

Stuttgart, 09.10.2023

Quartiersparkhaus Neckarpark, Nutzung während einer Interimsphase bis zur entgeltigen Bebauung des Quartiers

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	17.10.2023

Bericht

Aktueller Stand zum Hochbauvorhaben

Mit den GRDrs 305/2018 und 488/2018 wurde die Konzeption und der Bau des Quartiersparkhauses einschließlich der Energiezentrale im Erschließungsgebiet NeckarPark beschlossen.

Ein Grund für die Einrichtung eines zentralen Quartiersparkhauses im NeckarPark war, dass es auf den einzelnen Grundstücken im NeckarPark, aufgrund des hoch anstehenden Grund-/Mineralwassers nicht ohne weiteres möglich ist, alle Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken baurechtlich nachzuweisen. Das Quartiersparkhaus Q 16 im NeckarPark ist als Anwohner-/Beschäftigtengarage für den NeckarPark und das Bestandsgebiet Veilbrunnen konzipiert und genehmigt. Das Parkhaus beinhaltet 353 Stellplätze für PKW, davon 9 eingeschränkt für Kleinfahrzeuge und 15 Behindertenstellplätze. Die technische Infrastruktur für das Laden von Elektrofahrzeugen ist für ca. 70 Stellplätze berücksichtigt. Ein weiterer Ausbau ist möglich. Die Wallboxen werden entsprechend der Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt und der Energiedienste der Landeshauptstadt Stuttgart GmbH (EDS) durch die EDS betrieben.

Darüber hinaus gibt es im Parkhaus eine Fahrradgarage mit einer Reparaturwerkstatt, in der bis zu 180 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen sind. Die Fahrradgarage ist dabei insbesondere auch als hochwertige Radabstellanlage mit ergänzenden Serviceangeboten für die angrenzenden Veranstaltungsstätten im Sinne der Gemeinderatsanträge 1205/2019 und 305/2022 geplant.

Der Bau des Quartiersparkhauses ist mittlerweile abgeschlossen. Aufgrund von Baumaßnahmen des angrenzenden Q 10 und der angrenzenden Verkehrsflächen ist der Fluchtweg, sowie die Zu- und Abfahrt des Quartiersparkhauses derzeit noch nicht vollumfänglich wiederhergestellt. Eine Inbetriebnahme des Quartiersparkhauses ist aus diesen Gründen nicht vor voraussichtlich Mai 2024 möglich. Im Umfeld des Quartiersparkhauses erfolgen außerdem noch Straßenbauarbeiten für das Gebiet „Am Zollamt“ (GRDRs 169/2022). Da erst nach Abschluss der Erschließungsarbeiten die Aufsiedlung dieses Areals erfolgen kann, wird mit einer Fertigstellung der entsprechenden Gebäude nicht vor 2026 gerechnet. In den bereits erschlossenen Arealen im NeckarPark finden bereits Hochbauarbeiten statt.

Interimsnutzung des Quartiersparkhauses ab 2024 für voraussichtlich 3 Jahre

Bis Ende 2026 ist davon auszugehen, dass das Parkhaus überwiegend nicht von Anwohnern genutzt wird, da die Quartiere derzeit bebaut werden, sich der Bau in Planung oder in der Ausschreibung befindet. Das Parkhaus ist als Anwohnerparkgarage baurechtlich genehmigt und entsprechend ausgestattet. Dies bedeutet, dass die Schrankenanlage nur mit Codekarten für Dauernutzer betrieben werden kann.

Um einen Leerstand für die nächsten Jahre zu vermeiden, schlägt die Verwaltung eine befristete Inhouse-Vergabe der Nutzung für Dauerparker an in.Stuttgart vor. in.Stuttgart hat neben weiteren umliegenden Firmen Interesse an einer Nutzung für Mitarbeitende und Partner angemeldet. Eine befristete Vergabe einer Interimsnutzung bietet die Möglichkeit, einen weiteren Leerstand des Quartiersparkhauses zu verhindern und flexibel auf die Aufsiedlung des Gebietes zu reagieren, so dass bei Bedarf Kapazitäten für Anwohner des NeckarParks aber auch bspw. des angrenzenden Wohngebiets Veielbrunnen geschaffen werden können. in.stuttgart hat Interesse bekundet, das Parkhaus auch für Kurzzeitparker zu öffnen, wenn im Neckarpark mehrere Großveranstaltungen stattfinden. Unter anderem aufgrund der technischen Ausstattung als Anwohnergarage, der notwendigen Integration in das Parkleitsystem NeckarPark und der Gefahr einer Verstärkung von Parksuchraumverkehr im Gebiet, ist ein Kurzzeitparken seitens der Verwaltung nicht erwünscht.

Darüber hinaus gibt es Wünsche, Fahrradstellplätze im NeckarPark für Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen. Die Bewachung und Kontrolle der Fahrräder wird an einen Betreiber übergeben. Die Verwaltung schlägt vor, den ganzjährigen Betrieb der Radgarage bei größeren Veranstaltungen im NeckarPark als wesentlicher Bestandteil der Interimsnutzung des Quartiersparkhauses an die in.Stuttgart zu vergeben. Während einer Pilotphase werden die Flächen kostenlos zur Verfügung gestellt. Bei entsprechender Auslastung wird geprüft, ob die Reparaturwerkstatt ebenfalls in Betrieb genommen wird.

Anschlussnutzung des Quartiersparkhauses ab voraussichtlich 2027

Der Bebauungsplans Ca 283/5 Am Zollamt begrenzt die Anzahl der Stellplätze durch örtliche Bauvorschriften nach oben. So ist pro Wohneinheit max. 1 Stellplatz zulässig und bei sonstigen baulichen Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, nur die baurechtlich notwendigen Stellplätze.

Aufgrund der 2020 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt und der damit einhergehenden Reduktion der baurechtlich notwendigen Stellplätze für Wohnen,

ist davon auszugehen, dass deutlich weniger Stellplätze im Quartiersparkhaus für die Wohnnutzung nachgewiesen werden müssen. Die mit der Stellplatzsatzung baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze könnten nun größtenteils in den Quartieren selbst mit eingeschossigen Tiefgaragen abgebildet werden. Welche tatsächlichen Bedarfe für Q 16 entstehen, ist aufgrund der neuen Spielräume der Stellplatzsatzung nun stark abhängig davon wie die Entwicklung der Quartiere planerisch gesteuert wird.

Mit der Quartiersgarage werden die Weichen gestellt, dass die Mobilitätswende im NeckarPark gelingt. Die Stellplätze in den Quartieren könnten verringert werden, wodurch auch die Qualität der Innenhöfe gewinnt und das Kleinklima im NeckarPark verbessert wird. Für das soziokulturelle Zentrum auf dem Zollamt-Areal (Kulturinsel und Stadtteilhaus) ist ein Kontingent von 70 Stellplätzen im Quartiersparkhaus erforderlich.

Seitens der Verwaltung ist daher im Anschluss an die Interimsphase weiterhin eine vorrangige Nutzung des Quartiersparkhauses durch Dauerparkraumbedarfe des Entwicklungsareals NeckarPark und des Bestandsgebiets Veielbrunnen vorgesehen.

Die Fahrradgarage und Reparaturwerkstatt soll nach Aufsiedlung des NeckarParks weiterhin für Veranstaltungen sowie ergänzend für die Anwohner zur Verfügung stehen.

Der Betrieb des Quartiersparkhauses und der Fahrradgarage und Reparaturwerkstatt (Betrieb gewerblicher Art) ist im Anschluss an die Interimsnutzung durch die Verwaltung dann neu zu vergeben.

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar. Das Anwohnerparkhaus verfügt über eine Photovoltaikanlage. Die Fassade ist zu 30 % begrünt. Im Anwohnerparkhaus ist die Heizzentrale zur Versorgung des Baugebiets NeckarPark mit Abwasserwärme sowie eine Fahrradstation untergebracht.

Finanzielle Auswirkungen

Derzeit kann nicht abgeschätzt werden, wie viele Stellplätze während der Interimsphase und nach der Bebauung des Quartiersparkhauses vermietet werden. Es wird davon ausgegangen, dass durchschnittlich 80 Stellplätze pro Monat für ein Entgelt nach der städtischen Entgeltordnung für Parkhäuser vermietet werden. Der dadurch erzielte Ertrag in Höhe von ca. 70.000 EUR netto pro Jahr wird im Teilergebnishaushalt 660 – Tiefbauamt, Amtsbereich 6605460 Parkierungseinrichtungen, KontenGr. 340 Privatrechtliche Leistungsentgelte vereinnahmt. Damit könnten die für den Betrieb des Parkhauses jährlich anfallenden Aufwendungen von rund 70.000 EUR netto gedeckt werden. in.stuttgart wird für seine Leistungen ein prozentuales Entgelt auf Grundlage der Nettoeinnahmen aus den Parkentgelten erhalten, entsprechend der bisherigen Handhabung beim Betrieb der städtische Parkhäuser.

Die an in.Stuttgart vermieteten Parkplätze im Quartiersparkhaus sind dem Betrieb gewerblicher Art „Verpachtete Parkplätze und Parkhäuser, Rathausgarage der Landeshauptstadt Stuttgart“ zuzuordnen, womit die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs gegeben wäre. Durch die Vermietung an in.Stuttgart generiert die Landeshauptstadt Stuttgart Einkünfte aus gewerblicher Tätigkeit, welche der Ertragsteuer und der Umsatzsteuer zu unterwerfen sind.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

WFB, SWU

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

-

<Anlagen>