

Entfall der Stellplatzverpflichtung für Kleinparzellen

Analyse & Argumentarium zur sachlichen Rechtfertigung

Auch infolge der gestiegenen technischen Anforderungen an die Errichtung von Garagen (Stellplatzabmessungen, Rampenneigung, Verharrungsflächen etc.) sind Tiefgaragen auf Kleinparzellen nicht mehr mit vernünftigem Aufwand herstellbar (Relation zwischen Erschließungsfläche und tatsächlich geschaffener Stellplätze).

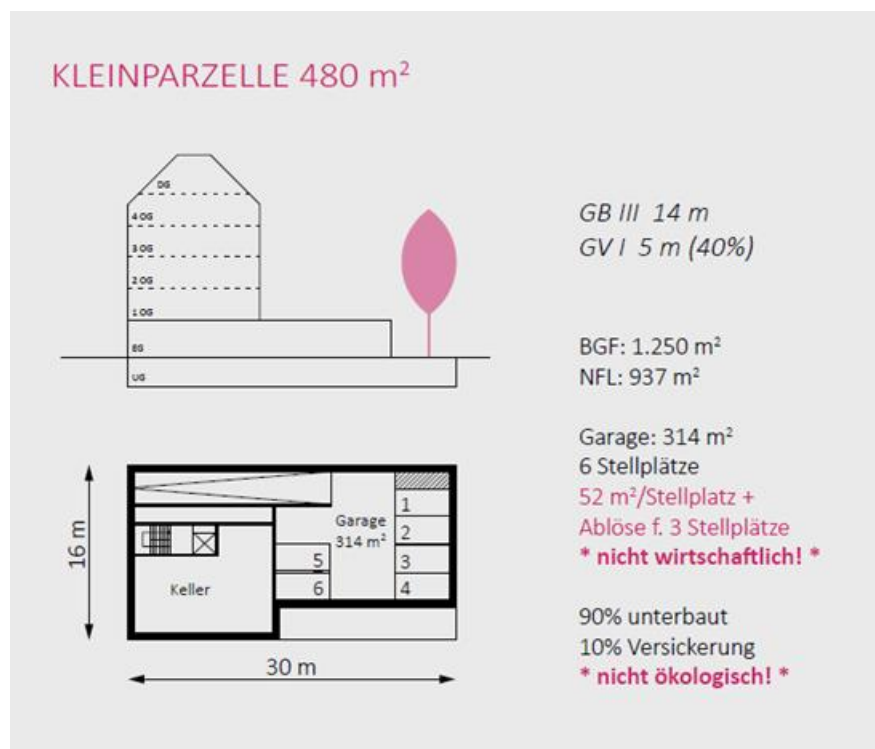
Die von der MA50 Wohnbauforschung beauftragte Studie „Wachstumspotentiale gründerzeitlichen Stadtquartiere“ (präsentiert am Wohnbauforschungstag am 12.12.2013) zeigt dieses Problem sehr anschaulich auf und die vertiefende Analyse (siehe Abbildungen unten) leitet die Schlussfolgerung ab, dass für Parzellen unter 500 m² Grundfläche die Errichtung von Stellplätzen unwirtschaftlich bzw. stadtoökologisch nicht zielführend ist. Für Parzellengrößen zwischen 500 - 1.000 m² ist eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Errichtung nur im Einzelfall (bei gewissen Parzellenbreiten und -tiefen) sinnvoll. Erst ab einer Parzellengröße von 1.000 m² ist die Errichtung einer Tiefgarage generell wirtschaftlich und ökologisch vertretbar.

Für Parzellen mit einer Größe < 1.000m² sollte daher die Stellplatzverpflichtung entfallen. Damit können nicht nur die (bei Kleinparzellen ohnedies überproportional hohen) Baukosten sondern auch der Wohnungsaufwand reduziert werden (gerade bei Kleinparzellen nehmen die auf Garagen entfallenden Baukosten einen erheblichen Anteil ein), sondern vor allem auch die Erdgeschoßzone von den Garageneinfahren freigespielt werden (gerade bei den Kleinparzellen wird sonst ein beträchtlicher Anteil der Frontlänge dadurch in Anspruch genommen).

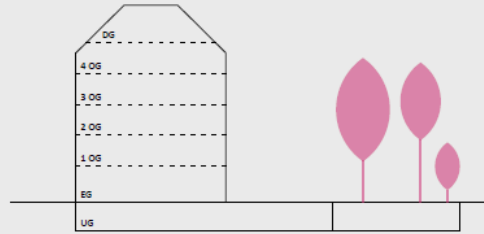
Besondere Situation für Bestandsgebäude:

Sowohl baukulturell als auch aus technisch-wirtschaftlicher Sicht ist der nachträgliche Einbau von Garagen in Gebäude, die ursprünglich ohne Garage geplant und errichtet wurden, ein gleichsam brutaler Eingriff. Insbesondere der Aufwand für die weitgehende Neukonzeption der Tragkonstruktion des Gebäudes ist so hoch, dass diese Eingriffe schlichtweg unvernünftig sind.

Planerisch aufbereitete Analysen und Schlussfolgerungen:

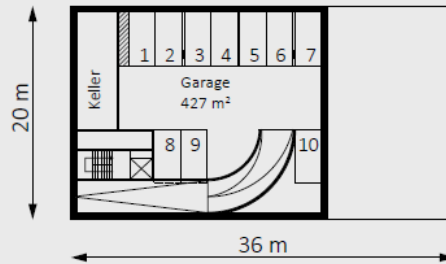


MITTELPARZELLE 720 m²



GB III 14 m, 14 m tief
G

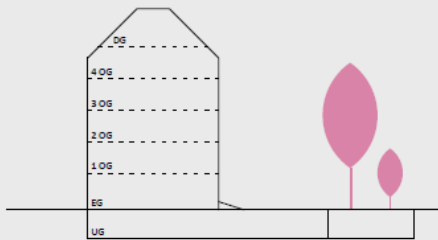
BGF: 1.400 m²
NFL: 1.050 m²



Garage: 427 m²
10 Stellplätze
43 m²/Stellplatz +
wenig Keller
*** nicht wirtschaftlich! ***

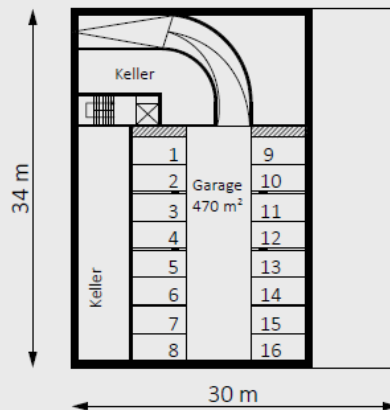
67% unterbaut
33% Versickerung
*** ökologisch! ***

DOPPELPARZELLE 1.020 m²



GB III 14 m
G

BGF: 2.200 m²
NFL: 1.650 m²



Garage: 470 m²
16 Stellplätze
29 m²/Stellplatz +
*** wirtschaftlich! ***

74% unterbaut
26% Versickerung
*** ökologisch! ***