

# **Untersuchung von Stellplatzsatzungen und Empfehlungen für Kostensenkungen unter Beachtung moderner Mobilitätskonzepte**

Das "Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen" der Bundesregierung soll den insbesondere in Ballungsräumen ansteigenden Mietpreisen entgegenwirken. Dazu werden in der 2014 eingerichteten Baukostensenkungskommission verschiedene Ansätze diskutiert. Ein möglicher Baustein zur Kostensenkung könnte die Reduzierung der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze sein. In dem Projekt wurden die Potenziale einer solchen Reduzierung für eine Baukostensenkung im Wohnungsbau untersucht; dabei wurden auch innovative Mobilitätsformen berücksichtigt.

Projektlaufzeit: Dezember 2014 – Juli 2015

## **Ausgangslage**

Nach einer längeren Periode mit einer moderaten Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten ziehen die Wohnkosten seit 2009 zum Teil deutlich an. Mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen will die Bundesregierung vor allem in Ballungsräumen den Mietpreisanstieg im Zuge von Mieterwechseln begrenzen und den sozialen Wohnungsbau stärken.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob die Richtwertangaben für Wohnbauvorhaben und der daraus abgeleitete Nachweis von Stellplätzen noch zeitgemäß sind und unter welchen Voraussetzungen davon abgewichen bzw. die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze verringert werden kann.

## **Ziel**

Im Rahmen des Projektes wurden Potenziale untersucht, die geänderte Stellplatzvorschriften für eine Baukostensenkung im Wohnungsbau bieten. Dabei wurden auch innovative Ansätze des Stellplatznachweises und ihre Auswirkungen auf den Stellplatzbedarf berücksichtigt.

Auftragnehmer des Forschungsprojektes war die LK Argus GmbH, Berlin.

## **Konzept**

Die Untersuchung umfasste die folgenden Arbeitsschritte:

- Zunächst wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen des Stellplatzbaus auf Landesebene analysiert.
- Anschließend folgte eine Untersuchung der Stellplatzvorschriften auf kommunaler Ebene anhand von Fallbeispielen. Zusätzlich wurden der konkrete Umgang und die Erfahrungen mit diesen Regelungen durch Telefoninterviews ermittelt.
- Die Kosten für die Errichtung von Stellplätzen wurden mit ihren Einflussfaktoren erfasst und dargestellt.
- Um Tendenzen und zukünftige Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr darzustellen, wurden aktuelle Studien zum Mobilitätsverhalten der Bevölkerung ausgewertet.
- Mobilitätsmanagement und innovative Ansätze des Stellplatznachweises sind ein möglicher Faktor zur Senkung der Stellplatzzahl. Wesentliche Ansätze und Maßnahmen wurden erläutert und anhand ausgewählter Beispiele vorgestellt.

- Abschließend wurden Empfehlungen formuliert, wie die Ausgestaltung von Stellplatzvorschriften einen sinnvollen Beitrag zur Senkung von Baukosten im Wohnungsbau leisten kann.

## **Ergebnisse**

- Die größten Effekte zur Baukostensenkung werden in einem Verzicht auf die Stellplatzbaupflicht gesehen. Allerdings besteht in diesem Fall die Gefahr, dass die Kosten des ruhenden Verkehrs weitestgehend sozialisiert, d. h. auf die Kommunen verlagert werden. Zudem sehen viele Städte und Gemeinden in der Stellplatzsatzung ein wichtiges stadt- und verkehrsplanerisches Instrument. Eine generelle Empfehlung zum Verzicht auf die Baupflicht kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht pauschal ausgesprochen werden.
- Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen richten sich an die unterschiedlichen Akteure auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene.

## **Bund**

- Da bisher nur wenige Erfahrungen zu den konkreten Auswirkungen von alternativen Mobilitätsformen auf den Stellplatzbedarf bei bereits umgesetzten Bauvorhaben vorliegen, ist eine bundesweite Evaluierung sinnvoll. Dabei sind vor dem Hintergrund der Baukosten vor allem die Auswirkungen des Mobilitätsmanagements auf den Pkw-Besitz relevant, der wiederum Rückschlüsse auf den Stellplatzbedarf zulässt.
- Eine solche Evaluierung kann auch für die Länder und Gemeinden Anhaltspunkte bieten, angemessene und nachvollziehbare Vorgaben für die Anwendung von alternativen Mobilitätsmaßnahmen zu erarbeiten.

## **Bundesländer**

- Der tatsächlich vorhandene Stellplatzbedarf ist von verschiedenen Rahmenbedingungen abhängig. Daher werden starre Vorgaben auf Landesebene in den Flächenländern als nicht zielführend angesehen.
- Um eine angemessenere Würdigung der speziellen Rahmenbedingungen in den einzelnen Städten und Gemeinden zu ermöglichen, sollten die Kommunen möglichst große Freiheiten für die Gestaltung ihrer Stellplatzvorschriften erhalten.
- Alternative Mobilitätsformen zur Reduzierung der Stellplatzbaupflicht sollten in die Landesbauordnungen aufgenommen werden. Damit würden diese Möglichkeiten stärker in den Fokus der Kommunen und auch der Bauherren und Bauherrinnen gerückt.

## **Kommunen**

- Anstatt eine pauschale Stellplatzrichtzahl für alle Arten von Wohnbauvorhaben vorzugeben, empfiehlt es sich flexibler auf den jeweilig zu erwartenden Stellplatzbedarf einzugehen. So kann beispielsweise im Regelfall bei sozialem Wohnungsbau oder bei Altenwohnungen ein verminderter Stellplatzbedarf angesetzt werden.
- Eine bedarfsgerechte Festlegung der Stellplatzrichtzahlen trägt zur Baukostensenkung bei, wenn damit die Errichtung übermäßiger Stellplätze verhindert wird. Ein relevantes Kosteneinsparungspotential entsteht vor allem dann, wenn durch die Reduzierung der Stellplatzanzahl auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet werden kann.

- Die Reduzierung der Anzahl der zu errichtenden Stellplätze unter Berücksichtigung alternativer Mobilitätsformen ist in vielen Städten als Einzelfallregelung möglich. Dennoch ist eine direkte Aufnahme in die Stellplatzsatzungen zu empfehlen, um diese Möglichkeiten besser zu kommunizieren und damit stärker in der Breite wirksam werden zu lassen.
- Laufende Modellprojekte zum Mobilitätsmanagement sollten evaluiert werden, um Rückschlüsse auf das tatsächliche Stellplatzminderungspotential der Maßnahmen zu erlauben und um zukünftige Konzepte besser beurteilen zu können.
- Aufgrund der gesammelten Erfahrungen sollten konkrete Vorgaben und Prüfregele für Mobilitätskonzepte aufgestellt werden, die eine zuverlässige und für die Bauenden transparente Bewertung der Mobilitätsmanagementmaßnahmen ermöglichen.
- Um eine Förderung kleinerer Bauvorhaben zu erreichen, ist die Festlegung einer Bagatellgrenze für die geforderte Stellplatzanzahl sinnvoll. Bagatellgrenzen gestatten bei kleineren Bauvorhaben den Verzicht auf die Herstellung von Stellplätzen. Dadurch können die Baukosten bei kleineren Bauvorhaben gesenkt und die Realisierung städtebaulich gewünschter Bauvorhaben, wie Baulückenschließungen, gefördert werden.

### **Kontakt**

Andreas Rietz

Referat II 5 - Nachhaltiges Bauen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Tel.: +49 30 18401-2750

[andreas.rietz@bbr.bund.de](mailto:andreas.rietz@bbr.bund.de)