Vor Außenfassade Ost der Quartiersgarage ,2 (Mitte)
Effekt	bündelt Logistikverkehre und reduziert dadurch Emissionen, attraktiviert die Immobilie, Level of Service
Anbieter	hier als Beispiel DHL und myRenzBox, weitere Anbieter: myflexbox, Amazon Locker etc.
Beispiel	Augsburger Textilviertel, Quartiersbox Neuaubing, Neckarbogen Heilbronn, Stadt-Natur Rachtitektenhaus Riem
Zuständigkeit	externer Betreiber
Verortung	Am Anfang der Pfarrer Elmar-Schnitzler-Weg, um Lieferverkehre vorne abzufangen und Sichtbarkeit zu schaffen



6 Zusammenfassung

- Das Mobilitätskonzept zeigt, dass der reduzierte Stellplatzschlüssel nicht isoliert betrachtet wird, sondern aus der konkreten Lage, der Zielgruppe und den ergänzenden Mobilitätsangeboten abgeleitet ist.
- Die zentrale Lage am Quartiersplatz, die fußläufige Nahversorgung, die ÖPNV-Anbindung sowie die erwartete BewohnerInnenstruktur sprechen für eine geringere Pkw-Abhängigkeit als bei einem klassischen Wohnbauprojekt.
- Gleichzeitig ist das Konzept bewusst nicht ausschließlich auf Senior:innen beschränkt. Es orientiert sich am seniorengerechten Wohnen, bleibt aber auch für andere NutzerInnengruppen offen, falls nicht alle Wohnungen an Senior:innen vermietet werden. Die vorgesehenen Maßnahmen schaffen damit ein flexibles Mobilitätsangebot für unterschiedliche Alltagsbedarfe.
- Insgesamt entsteht ein umsetzbares Quartiersmobilitätskonzept, das Stellplatzbedarfe reduziert, nachhaltige Mobilität stärkt und die langfristige Nutzbarkeit des Wohnstandorts absichert.



Hinweis

Diese Präsentation dient ausschließlich Informationszwecken. Die darin enthaltenen Inhalte basieren auf dem aktuellen Stand der Recherchen und Analysen zum Zeitpunkt der Erstellung. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Jegliche Meinungen, Bewertungen oder Empfehlungen spiegeln die persönliche Einschätzung der Autoren wider und sind nicht zwingend als verbindliche Aussagen zu verstehen. Für Entscheidungen, die auf Grundlage dieser Informationen getroffen werden, übernehmen die Autoren keine Haftung.

Bitte beachten Sie, dass diese Präsentation vertrauliche Informationen enthalten kann. Die Weitergabe, Veröffentlichung oder Verbreitung an Dritte ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Autoren ausdrücklich untersagt.

Bei Fragen oder weiterführenden Anliegen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Vielen Dank

Urban Standards GmbH
Mittererstraße 3
80336 München
T +49(0)89 69 33 735 21
www.urban-standards.com



- Mobilität in Deutschland (MiD) Infas – Institut für angewandte Sozialwissenschaft & Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) (2017): Mobilität in Deutschland 2017 – MiD-Erhebung. <https://www.mobilitaet-in-deutschland.de/archive/publikationen2017.html>
- **Regionalbericht Freistaat Bayern –**
https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/vum/handlungsfelder/42_mid2017_regionalbericht_bayern.pdf
- **Mobilität in Tabellen (MiT) –** <https://mobilitaet-in-tabellen.bast.de/>
- Follmer, R. (2025). *Mobilität in Deutschland – MiD Kurzbericht*. Studie von infas, DLR, IVT und infas 360 im Auftrag des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr (FE-Nr. VB600001). Bonn, Berlin. https://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2023_Kurzbericht.pdfmobilitaet-in-deutschland.de+3