

Vorlage Nr.: **2022/0175**

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **LA**

## Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 19924/4 mit 4.275 m<sup>2</sup>, Schwarzwaldstraße 81, 81 a (HBF Süd), Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Südweststadt, Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Ablöse von Stellplätzen und Übernahme von Baulasten

### Beratungsfolge dieser Vorlage

| Gremium                            | Termin     | TOP | ö | nö | Ergebnis   |
|------------------------------------|------------|-----|---|----|------------|
| Ausschuss für Wirtschaftsförderung | 30.03.2022 | 6   |   | x  | vorberaten |
| Hauptausschuss                     | 12.04.2022 | 11  |   | x  | vorberaten |
| Hauptausschuss                     | 17.05.2022 | 13  |   | x  | vorberaten |
| Gemeinderat                        | 31.05.2022 | 9   | x |    |            |

### Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt - nach Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Hauptausschuss - der Übernahme von ca. 111 Baulasten auf dem städt. Areal in der Fautenbruchstraße zu.

Gleichzeitig ermächtigt der Gemeinderat die Verwaltung, eine Vereinbarung innerhalb des Kaufvertrages für die Übernahme von ca. 111 Baulasten zu den hinten genannten Konditionen mit der Kreer Development Schwarzwaldstraße GmbH & Co. KG abzuschließen gegen Zahlung eines Entschädigungsbetrages i.H.v. insg. 1.387.500 € an die Stadt Karlsruhe.

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <b>Finanzielle Auswirkungen</b>  | Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>  |  |  |
| <input type="checkbox"/> Investition<br><input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme   | Gesamtkosten:<br>Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:  | Gesamteinzahlung:<br>1.387.500 € (Baulasten),<br>159.510 € (Ablöse)                              |  |
| <b>Finanzierung</b><br><input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert<br><input type="checkbox"/> teilweise budgetiert<br><input type="checkbox"/> nicht budgetiert | <b>Gegenfinanzierung durch</b><br><input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung<br><input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben<br><input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates | Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.                                       |  |
| CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz<br>Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)   | Nein <input checked="" type="checkbox"/>  | Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/><br>negativ <input type="checkbox"/> | geringfügig <input type="checkbox"/><br>erheblich <input type="checkbox"/> |
| IQ-relevant  | Nein <input type="checkbox"/>   | Ja <input checked="" type="checkbox"/>   | Korridortheema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt                        |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)  | Nein <input checked="" type="checkbox"/>  | Ja <input type="checkbox"/>  | durchgeführt am  |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften  | Nein <input checked="" type="checkbox"/>  | Ja <input type="checkbox"/>  | abgestimmt mit   |

### **Vorhaben:**

Das städtische Grundstück Nr. 19924/4 mit 4.275 m<sup>2</sup>, Schwarzwaldstraße 81, 81 a (Anlage), soll entwickelt und unter Erhaltung eines Denkmalgebäudes neu bebaut werden. Das Grundstück ist Teil des IQ-Leitprojekts „Entwicklungsquartier HBF Süd“.

Im Rahmen einer Konzeptausschreibung hat der Gemeinderat am 28. September 2021 - nach Vorberatung im Hauptausschuss am 21. September 2021 - beschlossen, das Grundstück an die neu gebildete Immobiliengesellschaft Kreer Development Schwarzwaldstraße GmbH & Co. KG, welche gesellschaftsrechtlich mit der Kreer Development GmbH verbunden ist, zu verkaufen. Die damalige Vorlage ging von der Errichtung einer dreigeschossigen Tiefgarage mit 238 Stellplätze aus.

Zwischenzeitlich hat der Investor den vorgeschriebenen RPW-Wettbewerb abgeschlossen und auf Basis des Wettbewerbsergebnisses einen konkreten Planentwurf für die Errichtung eines 21-geschossigen Hochhauses samt fünfgeschossigem Bürogebäude mit insg. ca. 18.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (oberirdisch) sowie einer Tiefgarage mit zwei Untergeschossen erarbeitet. Bereits im RPW-Wettbewerb wurde die Größe der zu errichtenden Tiefgarage in Frage gestellt. Es sollte zunächst nach Vorliegen einer konkreten Planung eine genaue Stellplatzberechnung durchgeführt und dann eine abschließende Entscheidung getroffen werden. Nachdem diese nun vorliegt, soll von einer dreigeschossigen Tiefgarage abgesehen und eine zweigeschossige Tiefgarage unter Ausnutzung baurechtlicher Instrumente (Baulasten und Ablösung), wie nachfolgend dargestellt realisiert werden.

### **Stellplatznachweis:**

Gemäß § 37 Landesbauordnung (LBO) erfordert das Vorhaben den Nachweis von Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit, wobei für jede errichtete Wohneinheit ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist. Die notwendigen Stellplätze sind entweder auf dem Baugrundstück selbst, auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde herzustellen. Dabei ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem anderen als dem Baugrundstück durch **Baulast** zu sichern.

Lassen sich die notwendigen Stellplätze nicht bzw. nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann mit Zustimmung der Stadt zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung der Bauherr einen Geldbetrag an die Stadt zahlen, sog. **Ablöse**. Dieser Geldbetrag ist von der Stadt innerhalb eines angemessenen Zeitraums zweckgebunden zu verwenden. Eine Ablösung ist jedoch nicht bei notwendigen Stellplätzen für Wohnungen möglich.

Für das Gesamtprojekt sind aufgrund der aktuellen Planung insgesamt ca. 264 Stellplätze baurechtlich erforderlich, davon 39 für gewerbliche Nutzungen (Büro und Hotel) und 225 für Wohnnutzung (Microappartements z.B. für Studierende, berufliche Pendler, Projektarbeiter). Eine Wohnnutzung ist auf dem Grundstück gewünscht, um das Areal, welches bisher ausschließlich von Büronutzung geprägt ist, auch in den Abendstunden und an den Wochenenden zu beleben.

Um auf dem o.g. Baugrundstück ausreichend Stellplätze nachweisen zu können, müsste der Investor eine viergeschossige Tiefgarage bauen. Das würde aber zur Unwirtschaftlichkeit des Projekts führen. Geplant ist daher eine zweigeschossige Tiefgarage, die Raum für ca. 114 Stellplätze bietet.

Im Hinblick auf die verkehrsgünstige Lage des Grundstücks im Umfeld des Hauptbahnhofs sollten aus Sicht der Verwaltung für die restlichen ca. 150 Stellplätze entsprechend den Vorschriften der LBO zulässige

Alternativen angeboten werden, um das Großprojekt realisieren zu können. Es ist davon auszugehen, dass die baurechtlich geforderten Stellplätze aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Grundstücks in dieser Anzahl nicht benötigt werden.

Wie bereits in anderen Städten geschehen, könnte durch Erlass einer kommunalen Stellplatzsatzung der Stellplatzschlüssel in Bezug auf Wohnnutzungen reduziert werden, indem zum Beispiel ein ÖPNV-Bonus analog zur gewerblichen Nutzung gewährt wird. Hierzu gibt es in der Verwaltung erste Überlegungen. Sollten diese in eine entsprechende Satzung münden, könnten zu einem späteren Zeitpunkt eine Neuberechnung des Stellplatzbedarfs durchgeführt und Baulasten (teilweise) rückabgewickelt werden. Im Ergebnis könnten dann Baulasten (teilweise) wieder gelöscht und Entschädigungszahlungen (anteilig) zurückgewährt werden.

Danach soll folgende Lösung dem Investor angeboten werden:

a) Gewerbliche Nutzung:

Für ca. 39 Stellplätze wird der Investor die **Ablöse** nutzen. Die Ablösesumme beträgt bei 39 Stellplätzen insg. **159.510,00 €** (derzeit 4.090,00 €/Stellplatz).

Der Investor wird hierüber mit dem Bauordnungsamt den üblichen Ablösevertrag abschließen.

b) Wohnnutzung:

Für ca. 111 Stellplätze wird eine **Baulast** eingetragen.

Die Parkierungsfläche in der Fautenbruchstraße, welche die städtischen Baugrundstücke Nr. 19919/1, Nr. 19919 und Nr. 19893/6 umfasst (sh. Anlage) bietet noch ausreichend Potenzial. Das genannte Areal soll mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden. Erste Überlegungen für einen Fernbusterminal und ein Parkhaus wurden pandemiebedingt zurückgestellt. Sofern der Bau des geplanten Parkhauses realisiert wird, könnten die Stellplätze dann innerhalb des Parkhauses bereitgestellt werden. In Parkhäusern/ Tiefgaragen auf städtischen Erbbaugrundstücken in der Innenstadt wurden bereits in der Vergangenheit baurechtlich notwendige Stellplätze für private Bauherren durch Baulast übernommen.

Der Nachweis der baurechtlich notwendigen ca. 111 Stellplätze soll daher nach Abwägung von Vor- und Nachteilen durch Baulast auf dem Areal an der Fautenbruchstraße gesichert werden. Da die Übernahme einer dauerhaften Baulast eine Wertminderung eines Grundstücks darstellt, hat der Investor als Entschädigung hierfür einen Betrag i.H.v. **1.387.500 €** (12.500 €/Stellplatz laut Grundstücksbewertungsstelle) an die Stadt zu bezahlen.

Bei einer nachträglichen Reduzierung der Stellplätze durch eine Stellplatzsatzung verbunden mit einer Löschung von (anteiligen) Baulasten (siehe Ausführungen oben), könnte die Stadt das o.g. Areal an der Fautenbruchstraße künftig ohne bzw. mit geringeren Beschränkungen vermarkten.

In den vom Liegenschaftsamt noch abzuschließenden Kaufvertrag ist eine Vereinbarung hinsichtlich der Übernahme dieser Baulasten mit folgenden Eckpunkten aufzunehmen:

- Entschädigungsbetrag nebst Fälligkeitszeitpunkt
- Antrag des Investors auf Neuberechnung der Stellplatzverpflichtung und Löschung von Baulasten

- Rückzahlungsmöglichkeit für den Fall, dass die Stellplatzverpflichtung nachträglich entweder auf dem Baugrundstück selbst, auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung nachgewiesen oder durch Neuberechnung nach Erlass einer städtischen Stellplatzsatzung reduziert werden kann.
- Rückzahlungsbetrag: 12.500 €/Stellplatz abzüglich bis zu 1/30 pro vollem Jahr der Inanspruchnahme der Baulast, unverzinst.

#### **Einbindung Bürgervereine:**

Die Bürgervereine der Südstadt, Südweststadt und Karlsruhe-Beiertheim hatten sich per email mit verschiedenen Fragstellungen an die Stadtverwaltung gewandt. Am 10. Mai 2022 fand eine digitale Besprechung mit 1. Bürgermeisterin Gabriele Luczak-Schwarz und Vertreter\*innen städtischer Fachdienststellen statt, bei der der gesamte Sachverhalt ausführlich erläutert und die gestellten Fragen beantwortet wurden. Im Nachgang wurde den Bürgervereinen und den Fraktionen per email eine Übersicht über die schriftlich gestellten Fragen sowie die wesentlichen Folien der Präsentation übersandt.

#### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat stimmt - nach Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Hauptausschuss - der Übernahme von ca. 111 Baulasten auf dem städt. Areal in der Fautenbruchstraße zu.

Gleichzeitig ermächtigt der Gemeinderat die Verwaltung, eine Vereinbarung innerhalb des Kaufvertrages für die Übernahme von ca.111 Baulasten zu den hinten genannten Konditionen mit der Kreer Development Schwarzwaldstraße GmbH & Co. KG abzuschließen gegen Zahlung eines Entschädigungsbetrages i.H.v. insg. 1.387.500 € an die Stadt Karlsruhe.