

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 11. Oktober 2006

R. Pr. Nr. 115

**Sanierungsgebiet „Rheinlandkaserne – historischer Bereich“**

- **Entscheidung über den Verzicht auf den Bau eines Parkhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 4296/23**

---

**Beschluss: (einstimmig; ohne Stadträte/in Dr. Keßler, Deckers und Nickel - befangen- )**

**Die Stadt Ettlingen verzichtet auf den Bau eines Parkhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 4296/23. Das Grundstück geht somit endgültig in das Eigentum der Herren Dr. Reinhold Schenkl, Dr. Manuel Keßler, Eberhard Martin und Henrik Hotz über.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Der Gemeinderat hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 15. Mai 2002, R.Pr.Nr. 32, folgenden Beschluss gefasst:

1. Das Grundstück Flst. Nr. 4296/23 mit einer Fläche von 1.397 m<sup>2</sup> wird der Initiatorengruppe Stabsgebäude West c/o Henrik Hotz, Schleinkoferstraße 2a, 76275 Ettlingen, zur Anlegung baurechtlich notwendiger Stellplätze überlassen. Die Stadt Ettlingen ist bereit, die Überlassung durch die Eintragung einer Baulast zu sichern.
2. Die Initiatorengruppe Stabsgebäude West hat an die Stadt Ettlingen - Sanierungstreuhandkonto Rheinlandkaserne- für das Einräumen einer Baulast einen Pauschalbetrag in Höhe von 250.000,- DM (127.822,97 €) zu bezahlen.
3. Spätestens bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung für die Umbauarbeiten im Stabsgebäude West ist die Stadt Ettlingen berechtigt, auf dem Grundstück Flst. Nr. 4296/23 ein Parkhaus nach Festlegungen des Bebauungsplans „Rheinlandkaserne-historischer Bereich“ zu bauen bzw. bauen zu lassen. In diesem Fall sind die durch die Baulast gesicherten Stellplätze in diesem Parkhaus unterzubringen. Die Initiatorengruppe beteiligt sich an der Errichtung des Parkhauses mit einem Betrag in Höhe der anteiligen tatsächlichen Baukosten zuzüglich des anteiligen Grundstückswerts. Das für das Einräumen der Baulast entrichtete Entgelt (ohne Zinsen) wird hierauf angerechnet. Des Weiteren wird der Initiatorengruppe der nicht abgeschriebene Teil der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze angerechnet. Zur Errechnung des noch nicht abgeschriebenen Teils der Herstellungskosten besteht Einigkeit, dass die Kosten der erstmaligen Herstellung für jedes angefangene Jahr mit 12,5 % bei Herstellung als wassergebundene Decke, ansonsten mit 6,67 % abgeschlossen werden. Die maximale Kostenbeteiligung liegt bei 15.000,00 DM (7.669,38 €) pro Stellplatz.
4. Sollte die Stadt Ettlingen innerhalb des in Ziffer 3 genannten Zeitraums das Parkhaus nicht bauen bzw. nicht bauen lassen, so erhält die Initiatorengruppe eine Kaufoption, das Grundstück zum Preis von 500.000,00 DM (255.645,94 €) zu erwerben. Der für das Einräumen der Baulast bereits bezahlte Betrag wird auf den Kaufpreis angerechnet, so dass von der Initiatorengruppe noch ein Restbetrag in Höhe von 250.000,00

DM (127.822,67 €) an die Stadt Ettlingen –Sanierungstreuhandkonto Rheinlandkaserne- zu entrichten ist.

Die Frist, bis zu welcher sich die Stadt Ettlingen erklären kann, ein Parkhaus zu bauen bzw. bauen zu lassen, endet am 12. November 2007.

Zwischenzeitlich ist die Sanierung im Bebauungsplangebiet „Rheinlandkaserne - historischer Bereich“ vollständig und im Bebauungsplangebiet „Rheinlandkaserne – Wohn- und Gewerbestadt“ bis auf die Altlastenentsorgung und die Erschließung von zwölf Doppelhausgrundstücken abgeschlossen. Die örtliche Situation im Sanierungsgebiet zeigt, dass der Bau eines öffentlichen Parkhauses zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht notwendig ist, da genügend öffentliche und private Stellplätze vorhanden sind. Darüber hinaus werden die höchstmöglich förderfähigen öffentlichen Stellplätze an anderen Stellen im bisherigen Sanierungsgebiet sowie auch im erweiterten Sanierungsgebiet (Pforzheimer Straße, Durlacher Straße) nachgewiesen, sodass eine Förderung des Parkhauses aus dem Landessanierungsprogramm nicht mehr möglich wäre. Des Weiteren wäre ein kostendeckender Betrieb eines Parkhauses einschließlich der Kosten für Verzinsung und Tilgung von in Anspruch genommenen Fremdmitteln bei den in Ettlingen üblichen Gebührensätzen in Parkhäusern nicht möglich.

Die Verwaltung hat mit den Herren Dr. Schenkl, Dr. Keßler, Martin und Hotz verschiedene Gespräche geführt. Hiernach besteht Konsens, dass die Stadt Ettlingen jetzt schon die Absicht erklärt, auf dem Grundstück Flst. Nr. 4296/23 **kein** Parkhaus zu bauen bzw. bauen zu lassen. Somit kann jetzt schon der Restbetrag des Kaufpreises in Höhe von 127.822,97 € an das Sanierungstreuhandvermögen fließen.

Entsprechend der Festlegungen des Bebauungsplans „Rheinlandkaserne – historischer Bereich“ kann auf dem Grundstück Flst. Nr. 4296/23 ausschließlich ein Parkhaus errichtet werden. In den mit der Initiatorengruppe geführten Gesprächen wurde das Interesse bekundet, dass eine weitergehende Nutzungsmöglichkeit eröffnet werden soll. In einem neuen Objekt, welches an dieser städtebaulich wichtigen Stelle mit höchster Sensibilität zu planen ist, sollen neben Geschäftsräumen auch die für dieses Gebäude baurechtlich notwendigen Stellplätze sowie die bisher schon nachgewiesenen 51 Stellplätze für den westlichen Teil des Stabsgebäudes West untergebracht werden. Zwischen der Initiatorengruppe und Verwaltung besteht Konsens, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) zu erstellen, welcher die näheren Details regelt. Der Initiatorengruppe ist bewusst, dass auf der Grundlage der weiteren Nutzungsmöglichkeit zum bisher schon bezahlten bzw. noch zu bezahlenden Kaufpreis ein weiterer Kaufpreisaufschlag hinzukommt. Die Höhe dieses Kaufpreisaufschlags wird ebenfalls im VEP nach Abstimmung mit dem Gutachterausschuss geregelt.

Als erster Schritt ist über den Verzicht auf den Bau des Parkhauses und den endgültigen Eigentumsübergang des Grundstücks an die Initiatorengruppe zu beschließen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit in einer gesonderten Vorlage zur Entscheidung vorgelegt.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 26.09.2006 statt. Der Ausschuss empfiehlt vorstehenden Beschluss. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Stadtrat Dr. Keßler, Stadträtin Nickel und Stadtrat Deckers nehmen wegen Befangenheit im Zuschauerraum Platz.

Stadtrat Foss stimmt der Vorlage für die CDU-Fraktion zu. Wichtig sei, dass die Stadt im Rahmen des VEP einen Kaufpreisaufschlag durchsetze.

Stadträtin Baron stimmt der Vorlage für die FE-Fraktion zu.

Stadträtin Riedel stimmt der Vorlage für die SPD-Fraktion zu. Sie weist allerdings darauf hin, dass der Platz bereits jetzt voll beparkt sei. Es müssten daher auch in Zukunft genügend Parkplätze zur Verfügung stehen.

Stadträtin Seifried-Biedermann stimmt der Vorlage für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu. Eventuell müsse später aber dennoch eine Tiefgarage gebaut werden.

Stadträtin Lumpp stimmt der Vorlage zu und möchte wissen, ob es möglich sei, das Grundstück auch wieder zurück zu kaufen.

Stadtrat Dr. Böhne stimmt der Vorlage zu.

Oberbürgermeisterin Büssemaker teilt mit, dass ein Rückkauf möglich sei. Die Verwaltung werde beim Bau des neuen Projekts selbstverständlich auf die Parkplätze achten.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehender Beschluss gefasst.

- - -