

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 22/1534-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 13.07.2022

Sitzung/Gremium	am:	
Dienstberatung Oberbürgermeister	28.06.2022	
Werkausschuss Kommunalservice Jena	29.06.2022	
Werkausschuss Kommunale Immobilien Jena	06.07.2022	
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	07.07.2022	
Stadtrat der Stadt Jena	13.07.2022	beschlossen am 13.07.22

1. Betreff:

**Änderung der Planung der Parkieranlagen am Inselplatz /
Eichplatz**

2. Verfasser:

Herr Christian Gerlitz
Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

- StR 15/0345-BV vom 25.03.2015 – Wiederaufnahme des Prozesses zur Entwicklung des Eichplatzareals
- StR 16/0825-BV vom 27.04.2016 – Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte / des Eichplatzareals
- SEA 16/0916-EP vom 23.06.2016 – Honorarvergabe Städtebaulicher Rahmenplan „Eichplatzareal“
- StR 16/1125-BV vom 15.02.2017 – Rahmenplan Eichplatzareal
- StR 17/1250-BV vom 07.06.2017 – Weiteres Vorgehen Umsetzung Rahmenplan „Eichplatzareal“
- StR 18/1672-BV vom 14.02.2018 – Investorenauswahlverfahren EichplatzAreal – Matrix zur Wertung der Angebote
- StR 18/1718-BV vom 18.04.2018 – Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan B-J 03 „Inselplatz“
- StR 20/0540-BV vom 14.10.2020 – EichplatzAreal: Verkauf der Parzellen A, B, C-West an den Sieger des Investorenauswahlverfahrens
- StR 20/0567-BE vom 14.10.2020 – EichplatzAreal – bisherige und künftige Entwicklung
- StR 20/0731-BV vom 17.02.2021 – Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 "EichplatzAreal - Baufeld A"

4. Aufhebung von Beschlüssen:

5. Gesetzliche Grundlagen:

BauGB, ThürBO

6. Mitwirkung / Beratung:

Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

Fachdienst Stadtplanung

Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz

Fachdienst Recht und Personal

Fachdienst Mobilität

Kommunalservice Jena

Kommunale Immobilien Jena

7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: (in EUR)

ja nein

KSJ-Wirtschaftsplan

KIJ-Wirtschaftsplan

8. Auswirkungen auf das Klima:

nicht klimarelevant

überwiegend negative

weitgehend klimaneutral

überwiegend positive

Prüfung erfolgt zu späterem Zeitpunkt*

Prüfung ist bereits erfolgt im Rahmen der
BV-Nr.:*

Prüfung ist nicht mehr möglich*

** Erläuterung erfolgt in der Begründung der Beschlussvorlage*

9. Bürgerbeteiligung:

keine

10. Realisierungstermin:

sofort

11. Anlagen:

gez. Dr. Thomas Nitzsche

Dr. Thomas Nitzsche

Oberbürgermeister

Der Stadtrat beschließt:

- 001 Das Parkierungskonzept für die Innenstadt wird dahingehend geändert, dass die Parkierungsanlage am Inselplatz reduziert wird, wobei diese Reduzierung teilweise durch zusätzliche Stellplätze am Eichplatz ausgeglichen werden sollen.
Hierzu wird der Oberbürgermeister beauftragt, Möglichkeiten aufzuzeigen, am Inselplatz ca. 200 Stellplätze für PKWs sowie ausreichende Stellplätze für Fahrräder, Scooter und Roller wirtschaftlich darstellbar herzustellen.
Weiterhin wird der Oberbürgermeister beauftragt, die Voraussetzungen zu schaffen, um durch die Ergänzung einer TG-Ebene in der Tiefgarage des EichplatzAreal, Baufeld A und einer Flächenvorhaltung für weitere Parkierungsanlagen an den Standorten „Anger 26“ und Parkplatz Seidelstraße einer möglichen Unterdeckung an Stellplätzen entgegenzuwirken.
- 002 *Aufgrund des zu erwartenden hohen Eigenbedarfs der auf dem Inselplatz und Eichplatz Baufeld A entstehenden Bebauung für reservierte Stellplätze wird darauf geachtet, dass an anderer Stelle (z.B. Eichplatz Baufeld B, Am Anger, Seidelparkplatz,...) ausreichend Besucherparkplätze entstehen.*
- 003 *Um Jena als Hightech-Standort und den damit verbundenen Wissenschaftstransfer weiter zu stärken, wird der Oberbürgermeister beauftragt, im Rahmen der gegenwärtigen Prüfung zur Etablierung eines weiteren Gründerzentrums zur Förderung von Firmengründungen und Start-ups in Jena insbesondere auch zu prüfen, ob die durch die Reduzierung der Parkflächen am Inselplatz nun gewonnen Büroflächen hierfür geeignet sind.*

Begründung:

Das Wettbewerbsergebnis zur Umsetzung des Universitätscampus Inselplatz sieht u.a. vor, direkt an der Straße „Am Anger“ ein Parkhaus zu errichten. In diesem soll der Stellplatzbedarf des Uni-Campus abgesichert und der Wegfall der ehemaligen Stellplätze auf der Brache „Inselplatz“ kompensiert werden. Das Wettbewerbsergebnis wurde in den Bebauungsplan B-J 03 „Inselplatz“ überführt und dort Planungsrecht für ein Sondergebiet „Parkhaus“ geschaffen. In diesem Sondergebiet sind laut Bebauungsplan Bau und Betrieb eines Parkhauses sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe allgemein zulässig.

Nach aktuellem Stand der Baupreise, scheinen die Bemühungen der Stadt zu scheitern, am Standort Inselplatz ein reines Parkhaus zu errichten/ zu betreiben.

Die möglichen Erlöse einer Parkierungsanlage am Standort Inselplatz stehen in einem äußerst ungünstigen Verhältnis zu den erwarteten Baukosten.

Dies unterstreicht der Blick auf die derzeitige Auslastung des Gesamtparkierungssystems der Innenstadt und insbesondere der weitgehende Leerstand des Parkhauses „Wiesencenter“ in direkter Nachbarschaft des Baufeldes am Inselplatz.

Die Entwicklungen des Bauvorhabens Eichplatz hingegen lässt die Kombination von Parkierungsanlagen und Gewerbe-/Wohnbauflächen deutlich erfolgversprechender erscheinen.

Durch in dieser Kombination entstehende Synergien scheint das Ziel auch am Inselplatz wahrscheinlicher, wirtschaftlich darstellbare Stellplätze entstehen zu lassen. Ziel soll dabei sein, etwa die Hälfte der bisher am Inselplatz geplanten Stellplätze (also etwa 200) in Kombination mit einer Gewerbebebauung herzustellen. In welcher Form sich die Stadt an den Baukosten eines solchen Vorhabens beteiligt, muss im Rahmen des Gesamtkonzepts geklärt werden.

Durch die angestrebten Veränderungen der Bebauungskonzeption dieser Vorlage entsteht ein rechnerisches Stellplatzdefizit in der östlichen Innenstadt. Ob dieses nach Inbetriebnahme aller in der östlichen Innenstadt geplanten Bauvorhaben auch real zu Tage tritt, bleibt abzuwarten. Die derzeit im „Wiesencenter“ zur Verfügung stehenden Stellplätze stehen aktuell auf mehreren Ebenen gantztägig weitgehend leer.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass sich diese Situation in Zukunft ändert.

Untersuchungen des renommierten Planungsbüros AS&P aus den Jahren 2018/19 empfehlen der Stadt aus diesem Grund, die Standorte Am Anger 26 (ehemaliger Schulhof des Angergymnasiums) und den Parkplatz Seidelstraße (in Bauabschnitten) für potentiell mehrgeschossige Parkieranlagen vorzuhalten.

Es wurde von [AS&P](#) eingeschätzt, dass sich neben weiteren Standortvorteilen an diesen Standorten Parkieranlagen zu günstigeren Konditionen (z.B. Grundrissen) entwickeln lassen.

Die festzustellende Akzeptanz der Investoren am Eichplatz, eine zusätzliche TG-Ebene zu errichten, stützt die Annahme, dass die Kombination von Wohn- und Gewerbebauvorhaben und Parkieranrichtungen aktuell wirtschaftlich darstellbar zu sein scheint. Damit scheint die Änderung der Planungsstrategie am Standort Inselplatz erfolversprechend.