

**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	19.02.2014	öffentlich - Beschluss	

**Sonnenhof beantragte Stellplatzablöse**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<b>Anlagen:</b> Beschluss zur Stellplatzablöse vom 06.11.2013	

**Beschlussvorschlag:**

Die Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G. beantragt die Stellplatzablöse in Höhe von € 392.000,-, wie im BWA vom 06.11.2013 gefordert. Der Beschluss des Bauausschuss vom 06.11.2013 wird bestätigt

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss bewilligt bei der Stellplatzablöse für den Sonnenhof einen Nachlass für 20 Stellplätze. Für die übrigen 49 Stellplätze beantragt der Antragsteller die Ablöse in Höhe von (49 x € 8.000,-) € 392.000,-. Dies entspricht dem Beschluss vom 06.11.2013

Ausführlicher Sachverhalt zum Beschluss vom 06.11.2013:

Bei der Errichtung des Sonnenhofs wurden insgesamt 506 Wohneinheiten genehmigt und zusätzlich 384 Studentenappartements, außerdem 77 Gewerbeeinheiten. Für die sog. Studentenappartements (seiner Zeit ohne Einbauküchen geplant und genehmigt, wobei diese aber leicht nachrüstbar sind), wurde ein Stellplatznachlass gewährt, so dass für die Studentenappartements nur 128 Stellplätze gefordert wurden.

Die auf diese Weise errechneten notwendigen 711 Stellplätze für die Gesamtanlage wurden vom Bauträger in der geplanten und realisierten Tiefgarage und auf sonstigen ebenerdigen Grundstücksflächen nachgewiesen. Das gesamte Anwesen ist in verschiedene Eigentümeranteile aufgeteilt; es gibt einige „Großeigentümer“, aber auch Einzelbesitz. In der Vergangenheit hatte es schon eine ganze Reihe von Besitzerwechseln gegeben. Einen Großteil der Wohnungen und Studentenappartements hat die Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e. G. erworben, Anteile davon aber inzwischen auch schon wieder veräußert. Nunmehr möchte sich die Wohnungsbaugenossenschaft von ihrem Restbesitz ganz

trennen. Derzeit stehen im Eigentum der Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e. G. 377 Wohn- und Gewerbeeinheiten (reguläre Wohnungen, Gewerbeflächen und sogenannte Studentenappartements), sowie 308 hierfür nachgewiesene Stellplätze. Die Wohnungsbaugenossenschaft beantragt nun die Nachrüstung ihrer Studentenappartements in reguläre Wohnungseinheiten, um ihren Gesamteigentumsanteil besser vermarkten zu können. Aus dieser Absicht resultiert danach ein rechnerischer Fehlbedarf von 69 Stellplätzen. Diese Stellplätze können auf dem Grundstück nicht zusätzlich nachgewiesen werden; die Genossenschaft beantragt einen Teilerlass der an sich notwendigen Ablösesumme. In einem Gespräch beim Oberbürgermeister wurde seitens der Genossenschaft die Bereitschaft erklärt, für 20 Stellplätze die notwendige Ablösesumme (160.000,00 Euro) zu leisten. Für die restlichen 49 Stellplätze wird der Erlass beantragt. Dies entspricht 13% der von diesem Eigentümer nachzuweisenden Stellplätze.

Die nachgewiesenen Stellplätze im gesamten Komplex Sonnenhof sind seit Jahren deutlich nicht ausgelastet. Eine Ortseinsicht zeigte, dass die realisierte Tiefgarage zum Zeitpunkt der Prüfung bei weitem nicht ausgelastet war. Die Ermittlung beim Straßenverkehrsaufsichtsamt ergab, dass im Gesamtkomplex Sonnenhof derzeit lediglich 322 Fahrzeuge gemeldet sind. Da der Sonnenhof nun schon nahezu 20 Jahre belegt ist, die sog. Studentenappartements keinerlei Garantie bieten, dass die dortigen Nutzer keinesfalls ein Fahrzeug besitzen, dürfte ein städtebaulicher Missstand durch die nach Bauordnungsrecht „fehlenden“ Stellplätze bei voller Anrechnung der Studentenappartements als reguläre Wohneinheiten nicht gegeben sein. Faktisch besteht offenkundig kein Stellplatzbedarf, was durch die langjährige „Betriebszeit“ nachgewiesen ist.

Ein nachträglicher Nachlass von Stellplatzverpflichtungen würde daher – anders als bei aktuellen Bauanträgen, bei denen ein solcher Nachweis nicht gelingt – an dieser Stelle zu keiner realen Verschlechterung der Parkraumsituation führen.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:				

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Gebäudewirtschaft Fürth**

Fürth, 18.02.2014

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Gebäudewirtschaft Fürth Frau Siegrid Niewrzol	Telefon: (0911) 974-3158
--	-----------------------------