

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/5061/2016
	Status: öffentlich
	Datum: 26.08.2016
Dezernat:	II
Fachdienst:	63 - Bauaufsicht
Sachbearbeiter/in:	Schnaudt, Dieter, Köstermeyer, Sigrid, Kulle, Reinhold

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Anhörung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung Marburg	Entscheidung	Öffentlich

**Revitalisierung "Ehemaliges Allianzhaus" in Marburg, Gutenbergstraße 8
Bauherrschaft: Werner Projektentwicklung GmbH, In der Hofwiese 10 + 12, 36148
Kalbach**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Abweichungen von der Stellplatzsatzung für den Nachweis der Kfz-Stellplätze werden zugelassen.

Begründung:

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um die Revitalisierung des sogenannten „Allianzhauses“ zu gewerblichen Zwecken. Es ist vorgesehen, das Gebäude in Teilbereichen zurückzubauen und durch zwei weitere Geschosse zuzüglich eines Staffagesgeschosses zu erweitern. Das Gebäude Gutenbergstraße 6 soll abgebrochen werden.

Das städtebaulich-architektonische Konzept ist weitgehend mit Zustimmung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats erarbeitet worden und wurde bereits in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 09.06.2016 vorgestellt.

Dem Fachdienst Bauaufsicht liegt nunmehr eine Bauvoranfrage vor. Im Vorgriff zum eigentlichen Baugenehmigungsverfahren soll Planungssicherheit für die Stellplätze geschaffen werden. Es ist geplant, den aktuellen Projektstand im September erneut dem Bau- und Planungsausschuss vorzustellen. Darüber hinaus ist eine weitere öffentliche Vorstellung des Vorhabens mit Darstellung des geplanten Branchenmixes beabsichtigt. Nach der Sommerpause soll der Bauantrag vorgelegt werden. Die Umsetzung des Vorhabens ist für die Jahre 2017/2018 vorgesehen.

Nach gegenwärtigem Planungsstand werden in den beiden genannten Parkebenen +2 und +3 insgesamt 219 Stellplätze errichtet. Die Parkorganisation entspricht hinsichtlich der Erschließung dem Bestand und wird über eine Doppelhelix in der Schulstraße erschlossen. Die Fahrräder sollen im südöstlichen Bereich des Flurstücks (Schulstraße) und im nordöstlichen Bereich des Flurstücks (in der Nähe des Savignyhauses in der Universitätsstraße) sowie im Gebäude abgestellt werden.

Im sogenannten „Allianzhaus“ sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Ebene -1 Verkauf
- Ebene 0 Verkauf, Frühstücksraum Hotel, Café
- Ebene +1 Verkauf, Büro, Fitnessstudio
- Ebene +2 Parken, Büro
- Ebene +3 Parken, Büro
- Ebene +4 Hotel, Betreiberwohnung Hotel

Gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung sind insgesamt 327 Pkw-Stellplätze erforderlich. Hierbei berücksichtigt wurde unter Anwendung der Bestimmungen des § 3 (2) der Stellplatzsatzung aufgrund der nicht gleichzeitigen Nutzungen aller Teilbereiche (Öffnungszeiten Verkauf, Arbeitszeiten Dienstleistungsbetriebe, An- und Abreisezeiten Hotel) eine Reduzierung der für das Hotel erforderlichen Pkw-Stellplätze mit einem Minderungsfaktor von 20 % bezogen auf 57 Pkw-Stellplätze des Hotels. Hieraus resultiert eine Minderung von 11 Pkw-Stellplätzen, die die vorgenannte Anzahl von 327 Pkw-Stellplätzen ergeben.

Diese Summe wird gemäß § 4 der Stellplatzsatzung in der Gebietszone I um 20 % abgemindert. Abzüglich dieses Gebietsfaktors sind noch 262 Pkw-Stellplätze erforderlich.

Nach Angaben der Bauherrschaft soll jeder 10. der geforderten Pkw-Stellplätze mit einer Ladestation für Elektroautos ausgestattet werden. In diesem Fall wären dies 27 Ladestationen. Dann können laut § 3 (6) der Stellplatzsatzung 5 % der erforderlichen Stellplätze entfallen. In der Stellplatzsatzung ist die Reduzierung auf maximal 5 Pkw-Stellplätze begrenzt. Somit reduziert sich die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze auf 257.

Es sollen 3 Carsharing Stellplätze hergestellt werden. Die Gesamtsumme der erforderlichen Pkw-Stellplätze verringert sich nach § 10 (4) der Stellplatzsatzung somit um 9 Stellplätze auf 248 Pkw-Stellplätze.

Somit ergibt sich eine Anzahl von 248 nachzuweisenden Pkw-Stellplätzen, von denen in den Parkebenen +2 und +3 insgesamt 219 Pkw-Stellplätze geschaffen werden. 29 erforderliche Stellplätze können nicht nachgewiesen werden. Diese sollen mit einem Betrag von 8.000,00 € pro Stellplatz abgelöst werden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- 6 Seiten DIN A 3 Bauvorlagen
- 3 Seiten DIN A 4 Stellplatznachweis

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 63	FD 61		
K	B	B		

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme