



**Dr. Thomas Böhle**  
Berufsmäßiger Stadtrat

An Herrn Stadtrat  
Richard Quaas

CSU - Stadtratsfraktion

15.05.2018

Anwohnerparkgarage Josephsplatz – ein Erfolg?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 14-20 / F 01133 von Herrn StR Richard Quaas  
vom 28.02.2018, eingegangen am 28.02.2018

Az. D-HA II/V1 6024-12-0053

Sehr geehrter Herr Stadtrat Quaas,

Ihrer Anfrage legen Sie folgenden Sachverhalt zu Grunde:

*„Die jetzt seit fast zwei Jahren in Betrieb befindliche Anwohnerparkgarage unter dem Josephsplatz in der Maxvorstadt, war vor und während des Baus vor Ort heftig umstritten. Bürgerinitiativen gegen dieses Projekt, aber auch einzelne Aktivisten, stellten das Bauwerk gänzlich in Frage, auch mit dem Argument es gäbe keinen echten Bedarf unter den unmittelbaren Anwohnern des Viertels. Die Politiker, die das Projekt auf den Weg gebracht haben und auch Befürworter vor Ort, waren einem regelrechten Spießrutenlauf und permanenten Unterstellungen eigener Interessen ausgesetzt.*

*Nachdem nun zwei Jahre Erfahrung mit der Nutzung und Vermietung der Tiefgarage vorliegen, wäre es für den Stadtrat, aber auch für die Öffentlichkeit wichtig, zu erfahren, wie diese Anwohnergarage von dem berechtigten Anwohnerkreis nunmehr angenommen wird.“*

Herr Oberbürgermeister Reiter hat mir Ihre Anfrage zur Beantwortung zugeleitet. Die darin aufgeworfenen Fragen beantworte ich in Abstimmung mit dem Baureferat, dem Referat für Stadt-

Ruppertstr. 19  
80466 München  
Telefon: 089 233-45000  
Telefax: 089 233-45003

planung und Bauordnung und der P+R Park & Ride GmbH wie folgt:

**Frage 1:**

Wie hoch ist die prozentuale Auslastung der Josephsplatz-Anwohnergarage in der Maxvorstadt derzeit, bzw. in reinen Zahlen, wieviele Parkplätze gibt es dort und, wieviele sind davon vermietet?

**Antwort der P+R Park & Ride GmbH:**

Die Anwohnergarage Josephsplatz verfügt über 265 Stellplätze und es sind 265 Mietverträge mit Anwohnerinnen und Anwohnern (Stand 31.03.2018) abgeschlossen. Diese prozentuale Auslastung von 100 % besteht unverändert seit Inbetriebnahme im April 2016.

Wir betrachten dies als Erfolg unserer langen und intensiven Vorarbeit. So haben wir bereits seit dem Jahr 2006 eine Vormerkliste geführt, in die sich Mietinteressenten unverbindlich eintragen lassen konnten. Regelmäßig haben wir ab dem Jahr 2008 sodann die auf der Liste eingetragenen Personen über die Entwicklung des Projekts, den Baufortschritt und zuletzt allgemein über die Vermietung der Stellplätze (Mietkonditionen) informiert, um dann gut zwei Monate vor der Inbetriebnahme mit der tatsächlichen Vermietung zu beginnen. Zu diesem Zeitpunkt standen bereits über 650 Vormerkungen auf der Liste. Die Vermietung erfolgte anhand der von der LHM festgelegten Prioritätsstufen, vgl. auch nachstehende Antwort zu Frage 4.

**Frage 2:**

Entspricht die Auslastung den Prognosen vor dem Bau?

**Antwort der P+R Park & Ride GmbH:**

Siehe dazu die Beantwortung der Frage 10.

**Frage 3:**

Falls Plätze nicht vermietet sind, woran liegt das gegebenenfalls?

**Antwort der P+R Park & Ride GmbH:**

Erübrigt sich, vgl. Antwort zu Frage 1.

**Frage 4:**

Gibt es, falls die Auslastung hoch ist, ggf. eine Warteliste und wie viele Vormerkungen gibt es derzeit?

**Antwort der P+R Park & Ride GmbH:**

Es besteht eine Warteliste mit aktuell über 500 Eintragungen von mietberechtigten Personen. Da die Errichtung der Anwohnergarage mit Stellplatzablösemitteln erfolgte, bestehen für die Vermietung klare Kriterien, die die zweckentsprechende Nutzung der Anwohnergarage sicher-

stellen. Dieser sog. Prioritätenkatalog ist Bestandteil unseres Pachtvertrages mit der LHM.

Vorrangig berücksichtigt werden Anwohnerinnen und Anwohner, die Stellplatzablösemittel gezahlt haben (Prioritätsstufe 1). Ebenfalls vorrangig berücksichtigt werden (dies stellt eine Besonderheit des Pachtvertrages für den Josephsplatz dar) Anwohnerinnen und Anwohner, die ein reines Batterieelektrofahrzeug haben. Nach diesen beiden vorrangigen Gruppen erfolgt die Vermietung an Anwohnerinnen und Anwohner im 400 m Umkreis (Prioritätsstufe 2). Diese Gruppe stellt das Gros der Mieterinnen und Mieter dar. Die Vermietung erfolgt - nach der zeitlichen Rangfolge, d.h. dem Datum des Eintrags.

**Frage 5:**

Wie hoch ist die monatliche Miete für so einen Anwohnerstellplatz?

**Antwort der P+R Park & Ride GmbH:**

Die monatliche Miete für die Anmietung eines Stellplatzes beträgt seit Betriebsbeginn 90,00 € brutto. Die Miethöhe ist im Pachtvertrag festgeschrieben. Diese orientiert sich am Mietniveau vergleichbarer Garagen im Umfeld und ist kostendeckend bemessen. Im Übrigen wird dazu auf den Stadtratsbeschluss (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung) vom 02.07.2014: „Sozialverträgliche Preisgestaltung und Stellplatzvergabe zur Anwohnergarage am Josephsplatz“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 00157) verwiesen.

**Frage 6:**

Wieviele unmittelbare Anwohner des Josephsplatzes haben für ihre Fahrzeuge in der Garage einen Stellplatz angemietet und wieviele stehen ggf. auf der Warteliste?

**Antwort der P+R Park & Ride GmbH:**

Wie bereits zu Frage 4 ausgeführt sind ausschließlich Anwohnerinnen und Anwohner mietberechtigt, die in einem Umkreis von 400 Metern um die Garage gemeldet sind. 33 Mieterinnen und Mieter sind unmittelbare Anlieger, also mit Adresse direkt am Josephsplatz. 28 stehen auf der Warteliste.

**Frage 7:**

Gibt es in der Garage Plätze mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge?

**Antwort der P+R Park & Ride GmbH:**

In der Anwohnergarage sind zehn Stellplätze mit einer Elektroladestation (3,7 kW) ausgestattet. Derzeit sind davon vier Plätze mit Lademöglichkeit vermietet. Die jeweils nicht benötigten Stellplätze mit Elektroanschluss (derzeit sechs) werden von den anderen Mieterinnen und Mietern als „normale Stellplätze“ genutzt, stehen also nicht „leer“.

**Frage 8:**

Wenn ja, wieviele und sind alle Plätze vermietet?

**Antwort der P+R Park & Ride GmbH:**

Siehe Beantwortung der Frage Nr. 7

**Frage 9:**

Wenn nein, warum nicht, bzw. können bei Bedarf Plätze ohne größere Probleme technisch nachgerüstet werden, bzw. ist die Stromversorgung des Bauwerks ausreichend?

**Antwort der P+R Park & Ride GmbH:**

Für die Beantwortung der Frage wird auf den Stadtratsbeschluss (Bauausschuss) vom 10.11.2015: „Anwohnergarage Josepshplatz im 3. Stadtbezirk, A.1 Elektrolademöglichkeiten für die Anwohnergarage Josepshplatz, A.2 ...“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04255) verwiesen. Darin heißt es sinngemäß, dass mit der im Netz verfügbaren Leistung maximal 10 Stellplätze mit Ladestationen ausgestattet werden könnten, da das Gesamtnetz im näheren Umfeld nahezu ausgelastet sei. Für die Einrichtung weiterer Stellplätze mit Ladestationen seien umfassende Untersuchungen im Netz sowie sehr aufwändige elektrotechnische Anlagen (Trafos) erforderlich. Da sich die Standards bei Elektro-Fahrzeugen ständig weiterentwickeln, müssten für die Untersuchungen und Kostenermittlungen immer die aktuellen Standards zugrunde gelegt werden, so dass diese erst nach Betriebseröffnung durchgeführt würden, wenn sich abzeichnet, dass die Anzahl von 10 Ladestationen nicht mehr ausreichen. Die notwendigen Schritte würden dann von der P+R Park & Ride GmbH zusammen mit der Verpächterin (Kreisverwaltungsreferat) veranlasst.

Das Erfordernis zur Durchführung der Untersuchungen hat sich angesichts der aktuellen Auslastung bislang noch nicht ergeben, zumal eine weitere Nachfrage zunächst auch über organisatorische Maßnahmen befriedigt werden könnte.

**Frage 10:**

Ist der Bau dieser Anwohnergarage im Nachhinein betrachtet eine notwendige Maßnahme zur Verringerung der Parkplatznot und des Parksuchverkehrs – also auch ein Erfolg für den Umweltschutz – gewesen oder sind die positiven Auswirkungen auf das Umfeld eher marginal?

**Antwort des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:**

Die Anwohnergarage am Josepshplatz wurde am 04. April 2016 mit 265 Stellplätzen eröffnet.

Im Oktober 2008 fanden Vorher-Erhebungen zum Parkplatzangebot und der Parkplatznachfrage im Umfeld der damals geplanten Anlage statt.

8 Jahre später, im Oktober 2016 wurden die damaligen Erhebungen in gleicher Weise und im gleichen Umgriff wiederholt, um ggf. Auswirkungen des durch die Tiefgarage erweiterten Stellplatzangebotes für Anwohner auf das Parkgeschehen im öffentlichen Straßenraum nachwei-

sen zu können.

Am Erhebungstag 2016 waren gegenüber der Vorher-Erhebung im Jahr 2008 im Untersuchungsgebiet ca. 180 Stellplätze weniger vorhanden. Schwerpunkte sind der Josephsplatz (-60 Stellplätze durch Neuanlage des Platzes) und die Schleißheimer Str. (-25 Stellplätze durch Neugestaltung / Bäume). Der Rest verteilt sich auf viele einzelne Straßenabschnitte (Vergrößerung von Halteverbots in Haltestellenbereichen des ÖPNV, Neumarkierungen, zunehmende Fahrzeuglängen). Weiterhin waren 147 Stellplätze durch Baustellen blockiert. Die Stellplatzauslastung der öffentlichen Stellplätze lag 2016 um 18.00 Uhr bei 101 % (bedingt durch Falschparker, trotzdem 60 freie Stellplätze) und um 21.00 Uhr bei 104% (bedingt durch Falschparker, trotzdem 24 freie Stellplätze).

Im Vergleich zu den Erhebungen 2008 ist die Stellplatzbelegung leicht angestiegen, die Zahl der freien Parkplätze gesunken. Die Auslastung 2008 lag 18.00 Uhr bei 98 % (bedingt durch Falschparker, trotzdem 147 freie Stellplätze) und um 21.00 Uhr bei 103% (bedingt durch Falschparker, trotzdem 42 freie Stellplätze). Hierbei handelt es sich allerdings lediglich um eine Momentaufnahme.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Parkraumnachfrage bedingt durch die v.g. Maßnahmen (ca. 180 Stellplätze weniger, sowie Blockierung der Stellplätze durch Baustellen) weiterhin sehr hoch ist. Allerdings hat sich in der Umgebung des Josephsplatzes durch die Neugestaltung des Straßenraumes das Wohnumfeld wesentlich verbessert und der Bau der Anwohnergarage kann sicherlich als Erfolg bewertet werden.

#### **Frage 11:**

Gibt es nach den Erfahrungen mit der Anwohnergarage am Josephsplatz grundsätzliche Dinge, die die Stadt heute, an anderer Stelle vorher anders bewerten und durchführen würde, als bei diesem Bauwerk?

#### **Antwort des Baureferates:**

Die Auswirkungen des Bürgerprotestes und der Klagen auf den Ablauf des Bauprojektes und die Kosten hat das Baureferat detailliert in der Vorlage zum Beschluss des Stadtrats vom 10.11.2015 dargestellt. Letztendlich konnte das Bauwerk mit ungefähr halbjährlicher Zeitverzögerung fertiggestellt und an die Park+Ride GmbH übergeben werden. Ursache war der trotz deutlich festgestelltem Stellplatzmangel immer umstrittene Bedarf einer Anwohnergarage vor Ort. Aus dieser Erfahrung lässt sich resultieren, dass bei ähnlichen Projekten eine haushalts-scharfe, aktuelle Bedarfserhebung noch vor dem Planungsbeginn empfehlenswert wäre.

#### **Frage 12:**

Welche weiteren Anwohnergaragen werden derzeit errichtet, bzw. welche sollen in den nächsten Jahren, den Planungen nach, noch verwirklicht werden?

#### **Antwort des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:**

Einen aktuellen Überblick über aktuelle und geplante Projekte beinhaltet das "Strukturelle Umsetzungskonzept für die Verwirklichung verkehrlicher Maßnahmen unter Verwendung von Stellplatzablösemitteln" (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 05253, Beschluss VV Stadtrat vom 14.12.2016). Im Kapitel 3.2 Verwirklichung verkehrlicher Maßnahmen auf den Seiten 9 - 10 ist

eine tabellarische Übersicht der Einzelprojekte/Maßnahmen in Planung/Ausführung für den Planungszeitraum 2016 mit 2020 enthalten.

Wir gehen davon aus, dass Ihre Anfrage abschließend beantwortet ist und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Böhle