

*Betreff:***Nördliches Ringgebiet - Nordanger
Rahmenvertrag zur ersatzweisen Einrichtung von Stellplätzen in der
Taubenstraße***Organisationseinheit:*Dezernat III
0600 Baureferat*Datum:*

31.08.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

12.09.2017

19.09.2017

Status

Ö

N

Beschluss:

„Dem Abschluss des Rahmenvertrages zur ersatzweisen Einrichtung von Stellplätzen in der Taubenstraße wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG). Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über den Abschluss von Rahmenverträgen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Regelungsbedarf

Nach Abschluss der notwendigen Regelungen mit privaten Grundstückseigentümern soll der Bebauungsplan Nordanger (HA 136), der den zweiten Bebauungsplan des Projektes Nördliches Ringgebiet darstellt, im Dezember 2017 den Ratsgremien zur Beschlussfassung der Auslegung vorgelegt werden. Als Erschließungsträgerin ist die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (NiWo) vorgesehen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist ebenfalls im Dezember 2017 zur Beschlussfassung vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nordanger (HA 136) sieht unter anderem die Bebauung des Grundstücks 24/21 der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) mit Erschließungsanlagen und Wohngebäuden (viergeschossige Wohnhäuser) vor (siehe Anlage 1). Das Grundstück wird derzeit als Parkplatz für die bauordnungsrechtlich und mietvertraglich erforderlichen Einstellplätze für die ebenfalls im Eigentum der SBBG befindlichen Verwaltungsgebäude Taubenstraße 7, Bauteile B 1 - B 4 (Südseite Taubenstraße), genutzt. Sowohl für diesen Parkplatz als auch für die auf dem Parkplatz-Grundstück nachgewiesenen 21 Einstellplätze für das Haus der Kulturen muss entsprechender Ersatz geschaffen werden.

Voraussetzung für den Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit der NiWo ist die Verfügbarkeit sämtlicher betroffener Grundstücke. Der Abschluss einer Vereinbarung über

die ersatzweise Unterbringung der notwendigen Einstellplätze ist deshalb vorab erforderlich. Der Vertragsabschluss muss vorbehaltlich der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nordanger (HA 136) erfolgen.

Lösungsansatz

Im Interesse der Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist die SBBG bereit, ihren Parkplatz aufzugeben, sofern ihr Ersatzstellplätze ohne eigenen Investitionsaufwand zur Verfügung gestellt werden. Da im Umfeld der Verwaltungsgebäude der SBBG geeignete Flächen zur ersatzweisen Anlage von Stellplätzen unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte nicht im notwendigen Umfang zur Verfügung stehen, soll der Abschnitt der Taubenstraße zwischen dem östlichsten Wohngebäude (Hausnr. 4) und dem Baugebiet Nordanger bis auf den vorhandenen Gehweg (Nordseite) zu einem privaten Parkplatz umgewandelt werden. Um dies realisieren zu können, muss dieser bislang gewidmete Abschnitt dem öffentlichen Verkehr entzogen werden. Er verbleibt aber im städtischen Eigentum. Die restliche Straßenfläche der Taubenstraße (Einmündung Mittelweg bis Taubenstraße 4) bleibt öffentlich gewidmet. Östlich der Hausnummer 4 wird zukünftig ein Wendehammer entstehen. Da durch die Einziehung der Straßenkörper die Eigenschaft einer öffentlichen Straße verliert, erfolgt für den bestehenden Gehweg eine Teileinziehung. Der notwendige Beschluss des Bauausschusses wird gesondert eingeholt. Die vorhandene Gehwegeverbindung kann so weiterhin aufrechterhalten werden und bleibt für den Fußgängerverkehr öffentlich gewidmet. Für Fahrradfahrende wird eine Radwegeverbindung über die eingezogene Straßenfläche vertraglich gesichert.

Der bislang zutreffende Bebauungsplan Spargelstraße-Süd (HA 108) ist für diesen Bereich bereits aufgehoben worden (Beschlussnr. 17-04454), so dass die Möglichkeit besteht, auf dem Straßengrundstück private Parkplätze einzurichten.

Die derzeitigen Parkstreifen im betreffenden Bereich der Taubenstraße sollen zur Unterbringung der Ersatzstellplätze hergerichtet werden. Da auf diese Weise keine ausreichende Stellplatzanzahl erreicht wird, sollen auch auf den angrenzenden Flächen Stellplatzanlagen gebaut werden (Parkplatzplanung siehe Anlage 2). Diese Flächen verbleiben im Eigentum der BS|Energy (nordwestliche Stellplatzanlage) sowie der SBBG (die beiden östlichen Stellplatzanlagen). Für die Einrichtung und Nutzung der Stellplätze werden Nutzungsvereinbarungen getroffen.

Da die Umsetzung des Ersatzstellplatzkonzeptes eine Vielzahl von Einzelvereinbarungen, Baugenehmigungen, Baulasten und Grunddienstbarkeiten erfordert, ist unter den Betroffenen SBBG, BS|Energy, NiWo und Stadt zunächst der Abschluss eines Rahmenvertrages vorgesehen. Die im Rahmenvertrag beschriebenen Einzelvorgänge sollen im Anschluss durch die jeweils Betroffenen umgesetzt werden.

Die Eckdaten dieses Rahmenvertrages sind:

- Die SBBG erhält 146 Ersatzparkplätze, davon werden auf städtischer Fläche 47 Stellplätze unentgeltlich bereitgestellt. Diese Anzahl ist ausreichend, um den mietvertraglichen sowie bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarf der SBBG aufgrund der derzeitigen Nutzung der Verwaltungsgebäude an der Taubenstraße abzudecken. Die dauerhafte Verfügbarkeit der Stellplätze wird durch Baulasten sowie teilweise durch Grunddienstbarkeiten abgesichert. Die Unterhaltung der neuen Stellplätze und die Verkehrssicherungspflicht dafür erfolgt durch die SBBG.
- Für das Haus der Kulturen werden 21 Stellplätze im Bereich der privatisierten Taubenstraße bereitgestellt und per Baulast gesichert. Die Unterhaltung der Stellplätze und die Verkehrssicherungspflicht für diese Flächen erfolgt durch die Stadt.
- Die BS|Energy mietet im Bereich der privatisierten Taubenstraße unentgeltlich 9 Besucherparkplätze, die sie selbst unterhält und die Verkehrssicherung durchführt.
- Das Recht der Anlieger BS|Energy, SBBG und Haus der Kulturen zur Erreichung ihrer Grundstücke sowie Nutzflächen wird mittels Baulast bzw. Grunddienstbarkeit abgesichert.

- Die im Rahmen der Eintragung der Baulast für das Haus der Kulturen auf dem Flurstück 24/21 geleistete Entschädigung erhält die Stadt von der SBBG zurück.
- Insgesamt werden 176 Stellplätze $[146 + 21 + 9 = 176]$ ersatzweise geschaffen. Die Baukosten betragen ca. 580.000 € und werden vollständig durch die NiWo als Teil der Erschließungsmaßnahme Nordanger (HA 136) getragen. Auch die Herstellung des Wendeplatzes am Ende der verbleibenden öffentlichen Taubenstraße erfolgt auf Kosten der NiWo. Die neu geschaffenen Stellplatzbefestigungen sollen in das Eigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers übergehen. Die Durchführung der weitergehenden Planung, der Vergabe und Baudurchführung soll durch die NiWo erfolgen. Lediglich den Umbau des privatisierten Teils der Taubenstraße nimmt die Stadt selbst wahr. Die Parkflächen auf der privatisierten Taubenstraße erhalten gebundene Befestigungen. Bei den übrigen Stellplatzanlagen sind nur die Fahrgassen gebunden befestigt, während die Stellplätze lediglich eine wassergebundene Befestigung erhalten. Sämtliche Stellplatzanlagen werden beleuchtet.
- Der Rahmenvertrag enthält terminliche Festlegungen zur Abwicklung der Einzelschritte, die sicherstellen, dass der bestehende Parkplatz erst nach Fertigstellung der Ersatzstellplätze aufgegeben wird und gleichzeitig eine Behinderung der Erschließung des Wohnbaugebietes Nordanger ausgeschlossen ist. Der Beginn der Bauarbeiten ist für Ende 2018 vorgesehen.
- Eine Zugangskontrolle zwischen den zukünftigen öffentlichen und privaten Teilen der Taubenstraße ist nicht vorgesehen. Im Falle einer unzulässigen Fremdnutzung haben sich die Beteiligten auf die Abstimmung von Gegenmaßnahmen verständigt.

Das geschilderte Konzept ist mit BS|Energy abgestimmt und nach Aussage der BS|Energy unabhängig von deren Standortüberlegungen.

Der Abschluss des Rahmenvertrages bedarf der Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlungen der SBBG. Von Seiten der SBBG erfolgt eine gleichzeitige Befassung des Finanz- und Personalausschusses sowie des Verwaltungsausschusses.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Privatisierung des betreffenden Abschnittes der Taubenstraße erhält die Stadt die Möglichkeit der Bewirtschaftung der Stellplätze. Angesichts der unentgeltlichen Überlassung der Stellplätze an die SBBG und die BS|Energy entsteht der Stadt ein Einnahmeverlust in Höhe von 10.080 €/a (56 Stellplätze x 180 €/a). Die kostenlose Bereitstellung der Stellplätze war im Rahmen der Vertragsverhandlungen eine zwingende Forderung der SBBG und der BS|Energy. Durch die auf dem Grundstück der privatisierten Taubenstraße einzutragende Baulast zu Gunsten der SBBG entsteht der Stadt zusätzlich ein Wertverlust in Höhe von 23.500 € (47 x 500 €/Stellplatz), auf dessen Ausgleich die Stadt im Ergebnis der Verhandlungen verzichtet.

Die SBBG erwartet durch Abschluss des Rahmenvertrages keine wesentlichen Ergebnisauswirkungen. Die NiWo wird in dem betreffenden Einzelwirtschaftsplan zur Erschließungsmaßnahme Nordanger einen durch den Rahmenvertrag verursachten Kostenaufwand in Höhe von 650.000 € tragen. Dieser setzt sich aus den genannten Baukosten und Vertragsnebenkosten zusammen.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: B-Plan-Entwurf Nordanger mit Darstellung des derzeitigen SBBG-Parkplatzes
 Anlage 2: Parkplatzplanung Taubenstraße