



Beschlussvorlage

Amt: 61 Etter	Datum: 18.11.2013	Az.: -0684 Et	Drucksache Nr.: 244/2013
------------------	-------------------	---------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	27.11.2013	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	16.12.2013	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	605	302				
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Neubau von Stellplätzen entlang der Feuerwehrstraße zwischen Willy-Brandt-Straße und Hohbergweg

Beschlussvorschlag:

1. Dem Neubau von Stellplätzen entlang der Feuerwehrstraße zwischen Willy-Brandt-Straße und Hohbergweg wird zugestimmt, sofern mittels Treppenanlagen der Zugang auf Kosten der Bewohner der Bertha-von-Suttner-Allee 14 – 42 gewährleistet wird.
2. Der Vermietung der Stellplätze an die Bewohner der Bertha-von-Suttner-Allee 14 – 42 wird zugestimmt.

Anlage(n):

- Lageplan
- Entwurf Längsparker

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

In den ehemaligen Kasernengebäuden im Bebauungsplangebiet BEIM HOHBERGSEE sind in den vergangenen Jahren ca. 350 Wohnungen entstanden, davon 313 durch die Firma Bauwert. In Bezug auf die dafür erforderlichen Stellplätze für die Fahrzeuge der künftigen Bewohner wurde im Bebauungsplan entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung ein Mindestmaß von einem Stellplatz pro Wohnung festgesetzt.

Öffentliche Stellplätze wurden im gesamten Gebiet keine vorgesehen. Die Bertha-von-Suttner-Straße als Sammelstraße des neuen Quartiers mit einer Fahrbahnbreite von 6 m bietet nur eingeschränkt Parkraum, weil dies mit dem dort verkehrenden Bus sowie dem vorhandenen Verkehrsaufkommen zu Behinderungen führen würde. Aus diesem Grund mussten an mehreren Stellen bereits Halteverbote eingerichtet werden. Auf dem einseitig vorhandenen 2 m breiten Grünstreifen hat man ebenfalls keine Parkstände vorgesehen, um den Straßenraum übersichtlich zu halten. In Bezug auf die Dimensionierung der Erschließung gilt es immer wieder ein Maß zu finden, das einen geregelten Fahrverkehr ermöglicht, aber auch die wirtschaftlichen Interessen der Bauherren berücksichtigt. Zu Beginn der Planung im Jahr 2008 hatte der Projektentwickler z.B. die Vorstellung, die Wohnstraßen lediglich 4 m breit anzulegen. Im Bebauungsplan wurde eine Breite von 6 m festgesetzt und realisiert.

Die Firma Bauwert hat für ihre 313 Wohnungen 329 Stellplätze auf ihren Grundstücken hergestellt und hat sich damit stark am Mindestmaß orientiert. Aufgrund der nahe gelegenen Bushaltestelle und dem hohen Anteil an 2-Zimmer-Wohnungen (ca. 2 Drittel) teilte die Verwaltung die Einschätzung der Fa. Bauwert, dass damit ausreichend Parkraum für die Bewohner geschaffen wurde. Die innenstadtnahe und topographisch ebene Lage bietet darüber hinaus die Chance, die täglichen Besorgungen auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen zu können. Insgesamt ist festzuhalten, dass sowohl der Projektentwickler als auch alle Wohnungseigentümer und alle Mieter bereits im Vorfeld ihrer Entscheidung zum Kauf oder Bezug einer Wohnung über die Angebotssituation im Bilde waren.

Nachdem zu einem überwiegenden Teil die Wohnungen bezogen waren und die Fa. Bauwert die Hausverwaltung an die Fa. IVS-Ortenau übertragen hat, wurde Mitte November 2012 in einem Brief, der offenbar zeitgleich auch an die Presse ging, zum ersten Mal die Parkplatzsituation von der Fa. IVS-Ortenau als „verheerend“ dargestellt. Außerdem wurde der Vorschlag unterbreitet, öffentliche Stellplätze an der Feuerwehrstraße einzurichten.

Die Verwaltung hat diesen Vorschlag geprüft und kam zu dem Ergebnis, dass entlang der Feuerwehrstraße zwischen Einmündung Willy-Brandt-Straße und Hohbergweg ca. 57 Längsparkstände Platz finden könnten. Voraussetzung dafür ist eine Verbreiterung der Straße um ca. 1 Meter, die ca. 70.000 Euro an Kosten verursachen würde. Weitere ca. 30.000 Euro kämen hinzu, wenn man sinnvollerweise in diesem Zusammenhang die gesamte Fahrbahndecke des Straßenabschnitts erneuern würde. Die erforderlichen Mittel in Höhe von insgesamt 100.000 Euro wurden von der Abteilung Tiefbau beantragt und sind im Haushaltsentwurf 2014 enthalten.

Zur Refinanzierung und damit die geplanten Parkstände in der Feuerwehrstraße auch tatsächlich den Bewohnern der Bertha-von-Suttner-Straße 14 - 42 zu Gute kommen, sollen die Parkplätze privatrechtlich an die Bewohner vermietet werden. Schließlich geht es auch um eine Gleichbehandlung der Wohngebiete. Grundsätzlich sind die Parkmöglichkeiten durch die Eigentümer herzustellen.

Bei der Feuerwehrstraße handelt es sich um tatsächlich-öffentlichen Verkehrsraum. Eine formelle Widmung der Straße für den öffentlichen Verkehr existiert nicht, sodass die Fläche für die neu herzustellenden Parkplätze auch keiner straßenrechtlichen Entwidmung bedarf. Die Stellplätze müssen aus diesem Grund auch privatrechtlich verwaltet werden.

Nach überschlägiger Kalkulation der Kämmerei wäre dafür je nach angesetztem Abschreibungszeitraum eine Miete von ca. 15 Euro pro Monat angemessen. Damit die Stellplätze von den Bewohnern auf kurzem Wege erreichbar werden, wird die Eigentümergemeinschaft Treppenanlagen, die den Höhenunterschied zwischen den Wohngrundstücken und der Feuerwehrstraße überwinden, auf ihre Kosten errichten lassen. Auch die Wegeanbindung und Beleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken wird von der Hausverwaltung hergestellt.

Mit der Hausverwaltung wird die Stadt dazu eine vertragliche Regelung treffen, die auch beinhalten wird, dass die Stellplätze nur dann hergestellt werden, wenn der Bau der Treppenanlagen zugesichert wird. Ohne die Treppen müsste davon ausgegangen werden, dass die Stellplätze nicht angenommen und damit keinen Beitrag zur Entspannung der Parkplatzsituation leisten würden. Die Fa. IVS-Ortenau kündigte im Juli an, dass sie diesen Herbst entsprechende Beschlüsse in den jeweiligen Eigentümerversammlungen der insgesamt 7 Wohngebäude einholen will. Von diesen 7 Versammlungen haben bislang 4 (Stand 14.11.2013) stattgefunden, in denen sich die Eigentümer jeweils für die Schaffung der Zugänge zur Feuerwehrstraße ausgesprochen haben. Die Hausverwaltung geht davon aus, dass die übrigen Hausversammlungen, die für den am 22.11. bzw. im Dezember 2013 terminiert sind, sich dem anschließen.

Die Verwaltung empfiehlt, dass nach Abschluss der oben beschriebenen Vereinbarung die Feuerwehrstraße ausgebaut wird, damit Parkstände in Längsrichtung eingerichtet und an die Bewohner vermietet werden können.

Karl Langensteiner-Schönborn

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.