

Sitzungsvorlage 2020/239

Verfasser:
Ortsverwaltung Taldorf, Amt für Architektur und Gebäudemanagement,
Oliver Ebert

Stand: 30.09.2020

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Bauordnungsamt
Ordnungsamt
Stadtplanungsamt
Polizei

Ortschaftsrat Taldorf	13.10.2020	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Ortsmitte Bavendorf – Neues Rathaus mit Wohnungen
- Lage der baurechtlich notwendigen Stellplätze für Veranstaltungen im Sitzungs-
/Bürgersaal**

Beschlussvorschlag:

Der Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze für Teilnehmer an Veranstaltungen im Sitzungs- / Bürgersaal wird auf dem städtischen Flurstück 1553/1 erbracht.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Ortschaftsrat und Gemeinderat haben im März 2020 beschlossen, dass an die Firma Josef Hebel GmbH und Co.KG Bauunternehmung

1. rund 4.585 m² (ohne Flächen künftiger Dorfplatz und Fläche für Rathaus mit Wohnungen) von den Grundstücken in der Ortsmitte Bavendorf verkauft werden,
2. mit dem Bau des neuen Rathauses für die Ortschaft mit geförderten Wohnungen mit den seinerzeit als Anlagen 2 bis 3 angefügten Auftrag und Leistungsbeschreibung und einem Gesamtpreis von 3.110.000 € beauftragt wird.

Der Ortschaftsrat hat im Juni 2020 im Zuge der Planfortschreibung beschlossen, dass

1. der geänderten Planung (damalige Anlagen 1 bis 3, Verlegung der Toiletten in das Erdgeschoss) zugestimmt wird.
2. die Anzahl der teilnehmenden Personen für weitere Nutzungen des Sitzungs-/Bürgersaals auf 90 begrenzt wird.

2. Sachstand

Für das neue Rathaus mit Wohnungen sind insgesamt 29 baurechtlich notwendige Stellplätze nachzuweisen. 5 Stellplätze müssen für die Verwaltungsmitarbeiter in Ebene 1 und 9 Stellplätze für die Wohnungen in Ebene 2 und 3 nach derzeitigem Planungsstand nachgewiesen werden. Für die auf 90 Personen begrenzten Veranstaltungen im Sitzungs- / Bürgersaal in Ebene 0 müssen nach Aussage des Bauordnungsamtes 1 Stellplatz pro 6 Personen nachgewiesen werden, somit 15 Stück.

Laut Vereinbarung zwischen der Fa. Josef Hebel GmbH und der Stadt Ravensburg sollen die 14 baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Verwaltungsmitarbeiter und die Wohnungen in der Tiefgarage hergestellt werden. Die Stadt ist verpflichtet diese Stellplätze nach Fertigstellung zu erwerben.

Für die 15 nachzuweisenden Stellplätze für Veranstaltungen im Sitzungs-/ Bürgersaal in Ebene 0 muss im Zuge der Genehmigungsplanung eine Lösung gefunden werden. 5 der baurechtlich notwendigen Stellplätze werden oberirdischen als Rathausbesucherparkplätze an der Oberzellerstraße nachgewiesen.

Eine Doppelnutzung der 5 Tiefgaragenstellplätze für die Verwaltungsmitarbeiter durch Veranstaltungsteilnehmer kann nicht erfolgen, da es sich um eine abgeschlossene nichtöffentliche Tiefgarage mit personalisiertem Codekarten Zugang für Bewohner der Anlage bzw. Mitarbeiter handelt.

Für die verbleibenden 10 baurechtlich notwendigen Stellplätze muss im Bauantragsverfahren eine Fläche festgelegt werden, auf der ein Nachweis erbracht werden kann. Die Verwaltung hat in den vergangenen Wochen verschiedene Möglichkeiten untersucht und bewertet.

a. Stellplatznachweis für Veranstaltungen auf den Parkflächen am Jugendsportplatz

Das Flurstück 1553/1 an der Markdorfer Straße befindet sich in städtischem Eigentum und umfasst zwei Beachvolleyballfelder, die Zufahrt zu einem weiteren Sportplatz und Parkmöglichkeiten für ca. 12 Pkw (s. Anlage 1). Über eine Baulast können auf dem Grundstück die 10 baurechtlich notwendigen Stellplätze für Veranstaltungen über eine Doppelnutzung nachgewiesen werden. Mehr Stellplätze als die baurechtlich notwendigen sind vorhanden bzw. weitere können im Bedarfsfall mit vertretbarem Aufwand geschaffen werden. Die Stellplätze sind ca. 300 Meter vom neuen Rathausgebäude entfernt und fußläufig erreichbar.

b. Temporäre Parkflächen auf dem Dorfplatz

Es wurde untersucht, inwieweit der Nachweis der 10 verbleibenden Stellplätze auf dem Dorfplatz erfolgen kann. Der Dorfplatz könnte zu gegebenen Anlässen (Veranstaltungen im Sitzungs- Bürgersaal) als Kfz-Stellfläche geöffnet werden. Eine dauerhafte Parksituation auf dem Dorfplatz sollte vermieden werden, um die Aufenthaltsqualität des Platzes zu erhalten. Daher sollte auf Parkierungsstreifen verzichtet werden und eine Barriere Möglichkeit vorgesehen werden, die ein dauerhafte Nutzung als Parkfläche beispielsweise durch Anwohner oder Besucher unterbindet.

Für eine sinnvolle Erschließung des Dorfplatzes durch den temporären Parkverkehr wäre eine Verkürzung der Sperrzone hinter der Verkehrsinsel um ca. 10 m auf ca. 15 m erforderlich (siehe Anlage 2).

Laut Stellungnahme des Ordnungsamtes und der Polizei wird die Lage der Aus- und Zufahrt zum Dorfplatz als kritisch bewertet und als zu dicht an der Kreuzung Markdorfer Straße / Oberzellerstraße eingeschätzt. Es besteht das Risiko, dass die dortigen Verkehrsabläufe empfindlich gestört werden könnten. Laut Stellungnahme darf die Aus- und Zufahrt nicht auf Höhe der Sperrfläche liegen und eine Verkürzung um 10 Metern wird nicht gestattet.

c. Ankauf weiterer Stellplätze in der Tiefgarage

Die Stadt Ravensburg hat im Kaufvertrag mit der Fa. Josef Hebel eine Option für ein Ankaufsrecht für den Erwerb weiterer Stellplätze in der Tiefgarage für die Ebenen 0 bis 3 des Rathausgebäudes vereinbart. Diese Vereinbarung wurde getroffen um etwaigen Mehrbedarf an baurechtlich notwendigen Stellplätzen im Genehmigungsverfahren abzufangen. Die Stadt ist nicht verpflichtet von Ihrem Ankaufsrecht Gebrauch zu machen. Vereinbart wurde ein Ankaufsrecht für maximal 8 (2 Stellplätze für Ebene 1 bis 3 und 6 Stellplätze für Ebene 0) weitere Tiefgaragenstellplätze.

Der Kaufpreis für die zusätzlichen Plätze Ebene 1 bis 3 beträgt auch 17.500 Euro je Platz; der Kaufpreis für jeden zusätzlich für Ebene 0 zu erwerbenden Stellplatz beträgt 25.000 Euro. Bei Erwerb der maximal möglichen Anzahl von 6 Stellplätzen für die Saalebene liegen die Mehrkosten für den städtischen Haushalt bei 150.000 Euro.

Da es sich um eine abgeschlossene, nichtöffentliche Tiefgarage mit personalisiertem Codekarten Zugang handelt und der Bedarf an Stellplätzen bei Veranstaltungen zudem hierüber nicht vollständig gedeckt werden kann, wird ein Stellplatznachweis über den Ankauf weiterer Tiefgaragenstellplätze für Veranstaltungen aus organisatorischen und finanziellen Gründen nicht empfohlen.

d. Erweiterung des Besucherparkplatzes an der Oberzellerstraße

Es wurde untersucht, inwieweit der Nachweis der verbleibenden 10 Stellplätze auf einer Erweiterung des Besucherparkplatzes an der Oberzellerstraße erfolgen kann (s. Anlage 3). Die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen an der Oberzellerstraße liegt außerhalb der Sperrfläche und könnte für die Erschließung weiterer Stellplätze genutzt werden. Da die Teilfläche für die Stellplatzerweiterung auf dem zukünftigen Nachbargrundstück (Flurstück 1546/2) liegt, wird jedoch eine Baulast bzw. ein Rückkauf der Fläche erforderlich.

Die Erweiterung der Parkfläche hätte zudem zur Folge, dass das angrenzende Wohngebäude entweder verkürzt oder verschoben werden müsste. Da die Wohngebäude eine Anbindung zur Tiefgarage in Ebene -1 besitzen, hätte eine Positionsänderung oder Verkürzung des Wohngebäudes erhebliche Auswirkungen auf die derzeitige Planung der Tiefgarage und somit auf die gesamte Wohnanlage. Für diesen Fall wäre mit einer Verzögerung der Planung durch erneute Umplanung und Mehrkosten zu rechnen. Zudem würde das stimmige, städtebauliche Konzept verwässert. Die Verwaltung empfiehlt diese Variante ausdrücklich nicht.

Kosten und Finanzierung:

Anlage/n:

Anlage 1: Lage Stellplätze auf Flst. 1553/1

Anlage 2: Lage Stellplätze auf Dorfplatz und Sperrzone

Anlage 3: Lage Erweiterung Besucherparkfläche