

Bachelorarbeit

Möglichkeiten der Datenerhebung zur Auslastung privater Stellplätze

Jürgen Wachholbinger

Datum: 10. September 2020

Kurzfassung

Politische Entscheidungen die den Parkraum betreffen, sollten auf Auslastungsdaten zu Stellplätzen im öffentlichen oder privaten Parkraum beruhen. Über die Auslastung der privaten Stellplätze gibt es allerdings keine Daten, oder sie sind nicht öffentlich zugänglich. Diese wären allerdings eine notwendige Basis für verkehrspolitische Entscheidungen, vor allem weil Maßnahmen wie die Stellplatzverpflichtung der Wiener Bauordnung, oder das Parkpickerl umstritten sind.

Diese Arbeit zielt darauf ab eine Methode zu finden, die eine Ermittlung dieser Auslastungsdaten in der Stadt Wien ermöglicht. Dabei wird zuerst ein Untersuchungsgebiet festgelegt, analysiert und in weiterer Folge auf verschiedene Arten untersucht.

Als Ergebnis werden mehrere Möglichkeiten aufgezeigt, die Datenlage zu erheben. Eine sichere Aussage dazu kann allerdings nur unter mithilfe von Haus- und Garagenverwaltungen getroffen werden.

1. Grundlagen

1.1. Definition und Abgrenzung

Im Rahmen dieser Arbeit werden nur Stellplätze im privaten Bereich betrachtet. Sowohl die untersuchten Freiflächen-Stellplätze (Abk.: FF-PKW), als auch die Garagen-Stellplätze (Abk.: TG-PKW) befinden sich in, oder unmittelbar neben Wohnhausanlagen. Garagen und Stellplätze, die eindeutig Einfamilienhäusern zuzuordnen sind, wurden nicht berücksichtigt. Motorradstellplätze zählen ebenso nicht zum Untersuchungsgegenstand.

1.2. Arbeitsweisen

1.2.1. Recherche

Zu Beginn der Arbeit stand die Recherche, um herauszufinden, wie gravierend der Informationsmangel in diesem Bereich tatsächlich ist und um Anknüpfungspunkte für das weitere Arbeiten auszumachen. Das impliziert Zeitungsartikel, Berichte und statistische Erhebungen.

1.2.2. Erhebungen

Eigene Erhebungen wurden durchgeführt, um den Kenntnisstand für ein bestimmtes Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Parksituation im privaten Bereich zu vertiefen. Das dabei erlangte Wissen kann als Vorlage für umfassendere Arbeiten dienen.

1.2.3. Interviews

Im Zuge der Erhebungen wurden zahlreiche Konversationen, vor allem mit objektbetreuenden Personen (Kap. 2.4.), aber auch mit Magistratsmitarbeitern und Interessensvertretungen geführt. Diese Interviews waren allesamt formlos und sollen das Bild, das aus der Recherchearbeit entstanden ist, komplementieren. Hier galt vor allem, die persönlichen Meinungen und Eindrücke zur Stellplatzauslastung im privaten Bereich einzufangen.

1.2.4. Interpretation

Auf Basis der oben genannten Methoden wurde evaluiert, ob sich die erhaltenen Ergebnisse decken, wie eine effiziente Ermittlung zur Auslastung stattfinden kann, und was hypothetisch möglich wäre, um die Datenlage in größerem Umfang zu konkretisieren.

2. Recherche zur Ausgangslage

Auslastungsdaten zu privaten Stellplätzen sind für das Gebiet der Stadt Wien nicht vorhanden. Das Thema wird auch immer wieder in Interviews und Artikeln behandelt, wobei oft konkrete Zahlen genannt werden. Diese Zahlen lassen sich aber nicht mit öffentlich zugänglichen Statistiken erklären, auch wenn im Zuge mancher Interviews mit vermeintlich offiziellen Statistiken argumentiert wird.

Diverse Arbeiten, die im Auftrag der Stadt Wien erarbeitet wurden, weisen ebenfalls auf die Notwendigkeit, bzw. die Inexistenz entsprechender Daten hin. Bereits 2012 heißt es in einem Bericht zur Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung, das keine Daten über private Abstellmöglichkeiten verfügbar sind [1, S.34]. In dem Endbericht zum Garagenprogramm 2014, das ebenfalls im Auftrag der Stadt Wien verfasst wurde, lautet es folgendermaßen: „...mangelt es derzeit an einer vollständigen und konsistenten Datenbasis im Hinblick auf das vorhandene Stellplatzangebot und die Stellplatzauslastung in privaten Garagen (Wohn- und Bürogebäude) sowie im öffentlichen Straßenraum.“ [2, Kap. 3.3.3.]

Es folgt, in chronologischer Folge, eine Zusammenstellung von Aussagen und Statistiken zu diesem Thema. Bei Unklarheiten zur Datenlage wurde explizit bei den betreffenden Institutionen oder Personen nachgefragt.

2.1. Artikel und Berichte

1. Eine Quelle, die nachvollziehbar über den Leerstand der GESIBA berichtet, ist der Stadtrechnungshof Wien. In diesem Dokument aus dem Jahr 2006 wird bei den verwalteten Stellplätzen ein Leerstand von 10 Prozent angeführt. [3]
2. In einem Artikel auf wohnet.at wird von Seiten des Wohnbauträgers Sozialbau AG der Leerstand mit 10-70 Prozent beziffert. [4]
3. Bezüglich einem Artikel von 2015, in dem von 10 000 freien Stellplätzen die Rede ist [5], wende ich mich an die Wirtschaftskammer, um nähere Informationen zu bekommen. Nach schriftlicher und telefonischer Anfrage liegt seitens der WKO zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Arbeit keine Antwort vor.

4. In der Projektbeschreibung von 2018 des VCÖ zu dem Start-up PAYUCA heißt es: „*Allein in Wien existieren in diesen Gebäuden (private Wohn- und Bürogebäude, Anm.) mehr als 17.000 leerstehende Parkplätze.*“ [6]
Auf Anfrage beim Unternehmen heißt es, dass es sich lediglich um eine Schätzung des eigenen Unternehmens handle und keine genaueren Erhebungen dazu existierten.
5. In einem Artikel der Presse wird ein Leiter der Raiffeisen Immobilien Vermittlung zitiert: „*In vielen Anlageobjekten, die wir betreuen, sind bis zu 50 Prozent der Stellplätze nicht vermietet.*“ [presse2018]
6. „*650.000 private Abstellplätze in Garagen und Innenhöfen gibt es laut Schätzungen in ganz Wien.*“ [7]. Ebenso lautet es in einem Artikel des Kurier [8]. Diese Zahl stammt vermutlich von einer Schätzung des Büros der damaligen Vizebürgermeisterin Maria Vassilakou aus dem Jahr 2015 [9]. Auf eine schriftliche Anfrage bei der nachfolgenden Amtsinhaberin Frau Vizebürgermeisterin Hebein, lag bis zum Abschluss dieser Arbeit keine Antwort vor.
7. Ein Artikel des Standard zeichnet folgendes Bild: „*Die Wohnbauvereinigung WBV-GPA etwa hatte in den vergangenen fünf Jahren einen durchschnittlichen Leerstand von rund 5,5 Prozent.*“ [10]
8. Ähnlich lautet auch ein Artikel auf ORF.at. Der Wohnbauträger GESIBA eröffnet: „*Etwa fünf Prozent in unseren Garagen sind derzeit frei*“. Im selben Artikel wird von Verkehrsexpertin Andrea Weninger aber auch auf Leerstände von bis zu 30 Prozent hingewiesen. [11]
9. Bezogen auf einen Artikel der Zeitschrift des Österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) [12, S.12], frage ich an, ob genaue Daten zur Auslastungssituation bei den Mitgliedern vorhanden sind. Ich werde auf die GESIBA und das ÖSW verwiesen. Laut Auskunft seien dies Unternehmen, die sich intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt hätten. Die GESIBA verwaltet außerdem die Website [parkplatzbörse.at](https://www.parkplatzbörse.at), zur Vermittlung von Leerständen. Diese steht auch für andere Anbieter zur freien Verwendung.
10. Auf Anfrage beim Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) wurde mir mitgeteilt, dass sie selbst über keinerlei Daten zur Stellplatzauslastung Ihrer Mitglieder hätten.
11. Auf Anfrage bei der MA 18 bezüglich einer Grafik die die Stellplatzanzahl der inneren Bezirke aufzählt (<https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/entwicklung/kennzahlen.html>) wurde mir mitgeteilt, dass es zur Gesamtzahl von privaten Stellplätzen keine aktuellen Erhebungen, mit Ausnahme der Parkraumbilanz (siehe Kap. 2.2.), gibt. Die verwerteten Daten zu den privaten Stellplätzen stammten dabei aus der Häuser- und Wohnungszählung (HWZ) 1991.
12. Seitens der Statistik Austria gibt es im Bericht „Wohnen 2019 - Mikrozensus Wohnungserhebung“, Daten zu den verfügbaren Stellplätzen pro Haushalt. So ergibt sich bei 912.100 Haushalten in Wien [13], durch Hochrechnung eine Zahl von 269.982 dazugehörigen Stellplätzen. Gezählt und hochgerechnet wurden die pro Haushalt verfügbaren Stellplätze (angemietet oder im Eigentum), bis zu einer maximalen Anzahl von 3 Stellplätzen.

Die Aussagen diesbezüglich sind daher sehr subjektiv zu beurteilen und ergeben kein ganzheitliches Bild über die Auslastung von privaten Stellflächen im Wiener Stadtgebiet. Am wahrscheinlichsten sind die Aussagen seitens der Hausverwaltungen WBV-GPA und GESIBA zu werten (Punkte 7 und 8). Diese Unternehmen sind in der Regel, sofern sich die Stellplätze nicht in Eigentümerschaft der Bewohner befinden, auch für die Vermietung und Vermittlung von Stellplätzen in den

verwalteten Häusern zuständig. Dabei handelt es sich um sehr große Unternehmen, die im gesamten Stadtgebiet von Wien jeweils mehrere Tausend Wohnungen verwalten. Sie versuchen ebenfalls über eigene- oder Fremdportale, freie Garagenstellplätze aktiv zu vermitteln. Es kann also davon ausgegangen werden, dass betreffende Unternehmen einen guten Überblick über ihre aktuellen Leerstände haben.

Der Datensatz HWZ 1991 der Statistik Austria [13] ist nicht öffentlich, kann aber wahrscheinlich im Zuge eines konkreten Forschungsvorhabens eingesehen werden. Für eine grobe Abschätzung würde der ca. 30 Jahre alte Datensatz eventuell genügen.

2.2. Parkraumbilanz - Bezirk Neubau

Die Parkraumbilanz stellt unter anderem die Anzahl der privaten Stellplätze im gesamten 7. Bezirk aufschlussreich dar. Demographische Daten oder KFZ Statistiken werden hier außerdem bis auf Baublockebene aufgeschlüsselt [14], sind aber in der Regel, auf kleinräumiger Ebene, öffentlich nicht zugänglich (siehe Kap. 6.1.).

Auf Nachfrage bei der Bezirksvorstehung des 7. Bezirk, wurde die Vorgangsweise zur Erstellung einer Parkraumbilanz wie folgt erklärt: Die Basis bildete eine Parkraumbilanz aus den Vorjahren. Im Zuge einer Begehung wurde bei möglichem Zugang zu den Garagen eine Zählung der Stellplätze vorgenommen, u.A. mit Korrektur, falls die vorliegenden Daten aus dem vorherigen Bericht nicht mehr aktuell waren. Dazu wurde, fortlaufend über die Jahre, eine Liste mit Stellplätzen in Neubauten geführt, was eine Fortschreibung der Daten erlaubt. War kein Zugang möglich, versuchte man über Kontakte, die Stellplatzzahl herauszufinden. Bei den restlichen Garagen zu denen keine Informationen vorlagen, wurden entweder Pläne gesichtet oder Platzverhältnisse geschätzt.

2.3. Stellplatzdatenbank

Seit einiger Zeit versuchen zwei Institutionen der TU Wien über die Website <https://www.stellplatzdb.at/> einen Überblick über die Auslastungssituation bei privaten Stellplätzen zu bekommen. Hier wird über Crowdsourcing versucht, zwei wesentliche Kennzahlen pro Objekt zu ermitteln: die Gesamtanzahl der Stellplätze und die Anzahl der tatsächlich besetzten Stellplätze. Empfohlen wird mehrmaliges Zählen, jeweils abends. Vom Teilnehmer ermittelte Daten werden dann unter Angabe wesentlicher Daten (Ort, Zeit, Art der Immobilie, etc.) in ein online-Formular eingetragen.

2.4. Auskunft der Objektbetreuer

Einige Gespräche die ich mit den Hausverwaltungen bzw. den Garagenbeauftragten führen konnte, führten zu einem groben Bild hinsichtlich der Stellplatzvermittlung und -auslastung aus Sicht des Unternehmens oder der Person. Zusammenfassend liste ich hier, unabhängig von Person oder Größe des Unternehmens, die sinngemäßen Aussagen auf. Es ist anzumerken, dass diese Aussagen sehr subjektiv sein können evtl. nicht die tatsächliche Unternehmenssituation wiedergeben.

Die Frage, wie diese die Garagenauslastung der von ihnen verwalteten Objekte im 14. Bezirk bewerten, lieferte folgendes Bild:

- 5 Personen sagten, dass die Auslastung im 14. Bezirk gut bis sehr gut sei.
- 1 Person sagte, die Auslastung sei nicht zufriedenstellend.
- 2 Personen konnten keine Aussage dazu treffen.

Zur Frage, wie es um die gefühlte Garagenauslastung in ganz Wien stehe, gab es folgende Aussagen:

- Es gibt keine internen Statistiken innerhalb des Unternehmens. Die Auslastung wird als sehr hoch angesehen. Seitens der Hausverwaltung muss nicht sehr viel Zeit aufgewendet werden um Leerstand neu zu vermieten. Es gibt zumeist Wartelisten bei den Objekten, somit ist in der Regel keine aktive Suche seitens der Hausverwaltung erforderlich. Darüber hinaus wird Leerstand auf einer eigenen Website angeboten.
- Generell gibt es eine sehr hohe Auslastung. Das Unternehmen hat aber zumeist Objekte im Westen von Wien. Aufgrund der guten Nachfrage wird nur an hausinterne Bewohner vermietet.
- Es ist keine generelle Aussage möglich. Es gibt Bezirke in denen die Auslastung bei 100 Prozent liegt, und Bezirke die weit darunter liegen.
- Es ist keine generelle Aussage möglich. Die Auslastungen unterscheiden sich nach Bezirken stark. Freie Plätze werden auch oft nicht aktiv vermittelt, was zu längeren Leerstandszeiten führen kann.
- Die Objekte sind immer nahezu voll ausgelastet. Es gibt Wartelisten. Gefühlt werden viel zu wenig Stellplätze in den Wohnhäusern errichtet.
- Im 14. Bezirk gibt es eine sehr hohe Auslastung. Allerdings werden im untersuchten Objekt sehr niedrige Preise verlangt. Generell herrscht in Neubauten, vor allem anfangs, viel Leerstand, der sich mit der Zeit allerdings minimiert.
- Generell gibt es keine gute Auslastung.

Aus den Inhalten der Gespräche habe ich noch drei weitere Aussagen gefiltert, die im Bezug auf Auslastungsdaten relevant sind:

- Im Gebiet wurden Preisunterschiede von mehr als 100 Prozent festgestellt. Dementsprechend ist eine Garage voll ausgelastet, und die daneben hat aufgrund des hohen Preises Leerstände aufzuweisen.
- Das Engagement der Verwalter, Stellplätze zu vermieten hat auch einen großen Einfluss auf die Auslastung. Oft werden Wartelisten geführt um Leerstandszeiten zu minimieren, oder versucht, Leerstände über Websites anzubieten. Geschieht dies nicht, ist auch mit Leerstand zu rechnen.
- In Neubauten, vor allem in Randlagen herrscht laut Aussagen oft mehr Leerstand als in anderen Gebäuden. Die Prioritätensetzung z.B. bei jungen Familien mit wenig Budget verlange oft nach keinem eigenem Stellplatz, wenn kein Auto vorhanden ist, oder das Parken auf mäßig ausgelastetem öffentlichen Parkraum günstiger ist.

3. Untersuchungsgebiet

3.1. Kriterien

Die Wahl des Untersuchungsgebiets ist für repräsentative Aussagen einer Studie, bezogen auf den betreffenden Bezirk oder die Stadt Wien, von Relevanz. In dieser Arbeit steht allerdings vordergründig, Möglichkeiten der Datenermittlung zu finden und zu vergleichen. Zudem wird versucht, die Analyse vollumfänglich durchzuführen. Das heißt es werden alle vorher definierten Stellplatzflächen in dem Untersuchungsgebiet betrachtet. Folgende Kriterien beeinflussen die Wahl des Untersuchungsgebiets:

1. Es wird ein Gebiet mit sozialem Bezug gewählt. Persönliche Kontakte, die in diesem Gebiet wohnhaft sind, können eine Datenermittlung erleichtern, da man so leicht Zugang zu den betreffenden Stellplatzflächen bekommt.
2. Das Vorhandensein von mehreren Tiefgaragen verschiedener Bauträger und Hausverwalter soll sicherstellen, dass eine ergiebige Datenlage erstellt werden kann. Da bereits anfänglich die Vermutung nahe liegt, dass eine Auskunft über die Auslastungsdaten seitens der Hausverwaltungen aus diversen Gründen abgelehnt werden wird, minimiert sich das Risiko, keine Daten zu erhalten.
3. Durch die Übereinstimmung der Grenze des Untersuchungsgebiets mit statistischen Zählgrenzen, kann man eventuell über statistische Daten eine Aussage zum Leerstand treffen (siehe Kap. 4.4.). Kleinräumige statistische Daten sind bis auf Baublockebene verfügbar (siehe Kap. 6.1.). Darauf folgt eine Zusammenfassung in Zählgebiete oder Zählsprenge, und darüber in Zählbezirke (ZB). Daten auf Ebene der Zählbezirke werden normalerweise veröffentlicht und sind leicht einzusehen (z.B.: <https://www.data.gv.at/>, <https://statcube.at/>). Zählbezirke können allerdings mehrere Quadratkilometer umfassen, und sind für eine voll umfassende Analyse mit sehr großem Aufwand verbunden.

3.2. Festlegung

Auf Basis der oben formulierten Kriterien wird ein Gebiet gewählt, das in meiner unmittelbaren Wohnumgebung liegt und nach einer Begehung passend erscheint. Es umfasst ein Zählgebiet (Zählgebiet Nr. 91401064) mit einer Fläche von ca. 15,5 ha. In dem Gebiet gibt es mehrere Gründerzeitbauten, die selten über Garagen verfügen, allerdings auch viele jüngere Gebäude, die sehr oft auch große Garagen zu haben scheinen. Eine dichte, zumeist geschlossene Blockrandverbauung ist gegeben. Da nur wenige große Gebäudekomplexe vorhanden sind, ist wahrscheinlich eine Vielzahl verschiedener Hausverwaltungen vorhanden.



Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebiets im Stadtgebiet von Wien. Eigene Darstellung, Kartenbasis: OSM

Das Gebiet ist nördlich begrenzt durch die Hütteldorfer Straße, südlich durch die Linzer Straße, westlich durch die Hochsatzengasse und östlich durch die Zehetnergasse.

4. Untersuchungsmethoden

Die Herangehensweise ist bei allen Methoden unterschiedlich. Sie unterscheiden sich stark hinsichtlich Zeitaufwand, Fehlerpotential und Ergebnis. Allen Methoden voran gilt es, auszumachen in welchen Gebäuden sich Garagen- und Freiflächen-Stellplätze befinden. Daraufhin wird versucht, die zugehörigen Hausverwaltungen und etwaige andere Daten zu erfassen.

4.1. Vorarbeiten

4.1.1. Begehung

Folgendes soll bei der Begehung festgestellt werden:

- Lage der Garagen
- Hausverwaltungen oder Eigentümer der Objekte mit Garagen

Die Hausverwaltungen sind oft ersichtlich an den Außenwänden. Ein Blick durch die Eingangstüre, die in fast allen Fällen durchsichtig verglast ist, auf den Aushang im Treppenhaus oder auf eventuell angebrachte Schilder, lassen ebenso auf die Hausverwaltung schließen. Somit wurden in einer ersten Begehung bereits bei 11 von 31 Stellplatzflächen die zugehörigen Hausverwaltungen ermittelt.



Abb. 2: Ersichtlichkeit von Hausverwaltungen

Durch Internetrecherche habe ich versucht herauszufinden welche Hausverwaltungen in den restlichen Objekten zuständig sind. Das führt allerdings nur zu bescheidenem Erfolg. Mit einfacher Adressengabe bei gängigen Suchmaschinen, konnte ich nur drei weitere Objekte einer Hausverwaltung zuordnen. Eine weitere Begehung war daher unerlässlich. In dieser wurden zusätzlich Bewohner direkt befragt. Entweder ich traf diese zufällig am Hauseingang an, oder ich ersuchte wahllos über die Gegensprechanlage jemanden um die Information, oder darum, mich in das Haus zu lassen um am Aushang selbst nachsehen zu können. In der zweiten Begehung konnte ich so, bis auf das Objekt Zehetnergasse 35, alle Hausverwaltungen ermitteln.

Hinzuzufügen sei, dass ein warmer, sonniger Tag diese Erhebung durchaus erleichtern kann. Die Frequenz der ein und ausgehenden Personen ist wesentlich höher. Manchmal waren die Hauseingangstüren auch zum Lüften geöffnet. Informationen über die Gegensprechanlage zu erhalten war deutlich schwieriger, da die Bewohner oftmals misstrauisch sind. Ein Trick dabei

sind Kanzleien oder Arztpraxen: diese verfügen oft über automatische Türöffner, wodurch man im Treppenhaus nach Aushängen der Hausverwaltung suchen kann.

In den weiteren Erhebungen ist das Objekt in der Felbigergasse 81 nicht berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um einen, unter anderem gewerblich genutzten Parkplatz eines Pensionistenwohnheims.

4.1.2. Planarchiv



Abb. 3: Im Planarchiv

Um die Anzahl der Stellplätze in den Objekten zu ermitteln, frage ich bei der MA 37 um Planeinsicht an. Nach Übermittlung einer universitären Bestätigung und einer Adressliste wird mir diese auch mit Terminvereinbarung gewährt. Somit kann ich anhand der eingereichten Unterlagen und Pläne die Stellplätze pro Objekt zählen. Dafür habe ich für 26 Objekte vier Stunden benötigt, wobei die Einsicht mit maximal einer Stunde pro Tag begrenzt ist. 5 Objekte wurden nur im Zuge einer weiteren Begehung nachträglich erfasst. Das Ergebnis ist in Abb. 4 und Abb. 5 ersichtlich. Die Pfeile markieren dabei die Garagen- oder Parkplatzeinfahrten.



Abb. 4: Lokalisierung der Garagen mit Stellplatzanzahl. Eigene Darstellung, Kartenbasis: OSM

Objekt			Begehung und Planeinsicht		
Katastralgem. Oberbaumgarten	Zweitadresse		Einlagezahl	PKW - TG	PKW - FF
Hütteldorfer Straße	297		388	23	0
Hütteldorfer Straße	299	Kefergasse 35	398	14	0
Hütteldorfer Straße	301		36	8	0
Linzer Straße	252	Felbigergasse 107 b	26	27	0
Linzer Straße	260		34	22	0
Hochsatzengasse	34	Hütteldorfer Straße 315	6	22	0
Hochsatzengasse	32		460	14	0
Kefergasse	24		395	51	0
Kefergasse	23		11 - 1	38	0
Kefergasse	20	Linzer Straße 262-264	403	16	0
Kefergasse	19-21		11 - 2	38	0
Waidhausenstraße	11-13		560	57	0
Waidhausenstraße	19	Hütteldorfer Straße 293	37	25	0
Waidhausenstraße	1-3	Linzer Straße 256	32	35	0
Felbigergasse	132	Linzer Straße 274, Hütteldorfer Straße 311	8	36	0
Felbigergasse	130	Hütteldorfer Straße 305-309	10	64	0
Felbigergasse	113		400	13	0
Katastralgem. Unterbaumgarten	Zweitadresse		Einlagezahl	PKW - TG	PKW - FF
Hütteldorfer Straße	257 b-c		893	26	0
Hütteldorfer Straße	257 d	Felbigergasse 88 und 87	894	16	0
Hütteldorfer Straße	277	Felbigergasse 106	326	32	0
Linzer Straße	246	Felbigergasse 105B	55	20	0
Linzer Straße	240	Felbigergasse 103	51	21	0
Linzer Straße	238	Felbigergasse 101	50	9	0
Linzer Straße	222		36	0	7
Linzer Straße	220		34	9	0
Felbigergasse	88		148	3	18
Nachtrag					
Felbigergasse	90			0	7
Felbigergasse	108				
Felbigergasse	111	Waidhausenstraße 9		5	0
Felbigergasse	118			3	3
Zehetnergasse	35			0	19
Summe				647	54

Abb. 5: Ergebnis der Vorarbeiten

4.2. Methode 1

4.2.1. Erhebung

Die bereits ermittelten Hausverwaltungen werden kontaktiert und direkt zur Auslastung der Stellplatzflächen befragt. Bei allen Gesprächen wurde händisch ein Protokoll geführt. Darauf wurden Kontaktpersonen, Datum, Uhrzeit und Inhalt des Gesprächs vermerkt, um nachträglich den Überblick zu behalten und die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten (Anhang A). Die erhaltenen Ergebnisse bei direkter Anfrage wurden in Abb. 6 zusammengefasst.

Antwort ausständig Diese Unternehmen haben auf telefonische und schriftliche Anfrage bis zum Abschluss dieser Arbeit nicht geantwortet.

keine Auskunft Einige Unternehmen teilten mit, dass sie aus diversen Gründen keine Auskunft geben möchten. Die Garage in der Hochsatzengasse 34 befindet sich gänzlich im Besitz einer Privatperson, daher konnte mir darüber keine Auskunft gegeben werden.

im Eigentum Hier befinden sich die einzelnen Stellplätze in Privatbesitz. In der weiteren Berechnung wird davon ausgegangen, dass diese auch tatsächlich in Verwendung sind, und nicht leer stehen.

Objekt			Auskunft Hausverwaltung	
Katastralgem. Oberbaumgarten	Zweitadresse		PKW gesamt	Frei
Hütteldorfer Straße	297		23	0
Hütteldorfer Straße	299	Kefergasse 35	Antwort ausständig	
Hütteldorfer Straße	301		Antwort ausständig	
Linzer Straße	252	Felbigergasse 107 b	Antwort ausständig	
Linzer Straße	260		22	im Eigentum
Hochsatzengasse	34	Hütteldorfer Straße 315	Keine Auskunft	
Hochsatzengasse	32		14	0
Kefergasse	24		Antwort ausständig	
Kefergasse	23		Keine Auskunft	
Kefergasse	20	Linzer Straße 262-264	Antwort ausständig	
Kefergasse	19-21		Keine Auskunft	
Waidhausenstraße	11-13		57	9
Waidhausenstraße	19	Hütteldorfer Straße 293	21	7
Waidhausenstraße	1-3	Linzer Straße 256	32	im Eigentum
Felbigergasse	132	Linzer Straße 274, Hütteldorfer Straße 311	36	0
Felbigergasse	130	Hütteldorfer Straße 305-309	Antwort ausständig	
Felbigergasse	113		13	3
Katastralgem. Unterbaumgarten	Zweitadresse		PKW - TG	Frei
Hütteldorfer Straße	257 b-c		26	im Eigentum
Hütteldorfer Straße	257 d	Felbigergasse 88 und 87	Antwort ausständig	
Hütteldorfer Straße	277	Felbigergasse 106	Keine Auskunft	
Linzer Straße	246	Felbigergasse 105B	21	1
Linzer Straße	240	Felbigergasse 103	Keine Auskunft	
Linzer Straße	238	Felbigergasse 101	Keine Auskunft	
Linzer Straße	222		7	0
Linzer Straße	220		9	0
Felbigergasse	88		18	0
Nachtrag				
Felbigergasse	90		Antwort ausständig	
Felbigergasse	108		Antwort ausständig	
Felbigergasse	111	Waidhausenstraße 9	5	im Eigentum
Felbigergasse	118		3	im Eigentum
Zehetnergasse	35		Keine Auskunft	
Summe			307	20

Abb. 6: Auskünfte der Hausverwaltungen

4.2.2. Resümee

Erfahrungsgemäß geben die zuständigen Objektbetreuer schneller Auskunft. Am Hausanschlag kann man die zuständige Person oft direkt ausmachen, eventuell auch mit Telefonnummer. Hat man dazu keinen Zugang, oder ist der Objektbetreuer nicht genannt, so kann man auch auf der Homepage der Hausverwaltung manchmal über die Adresseingabe Zuständigkeiten herausfinden. Ist man gezwungen sein Anliegen telefonisch in der Vermittlung vorzubringen, so wird man oft gebeten die Anfrage per Mail zu verfassen, oder es wird direkt eine Auskunft verweigert. Das erschwert die Erhebung deutlich, da auf Mails oftmals keine Reaktion folgte, oder eine Auskunft abgelehnt wurde. Diese Methode ist mit Sicherheit sehr genau. Ich konnte zu 15 von 31 Objekten konkrete Aussagen erhalten. Die Schwierigkeit bestand primär in der Vorarbeit, bei der die den Objekten zugehörigen Hausverwaltungen ermittelt wurden.

4.3. Methode 2

4.3.1. Erhebung

Über Vermittlungsportale versuche ich herauszufinden, wie gravierend der Leerstand im Untersuchungsgebiet ist. Diese Methode setzt die Kenntnis über den Garagenbestand voraus. Ich beschränke mich hier auf online-Angebote. Einfache Aushänge bei den Objekten waren zum Zeitpunkt der Begehungen nicht vorhanden.

Mit Stichtag 21.07.2020 wurden auf den jeweiligen Websites der Verwaltungen in nur zwei Fällen direkt Garagenplätze angeboten. Bei einem Fall (Linzer Straße 238) wurde ein Stellplatz im Zuge einer Wohnungsanzeige angeboten. Von 24 vorhandenen Hausverwaltungen verfügten nur 9 über kein eigenes System zur Garagenvermittlung.

Auf folgenden übergreifenden Parkplatzbörsen gab es für das gesamte Gebiet (Stichtag: 20.07.2020, Abb. 7) kein Angebot:

<https://www.willhaben.at/>

<https://www.mynextgarage.at/>

<https://parken.anachb.at/>

<https://parkplatzsuche.at>

<http://www.parkplatzboersewien.at/>

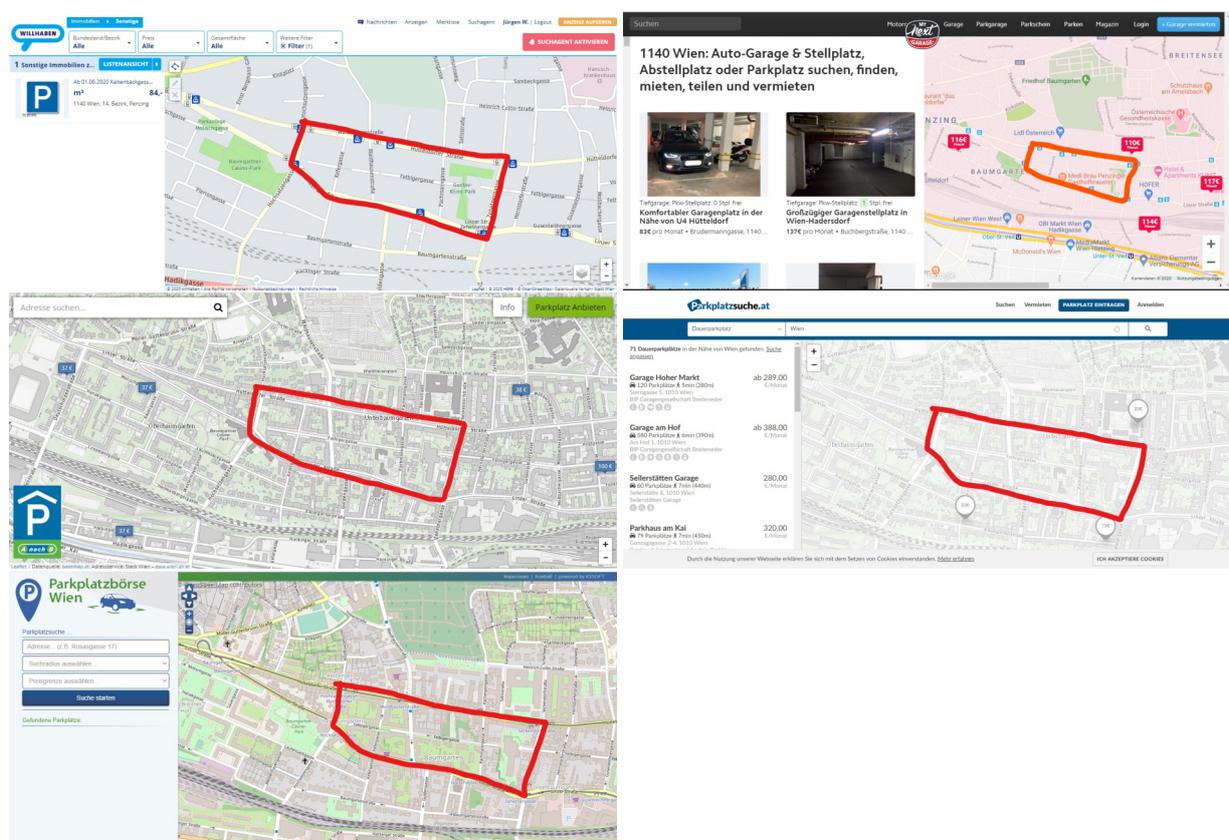


Abb. 7: diverse Parkplatzbörsen

Somit waren lediglich für folgende Adressen Angebote zu finden:

Tab. 1: Leerstand online

Adresse	Gesamtzahl	Leerstehend
Felbigergasse 130	64	mind. 1
Linzer Straße 240	21	4
Linzer Straße 238	9	mind. 1
Summe	94	mind. 6

4.3.2. Resümee

Diese Methode ist sehr ungenau und nicht zielführend. In den Anzeigen wird in der Regel nicht angegeben wie viele Stellplätze frei sind. Außerdem wurde in Methode 1 der Leerstand mit großer Genauigkeit ermittelt, was zu dem Schluss führt, dass die Leerstände seitens der Hausverwaltungen selten online angeboten werden.

4.4. Methode 3

4.4.1. Erhebung

Als weitere Methode versuche ich über zwei statistische Zahlen eine qualitative Aussage über die Auslastung zu treffen. Einwohner und PKW Bestand im Zählgebiet.

Die Einwohnerzahl gemäß Auskunft der MA23, mit 1.1.2019: 2884 Personen.

Da laut Parkraumbilanz (Kap. 2.2.) die MA 18 als Quelle für den PKW-Bestand angeführt wird [14, S.4], wende ich mich ebenfalls dorthin. Ich bekomme jedoch keine Auskunft ohne vorherige Vereinbarung mit einer Institution der Stadt (siehe Kap. 6.1.).

Parallel dazu frage ich bzgl. PKW-Bestand bei der Statistik Austria (Direktion Raumwirtschaft) an. Die Antwort lautete, dass Daten zu den Kfz-Zulassungen vom Verband der Versicherungsunternehmen (VVÖ) kämen, diese aber nur auf (politischer) Gemeindeebene aufgeschlüsselt werden. Kleinstmögliche statistische Zählereinheit wäre in meinem Fall der 14. Bezirk.

Vereinfacht nehme ich also Bezug auf die PKW-Dichte im 14. Bezirk mit Stand 2017, von 375 PKW pro 1000 Einwohner [15, S.58]. Über die PKW-Dichte errechnet sich die Zahl der vorhandenen PKW folgendermaßen:

$$2884 * \frac{375}{1000} = 1082 \text{ PKW} \quad (1)$$

In weiterer Folge zähle ich einmalig alle im öffentlichen Raum parkenden Autos innerhalb des Gebiets. Die Zählung erfolgte Wochentags, am 21.07.2020 von 05:40 Uhr bis 06:10 Uhr nur innerhalb des Zählgebiets. Es ist anzunehmen dass um diese Zeit sehr viele Menschen zu Hause sind, und somit auch deren Autos dort geparkt haben. Bei der Zählung wurden ausschließlich KFZ mit Wiener Kennzeichen gesichtet.

Tab. 2: PKW im öffentlichen Parkraum

Straße	PKW
Felbigergasse	109
Pachmannngasse	53
Waidhausenstraße	26
Kefergasse	32
Hochsatzengasse	1
Linzer Straße	41
Summe	297 PKW

$$\text{vorhandene PKW} - \text{Stellplätze gesamt} - \text{PKW im öffentlichen Parkraum} = \\ 1082 - 682 - 297 = 103 \text{ PKW} \quad (2)$$

4.4.2. Resümee

Eine Bilanzrechnung auf diese Weise ist somit nicht aussagekräftig. Es ergäbe sich demnach, mit den ermittelten Gesamt-Stellplätzen aus dem Planarchiv eine Anzahl von 103 PKW, die nicht innerhalb des Gebiets parken könnten. Dies ließe den Trugschluss zu, dass es keinen Leerstand in den Garagen geben könne. Diese Methode ist, in so einem kleinräumigen Gebiet sehr ungenau. Sie ist mit mehreren Unsicherheiten verbunden, die nicht mal eine Abschätzung des dabei entstehenden Fehlers zulassen:

- Zum Zeitpunkt der Zählung war die Hütteldorfer Straße aufgrund von Gleisbauarbeiten im gesamten Untersuchungsgebiet langfristig gesperrt, und dort somit auch keine parkenden PKW vorhanden.
- Die PKW-Dichte unterscheidet sich stark von der Anbindung an den ÖPNV. Der 14. Bezirk ist diesbezüglich aufgrund seiner Größe und seinen Ausläufern im Wiener Wald sehr heterogen, und somit ist die Kennzahl der PKW-Dichte für das Untersuchungsgebiet nicht aussagekräftig. Bei sorgfältiger Auswahl des Gebiets in einem der inneren Bezirke von 1-9 und 20, wäre diese Unsicherheit wesentlich geringer, da man dort aufgrund der homogenen Infrastruktur mit einer, über den Bezirk annähernd konstanten PKW-Dichte rechnen könnte.
- Eventuell vorhandene Anziehungspunkte (Hotels, Gastronomie, Einkaufsstraßen), können ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von außerhalb des Untersuchungsgebiets verursachen. Solche waren in dem Untersuchungsgebiet allerdings nicht vorhanden.
- Bei der Gebietsauswahl muss darauf geachtet werden, ob die anliegenden Strukturen ähnlich zu den dort vorhandenen sind, ansonsten ist die „Parkverschiebung“ nicht abschätzbar. Man kann nicht annehmen, dass alle Anwohner unmittelbar an ihrer Wohnadresse einen Parkplatz vorfinden, und somit in einer Zählung berücksichtigt werden.
- Personen, die mit ihrem Auto aufgrund Urlaub, Arbeit, etc. nicht Zuhause sind, sind ebenfalls nicht quantifizierbar.

Sinnvoll wäre eine solche Ermittlung eventuell großräumig, z.B. im 7. Bezirk. Da man hier die genaue Anzahl der Stellplätze im Bezirk bereits aus der Parkraumbilanz kennt.

4.5. Methode 4

4.5.1. Erhebung

In meinem Gebiet gibt es lediglich drei offen zugängliche Freiflächen-Parkplätze. Diese zähle ich an drei verschiedenen Tagen, zur selben Uhrzeit (20.07.2020, 21.07.2020, 28.07.2020; jeweils 21:00 Uhr). Eine Ermittlung in den Tiefgaragen war, trotz persönlicher Kontakte in manchen Objekten, nicht möglich, da diese mit einem eigenem Garagenschließsystem ausgestattet waren. Im Anhang B befindet sich das dafür verwendete Formular. Folgende Werte ergaben sich:

Tab. 3: Leerstandszählung Stellplätze

Adresse	Gesamtzahl	Leerstehend
Felbigergasse 88	18	1
Felbigergasse 90	7	0
Zehetnergasse 35	19	6
Summe	44	3

4.5.2. Resümee

Verglichen mit Methode 1, erscheint diese Methode wenig sinnvoll. Es ist eine mehrmalige Begehung erforderlich. Der Zeitaufwand ist größer als bei Methode 1 und das Ergebnis kann durchaus große Ungenauigkeiten aufweisen, da nicht abschätzbar ist, wie viele Stellplätze fälschlicherweise als leerstehend angenommen werden. Ein weiteres großes Hindernis liegt in der Zugänglichkeit der Stellplätze.

4.6. Methode 5

4.6.1. Erhebung

Ähnlich zu Methode 1 frage ich direkt bei den Hausverwaltungen um eventuell vorhandene Statistiken an. Diese Frage stellte ich auch im telefonischen Gespräch mit den Objektbetreuern. Zusammengefasst ergab sich:

- 4 Unternehmen führen dazu Statistiken
- 3 Unternehmen führen dazu keine Statistik
- 4 Unternehmen konnten oder wollten dazu keine Aussage treffen

Lediglich eine Hausverwaltung war bereit mir diese Statistik auch zukommen zu lassen. Hier ergab sich, bei wienweit 7074 verwalteten Stellplätzen, eine Leerstandsquote von 13,3 Prozent. Inkludiert sind hierbei allerdings auch Motorradstellplätze, weshalb die Zahl nicht mit den vorher ermittelten Werten vergleichbar ist.

5. Fazit

Als Fazit sollen die Ergebnisse der einzelnen Untersuchungen Zahlenmäßig verglichen werden und abschließend beurteilt werden. Außerdem gehe ich nochmals kurz auf zwei Themen ein, die bereits eingangs in der Recherche behandelt wurden.

5.1. Vergleich der Ergebnisse

Der Leerstand bei allen Methoden errechnet sich folgendermaßen:

$$\frac{\text{Anzahl der freien Stellplätze}}{\text{Gesamtanzahl Stellplätze}} = \text{Leerstand in Prozent} \quad (3)$$

Es wurden lediglich mit den Stellplätzen gerechnet, zu denen auch beide Zahlen (Gesamtzahl und Leerstehend) bekannt sind. Dies ist zwar für Methode 2 nicht hinreichend, da eine nicht vorhandene online Anzeige auch den Schluss zuließe, dass die Stellflächen zu 100 Prozent ausgelastet sind. Hier wurde also nicht automatisch angenommen, dass eine Garage vollständig ausgelastet ist, wenn keine Anzeige vorhanden ist. Methode 3 liefert aufgrund mehrerer Faktoren ein nicht

verwertbares Ergebnis (siehe Kap. 4.4.2.). Methode 5 ist gesondert zu betrachten, da sich die Leerstandsquote von 13,3 Prozent nicht auf das Untersuchungsgebiet bezieht, sondern auf ganz Wien.

- Methode 1: 6,5 Prozent
- Methode 2: 6,4 Prozent
- Methode 3: nicht zielführend
- Methode 4: 13,6 Prozent

5.2. Beurteilung

Methode 1 stellt sich als Verlässlichste heraus. Für ein kleineres Untersuchungsgebiet ist eine Ermittlung auf diese Weise effizient und schnell durchzuführen, unter der Voraussetzung dass man die entsprechenden Hausverwaltungen bereits kennt. Daher würde sich eine Zusammenarbeit mit der Stellplatzdatenbank (Kap. 2.3.), unter der Berücksichtigung meiner Anmerkung (Kap. 6.2.) anbieten.

Methoden 2, 3, und 4 sind aus diversen, in den einzelnen Kapiteln genannten Gründen, nicht sinnvoll.

Methode 5 lässt eine Aussage über das gesamte Stadtgebiet zu, eventuell sogar Bezirksweise. Um eine sinnvolle Aussage zu erhalten bedarf es allerdings mehrerer interner Unternehmensstatistiken, was wiederum ein großes Hindernis darstellt.

6. Anmerkungen

6.1. ad Parkraumbilanz

Diese Ermittlung erfordert die Initiative der Bezirksvorstehung und ist nur in Verbindung mit der Fortschreibung von Daten sinnvoll. Eine einmalige Ermittlung ohne verwertbare ältere Daten wäre mit erheblichem Aufwand verbunden.

Um kleinräumige Daten (Baublockebene) zu bekommen, benötigt man nach Auskunft der MA 18 einen Auftrag oder eine Kooperationsvereinbarung mit einer Magistratsdienststelle. Eine Kooperationsvereinbarung ist möglich, nachdem man den Nutzen seines Forschungsvorhabens für eine Dienststelle deutlich machen kann. Von dieser Möglichkeit erfuhr ich erst nach Abschluss meiner Erhebungen, daher wird darauf in Methode 3 auch nicht weiter eingegangen.

6.2. ad Stellplatzdatenbank

Als Verbesserung empfehle ich, im Formular auch die Hausverwaltung und den Objektbetreuer abzufragen. Diese Kontaktdaten können zur Verifizierung herangezogen werden, und es lässt sich dadurch ein noch genaueres Bild zeichnen. Wie bereits in Methode 1 geschildert, bestand ein wesentlicher Aufwand darin, die zuständige Hausverwaltung und Ansprechperson herauszufinden. Zur Auskunft über die Auslastung genügte im Anschluss meist ein Anruf bei der richtigen Person. Somit wären auch mehrtägige Zählungen der Teilnehmer obsolet weil man direkt zu den entsprechenden Daten kommt.

Literatur

- [1] C. Gruber G. Sammer G. Sammer G. Röschel. *Entscheidungsgrundlagen für die Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in Wien*. Forschungsber. ZIS+P Verkehrsplanung Sammer Partner ZT GmbH, Im Auftrag der MA 18 Stadt Wien, 2012.
- [2] Bernhard Fürst Andreas Käfer. *Garagenprogramm 2014 Endbericht*. Forschungsber. Traffix GmbH, im Auftrag der Stadt Wien, 2014.
- [3] *GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Prüfung der Leerstellungen von Wohnungen, Garagenplätzen und Geschäftslokalen*. Forschungsber. Kontrollamt der Stadt Wien, 2006.
- [4] Helmut Melzer. *Wir haben zu viele Garagen gebaut*. Hrsg. von Wohnnet Medien GmbH. 2012. URL: <https://www.wohnet.at/business/politik-recht/diskussion-um-garagenpflicht-wien-53660>.
- [5] Nachrichtenportal ORF, Hrsg. *Kritik an „über 10.000 freien Garagenplätzen“*. 2015. URL: <https://wien.orf.at/v2/news/stories/2688975/>.
- [6] Payuca. *PAYUCA Smart Parking*. Hrsg. von VCÖ. 2018. URL: <https://mobilitaetsprojekte.vcoe.at/payuca-smart-parking-2018>.
- [7] ORF Nachrichtenportal, Hrsg. *Wiener Startup hilft bei Parkplatzsuche*. 2019. URL: <https://wien.orf.at/v2/news/stories/2958575/>.
- [8] Julia Schrenk. *Ein Airbnb für Autos und Roller*. Hrsg. von Kurier. 2018. URL: <https://kurier.at/chronik/wien/ein-airbnb-fuer-autos-und-roller/314.322.911>.
- [9] Elias Natmessnig. *Zigtausende Garagenplätze in Wien unbenutzt*. Hrsg. von Kurier. 2015. URL: <https://kurier.at/chronik/wien/zigtausende-garagenplaetze-in-wien-unbenutzt/107.742.377>.
- [10] Marietta Adenberger. *Neue Perspektiven für leere Parkplätze*. Hrsg. von Ders Standard. Version 10.10.2019. 2019. URL: <https://www.derstandard.at/story/2000099603027/neue-perspektiven-fuer-leere-parkplaetze>.
- [11] ORF Nachrichtenportal, Hrsg. *Viele Plätze in Parkgaragen frei*. 2019. URL: <https://wien.orf.at/v2/news/stories/2963897>.
- [12] „Wie aus einem Parkplatz ein Möbellager wird“. In: *GBV Einblicke 1/19* (2019).
- [13] *Wohnen 2019*. Statistik Austria, 2020.
- [14] Paul Krack Thomas Hirsch Romain Molitor Andrea Reisinger. *Parkraumbilanz Wien-Neubau*. Bezirksvorstehung Wien 7 und der MA 28, 2019.
- [15] *Energiebericht der Stadt Wien*. MA 20 Stadt Wien, 2019.

A.**Gesprächsprotokoll**

Firma		Datum	
Name/Funktion		Uhrzeit	
Telefon/DW			
Mail			

Zweck
Ablauf
Inhalt
Vereinbarung
Anmerkungen

B.

Zählung - Auslastung						
Adresse						
Hausverwaltung						
Stellplatzanzahl						
Datum/Uhrzeit						
1				50		
2				51		
3				52		
4				53		
5				54		
6				55		
7				56		
8				57		
9				58		
10				59		
11				60		
12				61		
13				62		
14				63		
15				64		
16				65		
17				66		
18				67		
19				68		
20				69		
21				70		
22				71		
23				72		
24				73		
25				74		
26				75		
27				76		
28				77		
29				78		
30				79		
31				80		
32				81		
33				82		
34				83		
35				84		
36				85		
37				86		
38				87		
39				88		
40				89		
41				90		
42				91		
43				92		
44				93		
45				94		
46				95		
47				96		
48				97		
49				98		