

# Aktive Bauherren für den neuen Münchner Stadtteil Meiller Gärten



Vortrag bei der DECOMM 2021 von Andreas Ferstl und Pia Blessing



## Agenda

- Vision
- Konzeptentwicklung
- Umsetzung

**Vision.**

# Geschichte und Lage des Areals



- Eigentümer des 200.000 qm großen Meiller Geländes: Rathgeber AG und F.X. Meiller Gelände GmbH & Co. KG, davon ca. 70.000 qm für das Projekt Meiller Gärten
- 64.000 qm Geschossfläche bzw. 100.000 qm Bruttogrundfläche
- 14 Baukörper mit circa 600 Mietwohnungen, 1 Boardinghaus (152 Apartments) mit Gastronomie, 2 Kindertageseinrichtungen mit in der Summe ca. 2.000 qm Fläche
- 2 öffentliche große Grünflächen plus private Grünflächen
- 2016: Inkrafttreten des aktuellen Bebauungsplans
- 2016/17: Beauftragung von 5 Architekturbüros für die unterschiedlichen Baufelder
- 2019/20/21 Fertigstellung von 12 von 14 Baukörpern
- Mobilitätskonzept als Bestandteil der Baugenehmigungen für die einzelnen Baufelder

## Vision für die Bebauung



## Vision für die Mobilität



**Konzeptentwicklung.**

- Im Laufe der Planung (Juni 2016) Änderung der Stellplatzsatzung durch den Stadtrat München
- Erstes Baufeld (MG07) mit teilweise sozialem Wohnungsbau wird gemäß Stellplatzsatzung wie folgt genehmigt:  
frei finanzierte Wohnungen: Stellplatzschlüssel 1,0  
sozialer Wohnungsbau: Stellplatzschlüssel 0,8
- Bauherr geht nach Beratung durch Team Red in 2017 aktiv mit dem Vorschlag auf die Stadt München zu, ein Mobilitätskonzept zu entwickeln und den Stellplatzschlüssel in der Folge auch für frei finanzierte Wohnungen zu reduzieren.
- Erreichbarkeitsanalyse zeigt hervorragende Eignung des Quartiers für Mobilitätskonzept (z.B. Lage an S- und U-Bahn)
- Da in 2017/18 für Mobilitätskonzepte noch kein vom Stadtrat verabschiedetes Regelwerk in München vorliegt, werden individuelle Vereinbarungen erforderlich.
- Im Baugenehmigungsverfahren verpflichtet sich der Bauherr zur Umsetzung von 8 definierten Einzelmaßnahmen aus dem an Maßnahmen deutlich umfangreicheren Mobilitätskonzept.
- Im Ergebnis reduziert die Genehmigungsbehörde den Stellplatzschlüssel nach Ausnutzung aller schon vorhandener Möglichkeiten der Stellplatzsatzung wegen des Mobilitätskonzeptes nochmals übergeordnet um weitere 18%.
- Für bisher 495 errichtete Wohnungen wurden 408 Stellplätze (Faktor 0,82) errichtet.
- Aus heutiger Sicht wären seitens der Genehmigungsbehörde noch deutlich stärkere Reduktionen des Stellplatzschlüssels auf Basis eines umfassenden Mobilitätskonzepts möglich.

### Entwicklungs- und Abstimmungsprozess mit der Stadt

- LHM wollte von Anfang an ein gutes Mobilitätskonzept in den Meiller Gärten unterstützen
- LHM hatte jedoch noch nicht die hierzu erforderlichen Instrumente (Stadtratsbeschlüsse)
- Mobilitätskonzept erlangte deshalb indirekt als Bestandteil der Baugenehmigung Rechtskraft
- Für einzelne Besonderheiten des Vorhabens wurden zusätzlich grundbuchliche Sicherungen für das Mobilitätskonzept erforderlich, die aus heutiger Sicht (neue Stadtratsbeschlüsse) entbehrlich erscheinen
- Referatsübergreifende Abstimmungen zwischen Planungsreferat und Lokalbaukommission waren zeitaufwändig und haben auf Seiten des Bauherrn und der Stadt anwaltlicher Begleitung bedürft.
- LHM und Bauherr sind mit dem Ergebnis aus heutiger Sicht zufrieden (gelungenes Projekt)

**Umsetzung.**

## Rad- und Fußverkehr

- Fuß- und Radwege im Quartier
- Radabstellanlagen im EG
- Radanhänger im Gebäude
- Fahrradservice

## Förderung des ÖPNV

- Verkauf von ÖPNV Tickets
- Kommunikation über Angebot

## Information und Kommunikation

- Mobilitätsbroschüre
- Mobilitätsportal
- Willkommens-Paket

## Parkraum

- Reduzierter Stellplatzschlüssel (0,8)
- Zentrales Parkraummanagement

## Car-Sharing:

- Stationäres Car-Sharing-Angebot
- Kommunikation über freefloating und peer-2-peer Angebote

## Mobilitätszentrale/ - station

- Information, Beratung, Organisation
- E-Bikes
- Lastenrad

## Elektromobilität

- Lademöglichkeiten für Anwohner in TG
- Lademöglichkeiten im öffentlichen Raum

## Lage Meiller Gärten in München Moosach





## Grünräume und autofreie Zone



## Car-Sharing: Schlüsselstation an der Tiefgarageneinfahrt





Symbolbild

Betrieb ab Ende April

## Fahrradraum: in der Regel im EG mit breitem Zugang



## Fahrräder: Parken nur vereinzelt auch im Untergeschoss



# Trolleyboy Station in Fahrradräumen



© Pia Blessing



© Pia Blessing



© Meiller-Gärten





- Digitales Portal zur Information: Integration in Quartiers-App und als Bildschirm im Eingangsbereich
- Car-Sharing: durch externen Betreiber (stattAuto)
- Trolleyboy Station: Kostenfrei, Low Maintenance – Restaufwand liegt bei Hausverwaltung
- Mobilitätsstation: Betrieb teilweise durch Concierge Boardinghaus, teilweise durch Hausverwaltung
- Ladesäulen: SWM Gestattungsverträge mit Vermieter, Nutzungsvertrag mit Mieter

- Sehr positives Feedback der Bewohner auf Angebote
- Nach Komplettbezug, ca. 10% der Stellplätze noch frei (einige autofreie Haushalte)
- Kein Parkdruck auf Anwohnerstraßen
- Nun Angebot für Zweitstellplatz
- Verleihstation: Noch keine Zahlen – aber sichtbare Nutzung
- 90% der Anhängerkupplungen für Anhänger sind verteilt

Die Eigentümer sind auch im Betrieb vom Konzept überzeugt  
Stärkere Reduktion des Stellplatzschlüssels in dieser Lage und mit diesem Konzept möglich

# Vielen Dank | Thank you | Merci



team red Deutschland GmbH  
Almstadtstr. 7, 10119 Berlin, Germany

Tel +49 30.138 986-35  
Fax+49 30.138 986-36

[info@team-red.net](mailto:info@team-red.net)  
[www.team-red.net](http://www.team-red.net)

# Backup



Erarbeitung eines Konzepts zusammen mit der LHM

- Kontinuierliche Erfassung der Stellplatznachfrage in Tiefgaragen
- Anwohnerbefragung nach Bezug (Nach 1/ 5/ 10 Jahren)
- Überprüfung des Gesamtkonzepts nach 10 Jahren