

**Stellplatzsatzung der Stadt Landshut - Änderung des Stellplatzschlüssels für
gemeinnützige Genossenschaften;
Antrag der Stadträtin/e Dr. Thomas Keyßner, Prof. Dr. Frank Palme und Sigi Hagl,
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Nr. 1006 vom 18.09.2019**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	17	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	08.11.2019	Stadt Landshut, den	31.10.2019
Sitzungsnummer:	85	Ersteller:	Winterstetter, Sandra Jahn, Stefan Doll, Johannes

Vormerkung:

Der gegenständliche Antrag zielt neuerlich auf eine Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut ab. Für Bauvorhaben gemeinnütziger Genossenschaften soll ein reduzierter Schlüssel unabhängig von der Größe der einzelnen Wohnungen gelten. Der eingereichte Stadtratsantrag schlägt mit Hinweis auf die Kosten für die Errichtung von evtl. nicht vermietbaren Stellplätzen und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten eine Verringerung des Stellplatzschlüssels auf 0,75 Kraftfahrzeugstellplätze je Wohnung vor.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut regelt die erforderliche Anzahl von Kraftfahrzeug- und Fahrradabstellplätzen einheitlich für alle Bauvorhaben. In der aktuell gültigen Fassung sind für Wohnungen unter 40m² einen Stellplatz, für Wohnungen mit einer Größe von mehr als 40 m² und kleiner als 130 m² 1,5 Stellplätze und für Wohnungen größer als 130 m² 2 Stellplätze vorgesehen. Bei Errichtung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau enthält die Satzung eine Möglichkeit zur Ablösung außerhalb der ansonsten geltenden Ablösezeiten, sowie eine Stundungsmöglichkeit für die Dauer der Sozialbindung. Eine generelle Reduzierung der erforderlichen Stellplätze ist selbst im sozialen Wohnungsbau nicht vorgesehen.

Zunächst ist festzustellen, dass eine Genossenschaft derzeit nicht automatisch gemeinnützig tätig sein muss. Das Gemeinnützigkeitengesetz wurde 1989 abgeschafft. Der Zweck einer Genossenschaft ist in der Regel auf den langfristigen Erfolg und Nutzen für die Mitglieder ausgerichtet, nicht auf die kurzfristige Kapitalrendite. Eine Genossenschaft kann von den Steuerbehörden als gemeinnützig anerkannt werden, wenn der Satzungszweck entsprechend den Anforderungen der Abgabenordnung gestaltet ist. Man muss insofern unterscheiden zwischen tatsächlich als gemeinnützig anerkannten Genossenschaften (von denen es nur wenige gibt) und der im allgemeinen wohl zutreffenden Ansicht, dass Baugenossenschaften sozialer ausgerichtet sind als privatwirtschaftliche Wohnbauunternehmen. Es würde sich dann aber die Frage stellen, wo genau die Grenze zu ziehen ist.

Die Wohnungsgenossenschaft GeWoGe hat aktuell dargelegt, wie die Neubebauung des „Bürgerblocks“ am Sankt-Wolfgang-Platz mit 48 Genossenschaftswohnungen erfolgen soll. Die GeWoGe hat in Landshut rund 1.500 Wohnungen in über 200 Objekten im Bestand. In den Jahren 1949 bis 1960 wurden ca. 870 Wohnungen ausschließlich im sozialen Wohnungsbau errichtet. Die Sozialbindung dieser Wohnungen ist zwischenzeitlich ausgelaufen, so dass sich seit 31.12.2016 keine geförderten Wohnungen mehr im Bestand befinden. Die Wohnungen des Projekts Bürgerblock werden nicht als öffentlich geförderte Wohnungen, sondern frei finanziert errichtet. Für die Neuerrichtung von 48 Wohnungen sind gemäß aktuell gültiger Stellplatzsatzung 72 Stellplätze erforderlich. Bei Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 1,2 oder 1,0 wären nur 58 bzw. 48 Stellplätze erforderlich. Die Tiefgarage könnte dann kleiner geplant werden und die übrigen Stellplätze würden oberirdisch nachgewiesen. Der

Wunsch bei einem Bauvorhaben die Tiefgarage zu verkleinern führt aus Sicht der Verwaltung dazu, dass qualitätsvolle Aufenthalts- und Gartenbereiche verringert und möglichst viele Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden würden. Für mehr Wohnqualität sollten die Stellplätze möglichst in der Tiefgarage untergebracht werden, damit Freibereiche für die Bewohner geschaffen werden können und nur eine angemessene Stellplatzanzahl oberirdisch errichtet wird. Es sollte dadurch auch die Flächenversiegelung möglichst gering gehalten werden.

Die Anbindung an den ÖPNV durch die Nähe zum Bahnhof und auch die in diesem Bereich vorhandene gute Nahversorgung der Bewohner wird als Argument für die Verringerung der notwendigen Stellplätze vorgebracht. Dass eben diese gute Anbindung und Versorgung dazu führt, dass die Bewohner weniger Kraftfahrzeuge benötigen ist grundsätzlich nicht von der Hand zu weisen. Wenn man dieser Argumentation folgt, gilt dies auch für die Vorhaben privater Bauherren, Bauträger und Wohnungsbaufirmen. Es ist nicht darstellbar, warum bei gleicher örtlicher Lage bei einem benachbarten Bauvorhaben eines privaten Bauherrn Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung angesetzt werden und für ein Bauvorhaben im genossenschaftlichen Wohnungsbau (zudem ohne sozial geförderten Wohnraum) ein verringerter Stellplatznachweis gelten sollte.

Eine Reduzierung der Stellplatzanforderung in Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung wäre nur durch eine generelle Flexibilisierung der Stellplatzanforderungen möglich, dies wurde aber kürzlich im Stadtratsplenum vom 02.07.2019 abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Aufgrund der erst vor kurzem erfolgten Plenarbehandlung vom 02.07.2019 zur Flexibilisierung der Stellplatzsatzung ist kein neuer Sachverhalt erkennbar, der eine erneute Behandlung rechtfertigt.

Anlage: Antrag