

## **Leitfaden Qualifiziertes Mobilitätskonzept Neufahrn**

Die Gemeinde Neufahrn hat sich eine Steigerung der Attraktivität als lebendiger Wohnort im Ballungsraum der Metropole München zum Ziel gesetzt. Dafür wird u.a. angestrebt, den öffentlichen Raum von vermeidbarem Pkw-Verkehr zu entlasten. Gleichzeitig soll angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der dadurch ausgelösten intensiven Bautätigkeit das Maß der Versiegelung auf den Wohngrundstücken zugunsten begrünter Flächen möglichst geringgehalten werden. Eine Möglichkeit hierfür wird von der Gemeinde Neufahrn darin gesehen, bei Um- und Neubauvorhaben mit mehr als 3 Wohneinheiten ein Anreizsystem anzubieten, bei dem durch Mobilitätskonzepte bestehend aus beispielsweise Carsharing, Lastenrad- und E-Bikesharing sowie ÖPNV-Abos die Zahl der real vorhandenen Pkw's pro Wohneinheit reduziert wird.

Für den Bauherrn wird dementsprechend in § 6 der Stellplatzsatzung die Möglichkeit geboten, bei Wohnbauvorhaben mit mehr als 3 Wohneinheiten die Zahl der real herzustellenden Stellplätze für Pkw's zu reduzieren und die nicht hergestellten Stellplätze abzulösen. Um zu vermeiden, dass infolge der Zahlung des Ablösebetrags eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsraum erfolgt wird als Variante vereinbart, die Zahlung des Ablösebetrags auszusetzen und vom Bauherrn zur Finanzierung alternativer Mobilitätsangebote zu verwenden. Dazu zählen insbesondere:

1. die Teilnahme an einem Carsharing-Konzept,
2. die Vorhaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (z. B. die Bereitstellung von E-Bikes, Lastenrädern oder Pedelecs über Bike-Sharing-Konzepte) oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen/-räumen (z. B. für Fahrradanhänger),
3. spezielle Angebote für Beschäftigte, Bewohner und andere Nutzer (z. B. Jobticket, Semesterticket, Jobräder, ÖPNV-Abo).

Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept muss für das spezifische Bauvorhaben belastbare Rückschlüsse aufzeigen, wie die geplanten Mobilitätsmaßnahmen zur Reduzierung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs führen. Die Kombination verschiedener Maßnahmen ist hierbei möglich und wird mit Hinblick auf das Leitbild des multimodalen Mobilitätsverhaltens begrüßt.

Die Regelung gilt nur für das Ortsgebiet Neufahrns und bezieht sich dabei nur auf Stellplätze für Pkw und nur auf Wohnbauvorhaben.

Die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes werden im Leitfaden nicht abschließend genannt, da beim Thema Mobilitätsmanagement fortwährend neue Entwicklungen zu beobachten sind.

### **Bestandteile und Bedingungen eines Mobilitätskonzeptes**

Bei Antragsstellung des Bauvorhabens muss, insofern beabsichtigt wird Kfz-Stellplätze durch Maßnahmen eines Mobilitätskonzeptes abzulösen, ein detailliertes Konzept vorliegen. Bestandteil dieses Konzeptes muss sein:

- Name des Bauherrn,
- Kurzbeschreibung der jeweils beabsichtigten Maßnahmen und deren Nutzen für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten inklusive Benennung der Flurstücke auf denen die jeweiligen Maßnahmen hergestellt werden sollen bzw. welche Mobilitätsdienstleistungen den Gebäudenutzern nutzbar gemacht werden,

- Lageplan des Bauvorhabens mit Kenntlichmachung der geplanten Mobilitätsmaßnahmen (beispielsweise Darstellung Carsharing-Stellplatz, Fahrradgarage, Lademöglichkeit für Pedelecs o. ä.),
- Kostenkalkulation zur Herstellung und Betrieb (auf jährlicher Basis) von baulichen Maßnahmen (exkl. Planungsleistung),
- Vertragsangebote bzw. Absichtserklärungen zwischen Bauherrn und Carsharing-Anbietern, dem Verkehrsverbund MVV o. ä. und
- Umfang der jeweiligen Maßnahme (Anzahl der Carsharing-Stellplätze, Anzahl an Jobtickets o. ä.).

Diese Angaben werden im Rahmen der Antragstellung durch das Bauamt geprüft, gegebenenfalls angepasst und dann in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart sowie durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit abgesichert.

Die Maßnahmen sind entsprechend dem Äquivalenzprinzip mindestens solange zu betreiben, bis der Wert der Maßnahmen 75% der ausgesetzten Ablösesumme erreicht hat. Die anrechenbare Maßnahmendauer beträgt dabei in der Regel maximal 15 Jahre. Sollte die Maßnahmendauer 15 Jahre überschreiten, um auf die Wertigkeit von 75% der Ablösesumme zu kommen, liegt kein vollwertiges Mobilitätskonzept vor. Weitere Maßnahmen müssten ergänzt oder die Ablösesumme gezahlt werden.

Durch den Bauherrn erbrachte Planungsleistungen sind in der Regel nicht anrechenbar. Im Einzelfall sind bei Maßnahmen, die einen besonderen Verwaltungsaufwand für den Bauherrn mit sich bringen (beispielsweise die persönliche Erstattung von Aufwendungen für bestimmte Mobilitätsdienstleistungen), maximal 10 Prozent der jeweiligen Maßnahmenkosten hierfür ansetzbar.

Mit Nutzungsbeginn des Objekts sind die zum Ablösevertrag vorgelegten Kostenvoranschläge und Angebote von Mobilitätsdienstleistern durch rechtswirksame Verträge zu ersetzen und dem Bauamt vorzulegen. Die Nachweispflicht liegt beim Bauherrn.

Werden die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzablöse vorgehalten, gilt die Stellplatzablöseverpflichtung somit nach Ablauf dieses Zeitraumes als erfüllt.

Eine Änderung des Umfangs/der Art der Mobilitätsmanagementmaßnahmen ist mit Zustimmung der Gemeinde Neufahrn möglich. Dabei ändert sich unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips gegebenenfalls der Zeitraum der Durchführungspflicht.

Die Nutzung von Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr sowie die Einrichtung und der Betrieb einer neuen bzw. Einbindung einer vorhandenen Carsharing-Station werden grundsätzlich als geeignet angesehen, den tatsächlichen Stellplatzbedarf durch Änderung des Mobilitätsverhaltens der Nutzenden zu reduzieren. Andere Maßnahmen des Mobilitätsmanagements (wie z. B. Verleih-Stationen von e-Bikes, Lastenfahrräder etc.) können nach einzelfallbezogener Prüfung anerkannt werden. Dazu gehören auch Maßnahmen z.B. für das Fahrradparken, die über das geforderte Maß hinausgehen (z. B. Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen für Lastenräder, Anhänger, Kosten für Überdachungen etc.).

Im Rahmen des Abschlusses von Verträgen zwischen dem Bauherrn und Mobilitätsanbietern wird empfohlen, diese langfristig zu schließen, wodurch sich der Aufwand der jährlichen Beweispflicht des Mobilitätskonzeptes reduziert. Entsprechende Nachweise zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes hat der Bauherr auf Verlangen des Bauamts vorzulegen (Details werden im öffentlich-rechtlichen

Vertrag geregelt). So kann z. B. von den Bauherren verlangt werden, dass jährlich die Belege bzw. Nachweise zu Carsharing-Verträgen, Leihfahrrad-Mieten, Job- oder Mietertickets vorzulegen sind.

Der Bauherr bzw. Antragsteller verpflichtet sich, das Bauamt bei Abbruch der Maßnahme sofort in Kenntnis zu setzen. Sofern die Maßnahme vom Antragsteller aus nicht zu verschuldenden Gründen abgebrochen werden muss, wird eine Vereinbarung zu alternativen Maßnahmen und/oder der teilweisen realen Herstellung bzw. Ablöse getroffen. Sollten die Bedingungen für die Aussetzung bzw. Befreiung von der Stellplatzablöse nicht mehr durch den Bauherren erfüllt werden können, tritt die Ablösevereinbarung durch Zahlung des Ablösebetrags (§ 6 der Stellplatzsatzung) als anteilige Ablöseverpflichtung wieder in Kraft. Regelungen hierzu werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen.

### **Beispielrechnung für ein gültiges Mobilitätskonzept**

Ein Bauherr, der ein Wohn- und Geschäftshaus errichten möchte, beantragt auf Grundlage eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes die Aussetzung der Ablösung für 3 Stellplätze:

Ablösesumme:	3 x 20.000 Euro = 60.000 Euro
Erfüllung der Stellplatzpflicht bei 75%:	45.000 Euro

Der Bauherr möchte folgende Maßnahme seinen Mietern anbieten und monetär unterstützen:

- Einen Carsharing-Stellplatz bereitstellen,
- Grundgebühr für Carsharing-Vertrag übernehmen,
- Bereitstellung eines Lastenrades zur Nutzung und
- Kostenübernahme der Monatskarte.

Die monetäre Wertigkeit jeder Maßnahme muss der Bauherr im Rahmen der Antragstellung durch Kostenkalkulationen und Vertragsangebote vorlegen und nachweisen. Im Folgenden sind Beispielwerte benutzt, welche nicht als Referenz benutzt werden sollten, sondern lediglich zur Veranschaulichung der Verrechnung gelten:

Einmalige Kosten:

Herstellung Carsharing-Stellplatz auf dem Grundstück:	2.500 €
Verbleibende Ablösesumme (45.000 € - 2.500 €):	42.500 €

Laufende Kosten:

Betriebskosten für Reinigung und Unterhalt des Carsharing-Stellplatzes (12 x 100 €):	1.200 €/Jahr
---	--------------

Übernahme der Carsharing-Grundgebühr für 10 Nutzer:innen (10 x 150 €):	1.500 €/Jahr
---	--------------

Miete eines Lastenrades für die Nutzer:innen:	600 €/Jahr
---	------------

ÖPNV-Mieterticket für 10 Nutzer:innen (10 x 12 50 €):	6.000 €/Jahr
---	--------------

Verwaltungsaufwand für die Bereitstellung der Mobilitätsmaßnahmen (12 x 100 €):	1.200 €/Jahr
Summe der Kosten pro Jahr:	10.500 €/Jahr
Erfüllungszeitraum des Mobilitätskonzepts (42.500 € / 10.500 €/Jahr):	4,0 Jahre

Der Wert der Maßnahmen summiert sich in dem Beispiel nach 4,0 Jahren auf 42.500 Euro. Nach Ablauf dieses Zeitraumes gilt die Stellplatzablöseverpflichtung als erfüllt.

#### Beispielrechnung für ein ungültiges Mobilitätskonzept

Ein Bauherr, der Wohn- und Geschäftshaus errichten möchte, beantragt auf Grundlage eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes die Aussetzung der Ablösung für 3 Stellplätze:

Ablösesumme:	3 x 20.000 Euro = 60.000 Euro
Erfüllung der Stellplatzpflicht bei 75%:	45.000 Euro

Der Bauherr möchte folgende Maßnahme seinen Mietern anbieten und monetär unterstützen:

- Einen Carsharing-Stellplatz bereitstellen und
- Vier Fahrradboxen bereitstellen.

#### Einmalige Kosten:

Herstellung Carsharing-Stellplatz auf dem Grundstück:	2.500 €
Bereitstellung von 4 Fahrradboxen (4 x 700 €):	2.800 €
Verbleibende Ablösesumme (45.000 € - 2.500 € - 2.800 €):	39.700 €

#### Laufende Kosten:

Betriebskosten für Reinigung und Unterhalt des Carsharing-Stellplatzes und der Fahrradboxen (12 x 150 €):	1.800 €/Jahr
Verwaltungsaufwand für die Bereitstellung der Mobilitätsmaßnahmen (12 x 50 €):	600 €/Jahr
Summe der Kosten pro Jahr:	2.400 €/Jahr
Erfüllungszeitraum des Mobilitätskonzepts (39.700 € / 2.400 €/Jahr):	16,5 Jahre

Der Wert der Maßnahmen summiert sich in diesem Beispiel erst nach 16,5 Jahren auf den erforderlichen Betrag. Somit sind diese beiden Maßnahmen nicht ausreichend, um als Mobilitätskonzept gültig zu sein, da innerhalb von 15 Jahren die Wertigkeit der zu erreichenden Ablösesumme erreicht werden muss. Weitere Maßnahmen müssen ergänzt werden, um die Dauer

von 15 Jahren zu unterschreiten oder die Zahl der mittels Mobilitätskonzept abzulösenden Stellplätze wird reduziert und für den/die übrigen Stellplätze wird die Zahlung der Ablösesumme vereinbart.

### **Anwendungsregeln für Zeitkarten des ÖPNV im Mobilitätskonzept**

Die fußläufige Entfernung des Bauvorhabens bis zur nächsten Bushaltestelle des ÖPNV darf max. 400 m betragen, alternativ darf die fußläufige Entfernung zur S-Bahn-Haltestelle 800 m betragen.

Monatskarten des MVV dürfen sowohl die Zonen bis zur Innenstadt Münchens als auch bis zur Arbeitsstelle der Nutzer:in umfassen.

### **Anwendungsregeln für Errichtung und Betrieb bzw. Nutzung bestehender Carsharing-Stationen**

Die fußläufige Entfernung des Bauvorhabens bis zur nächsten bestehenden Carsharing-Station darf max. 400 m betragen.

Die Errichtung einer neuen Carsharing-Station hat grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu erfolgen, ausnahmsweise kann auch eine geeignete Fläche in der unmittelbaren Umgebung (max. 100 m fußläufige Entfernung)

Nachweis der Kriterien des Umweltzeichens Blauer Engel Carsharing o.ä.

Positive wirtschaftliche Bewertung durch den Anbieter

Grundsätzlich angerechnet werden je nach Vertragsgestaltung während der festgelegten Vertragslaufzeit:

- Monatliche Grundgebühren (incl. z.B. Haftungsreduzierungen) sowie Anmeldegebühren für Mieter:innen
- Herstellungs- und Betriebskosten des Standplatzes im Falle der Neuerrichtung einer Carsharing-Station, ggf. auch die Ausrüstung mit einer E-Lademöglichkeit
- Übernahme von angemessenen Umsatzgarantien. Hier werden jeweils nur die tatsächlich angefallenen Zahlungen angerechnet.

Als Anlage zum Ablöseantrag ist ein Vorvertrag bzw. eine Absichtserklärung zwischen Bauherr und Mobilitätsdienstleister über die Durchführung der Maßnahme einzureichen.