



## Neue Stellplatzverordnung setzt Frage der Stellplätze in das Ermessen der Gemeinde

Wer zu Zeiten knappen Geldes baut, mag jede Chance begrüßen, die Möglichkeiten zu Kostensenkungen verspricht. Dies gilt primär für die Errichtungskosten wie auch langfristig in Bezug auf die Betriebs- und Energiekostenbilanz und zeigt auf, dass kurzfristiges Denken nicht immer zu einem wünschenswerten Ergebnis führt. Auch wenn wir heute nicht mehr für die „Ewigkeit“ bauen, weil sich unsere Wohnbedürfnisse wandeln, gilt es doch, den Hausbau im Hinblick auf zukünftige Bedürfnisse vorausschauend zu planen, d. h. „für“ und „wider“ möglicher Einsparmöglichkeiten sorgfältig abzuwägen.

### Mobilität bedingt ausreichende Stellplätze

So mochte mancher Bauherr vielleicht angesichts seines knappen Budgets die Bestrebungen der lange diskutierten neuen Stellplatzverordnung begrüßen, die beim Ein- und Zweifamilienhausbau die bisherige Notwendigkeit eines Pkw-Stellplatzes beziehungsweise einer finanziellen Abgeltung bei Verzicht auf einen eigenen Stellplatz ersatzlos streichen wollte.

### Stellplätze und Abgeltung – eine kommunale Ermessensfrage

Seit Dezember 2002 ist die Streitfrage pro oder contra Stellplatzverordnung entschieden: „Die alte



Foto: Projekt-Team – Die Garage

**Parkplatzmangel macht viele Straßen zum Nadelöhr: Zugeparkte Straßen nicht nur in alten, sondern auch wie hier in Neubaugebieten.**

Stellplatzverordnung bleibt prinzipiell in Kraft, über die Zahl der zu errichtenden Stellplätze beziehungsweise die Höhe der Abgeltungssumme sollen jedoch zukünftig die Kommunen entscheiden!“ Angesichts der in vielen älteren, aber auch neueren Wohngebieten zu beobachtenden Probleme, die Experten angesichts zugeparkter Straßen und so blockierter Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge drastisch von einem Verkehrsinfarkt sprechen lassen, bleibt zu hoffen, dass die Kommunen dabei ihre Nähe zum Problem nutzen und tragfähige Entscheidungen treffen werden, um Parken und Wohnen auf einen stimmigen Nenner zu bringen.

### Parken heute und morgen

Auf der anderen Seite lohnen sich für den angehenden Bauherren sicherlich durchaus einige Überlegungen zum Thema „Aktueller und zukünftiger Parkbedarf“, und ob es wirklich sinnvoll ist, sich einfach an den gesetzlichen oder persönlichen Minimalanforderungen zu orientieren. Mangelnder Parkraum kann den Wohnwert deutlich beeinträchti-

gen, wenn man jeden Abend bei der Heimkehr auf die Jagd nach einem Stellplatz gehen muss oder anhaltendes Rangieren in enge Parklücken den Wunsch nach Ruhe durchkreuzt. Zuweilen drückt die bekannte Parkplatznot sogar die Preise beim Wiederverkauf des Hauses.

### Wege aus dem Dilemma

Diese wenigen Aspekte der facettenreichen Parkplatzmisere machen deutlich, dass das Thema „Stellplatz“ beim Hausbau oder Hauskauf keinesfalls von sekundärer Bedeutung ist. Das haben Bauinteressenten wie auch Architekten inzwischen längst erfasst und suchen nach praktischen, wohnlichen und zugleich kostengünstigen Lösungen des Problems, das allzu oft wie das berühmte Paradoxon von der Quadratur des Kreises anmutet. Dass es durchaus vernünftige Lösungen gibt, die Kosten und Nutzen, architektonischen Anspruch und individuelle Wohnvorstellungen auf einen Nenner bringen, illustriert das folgende Architekten-Interview.

# Stellplatzproblematik in Theorie und Praxis

Regierungsbaumeister und Architekt  
Hans-Georg Ziegler (Ulm)

**Frage:** *Deutschland ist ein weitgehend dicht besiedeltes Land - zumindest im Umkreis der Ballungszentren - und zugleich ein Land hoher individueller Mobilität - d.h. mit oft mehreren Fahrzeugen pro Familie. Welche Konsequenzen ziehen Sie daraus?*

**H.-G. Ziegler:** Ich halte es für unverzichtbar, die Verpflichtung zum Nachweis von Stellplätzen in der neuen Musterbauordnung zu verankern, um den Erstellern von Bebauungsplänen die Möglichkeit zu geben, ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr vorsehen zu können. Dies gilt gleichermaßen für Gebiete mit Einfamilienhäusern wie auch für solche mit verdichteter Bebauung. Speziell in letzteren besteht die Gefahr, das mangelnder Parkraum zu „wildem Parken“ führt, wovon ein erhebliches Konfliktpotenzial unter den Anwohnern ausgehen kann.

**Frage:** *Wir befinden uns in einer Entwicklung, die dazu zu führen droht, dass der ruhende Verkehr den rollenden zum Erliegen bringt und selbst Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge blockiert. Dies beweist eindeutig, dass die Straße kein Ersatzraum für fehlende Stellplätze sein kann. Also wohin mit den privaten Autos?*

**H.-G. Ziegler:** Das Thema „ruhender Verkehr“ muss in einem Wohngebiet organisiert werden. Dabei kann es durchaus erforderlich werden, dass das Verhältnis Wohneinheiten/Stellplätze abhängig vom jeweiligen sozialen Gefüge der Bewohner 1:2 be-



trägt. Dies wird zum Teil auch von den Gemeinden bereits gefordert.

**Frage:** *Parkraum ist insbesondere ein Flächen-, und angesichts hoher Grundstückspreise, natürlich auch ein Kostenproblem. Wo sehen Sie Möglichkeiten, die Kosten/Nutzen-Schere nicht allzu weit auseinander gehen zu lassen?*

**H.-G. Ziegler:** Wir müssen anerkennen, dass ein gewisser Wohnkomfort seinen Preis hat, den wir beim Fahrzeugkauf durchaus akzeptieren. Das muß auch für den entsprechenden Stellplatz gelten, der nicht zu Lasten öffentlicher Flächen gehen kann.

**Frage:** *Sehen Sie die Lösung des Parkraumproblems in Wohngebieten eher in einer gesetzlichen Regelung oder können Sie sich andere praktikable Lösungen vorstellen?*

**H.-G. Ziegler:** Wir müssen bei dieser Frage zwischen Mietwohnungsbau und Wohneigentum unterscheiden. Bei der Eigentumsbildung wird in der Regel die Stellplatzbindung durch Erwerb greifen. Demge-

genüber besteht keine zwingende rechtliche Kopplung zwischen dem Anmieten einer Wohnung und der Anmietung des wie auch immer gearteten Stellplatzes. So kommt es immer wieder dazu, dass der baurechtlich geforderte Parkraum vom Investor zwar ausreichend eingeplant und geschaffen wurde, dieser aber von den Mietern aus Kostengründen nicht angenommen wird und folglich „wild“ im öffentlichen Straßenraum geparkt wird.

**Frage:** *Welche Forderungen stellen Sie als mit diesen Problemen immer wieder konfrontierter Praktiker an akzeptable Parklösungen?*

**H.-G. Ziegler:** Nun, das lässt sich kaum pauschal beantworten. Ich bin beispielsweise der Meinung, dass bei Sammelparkplätzen die Entfernung zwischen Wohnung und zugeordnetem Parkplatz nicht mehr als 100 Meter betragen sollte. Eine Distanz von 150 m halte ich von der Akzeptanz her unter Umständen schon für problematisch.

In mancher Hinsicht betrachte ich Garagenhöfe allerdings mit einiger Skepsis, da die notwendigen Verkehrsflächen aus Sicherheitsgründen kaum einer Mehrfachnutzung für andere Zwecke dienen können.

**Frage:** *Welche Möglichkeiten sehen Sie, Stellplätze, Garagen und Carports harmonisch ins Wohnumfeld zu integrieren, ohne dass die Kosten davonlaufen und so anspruchsvollere Konzepte im Keim ersticken?*



Illustration: D. Wiontzek

**Flächen- und kostensparendes Bauen in Ulm-Wiblingen mit Parkmöglichkeiten sowie öffentlichen Stellplätzen. Die Anlage besteht aus 4-, 5- und 6-Zimmer-Häusern in Reihenanordnung.**

**H.-G. Ziegler:** Wenn es gelingen würde, Garagen angrenzend zum Haus anzuordnen, und würde die Garage rückseitig beispielsweise durch eine größere Glastüre oder ein großflächiges Fenster aufgehellt, ließe sich die Garage in Verbindung mit dem Vorplatz und rückwärtigen Flächen in einen interessanten, beispielsweise zu Freizeit Zwecken nutzbaren Multifunktionsraum verwandeln (Abb. rechts). Eine solche Mischnutzung könnte eine deutliche Aufwertung der normalerweise monofunktionalen, dunklen Garage darstellen und wäre insbesondere wegen des größeren Platzangebotes bei Doppelgaragen interessant.

**Frage:** Damit wären wir allerdings schon eher im Komfort-Segment

*der Garage gelandet. Welche Lösungen sehen Sie denn im Bereich des normalen Eigenheimbaus und welche Platzrelationen halten sie dort für angebracht beziehungsweise für realisierbar?*

**H.-G. Ziegler:** Nun, in diesem Zusammenhang möchte ich viel-

leicht auf die von mir geplante und ausgeführte Reihenhausanlage (Abb.o.) verweisen, bei der kostengünstiges Bauen im Vordergrund stand. Hierzu trägt zum Beispiel eine verdichtete Bebauung bei, die allerdings trotzdem eine gewisse Parkreserve vorhält. So wurde pro Haus ein Stellplatz

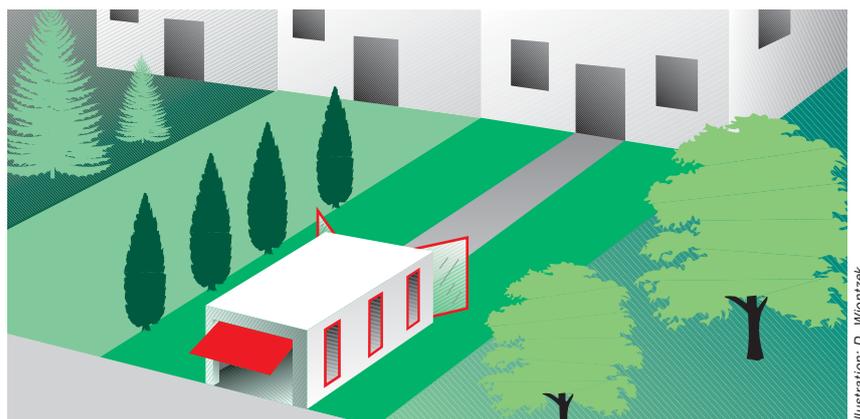


Illustration: D. Wiontzek



**Wohnungsnahes Parken in Carports an der Kopfseite der Wohnhauszeilen.**

eingepplant, der ausschließlich in Form eines Carports realisiert wurde. Zusätzlich wurden pro Haus 25 Prozent Überhangflächen als zusätzliche Bedarfsparkplätze in Form von öffentlichen Flächen vorgesehen, womit ein gewisses Parkpotenzial für Besucher zur Verfügung steht. Trotzdem wird von den Anwohnern immer wieder mangelnder Parkraum beklagt, während eine

nachträglich erstellte Garagenanlage nur teilweise angenommen wird, und man stattdessen „wildes Parken“ praktiziert. Das zeigt, dass bei aller fachlichen Betrachtung die Komponente Mensch nicht außer acht gelassen werden kann und jede Lösung nur so effektiv sein kann, wie ihre Akzeptanz durch ihre Nutzer reicht.

**Impressum**

*Herausgeber:*  
 Projekt-Team – Die Garage  
 Entwicklungszentrale  
 Durlacher Straße 31  
 76229 Karlsruhe  
 Tel.: 07 21 / 94 85 910

*Redaktion:*  
 Erich H. Heimann  
 Schloßstraße 15  
 40477 Düsseldorf

*Grafik-Design:*  
 Detlef Wiontzek  
 59505 Bad Sassendorf

*Herstellung:*  
 Information & Werbung  
 59515 Möhnese



**Parkvarianten:**  
 In Form von durch Laubengänge  
 und Rankgerüste verbundenen  
 Carports und zusätzlicher Gara-  
 genzeile (oben).  
 Wohnhaus mit in die Front inte-  
 grierten Carports und abgeschlos-  
 senes Parken in angegliederten  
 Fertiggaragen (rechts).



Alle Fotos: Projekt-Team – Die Garage

## Fertigarage nach Maß

Hohe Qualität und große Gestaltungsvielfalt

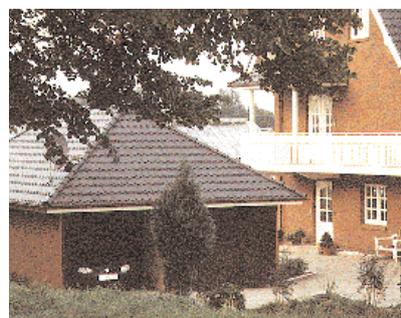
Wenn von Fertiggaragen die Rede ist, denken immer noch viele Bauherren wie auch mancher Architekt an schmucklose „Betonboxen“, für die in erster Linie ihr günstiger Preis spricht. Tatsächlich haben solche Attribute mit der aktuellen Wirklichkeit nichts mehr zu tun, denn moderne Fertiggaragen vereinen heute eine hochwertige Fertigung mit einer Vielzahl an Ausführungsvarianten in Größe, Form, Farbe, Dachgestaltung, Torausführung und vielfältigen Extras von der Nebentür bis zum Rankgitter und von der Regenwasser sammelnden Zisterne bis zum Fenster. Und so fällt es selbst Profis heute häufig schwer zu sagen, ob eine bestimmte Garage nun eine Fertiggarage ist oder konventionell errichtet wurde.

Moderne Qualitätssicherungsverfahren sorgen für technische Perfektion vom Baukörper bis zum Tor, von der Bedachung bis zu der Vielzahl möglicher Extras, die das Serienprodukt zur preisgünstigen und sofort nutzbaren Wunschgarage machen.

Wie eindrucksvoll und vielgestaltig sich moderne Fertiggaragen präsentieren, demonstrieren einige aktuelle Beispiele.



**Oben:**  
Geräumige Doppelgarage mit Schwingtoren und dem Hausdesign angepasster Dachgestaltung und Farbgebung.



**Rechts:**  
Ensemble von Wohnhaus und Garage in stilistischer wie auch farblicher Abstimmung mit dekorativem Walmdach.



**Doppelgarage mit breitem Sectionaltor in Hanglage mit dekorativer bauseitiger Bruchsteineinfassung.**



**Oben:**  
Parken und Wohnen im Landhausstil.



**Rechts:**  
Moderne Sachlichkeit im Stile einer zeitgemäß sachlichen Architektur mit ausdrucksvollen Farbakzenten.



**Links:**  
Wohnhaus und Garage im Partner-Look.

**Rechts:**  
Garage und Carport aus einem Guß.



**Unten:**  
Imposante Ecklösung in Kombination von Garagen, Carports und Durchfahrt.



Kooperation der starken Marken:



Im „Projekt-Team – Die Garage“ haben sich erfahrene Hersteller von Qualitätsgaragen zusammengeschlossen, um innovative Konzepte für schlüsselfertige Garagen zu entwickeln. So wurde zum Beispiel auch ein Planungsprogramm ins Internet gestellt zur dreidimensionalen Darstellung der Garagen in variablen Größen und Ausstattungen.

Herunterzuladen unter

[www.garage.de](http://www.garage.de)



**1** ESTELIT Baustoffwerke GmbH & Co. KG  
 Industriestraße 27–35  
 48249 Dülmen  
 Tel.: 0 25 94 / 76 - 0  
 Fax: 0 25 94 / 76 221  
 e-Mail: info@estelit.de

**2** ESTELIT Baustoffwerke GmbH & Co. KG - Werk Essen  
 Am Stadthafen 12  
 45356 Essen  
 Tel.: 02 01 / 8 35 77 - 0  
 Fax: 02 01 / 8 35 77 - 22  
 e-Mail: info@estelit.de

**3** ESTELIT Baustoffwerke GmbH & Co. KG  
 Verkaufsbüro Troisdorf  
 Luxemb. Str. / Ecke Godesb. Str.  
 53844 Troisdorf-Spich  
 Tel.: 0 800 / 3 78 35 48  
 e-Mail: info@estelit.de

**4** Betonwerk Büchenau  
 IBK Fertigbau GmbH  
 Postfach 1725  
 76607 Bruchsal  
 Tel.: 0 72 57 / 91 05 - 13  
 Fax: 0 72 57 / 91 05 - 25  
 e-Mail: info@garage.de

**5** Gebr. Ott Baustoffe GmbH & Co. KG  
 Max-Eyth-Straße 50  
 72622 Nürtingen / Neckar  
 Tel.: 0 70 22 / 40 04 - 131  
 Fax: 0 70 22 / 40 04 - 300  
 e-Mail: info@ott-garagen.de

**6** ProForm C.V. Lux s.a.r.l.  
 18, Rue de Goebange  
 L – 8383 Koerich  
 Tel.: 00 352 / 39 89 94  
 Fax: 00 352 / 39 89 95

**7** Century Box  
 M. Michel Laforge  
 5, Chemin du Pre Serpent  
 F-88000 Epinal  
 Tel.: 00 33 / 32 93 46 413  
 Fax: 00 33 / 67 00 16 221  
 e-Mail: century.box@wanadoo.fr

**8** IBK France S.A.R.L.  
 Garages monobloc en beton  
 113, Faubourg des Vosges  
 F – 68700 Cernay  
 Tel.: 00 33 / 38 93 98 423  
 Fax: 00 33 / 38 93 97 729  
 e-Mail: ibk.france@wanadoo.fr

**9** Betonwerk Villingen  
 IBK Fertigbau GmbH & Co. KG  
 Obereschacher Straße 9  
 78052 Villingen  
 Tel.: 0 77 21 / 95 07 - 0  
 Fax: 0 77 21 / 95 07 - 90  
 e-Mail: ibk-villingen@t-online.de

**10** Rohrdorfer Betonwerke GmbH & Co. KG  
 Betriebsstraße 3  
 94469 Deggendorf  
 Tel.: 09 91 / 37 00 3 - 0  
 Fax: 09 91 / 37 00 3 - 10  
 e-Mail: info@r-bw.de

**11** Schnauer Raumzellenbau GmbH & Co. KG  
 Hafenstrasse 57  
 A – 3500 Krems  
 Tel.: 00 43 / 27 32 8 88 - 0  
 Fax: 00 43 / 27 32 8 88 - 17  
 e-Mail: garage@schnauer.at

**12** Wytwórnia Prefabrykatów Betonowych, Wiprobet  
 P – 87 809 Wloclawek  
 Al. Jana Pawla II 15  
 Tel.: 00 48 / 54 23 54 555  
 Fax: 00 48 / 54 23 54 544

**13** Betonwerk Plötz GmbH & Co. KG  
 Kreisstraße 16  
 06193 Plötz  
 Tel.: 0 34 60 3 / 74 0 - 0  
 Fax: 0 34 60 3 / 74 0 - 30  
 e-Mail: info@betonwerk-plotz.de

Projekt-Team – Die Garage  
 Entwicklungszentrale  
 Durlacher Straße 31  
 76229 Karlsruhe  
 Tel.: 07 21 / 9 48 59 10  
 Fax: 07 21 / 9 48 59 59  
 e-mail: info@garage.de