



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses 05 – Au-Haidhausen
Herr Jörg Spengler
Friedenstraße 40

81660 München

**Team Grundsatzangelegenheiten
PLAN-HAIV-10**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: [REDACTED]
Dienstgebäude:
[REDACTED]
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha4-grundsatz@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
02.09.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Parkplätze nicht leerstehen lassen III. – Vorhandene Tiefgaragen
mitnutzen
BA-Antrags-Nr. 26-32 / B 00206 des Bezirksausschusses 05 - Au-Haidhausen
vom 29.07.2026

Sehr geehrter Herr Spengler,

der o.g. Antrag des Stadtbezirks Stadtbezirk 05 - Au-Haidhausen wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Die Landeshauptstadt München wird darin aufgefordert, konkrete Gespräche mit Betreibern von örtlichen Tiefgaragen mit dem Ziel aufzunehmen, dass Stellplätze ganz oder zeitweise für andere Nutzer*innen zur Verfügung gestellt werden. Im Stadtbezirk Au-Haidhausen würden Parkplatzsuchende in ihrer Not häufig regelwidrig parken. Außerdem würde der „Parkplatzmangel“ auch als Argument gegen Vorschläge von Sicherheitsmaßnahmen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen sowie auch gegen Vorschläge für alternative Nutzungen des öffentlichen Verkehrsraums vorgebracht, wenn dadurch weitere Parkplätze wegfielen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV - Lokalbaukommission (LBK) prüft im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens als untere Bauaufsichtsbehörde, ob die durch ein Bauvorhaben ausgelöst, baurechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen sind. Rechtsgrundlage für die Stellplatzpflicht ist der Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München. Diese regelt, welche Anzahl von Stellplätzen für ein Vorhaben nachzuweisen sind und wie dieser Nachweis erbracht werden kann. Die baurechtlich gebundenen Stellplätze müssen grundsätzlich auf Dauer dem Vorhaben, für das sie nachgewiesen wurden, zur Verfügung stehen und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Eine vorübergehende Wechselnutzung ist zulässig. Es besteht

jedoch keine aus dem Baurecht herleitbare Pflicht, notwendige Stellplätze maximal auszulasten.

Das Mobilitätsreferat (MOR), das für Ihren Antrag inhaltlich zuständig ist wurde beteiligt. Es wurde mitgeteilt, dass bereits Schritte zur Umsetzung Ihres Anliegens unternommen wurden. Zudem wurde die folgende Stellungnahme übermittelt:

Das MOR begrüßt die Mehrfachnutzung privater und gewerblicher Parkgaragen.

Die Einflussmöglichkeiten der Verwaltung auf private Tiefgaragen- und Parkhausbetreiber*innen auf die Gestaltung ihres Angebots sind begrenzt, da sie eigentumsrechtlich geschützt sind. Zudem sind mit dem Betrieb von Parkieranlagen baurechtliche und betriebsgenehmigungsrechtliche Vorgaben verknüpft.

Allgemein kann für den Betrieb einer Garage wirtschaftliches Handeln mit Gewinnerzielungsabsicht unterstellt werden, so dass die bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Stellplätze im Interesse der Anbieter liegt.

Im Einzelnen sind jedoch nach den jeweils spezifischen örtlichen Gegebenheiten bauliche, betriebliche, vertragliche, versicherungs-, immissionsschutz- sowie haftungsrechtliche Fragestellungen zu berücksichtigen. Je nach Abwägung obliegt es den privaten Akteuren, ob vorhandene Garagen mit bisher geschlossenen Nutzergruppen auch für zusätzlichen Nutzerkreise geöffnet werden können. An dieser Stelle setzen Geschäftsmodelle privater Plattformbetreiber an, die mithilfe digitaler Lösungen Angebot und Nachfrage systematisch identifizieren, erschließen und zusammenführen möchten – ohne zusätzliches Personal, bedarfsgerecht, zeitlich flexibel und standortspezifisch, beispielsweise tagsüber, nachts oder an Wochenenden. Hierzu steht das Mobilitätsreferat bereits in fachlichem Austausch mit den unterschiedlichen Plattformbetreibern.

Derzeit stehen weder der LBK noch dem MOR geeignete beziehungsweise hinreichend wirksame kommunale Instrumente zur Verfügung, um belastbare Daten zur tatsächlichen Anzahl, Nutzung und Auslastung privater Stellplätze zu erheben. Dies erschwert die Ansprache geeigneter Betreiber*innen, zumal die personellen Kapazitäten in der Verwaltung nur begrenzt zur Verfügung stehen.

Aus diesem Grund bemüht sich die Landeshauptstadt aktuell im Rahmen des vom Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt (BMFTR) und unter der Leitung der Technischen Universität München (TUM) geförderten Projektes MCube ein Projekt für die nächste Förderphase III (2027 bis 2030) anzustreben. Darin soll eine systematische Beleuchtung des Themenkomplexes Mehrfachnutzung erfolgen, bei welcher stadtweite Datengrundlagen gesammelt und aufbereitet, rechtliche Fragestellungen behandelt sowie konkrete Pilotprojekte begleitet werden. Hierfür nehmen wir die von Ihnen vorgeschlagenen Tiefgaragen gerne mit in den Pool der möglichen Pilotprojekte mit auf.

Aber auch schon vor dem möglichen Projektstart in MCube III arbeitet das MOR aktuell bereits an ähnlichen Projekten. Bezugnehmend auf den Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 17.12.2025 „Altstadt für alle – Konzept und Maßnahmen!“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16852) werden mit dem Umgriff der Altstadt für Alle mögliche Tiefgaragen zur Mehrfachnutzung identifiziert und eine Umsetzung geprüft. Die Arbeiten hierzu laufen aktuell und werden durch das Mobilitätsreferat koordiniert.

Dem Antrag Nr. 26-32 / B 00206 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Two horizontal black bars redacting the signature.