



6a^{22/5}
 Herr Oberbürgermeister
 Sven Gerich

über
 Magistrat

und
 Frau Stadtverordnetenvorsteherin
 Christa Gabriel

Herrn Hans-Martin Kessler
 Vorsitzender des Ausschusses für Planung, Bau und
 Verkehr

Der Magistrat

Dezernat für
 Stadtentwicklung und Bau

Stadträtin Sigrid Möricke

18. Mai 2017

**Vorlagen-Nr. 16-F-02-0023 - Günstig Wohnen über dem Parkplatz
 Beschluss-Nr. 0178 vom 08.11.2016**

In München plant die Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG (GEWOFAG) ein Modellprojekt, in dem auf einem Parkplatz ein auf Stützen stehendes vier- bis fünfstöckiges Wohngebäude mit über einhundert günstigen Wohneinheiten realisiert wird. Die Wohnungen sind aufgrund ihrer geringen Kosten für berechnete Haushalte mittlerer und geringerer Einkommensstufen vorgesehen (z. B. Studierende, Auszubildende, Berufseinsteiger u. a.). Ein Teil dieser Wohneinheiten wird auch sozial gefördert. Bereits erfolgreich umgesetzt wurde ein vergleichbares Projekt durch die Wiesbadener Stadtentwicklungsgesellschaft SEG als Studenten-Appartementhaus im Wiesbadener Sonnenblumenweg.

Der Magistrat wird gebeten,

1. in Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Stadtentwicklungsgesellschaft SEG geeignete Parkplätze in Wiesbaden zu identifizieren, die für eine Überbauung mit günstigen Wohnungen in Frage kommen, um so kurzfristig zusätzliche Wohnungsangebote für Wohnungssuchende geringer Einkommensstrukturen zu schaffen. Die Art der Überbauung auf Stützen soll für einen nahezu vollständigen Erhalt der Stellplätze sorgen. Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit bauplanungsrechtliche Vorgaben verändert werden müssten, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen.
2. parallel zur Idee des Überbauens von Parkplätzen das Wohnungsbaupotenzial der Innenentwicklung in Wiesbaden schätzungsweise zu beziffern, dies beinhaltet zum Beispiel: Dachgeschossausbau, Aufstockung, Baulückenschlüsse. (vgl. Studie der TU Darmstadt und des Pestel Instituts „Wohnraumpotenziale durch Aufstockungen, Deutschlandstudie 2015“)*

- darüber hinaus zu prüfen, wie planerische Voraussetzungen geschaffen werden können, um in Zukunft Flächenverschwendung durch großflächigen rein ebenerdigen Parkplatzbau von vorne herein zu vermeiden. Bei Neubauvorhaben müssen die Vorgaben so gestaltet sein, dass nur kompakte Lösungen Baurecht erhalten. Das heißt zum Beispiel: Parkplätze für Nahversorger sollen zukünftig in der Regel nicht mehr rein ebenerdig vor dem Gebäude geschaffen werden. Statt eingeschossiger Gebäude sind mehrgeschossige anzustreben, die über dem Nahversorger Raum für Wohnungen oder Büros bieten. Vorbild dafür kann beispielsweise der momentan entstehende Komplex auf dem Karlsbader Platz sein.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Baugesetzbuch bietet in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung zahlreiche Möglichkeiten, um planerische Voraussetzungen zur intensiven Ausnutzung in Verbindung mit großflächigem Parkplatzbau zu schaffen. Das nachfolgend aufgeführte Beispiel 1 zeigt bereits die Kombination einiger Festsetzungsvorschläge, die in der späteren baulichen Umsetzung zu den gewünschten Effekten führen können.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz am 12. Juni 2017 einen Leitfaden „Mehr Platz fürs Wohnen - Nachhaltige Innenentwicklung“ vorstellen wird. Dieser wird bei der weiteren Betrachtung des Innenentwicklungspotenzials in Wiesbaden von der im April eingerichteten Arbeitsgruppe „Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren“ berücksichtigt.

Bei der Frage, welche Parkplätze in Wiesbaden für eine Überbauung mit günstigen Wohnungen in Frage kommen, ist von unterschiedlichen Annahmen auszugehen und verschiedene Beispiele sind voneinander zu unterscheiden:

Beispiel 1:

Es handelt sich um ein Privatgrundstück, z. B. einen Einkaufsmarkt mit einem dazugehörigen Parkplatz. In einem solchen Fall wäre das Planungsrecht beispielsweise dahingehend zu ändern, dass die Zahl der Geschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen als Mindestanmaß bzw. -zahl oder ggf. zwingend festsetzt wird, sowie in den Obergeschossen eine Wohnnutzung festzusetzen ist und die Parkierungsflächen in einer Tiefgarage unterzubringen sind, soweit das planungsrechtlich sinnvoll ist. Diese Maßnahme erscheint wirtschaftlich sinnvoll in zentrumsnahen Bereichen mit einem hohen Bodenwert und planungsrechtlich begründbar in Bereichen mit verdichteter, evtl. sogar geschlossener Bauweise. In Wiesbaden sind u. a. zwei Projekte in Planung, bzw. im Bau: Karlsbader Platz (EDEKA) und Schiersteiner Straße (REWE-Markt).

Beispiel 2:

Es handelt sich um einen öffentlichen Stellplatz, der z. B. vom Tiefbau- und Vermessungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden betrieben wird. Eine Überbauung ist technisch möglicherweise darstellbar. Hinderlich ist zunächst die Eigentumsfrage: „Kann der Luftraum über einem öffentlichen Parkplatz über einen langen Zeitraum verpachtet werden?“ sowie Gewährleistungs- und Haftungsfragen. Auch die Frage, wo die notwendigen Stellplätze für die Nutzung in den oberen Geschossen untergebracht werden, wäre zu klären. Die Situation ließe sich entschärfen, würde man das Parken an einer Stelle stapeln und die Restbereiche bebauen. Dies bietet sich gegebenenfalls für die großen Parkierungsanlagen im Bereich des Fußballstadions und der Berufsschulen an - ein wirtschaftliches Betreiben der Parkpaletten oder Parkhäuser und befriedigende architektonische und stadtgestalterische Lösungen vorausgesetzt.

Beispiel 3:

Es handelt sich um private Stellplätze, die aus der Nutzung in den Obergeschossen resultieren. Hier gibt es gebaute Beispiele, z. B. am Sonnenblumenweg auf dem Freudenberg oder in der oberen Dotzheimer Straße. Dabei kommt es jedoch auch wesentlich auf die Gestaltung der Erdgeschosszonen an, damit z. B. keine Angsträume und einsehbare Abfallsammlungen entstehen.

Gemäß dem Magistratsbeschluss vom 8. November 2016 hat die SEG bereits im Zuge einer eigenen Marktrecherche begonnen, geeignete Parkplatzflächen innerhalb des Stadtgebiets zu identifizieren, die grundsätzlich für eine Überbauung mit Wohnungen in Frage kommen. Das primäre Ziel ist es, hier kurzfristig neue Wohnungen für Wohnungssuchende mit geringen Einkommen zu schaffen, gleichzeitig aber für einen nahezu vollständigen Erhalt der Stellplätze zu sorgen. Hierzu sind situationsbezogen sehr unterschiedliche Fragestellungen im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele, Erschließung, Lärm, Klima etc. zu beantworten.

Um den konkreten Praxisbezug herzustellen und o. g. Fragestellungen zu untersuchen, führt die SEG aufbauend auf den eigenen Erfahrungen im Sonnenblumenweg im Auftrag der GWW aktuell auf dem Parkplatzgrundstück des Tiefbau- und Vermessungsamtes Balthasar-Neumann-Straße eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf eine mögliche Wohnbebauung durch. Prämisse dabei ist der Erhalt von ca. 500 öffentlichen Stellplätzen. Nach ersten Gesprächen mit dem Stadtplanungsamt und dem Tiefbau- und Vermessungsamt ist eine Überbauung vorbehaltlich der weiteren fachlichen Prüfung des Parkplatzes grundsätzlich denkbar. Darauf aufbauend wurden erste städtebauliche Konzepte erarbeitet, welche von ca. 330 Wohneinheiten auf der Fläche ausgehen. Die öffentlichen Stellplätze könnten in diesem Konzept in einer Parkgarage (Tief- oder Hochgarage) erhalten bleiben. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet sind noch weitere Verkehrs- und Schalluntersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse der detaillierten Machbarkeitsuntersuchung Balthasar-Neumann-Straße erwartet die SEG im Sommer 2017.

Über den konkreten projektbezogenen Auftrag hinaus konnte die SEG anhand der Stadtkarte mit einer ersten Potenzialprüfung über 200 Grundstücke/Freiflächen identifizieren, welche im Hinblick auf eine mögliche Bebauung untersucht werden können. In einem zweiten Schritt wären diese Flächen mit einer Vielzahl von Bewertungskriterien wie beispielsweise Eigentumsstrukturen, bestehendes Bauplanungsrecht, gegenläufige Entwicklungsziele der Eigentümer (öffentliche Hand; Private), angrenzenden Nutzungen etc. in einem schärferen Detaillierungsgrad auf ein weiterhin bestehendes Potenzial hin zu prüfen und verwaltungsintern abzustimmen. Auf dieser Grundlage können für einzelne Grundstücke die Themen wie z. B. die Verkaufsbereitschaft im Fall von Privateigentümern, Baulasten, Wirtschaftlichkeit der Maßnahme etc. untersucht werden. Des Weiteren werden Detailprüfungen in Bezug auf die Schall-, Klima- und Verkehrssituation notwendig.

Zur Schätzung des Wohnungsbaupotenzials der Innenentwicklung in Wiesbaden durch Dachgeschossausbau, Aufstockung und Baulückenschlüsse sind bereits folgende Grundlagen vorhanden:

Mit der Vorlage Nr. 14-V-61-0046 hat das Stadtplanungsamt die Wohnbauflächenpotentiale im Stadtgebiet für Neubaugebiete und für Konversionsflächen aufgezeigt. Die Anlagen 1-3 der Vorlage führen die jeweiligen Flächen in den Ortsbezirken mit der Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten und des voraussichtlichen Realisierungshorizontes auf. Diese Listen werden regelmäßig aktualisiert.

Darüber hinaus besteht ein von Stadtplanungsamt sukzessive erarbeitetes, auch digital verfügbares Baulückenkataster für alle Ortsbezirke von Wiesbaden.

Zur Ermittlung von belastbaren Angaben zum Wohnungsbaupotential durch Aufstockung und Dachgeschossausbau sind umfangreiche Untersuchungen im gesamten Stadtgebiet notwendig. Es sind sowohl die planungs- und bauordnungsrechtlichen und denkmalrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen, als auch verkehrliche und erschließungstechnische Belange und nicht zuletzt auch städtebaulich-stadtgestalterische Aspekte zu berücksichtigen.

Die angesprochene Deutschlandstudie 2015 „Wohnraumpotentiale durch Aufstockung“ von der TU Darmstadt und dem Pestel Institut für Systemforschung bietet eine gute Grundlage auch zur Erhebung des Potentials in Wiesbaden.

Die Durchführung dieser Erhebung muss jedoch aufgrund des Arbeitsprogramms des Stadtplanungsamtes an ein externes Planungsbüro vergeben werden. Die dafür erforderlichen Mittel (50.000 € brutto für ca. 12 Ortsbezirke) stehen im aktuellen Haushalt nicht zur Verfügung und werden daher zum nächsten Haushalt als weiterer Bedarf angemeldet.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a large, sweeping flourish that extends to the right.