

Stadt München reduziert Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau



Seit geraumer Zeit wurde von wichtigen Akteuren des geförderten Wohnungsbaus in München – sowohl aus dem Bereich der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Genossenschaften, als auch von sonstigen Münchner Wohnungsbauunternehmen – immer wieder vorgetragen, dass der bislang angewendete Stellplatzschlüssel im geförderten Wohnungsbau den tatsächlichen Gegebenheiten nicht mehr gerecht wird.

Eine dem tatsächlichen Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechende Zahl an Kfz-Stellplätzen ist jedoch – neben den entsprechenden rechtlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung und der Münchner Stellplatzsatzung – im geförderten Mietwohnungsbau ein Gebot der Wirtschaftlichkeit. Entsprechende Datengrundlagen forderten geradezu die bedarfsgerechte Anpassung an die Kfz-Dichten je Wohnung im geförderten Mietwohnungsbau.

Entsprechende Parkraumerhebungen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in ausgewählten Gebieten zeigten, dass zwischen der Lage der Wohnungen im Stadtgebiet bzw. der Erschließungsqualität des Baugrundstücks mit dem ÖPNV und dem Stellplatzbedarf im geförderten Mietwohnungsbau keine Abhängigkeit besteht. Von Bedeutung war der Zusammenhang zwischen dem – im Vergleich zum sonstigen Wohnungsbau –

(geringeren) Einkommen von Bewohnerinnen und Bewohnern im geförderten Wohnungsbau und dem (geringen) Kraftfahrzeug-Besitz.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung vom 29. Juni 2016 nunmehr wesentliche Erleichterungen für den bezahlbaren Wohnungsbau beschlossen, in dem er den Stellplatzschlüssel im geförderten Mietwohnungsbau weiter reduziert und so eine Flexibilisierung ermöglicht. Insbesondere für den Neubau dieser Wohnungen werden künftig, in Abhängigkeit von den jeweiligen Förderprogrammen, Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen bis 0,3 Stellplätzen je Wohnung angewendet.

Erika Schindecker ist geschäftsführende Alleingesellschafterin der 1984 gegründeten Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH in München. Das seit 32 Jahren bestehende Unternehmen bewältigt erfolgreich Hürden auf dem Weg zur Baugenehmigung. Frau Schindecker ist Mitglied der Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern, Mitglied im Dienstleistungsausschuss der IHK, Mitglied im Immobilienausschuss der IHK, Mitglied im Hauptausschuss von Haus + Grund München. 2015 erneute Berufung zur Handelsrichterin und Berufung zur ehrenamtlichen Richterin beim Bayer. Verwaltungsgericht. Als Fachjournalistin ist sie seit Jahren für die Immobilienpresse tätig.



Foto: © Marion Vogel

Darüber hinaus wird der Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau künftig auch in allen Fällen reduziert, in denen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn ein sogenanntes Mobilitätskonzept vorgelegt wird; also ein Konzept, das den bewussten Verzicht auf den Besitz eines Kraftfahrzeuges fördert. Die Auswirkungen des abgesenkten Stellplatzschlüssels sind nach drei Jahren zu evaluieren und dem Stadtrat darzulegen. Dabei wird auch darauf eingegangen, ob sich die vorgelegten Mobilitätskonzepte als tragfähig und die entsprechenden Absicherungsmöglichkeiten als ausreichend erweisen. Eine mögliche Nachrüstbarkeit von Stellplätzen sollte in das Kriterium einbezogen werden.

In Anbetracht des Ziels, mehr Anreize für den Wohnungsbau auch durch Nachverdichtungen im Bestand zu schaffen, hat der Planungsausschuss zudem beschlossen, die ermäßigten Ablösebeträge für den Dachgeschossausbau künftig auch in Fällen der Neuerrichtung des Daches und seiner Aufstockung sowie unabhängig von der Größe der neu entstehenden Wohnung/en anzuwenden. Bislang galt der ermäßigte Betrag nur für den Ausbau des bestehenden Dachgeschosses.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat das Planungsreferat auch beauftragt, die Möglichkeit einer Flexibilisierung der Stellplatzsatzung für Kleinstgewerbe im Rahmen der Evaluation zu prüfen und in dem daran anschließenden Evaluierungsbeschluss zu behandeln.

Nun bleibt abzuwarten, ob diese Entscheidung den notwendigen Wohnungsbau ankurbelt. ■