



STELLUNGNAHME zum Antrag	Vorlage Nr.:	2020/0654
GRÜNE-Gemeinderatsfraktion	Verantwortlich:	Dez. 6
Konzept und Wettbewerb für Umnutzung von Parkhäusern in der Innenstadt		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	28.07.2020	10	x	
Planungsausschuss	17.09.2020	8	x	

Kurzfassung

Innerstädtische Parkhäuser und deren zukünftige Nutzungen werden im Rahmen des ausgeschriebenen Konzeptes für "Öffentlichen Raum und Mobilität Innenstadt" (ÖRMI) kreativ mitgedacht und in das Mobilitätskonzept eingebunden werden.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>				
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu				
IQ-relevant		Nein <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	Korridor-thema: Zukunft Innenstadt	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

1. Die Verwaltung stellt dar, welche Parkhäuser in Erbpacht vermietet sind und bis wann die jeweiligen Verträge gültig sind.

2. Die Stadtverwaltung schreibt einen offenen Wettbewerb zur Umnutzung der Parkhäuser in der Innenstadt aus, die sich in städtischem Besitz befinden.

Die Stadt Karlsruhe hat in der Karlsruher Innenstadt insgesamt vier Grundstücke im Wege des Erbbaurechts für den Betrieb von Parkhäusern bzw. Tiefgaragen vergeben (Friedrichsplatz, Stephanplatz, Amalienstraße, Kreuzstraße). Drei dieser Erbbaurechte enden kurz- bzw. mittelfristig (zwischen 2025 und 2035). Das vertragsgemäße Ende des vierten Erbbaurechts ist im Jahr 2070. Die Verwaltung hat in allen vier Fällen bereits Gespräche bezüglich möglicher Vertragsverhandlungen zur Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts aufgenommen.

Bis auf die Tiefgarage Friedrichsplatz sind alle Grundstücke mit Baulasten belegt, die die baurechtlich notwendigen Stellplatzverpflichtungen für eigene Nutzungen in den Parkhäusern/Tiefgaragen (Einkaufscenter, Wohneinheiten, Praxen) sowie für Objekte im Quartier sichern. Die Quote der Baulastbelegung beträgt zwischen 36 % und 100 %.

Einige der Betreiber bzw. Betriebsgesellschaften haben in ersten Gesprächen bereits ihr Interesse an ergänzenden Nutzungen (z. B. Fahrradgarage) bekundet und stehen diesen aufgeschlossen gegenüber. Im Hinblick auf Lage der Objekte, der bestehenden Baulasten, Zusammensetzung der Struktur der Erbbauberechtigten usw. ist die Eignung der Objekte für neue Konzeptionen sicherlich differenziert zu betrachten.

Außerhalb der Karlsruher Innenstadt hat die Stadt Karlsruhe drei Grundstücke im Wege des Erbbaurechts vergeben für den Betrieb von Tiefgaragen (Hermann-Veitstraße, Augarten-/Luisenstraße, Kriegsstraße). Diese Erbbaurechte enden mittel- bzw. langfristig (zwischen 2045 und 2080).

Die Karlsruher Fächer GmbH betreibt ein Parkhaus am Rande der Kern-Innenstadt mit ca. 600 Stellplätzen. Hiervon sind ca. 400 Stellplätze mit Baulasten aus dem umliegenden Quartier belegt und stehen daher nicht zur Überplanung zur Verfügung. Die Lage an der Fritz-Erler-Straße sorgt für eine Kanalisierung des Parksuchverkehrs und reduziert damit unnötige Fahrten im Innenstadtgebiet und im „Dörfle“. Daher weist das Parkhaus auch eine hohe Grundauslastung durch Anwohnerinnen und Anwohner mit Dauermietverträgen auf.

Obwohl sich das Parkhaus im Eigentum einer städtischen Tochtergesellschaft befindet, stellt es nur ein Teileigentum am Gesamtobjekt im Rahmen einer Eigentumsgemeinschaft nach WEG dar. Die anderen vertretenen Nutzungen sind eine Gewerbeschule, Gewerbeeinheiten sowie Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern auf dem Dach des Parkhauses.

Aus der gesammelten Erfahrung heraus ist es nicht zu empfehlen, ein öffentliches Parkhaus mit anderen Nutzungen im Rahmen einer WEG zu verbinden. Dieses Konstrukt birgt viel Konfliktpotenzial durch u. a. unterschiedliche finanzielle Interessen, da sich Kosten bei notwendigen (z. B. energetischen) Sanierungen des Gemeinschaftseigentums stets auf alle Eigentümer aufteilen.

Die verbleibenden Möglichkeiten werden dennoch genutzt, um das Parkhaus auch als dienenden Baustein im Stadtquartier zu festigen, z. B. durch den weiteren Ausbau der bereits vorhandenen Carsharing-Angebote und Elektroauto-Lademöglichkeiten.

Auch das Einrichten einer öffentlichen Fahrradabstellanlage im Parkhaus ist mittelfristig projektiert, bedarf jedoch zunächst weiterer vorangehender Planungs- und Ausführungsschritte.

3. Die Verwaltung erstellt aus den Wettbewerbsergebnissen einen Ideenpool, auf den bei der Umsetzung des Konzepts für den öffentlichen Raum und Mobilität in der Innenstadt zurückgegriffen werden kann.

4. Der Wettbewerb richtet sich insbesondere an Architekt*innen und Künstler*innen aus Karlsruhe und auch Student*innen dieser Fachbereiche der verschiedenen Karlsruher Hochschulen.

Innerstädtische Parkhäuser und deren zukünftige Nutzungen werden im Rahmen des ausgeschriebenen Konzeptes für "Öffentlichen Raum und Mobilität Innenstadt" (ÖRMI) kreativ mitgedacht und in das Mobilitätskonzept eingebunden werden. Das Thema Parken ist eines der Schlüsselthemen für die Neu-Konzeption der Mobilität in der Innenstadt. Hier wird die Fertigstellung der Kombi-Lösung genutzt und es werden zukunftsgeradte und innovative Wege gegangen. Die Vergabe dieser Aufgabe an ein interdisziplinäres und innovatives Team wurde EU-weit in einem zweistufigen Verfahren ausgeschrieben. Der Gemeinderat wurde in die Ausschreibung bzw. Vergabe eingebunden.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein zusätzlicher Wettbewerb zum Thema Parkhäuser zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend und sollte erst nach Fertigstellung eines ersten Grobkonzeptes (vrs. Anfang 2021) erneut überprüft werden. Erst wenn eine Gesamtkonzeption für die Innenstadt vorliegt, kann unter Beachtung bestehender Restriktionen bestimmt werden, welche Parkhäuser für welche Nutzung benötigt werden (zum Parken, aber auch z.B. als Fahrradparkhäuser oder Logistik-Hubs). Zu den zur Disposition stehenden Parkhäusern könnte anschließend ein konzeptioneller Wettbewerb stattfinden.

Im Rahmen von ÖRMI wird es ein umfassendes begleitendes Beteiligungskonzept geben, sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die politischen Gremien. Konzeptionelle Ideen oder konkrete Maßnahmen können selbstverständlich dort eingebracht werden.