

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2013 / V 00008	Ausfertigungen: Bauordnungsamt, SPK,STP
Dienststelle: Bauordnungsamt Aktenzeichen: 342-12	23.01.2013, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Stellplatzablöse für den Umbau/Neubau des Gebäudes Fallenbrunnen 3 durch die Zeppelin Universität Anlage: Stellplatzablösesatzung				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Frau Beate Morlock (10 Minuten)
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	19.02.2013	Entscheidung	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten		Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)		Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)		Betrag: EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Der Technische Ausschuss stimmt der Ablösung von 331 notwendigen Stellplätzen für das Bauvorhaben Fallenbrunnen 3 zu.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, den notwendigen Stellplatzablösevertrag abzuschließen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, den notwendigen Stellplatzmietvertrag abzuschließen.

Begründung:

Der Bauantrag zum Umbau/Neubau Gebäude am Fallenbrunnen 3 der Zeppelin Universität ging am 07.05.2012 beim Bauordnungsamt ein. Nach Vervollständigung der Unterlagen wurden die zu beteiligenden Fachämter und Behörden beteiligt, die Baugenehmigung zwischenzeitlich vorbereitet.

Für den Nachweis der baurechtlich notwendigen 331 Stellplätze gab es bisher keinen Lösungsansatz. Der Nachweis ist jedoch Genehmigungsvoraussetzung.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich wie folgt:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Fallenbrunnen ist 1 Stellplatz je 2 Studierende nachzuweisen. Entsprechend der vorliegenden Prognose der ZU ist mit 890 Studierenden am

Standort Fallenbrunnen zu rechnen. Dies ergibt eine Anzahl von 445 notwendigen Stellplätzen. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift Stellplätze kann ein Bonus von 20 % für den vorhandenen öffentlichen Personennahverkehr abgezogen werden, so dass 356 notwendige Stellplätze nachzuweisen wären.

Auf Grund der Tatsache, dass der Campus Fallenbrunnen als Einheit im Hinblick auf die Stellplatzfrage zu betrachten ist, wurde berücksichtigt, dass Studenten, die im Wohnheim am Fallenbrunnen wohnen, nicht mit dem Pkw zum Fallenbrunnen 3 fahren. Insofern wurde hier für den Anteil der ZU-Studenten, die im Wohnheim wohnen, ein anteilmäßiger Abzug von 25 Stellplätzen berücksichtigt. Somit ergibt sich ein notwendiger Stellplatznachweis von 331 Stellplätzen.

Nach § 37 Abs. 1 Satz 2 Landesbauordnung sind bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen (alle Anlagen mit Ausnahme von Wohnungen), bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlage unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.

§ 37 Abs. 4 und 5 Landesbauordnung enthalten die näheren Bestimmungen, wie der Stellplatznachweis erbracht werden kann. Danach gibt es folgende Möglichkeiten:

1. Im Regelfall werden die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst angelegt.
2. Die Stellplätze können auch auf einem anderem Grundstück in zumutbarer Entfernung nachgewiesen werden.
3. Mit Zustimmung der Gemeinde können die Stellplätze auch auf einem anderen Grundstück in der Gemeinde nachgewiesen werden, selbst dann, wenn die Stellplätze in weiterer Entfernung liegen.
4. Ist eine Herstellung der Stellplätze nach den vorstehenden Ziffern 1 – 3 nicht möglich, kann die Baurechtsbehörde die Ablösung der Stellplatzverpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrages zulassen, den die Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums für die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen oder für Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs zu verwenden hat.

Für einen Übergangszeitraum bis zur Weiterentwicklung der gewerblichen Fläche im Nord-Osten des Gebietes Fallenbrunnen wird der ZU im Sinne der Gleichbehandlung mit der DHBW im Fallenbrunnen die Möglichkeit gegeben, die nötige Anzahl an Stellplätzen auf dem Schotterplatz zwischen den Gebäuden Fallenbrunnen 4 und 5 auf eigene Kosten anzulegen und unentgeltlich zu nutzen. Die Fläche wurde überprüft und reicht dafür aus. Kosten der ZU werden unter anderem geringe Bodenbefestigungen und –aufkiesungen, Parkierungseinteilung (evtl. Holzpalisaden) etc. sein. Ebenso hat die ZU dann die Verkehrssicherungspflicht und laufende Unterhaltung für ihre

Stellplätze zu übernehmen.

Mit einer künftigen, anderweitigen Nutzung dieses Grundstücks entfällt jedoch dort der Stellplatznachweis, so dass dies als dauerhafte Nutzung ausscheidet.

Da der Stellplatznachweis nach den Ziffern 1 – 3 somit nicht möglich ist, kommt die Lösung der Stellplatzablöse in Betracht. Entsprechend der Stellplatzablösesatzung (vgl. Anlage) der Stadt Friedrichshafen in der derzeit gültigen Fassung beträgt die Stellplatzablöse für einen Stellplatz im Bereich Fallenbrunnen (Zone 3) 5.000,- €.

Da der Stellplatznachweis Genehmigungsvoraussetzung ist, ist der Ablösevertrag vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen, die Fälligkeit der Ablösesumme tritt jedoch erst mit einer anderen Nutzung des Schotterplatzes durch die Stadt oder mit der Erteilung einer Baugenehmigung für ein Parkhaus im Fallenbrunnen ein.

Die Verwaltung schlägt daher vor, der Stellplatzablöse von 331 baurechtlich notwendigen Stellplätzen zu 1.655.000,- € mit der genannten Fälligkeit zuzustimmen.