
Autofreies/Autoarmes Wohnen

In den Landesbauordnungen der Länder wird die Mindestanzahl von PKW-Stellplätzen, die bei der Neuschaffung von Wohnraum gebaut werden müssen, geregelt. In den meisten Fällen wird mindestens ein Stellplatz pro Wohnung verlangt, der im Bauantrag nachgewiesen werden muss. Für bestimmte Wohnungstypen (z. B. Altenwohnungen) gibt es jedoch Ausnahmen. Darüber hinaus können die Kommunen für bestimmte Gebiete oder auch Wohnbauvorhaben Ausnahmen erlassen, an die jedoch konkrete, weitgehende Bedingungen geknüpft werden. So heißt es beispielsweise in der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in § 51 Absatz 4:

"Die Gemeinde kann für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes oder bestimmte Fälle durch Satzung bestimmen, dass ... die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen untersagt oder eingeschränkt wird, soweit Gründe des Verkehrs, insbesondere die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, städtebauliche Gründe oder der Schutz von Kindern dies rechtfertigen."

Diese Regelungen ermöglichen es den Kommunen unter anderem, Wohnprojekte von der Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen teilweise oder ganz zu befreien. Ähnliche Regelungen finden sich auch in anderen Landesbauordnungen.

Wie die Ausgestaltung durch die Kommunen aussehen kann, zeigen die Richtlinien der Stadt Hamburg. Dort heißt es in der Globalrichtlinie "Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze" der Behörde für Bau und Verkehr vom 23.7.2002 in Punkt 2.5.4:

„Der Gedanke des autoarmen Wohnens geht davon aus, dass der Stellplatzbedarf unter die Bemessungswerte verringert ist, solange und soweit die Bewohnerinnen und Bewohner eines abgegrenzten Wohnungsbauvorhabens *in rechtlich bindender Weise (Hervorhebung R. B.)* auf das Nutzen eines Kfz verzichten. Auch in diesem Fall sind allerdings Stellplätze für Menschen mit Behinderung, Zulieferverkehr, Car-Sharing, Besucher und "Wechselfälle des Lebens" in jedem Fall tatsächlich herzurichten.

Eine Verringerung des Bedarfs an Kfz-Stellplätzen kann unter folgenden Voraussetzungen anerkannt werden:

- das Baugrundstück ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen
- das Vorhaben umfasst mindestens 30 zusammenhängende Wohneinheiten
- dem Vorhaben liegt ein Konzept bewusster Vermeidung einer Kfz-Nutzung zu Grunde
- Verfügungsberechtigte sowie Nutzerinnen und Nutzer verpflichten sich in rechtlich bindenden Erklärungen, auf das Nutzen eines Kfz zu verzichten und das ihnen rechtlich Mögliche zu tun, dass diese Verpflichtung eingehalten wird.

Bei Nachweis der genannten Voraussetzungen sind *zunächst (Hervorhebung R. B.)* nur 0,2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen."

Quelle:

Website der Uni Hamburg, Baurecht, <http://www2.jura.uni-hamburg.de/verwaltungslehre/dokument/baurecht/vorschriften/Globalrichtlinie/stellplaetze.pdf>

Trotz der rechtlich bindenden Erklärungen wird der Stellplatzschlüssel nur vorläufig ("zunächst") reduziert. Das bedeutet, dass bei Verletzung der Verpflichtung zum Verzicht eine Nachrüstung verlangt werden kann.

So wurde zum Beispiel dem autoarmen Wohnen in München-Riem zunächst ein Schlüssel von 0,2 Stellplätzen zugebilligt. Steigt der Bedarf auf über 0,4 Stellplätze pro Wohnung, müssen die Kosten für zusätzliche Stellplätze entsprechend einem Stellplatzschlüssel "ein Stellplatz pro Wohnung" an die Stadt überwiesen werden. Gebaut werden jedoch nur 0,75 Stellplätze. Wird festgestellt, dass damit der Bedarf "endgültig" gedeckt ist, werden die Kosten für die 0,25 Stellplätze zurückerstattet.

Quelle:

Internetportal des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW "Wohnen plus Mobilität", http://www.wohnen-plus-mobilitaet.nrw.de/wohnen_ohne_auto/rechtl_sicherung/index.html

In der letztgenannten Quelle finden sich auch Informationen zur rechtlichen Ausgestaltung der bindenden Erklärungen einschließlich Vorschlägen zur Vertragsgestaltung bei Mietwohnungen (bei denen die Vermieter für die Einhaltung, wie die obige Richtlinie zeigt, sorgen müssen ("die Verfügungsberechtigten ... verpflichten sich, alles rechtlich Mögliche zu tun ...").