

Sehr geehrte Frau Köppl,

als Eigentümer der Grundstücke WA1 und WA2 im Bebauungsplan „28C“ südlich Hochrainweg der Großen Kreisstadt Germering haben wir folgende Anmerkungen / Vorschläge:

Bereich WA1 – geförderter Wohnraum

Im Gebiet WA1 entsteht geförderter Wohnraum. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Germering sind für jede Wohneinheit unter 50qm Wohnfläche ein Stellplatz und für jede Wohneinheit über 50qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze zu erstellen. Die Erfüllung dieser Anforderung sind von uns beim Bau durch die Erstellung von Duplex-Parkern problemlos möglich. Aufgrund unserer Erfahrung im geförderten Wohnungsbau, die sich mit den Erfahrungen anderer Bauträgern, der GEWOFAG Wohnbaugesellschaft (Ansprechpartner Frau Dr. Zoller, Hr. Dr. Dengler) sowie der Stadt München decken, liegen im geförderten Wohnungsbau zwei Tatsachen vor:

1. Die Akzeptanz von Duplex-Parkern ist bei den Mietern gering. Dies liegt an der niedrigen Höhe, geringen Breite und schrägen Metallrampe der einzelnen Parkplätzen, sowie den hohen Betriebskosten und großen Anfälligkeit der technischen Systeme.
2. Aufgrund der niedrigeren Einkommensverhältnisse von Mietern im geförderten Wohnungsbau haben diese häufig gar kein Fahrzeug oder bei Familien maximal 1 Fahrzeug. Daher wird die Anzahl von durchschnittlich 1,5 Stellplätzen pro Wohnung über 50qm Wohnfläche nie erreicht, die Anzahl von durchschnittlich 1 Stellplatz pro Wohnung unter 50qm Wohnfläche wird ebenfalls nie erreicht.

Diese Tendenz zu immer weniger PKWs die dem Mieter selbst gehören wird bereits seit Jahren verstärkt durch a) Car-Sharing Modelle, b) E-Mobility Lösungen und c) dem Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs.

Aus oben genannten Gründen erscheint der gültige Stellplatzschlüssel für den geförderten Wohnungsbau nicht sinnvoll, da eine Vielzahl der gebauten Duplex-Stellplätze leer stehen wird. Darüber hinaus steht kein Platz für moderne, zukunftsweisende Modelle wie Car-Sharing oder E-Mobility Lösungen zur Verfügung.

Daher schlagen wir folgende Änderung bei der Stellplatzanforderung für den geförderten Wohnungsbau WA1 vor:

1. Die Anzahl der geforderten Stellplätze wird auf 1 Stellplatz pro Wohnung reduziert. Nach aktueller Planung würden für 60 Wohnungen 60 Stellplätze anstatt 84 Stellplätzen errichtet.
 2. Als Kompensation werden zusätzlich zu den 60 Stellplätzen, 10% weitere Stellplätze (6 Stück) errichtet, die mit einem Stromanschluss ausgestattet sind und für Car-Sharing Konzepte flexibel zur Verfügung stehen.
- Insgesamt würden im Gebiet WA1 also 66 Stellplätze anstatt von 84 Stellplätzen errichtet werden.

Bereich WA2 – Allgemeines Wohnen

Die Anzahl der PKWs pro Wohnung bei Eigentumswohnungen ist durchschnittlich höher als im geförderten Wohnungsbau. Die oben genannten Tatsachen wie problematische Duplex-Parker, immer weniger PKWs pro Wohnung, aufkommende Car-Sharing Modelle, verstärkte E-Mobility Lösungen und Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs gelten jedoch analog.

Daher schlagen wir folgende Änderung bei der Stellplatzanforderung für den allgemeinen Wohnungsbau WA2 vor:

1. Die Anzahl der geforderten Stellplätze wird auf 1 Stellplatz pro Wohnung reduziert. Nach aktueller Planung würden für 137 Wohnungen 137 Stellplätze anstatt 174 Stellplätzen errichtet.
 2. Als Kompensation werden zusätzlich zu den 137 Stellplätzen 20% weitere Stellplätze (27 Stück) errichtet, die mit einem Stromanschluss ausgestattet sind. Diese Stellplätze können von interessierten Eigentümern der Wohnungen im Gebiet WA2 erworben werden.
- Insgesamt würden im Gebiet WA2 also 164 Stellplätze anstatt von 174 Stellplätzen errichtet werden.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe mit freundlichen Grüßen,