

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

jeder Frankfurter und Zugezogener kennt die Parkplatzproblematik in der Mainmetropole. Lange Parkplatzsuchen und überfüllte Parkhäuser gehören insbesondere in innenstadtnahen Gegenden zum Alltag. Als wäre das nicht genug, kommen auch noch die überhöhten Preise dazu. Viele (Gewerbe-)Mieter stellen sich zu Recht die Frage, wo man Stellplätze anmieten kann und auch, ob die jeweiligen Preise gerechtfertigt bzw. marktgerecht sind. Um Ihnen einen kleinen

Leitfaden zur Hand zu geben, setzt sich diese Ausgabe des InsiGht mit der Parkplatzsituation in Frankfurt auseinander. Wir wollen Ihnen ein Preisgefühl vermitteln sowie die rechtlichen Hintergründe aufzeigen.

Mit den besten Grüßen,
Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



14 | DIE PARKPLATZSITUATION IN FRANKFURT

ALLGEMEINER INHALT VON STELLPLATZSATZUNGEN

Ziel der Stellplatzsatzung ist es, den Parkraumbedarf – welcher durch ein Bauvorhaben entsteht – auf dem Baugrundstück selbst abzuwickeln und nicht in den öffentlichen Straßenraum zu verschieben. In den Satzungen der jeweiligen Gemeinden wird vorgeschrieben, wie viele Stellplätze für ein Grundstück vorzuhalten bzw. herzustellen sind. Je nach Nutzungsart gelten zum Beispiel in Frankfurt folgende Berechnungsgrundlagen:

Sollte die Herstellung von Stellplätzen nicht möglich sein bzw. nur unter großen Schwierigkeiten, so besteht die Möglichkeit, sich mit Bezahlung eines Geldbetrags (zwischen 7.500 und 10.000 € pro Stellplatz) an die Stadt davon abzulösen. Dieser Betrag wird z. B. zur Co-Finanzierung des öffentlichen Personennahverkehrs verwendet.

VERKEHRSQUELLE/NUTZUNGSART	STELLPLATZZAHL
Wohnhäuser (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Wohnungen)	1 Stellplatz je Wohnung
Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen	1 Stellplatz je 35 m ² Nutzfläche
Läden, Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 30 m ² Verkaufsnutzfläche, mind. 2 je Laden
Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Bistros, Imbissstuben, Biergärten	1 Stellplatz, bis 40 m ² Gastraumfläche; ab 40 m ² Gastraumfläche 1 Stellplatz je 15 m ² Gastraumfläche für den gesamten Gastraum
Schulen, Jugendeinrichtungen, Grundschulen	1 Stellplatz je 50 Schüler
Gewerbliche Anlagen: Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe	1 Stellplatz je 80 m ²

DIE STELLPLATZEIN-SCHRÄNKUNGSSATZUNG



Ziel der Stellplatzeinschränkungssatzung ist es, die gut (ÖPNV-)versorgten Stadtbereiche von gewerblich bedingtem Parksuchverkehr zu entlasten. Dabei werden insbesondere Büro- und Verwaltungsgebäude als „Störquellen“ angesehen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat somit beschlossen, dass in manchen Gebieten Frankfurts die Herstellung der gemäß

der Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze eingeschränkt wird.

Die nicht herzustellenden Stellplätze müssen finanziell abgelöst werden (s. o.).

DIE NEUE STELLPLATZSATZUNG

Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main hat die Novellierung der Stellplatzsatz- und Stellplatzeinschränkungssatzung beschlossen. Es sollen damit städtebauliche Ziele unterstützt, und der Wohnungsbau soll erleichtert werden. Einen kompletten Verzicht auf Stellplatzregelungen wie es in Berlin oder Hamburg der Fall ist, soll es (erstmal) nicht geben. Anders als in den beiden Großstädten steht in Frankfurt nämlich wesentlich weniger öffentlicher Raum für den ruhenden Verkehr zur Verfügung. Aus diesem Grund ist ein solcher Verzicht nicht besonders sinnvoll, so der ehemalige Planungsdezernent

Olaf Cunitz. Ein kleiner Überblick über einige wesentliche Neuerungen erhalten Sie nachfolgend:

- **Verschmelzung** von Stellplatz- und Stellplatzeinschränkungssatzung
- **Bezugsgröße** ist Bruttogrundfläche und nicht mehr Nutzfläche (spart Zeit, da einheitlich)
- **Parkplatzschlüssel** orientiert sich an der Erschließung nach S- und U-Bahn

- **Einteilung** des Stadtgebiets in vier Zonen, in der Ober- und Untergrenzen für die zu schaffenden Parkplätze gelten
- **Bauherren** gewerblich genutzter Immobilien dürfen mehr Stellplätze in der Innenstadt (Einschränkungsbereich 1) bauen von 10 % auf 15 % der rechnerisch notwendigen Stellplätze
- **(Zahlung einer) Ablöse** der Stellplatzherstellungspflicht nicht nur in Ausnahmefällen möglich

STELLPLATZSCHLÜSSEL

Jeder Büromieter, der schon mal selbst auf Bürosuche war, kennt den Begriff „Stellplatzschlüssel“. Je nach Region und Gebäude stehen den Mietern im Haus eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung. Als Faustregel gilt: umso zentraler, desto weniger Stellplätze sind vorhanden.

Im Bankenviertel beispielsweise herrscht ein Stellplatzschlüssel von etwa 1:200, d. h. bei einem Bedarf von ca. 1.000 m² hätte man die Möglichkeit, 5 Stellplätze fest über die Dauer der Vertragslaufzeit anzumieten. Alle weiteren Stellplätze können – falls möglich – mit einer kurzfristigen Kündigungsfrist in der Regel von 4 bis 12 Wochen vonseiten des Vermieters gekündigt werden.

Damit Sie ein Gespür für die unterschiedlichen Lagen im Hinblick auf die Stellplatzschlüssel erhalten, haben wir Ihnen nachfolgend eine kleine Übersicht zusammengestellt:

STADTEIL	STELLPLATZSCHLÜSSEL	PREISSPANNE JE STELLPLATZ*
BANKENVIERTEL	1:200	220-380
CITY	1:200	180-350
WESTEND	1:200	130-350
CITY-RAND (U. A. MESSE, HBF)	1:150	90-280
OST 1	1:130	60-150
OST 2	1:80	35-100
NIEDERESCHBACH	1:60	30-60
NIEDERRAD	1:90	50-100
FFM-SÜD	1:150	60-150
FFM-WEST	1:60	40-80
CITY-WEST	1:30	60-150
FFM-NORD	1:100	35-100
AIRPORT	1:130	120-180
ESCHBORN	1:60	35-60

*in € zzgl. MwSt.



FAZIT

Eine passende Bürofläche mit ausreichend Stellplätzen zu finden kann sehr mühselig sein. Vermieter sind verständlicherweise in der Regel bestrebt, die (beliebten) Stellplätze im angemessenen Verhältnis an ihre Mieter zu verteilen. Jedoch wissen viele Mieter nicht, dass auch hier möglicherweise ein Verhandlungsspielraum besteht trotz der Aussage „mehr gibt es nicht – wir müssen uns an den Stellplatzschlüssel halten“. blackolive kennt die Vermieter und die Häuser, bei denen die Anmietung von Stellplätzen über den üblichen Stellplatzschlüssel hinausgeht. Dieser Informationsvorsprung erspart Ihnen sehr viel Zeit und führt Sie schneller zum Ziel. Gern prüft blackolive Ihren jetzigen Mietvertrag auf Herz und Nieren, um diesen zu optimieren, denn die Stellplätze sind nur eine von vielen Schrauben in Ihrem Vertrag, welche zu Ihren Gunsten gedreht werden kann.

... und falls Sie nicht verstehen, warum die Stadt dem Bauherren Vorgaben macht, wie viele Stellplätze er bauen muss, diese dann aber wiederum einschränkt und sich ablösen lässt, bitten wir Sie, sich an den Magistrat zu wenden. Das verstehen wir nämlich auch nicht. 😊

blackolive

black olive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters mit einer Sammlung an Fachinformationen für Mieter von Büroflächen.

IMPRESSUM:
black olive advisors gmbh
fon +49 69 9074487-0 || fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de || www.blackolive.de

GERMAN PROPERTY PARTNERS

German Property Partners ist ein deutschlandweiter Zusammenschluss von Immobiliendienstleistern aus dem Gewerbesegment. Als Partner können wir nicht nur den Frankfurter Markt, sondern auch den der anderen deutschen Großstädte bedienen. German Property Partners besteht aus 5 Partnern, verfügt damit über 370 Immobilienspezialisten und deckt die Städte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, München, Köln, Bonn und Frankfurt ab.