



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Stadtplanung
PLAN-HAII-30V

An
den Vorsitzenden des Bezirksausschuss 15
Trudering-Riem
Herr Stefan Ziegler
Friedenstraße 40
81660 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 -
Telefax: 089
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer:
Sachbearbeitung:

plan.ha2-30v@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

24. Aug. 2021

Leerstehende Parkhäuser / Quartiersgaragen in Teilen für Wohnungsbau umwidmen
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 02576 des Bezirksausschusses 15 - Trudering-Riem
vom 17.06.2021

Sehr geehrter Herr Ziegler,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

In Ihrem Antrag vom 17.06.2021 fordern Sie, dass die Quartiersgarage/ das Parkhaus am ehemaligen Bauzentrum (Willy-Brandt-Allee 10) in der Georg-Kerschensteiner-Straße ab der 4. Etage zur Nutzung freigegeben werde.

Außerdem bitten Sie darum, dass eine Umwidmung von nicht benutzten Teilen der Quartiersgaragen Helsinki- und Lehrer-Wirth-Straße u.a. in Ladenflächen oder Gastronomie erfolge.

Zu Ihrem Antrag teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Erläuterungen zum Parkraumkonzept und -management in der Messestadt Riem im 1. BA:

Im Rahmen der Planungen für die Siedlungsmaßnahme Riem wurde die Idee einer ökologischen und ressourcenschonenden Ordnung für den ruhenden Verkehr ab Entwicklung der ersten Konzepte (1. Bauabschnitt, 1. BA) für die Messestadt umgesetzt. Planerische Absicht war, die Schaffung einer besonderen Wohnqualität durch Stärkung der Aufenthaltsqualität des Straßenraums (Freiflächen, Baumpflanzungen), durch Zusammenfassung der notwendigen Parkierung ausschließlich in Tiefgaragen und durch Reduzierung des Stellplatznachweises. Zudem wurde eine Trennung der Finanzierung von Wohnungsbau und Stellplatzbau angesetzt. Die erforderlichen Stellplätze für Wohnnutzung wurden grundsätzlich nur in Tiefgaragen untergebracht, welche nicht von den jeweiligen Bauträgern sondern rechtlich, baulich und wirtschaftlich getrennt vom Wohnungsbau als

zusammenhängende Einheit durch eigenen Betreiber getrennt konzipiert und erstellt wurden. Umgesetzt wurde dieses Konzept jedoch dann nur im 1. BA südlich des Willy-Brandt-Platzes. Denn Akzeptanz konnte für die neuen Bewohner*innen damals nicht erwirkt werden – es musste und wurde, der Nachfrage gerecht werdend, folgendermaßen mit einem Parkraumkonzept nach gebessert:

- Die Auto Park Riem GmbH (APR) - ein Unternehmen der Aicher-Gruppe- übernimmt jetzt für die Wohnnutzung im Bebauungsplan Nr. 1728b, Teil I+II die Stellplatzherstellungspflicht nach Bayrischer Bauordnung. Der Betreibervertrag umfasst für dieses Stellplatzangebot die Parkhäuser an Riemarcaden (SOP 1,2 im Bebauungsplan Nr. 1728b Teil II) und an der Georg-Kerschensteiner Str. (SOP 3, Bebauungsplan Nr. 1728b Teil I). Hierfür besteht ein Erbbaurechtsvertrag zwischen LHM und APR bis 2048. Zudem existieren Tiefgaragen im 1. BA (TG1-TG4 in privatem Eigentum, Teil des Betreibervertragsmodells zwischen LHM und APR; hier besteht jedoch kein Erbbaurechtsvertrag, sondern es gilt der Betreibervertrag und ein sog. Tiefgaragenunterbaurecht (Grunddienstbarkeit) zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten, also der APR.
- Diese Stellplätze wurden ohne Zuweisung an Wohneinheiten, rollierend nutzbar, mit reduziertem Ansatz, in Wechsellutzung, im Stellplatzpool, mit Betreiber-Bewirtschaftung (70% als Mittel aus 100% Freifinanziert - 60% gefördert - 20% WO ohne Auto) nachgewiesen.
- Vom KR wurden aktuell folgende Zahlen zur Auslastung - nach Aussagen des Betreibers - übermittelt:
Von rd. 2800 Stellplätzen im Betreibermodell im 1. BA errichtet wird im mittel ca. 70% Auslastung genannt:
Parkhaus Georg-Kerschensteiner-Straße Auslastung 16% (SOP3),
Parkhaus Helsinkistraße Auslastung 57% (SOP1)
Tiefgarage Maria-Montessori-Straße Auslastung 96%,
Tiefgarage Erika-Cremer-Straße Auslastung 89%,
Tiefgarage Oslostraße 14 Auslastung 99%,
Tiefgarage Oslostraße 10 Auslastung 87%.

Die Parkhäuser wurden für den „Nachrüstfall“ und für weitere Gebäude errichtet. Die geringe Auslastung der P 3 am ehemaligen Bauzentrum ist derzeit auch der noch nicht umgesetzten baulichen Entwicklung des Mischgebiets östlich angrenzend an das ehemalige Bauzentrum zuzuschreiben (hier ist bis 2026 die Flüchtlingsunterkunft temporär genehmigt).

Rechtliche Ausgangssituation:

Die oberirdische Quartiers-Garage im Sondergebiet (P3) an der Georg Kerschensteiner Straße liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1728b T I im 1. Bauabschnitt Wohnen (1. BA) der Messestadt. Die oberirdischen Quartiers-Garagen im Sondergebiet (P1+2) Helsinki-/Oslo-, Erika-Cremer-Str. liegen im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1728b T II im 1. Bauabschnitt Wohnen in den Baugebieten SO P1 und P2.

Nutzungsänderung, Auflösung der Parkanlagen des Parkraumkonzepts im 1. BA:

Für die Auflösung der Stellplätze ist die Stellplatzbindungen durch das Parkraumkonzept und -management zu berücksichtigen.

Jede Veränderung setzt die Prüfung konkret (mit individuellen Nutzer*innen) sowie die Prüfung der rechtlichen Situation (Baugenehmigung + bestehende Vertragslage ASR / Kommunalreferat (KR), Erbbaurechtsvertrag, Stellplatzbetreibermodell, Pachtvertrag, Mietvertrag etc.) voraus.

Ob und wie hier neue Ansätze, Lösungen, Zwischenlösungen, Pilotprojekte denkbar und umsetzbar sind, kann (nur) durch die Vertragspartner*innen KR, APR und die individuellen Nutzer*innen- vorbereitet, geklärt und auf den Weg gebracht werden.

Nutzungsänderungen im vorhandenen Gebäudebestand, Änderungen von (ausgeübten oder festgesetzten) Nutzungen gem. den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1728b Teil I + II sind grundsätzlich denkbar. Das kann auch mit Abweichungen vom Bebauungsplan erfolgen oder mit Bebauungsplanänderung, sobald die Grundzüge der Planung berührt oder eine städtebauliche Neuordnung erfolgen soll.

Die Auflösung und Umnutzung von Stellplätzen als Teil des Betreibermodells setzen die Klärung der vorgenannten faktischen und rechtlichen Ausgangssituation für jedes Bauteil und jeden Stellplatz voraus. Zur Beurteilung dieser Möglichkeiten bekommt der Grundeigentümer (Kommunalreferat, is-gvo.kom@muenchen.de) einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 02576 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

