

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.

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



Die Autorin **Erika Schindecker** ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH.

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.

Erika Schindecker, Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München, Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81, E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info, Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info