

Außenflächen digital steuern und mehrfach nutzen

Artikel vom **20. Oktober 2026**
Stadtgestaltung

Wemolo beschreibt, warum Parkplätze 2026 stärker in die Immobilienplanung rücken. Neben schrankenlosem Parkraummanagement, Ladepunkten und Solarcarports geht es um das »360° Flächenmonitoring« für Schäden, Verschmutzung und Sperrmüll auf Außenanlagen.



360° Flächenmonitoring: Die Kamera erfasst die gesamte Außenanlage eines Parkplatzes. Bildmontage mit KI-Bearbeitung.

Parkplätze übernehmen mehr Aufgaben: Sie sollen Kundenverkehr aufnehmen, Ladeinfrastruktur ermöglichen, Solardächer tragen, Bäume und Grünflächen berücksichtigen und zugleich wirtschaftlich betrieben werden. Gleichzeitig lockern mehrere Länder ihre Stellplatzvorgaben oder ersetzen sie durch standortbezogene Nachweise. Die Trendmeldung von Wemolo ordnet sieben Entwicklungen ein, die Parkraum 2026 zu einer Planungs- und Steuerungsaufgabe für die Immobilienwirtschaft machen. **Parkdruck verlagert sich auf private Flächen** Der Straßenrand steht in

vielen Städten zunehmend in Konkurrenz zu Radwegen, Lieferzonen, Baumstandorten und Aufenthaltsflächen. Der Parkdruck verschwindet dadurch nicht, sondern verlagert sich auf Off-Street-Flächen von Handel, Büro und Gewerbe. Für Eigentümer und Betreiber wird damit weniger die reine Anzahl der Stellplätze entscheidend, sondern deren Organisation: In Spitzenzeiten müssen sie verfügbar sein, in schwächer genutzten Zeitfenstern können sie anders bewirtschaftet werden. Ein wichtiger Baustein ist schrankenloses Parkraummanagement. Kamerabasierte Kennzeichenerkennung ersetzt dabei Schranken, Tickets und Automaten. Neben weniger Technik an der Zufahrt entstehen belastbare Betriebsdaten: Auslastung nach Stunde und Wochentag, Verweildauer, Frequenzmuster und wiederkehrende Fahrzeuge. Diese Daten schaffen die Grundlage für Mehrfachnutzung, Monitoring und die Steuerung von Ladeinfrastruktur. Mehrfachnutzung entwickelt sich vom Pilotprojekt zum Geschäftsmodell. Handelsflächen können außerhalb der Öffnungszeiten für Anwohner, Pendler oder Veranstaltungsbesucher geöffnet werden, während sie zu Stoßzeiten Kunden vorbehalten bleiben. Eigentümer erschließen damit zusätzliche Nutzungsfenster, ohne neue Flächen zu versiegeln. Kommunen profitieren, weil Parkraum auf privaten Flächen verfügbar wird, ohne dass sie selbst bauen, finanzieren oder genehmigen müssen. **Außenanlagen werden Teil des Objektbetriebs** Betriebsdaten enden nicht mehr an der Fassade. Bei Handels-, Fachmarkt- und Büroobjekten rückt zuerst der Parkplatz in den Blick. Kameras, die ursprünglich gegen Fremdparker installiert wurden, liefern inzwischen Daten für Bewirtschaftung und Vermietung. Daraus ist das »360° Flächenmonitoring« entstanden: Kameras erfassen die Außenanlage von der Fahrgasse bis zur Fassade und melden Schäden, Verschmutzungen oder liegenden Sperrmüll mit Zeitstempel an den zuständigen Dienstleister. Die Erledigung wird dokumentiert. Für Property Manager ist das vor allem bei dezentral betreuten Objekten relevant. Sie erhalten Hinweise auf Mängel nicht erst über Beschwerden und können mehrere Standorte steuern, ohne häufiger vor Ort zu sein. Damit werden Außenflächen stärker in das Facility Management eingebunden. Auch die Diskussion um Künstliche Intelligenz wird zur Datenfrage. Viele Immobilienunternehmen sehen KI als relevant an, nennen aber die eigene Datenqualität als Bremse. Für Außenflächen fehlen häufig strukturierte Betriebsdaten. Kennzeichenerkennung liefert Informationen zur Nutzung, kamerabasiertes Monitoring Informationen zum Zustand. Der EU Data Act sieht zudem vor, dass Nutzer vernetzter Produkte Zugriff auf Rohdaten erhalten, maschinenlesbar und über offene Schnittstellen. **Laden, Solar und Grün konkurrieren um Fläche** Ab dem 1. Januar 2027 steigen die Anforderungen an Ladepunkte bei bestehenden Nichtwohngebäuden mit mehr als 20 Stellplätzen. Eigentümer müssen dann einen Ladepunkt je zehn Stellplätze errichten oder mindestens die Hälfte der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur ausstatten. Bei öffentlich zugänglichen Stellplätzen kann auch eine bestimmte Ladeleistung je Stellplatz die Pflicht erfüllen. Die praktische Herausforderung liegt oft im Netzanschluss. Wie viel Leistung ein Standort benötigt, hängt davon ab, wie die Fläche tatsächlich genutzt wird und wie viele Fahrzeuge elektrisch fahren. Gekoppelte Kennzeichenerkennung und Abrechnung können dafür eine belastbare Datengrundlage liefern. Parallel konkurrieren Photovoltaik-Parkdächer, Ladepunkte, Grünflächen und Versickerungsflächen um denselben Quadratmeter. Ein Solarcarport kann Schatten spenden und Strom erzeugen, ersetzt aber weder Baumstandorte noch Flächen für Regenwasser. Im Ergebnis wird der Parkplatz zur Energie- und Mobilitätsfläche, deren Nutzung geplant, gemessen und abgerechnet werden muss.

Hersteller aus dieser Kategorie



