

Anlage 1: E-Mail des Herrn Dommermuth

[REDACTED]

Gesendet: Montag, 27. März 2023 13:24

An: Christoph Schoell - SSBP Rechtsanwaelte <schoell@ssbp.de>

Betreff: Fahrrad StellplatzVerordnung und die Folgen

Sehr geehrter Herr Schöll,

im Nachgang zu unserem kurzen Gespräch zum Thema, möchte ich Ihnen gerne nachstehend die vehementen Folgen der aktuell gültigen Fahrradstellplatzverordnung der Stadt Koblenz aus unserer Sicht darstellen.

Es ist für uns aus Investorensicht unfassbar, wie im Zuge des aktuell ideologisch geprägten Kampf gegen die Autos und der damit verbundenen, oft sehr hektisch und unüberlegt umgesetzten Maßnahmen, die dringend notwendigen und von den Bürgern aus allen Schichten geforderten neuen Wohnräume, systematisch verhindert werden. Ist dies wirklich der politische Wille ?

Hier können Sie sehr schnell erkennen, dass nun wieder eine weitere deutliche Erschwerung für neuen Bauvorhaben geschaffen wurde, die auch dazu führt, dass einige der geplanten Bauvorhaben erst gar nicht stattfinden.

Ganz neben der Tatsache, dass teilweise die nun neu notwendigen Voraussetzungen gar nicht geschaffen werden können und diese damit unweigerlich dazu beitragen, dass die Bauvorhabens (gegenüber vorher) nicht realisiert werden können. Weiter können viele der Bauvorhaben, insbesondere die wo im Innerstädtischen Bereich (Reihenhausbebauung) einfach kein Platz für die nun geforderten Fahrradstellplätze mehr vorhanden ist, nicht umgesetzt werden, da für die Umsetzung der Fahrrad-StellplatzVerordnung bestehender Wohnraum „geopfert“ werden müsste, um neuen Wohnraum zu schaffen. Was für ein Wahnsinn!

Gerne stelle ich Ihnen nachstehend an 3 unserer aktuellen Projekte vor, die nur sehr erschwert umgesetzt werden können bzw wo wir uns als Investor gegen die Schaffung von neuem Wohnraum entschieden haben und die Liegenschaften einfach so lassen werden, wie sie sind. Leider ist auch bei der Baubehörde nicht immer auf Verständnis für den Bauherren zu hoffen. Oft werden die gegebenen Anforderungen ohne Spielraum gefordert.

Glücklicherweise gibt es aber einige Mitarbeiter in der Baubehörde, die aktiv und mit viel Engagement versuchen, die Probleme des Bauherren unterstützend mit zu lösen und eine Realisierung des Bauvorhabens zu ermöglichen.

Mitarbeiter der Baubehörde, die einfach noch einen klaren Blick für die Sache haben und obwohl es Ihnen egal sein könnte, trotzdem sehr unterstützend tätig sind. Diese Mitarbeiter die uns persönlich sehr positiv aufgefallen sind, möchten wir daher auch bei den nachstehenden Bauvorhaben namentlich erwähnen. Bei den von uns geschätzten zusätzlichen Kosten der einzelnen Bauvorhaben ist eher zu erwarten, dass diese noch übertroffen werde/würden.

1. BV KO-Ehrenbreitstein, Hofstr. 277 (Fahrrad Mitschke)

Die Liegenschaft haben wir in einem desolaten Zustand erworben. Es handelt sich hier um eine der ältesten Gebäude von Koblenz und die Denkmalpflege redet einen erheblichen Teil bei der Gestaltung und der Umsetzung mit. Dies treibt die Kosten für die Erhaltung des Bauwerks nun schon erheblich in die Höhe. Es sind erhebliche Ausbaureserven in den Dachgeschossen der Liegenschaft möglich. Hier sollen nun 9 zusätzliche Wohnungen mit etwa 610 qm neuem Wohnraum geschaffen werden. Für den neuen Wohnraum im DG, für den im Übrigen nach der LBauO keine zusätzlichen KFZ Stellplätze im Nachweis erforderlich werden, müssen nun die nachstehenden Flächen alleine für Fahrräder (im Erdgeschoss) geschaffen werden. Jeder Fahrradstellplatz muss die Maße 1,90m x 0,75m pro Fahrrad, zzgl. erheblicher Rangier- und Zuwegungsflächen nachweisen. Die Fahrradstellplätze müssen ebenerdig, ohne Rampe und ohne Stufen erreichbar sein und dürfen sich nicht im Treppenhaus befinden !

609 qm neue WFL (9 Whg) / je 50 qm (neue Wfl) = 12 Stellplätze + 20% Besucherstellplätze = 14,5 Stp à 15 neu zu schaffende Fahrradplätze. Mit den Rangier- und Zuwegungsflächen, haben wir nun eine zusätzlich benötigte Fläche von etwa 60qm, die wir bei diesem BV nur hätten realisieren können, wenn wir 1 Wohnung im EG „geopfert“ hätten. Die Kosten hierfür hätten sich auf etwa EUR 180.000 EUR (60qm x EUR 3000) beziffert. Dies führte dazu, dass wir das BV absagen wollten. Alleine dem wirklichen Engagement von [REDACTED] ist es zu verdanken, dass wir nun möglicherweise Flächen im städtischen Verkehrsraum erhalten, um unsere benötigten Stellplatzflächen nachzuweisen. Ganz unabhängig von den jährlich geforderten Zahlungen, wird diese Fahrradparkplätze keiner der Mieter jemals nutzen, da die Stellplätze ja im öffentlichen, frei von jedem zugänglichen Raum liegen. Dort wird ganz sicher niemand sein Fahrrad hinstellen, weil es wahrscheinlich nach kürzester Zeit entwendet oder beschädigt sein wird.

Anfängliche geplante Kosten für notwendige Fahrradstellplätze für diese BV : EUR 180.000 à BV zunächst nicht umsetzbar

2. BV KO Moselweißerstr. 31

Im Bestand der Liegenschaft finden sich 14 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit. Der Bauantrag wurde gestellt, weil die bestehende Gewerbeeinheit zu einer Wohnung umgebaut werden soll. 2 Wohnungen im DG waren in der Vergangenheit ohne Baugenehmigung von ehemaligen Eigentümern gebaut worden und sollen nun im Zuge dieser Maßnahme, einfach nur „nachgenehmigt“ werden.

Von der gesamten Liegenschaft > 1000qm WFL sind hier nun „nur“ 172 qm betroffen.

172 qm WFL / je50 qm = 3,44 Stp à 4 Stp + 20% für Besucher = 6 neue Stellplätze für Fahrräder.

Benötigte Fläche von ca 25-30 qm x EUR 3000 EUR/qm= EUR 75000–EUR 90.000

Anfängliche geplante Kosten für notwendige Fahrradstellplätze für dieses BV : EUR 75-90.000 à BV kann nur realisiert werden, weil ein Teil der Stellplätze im Innenhof dargestellt werden kann

Nur der Vollständigkeit halber sei hier erwähnt, dass die Flächen ja schon komplett vorhanden sind und genutzt werden. Es wird lediglich nachgenehmigt bzw umgewidmet. Es entsteht hier nur bedingt neuer Wohnraum.

3. Großprojekt Gewerbekomplex KO RZ-Passage

Die RZ Passage in zentraler Lage von Koblenz hat eine Gesamt Nutz-WFL von ca 8000 qm. Da aufgrund der aktuellen Gesamtsituation (Gewerbeflucht aus innerstädtischen Bereichen, erhebliche Schäden durch Corona und dessen Maßnahmen und der politischen Situation, z.B. immer mehr Parkplätze für PKW abzuschaffen bzw das Parken extrem zu verteuern (bsp. max Parkzeit 3 Std = 6 EUR) à Autos aus der Stadt

müssen wir als Investor drastisch umdenken. Es liegt ein erhebliches finanzielles Risiko „in der Luft“ , welches uns als Investor zu verschiedensten Planungen zwingt.

Wir haben daher nun angedacht und dazu einen Bauantrag gestellt, etwa 4500 qm der aktuell als Gewerbefläche genutzten Bereiche, als Wohnraum umzubauen. Im Zuge des BV würden etwa 100 neue Wohnungen in „bezahlbaren“ Größen entstehen. Wohnraum, der gerade im Innenstadtbereich ganz dringend gesucht wird!

4500qm WFL / 50qm (je neuen Wohnraum) = 90 Stp + 20% für Besucher = 108 neu zu schaffende Fahrradstellplätze. Weiter wurden von der Baubehörde entsprechend der Verordnung der Stadt KO, zusätzliche Flächen für

- Lastenfahrräder
- Fahrrad Lastenanhänger bzw Kinder-Anhänger
- Kinderwagen

gefordert. Wir sprechen hier über Gewerbeflächen von etwa 300 qm in bester Innenstadtlage, die nun „geopfert“ werden müssen, um die notwendigen Fahrradstellplätze im Erdgeschoss zu realisieren.

Kosten dafür etwa EUR 900.000

Alleine der Weitsicht und der wirklichen Unterstützung für das Bauvorhaben von [REDACTED] ist es zu verdanken, dass die Behörde nun weniger Stellplätze fordert um damit zu helfen, dass das Bauvorhaben realisiert werden kann. Die geplanten Kosten wurden durch die aktive Mitarbeit von [REDACTED] um etwa EUR 300.000 reduziert.

Trotzdem ist intern bei uns noch immer nicht endgültig entschieden, ob wir das das Bauvorhaben (ca. 100 neue Wohnungen) überhaupt umsetzen werden. Kosten von etwa 600.000 EUR für die nun erst gegenüber vorher notwendig gewordenen Fahrradstellplätzen, sind uns einfach zu viel!

Weiter möchten wir ausdrücklich auch die [REDACTED] und [REDACTED] wenn auch bei diesen drei o.a. BV nicht mitwirkend, sehr lobend erwähnen. Auch diese Herren arbeiten bei BV immer sehr engagiert und lösungsorientiert mit und ermöglichen damit erst die Realisierung von Projekten.

Lieben Hr. Schöll. Wie Sie aus der vorstehenden Darstellung sicher sehr schnell erkennen können, birgt die neuen Fahrrad-Stellplatzverordnung nicht nur für uns, sondern auch für jeden anderen Bauherren, ein erhebliches finanzielles Risiko in Größenordnungen, die einfach unverhältnismäßig sind. Dies führt eben dazu, dass Bauherren wie wir, sehr gehemmt und unschlüssig sind. Bei den meisten eher privaten Bauherren führt dies aber sicherlich dazu, dass die Bauvorhaben erst gar nicht geplant bzw aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt werden können.

Die Politik muss hier ganz dringend korrigieren und wieder Verhältnisse schaffen, die angemessen sind und nicht dem aktuellen „Fahrrad-Wahn“ noch mehr folgen. Diese durch die ganzen ideologisch geprägten Maßnahmen erzeugten, zusätzlichen hohen Kosten, müssen dringend reduziert werden. Sonst wird der Wohnbau im Desaster enden.

Koblenz braucht nicht weniger, sondern mehr KFZ Stellplätze und Parken zu günstigen Preisen. Auch die Dominanz des Ordnungsamtes bei überzogenen Parkzeiten grenzt teilweise an eine echte Frechheit.

Oft passiert es mir selbst oder unseren Mitarbeitern, wenn die durch Parkschein erlaubte Parkdauer nur um gefühlt 10-15 Minuten überschritten wurde, dass sie schon einen Strafzettel am Auto haben.

All dies und noch einiges mehr führt dazu, dass die Besucher und Käufer sich immer mehr vom Stadtzentrum entfernen werden. Alles an Besuchern von „außerhalb“ wird sich eher Richtung Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich orientieren. Da bekommen Sie auch alles an Waren und Dienstleistungen die es in der Stadt gibt, nur können Sie gut parken und alles ist gut erreichbar.

Schauen Sie sich nur bitte den gewerblichen Leerstand in der Schlosstr und z.B. der Casinostr. an. Von der Löhrrasse, einer der ehemals begehrtesten Gewerbelagen, wollen wir besser gar nicht sprechen!

Die Menschen wollen eben nicht mit schlechten öffentlichen Verkehrsmitteln, Bus- und Bahn in die Innenstadt kommen um dann die Einkäufe quer durch Koblenz zu tragen bzw mit dem Bus und „zu Fuss“ in die Außenbereiche, um von dort mit dem eigenen Auto weiter zu fahren. Dies ist wahrlich kein Einkaufserlebnis oder nur ein sehr schlechtes J

Wirklich was bewirken würde es z.B., wenn die Stadt für mehr Parkflächen sorgt und dies z.B. Nutzern von Elektro- oder Hybridkfz, günstiger zur Verfügung stellt. Auch so kann man eine Stadt, zumindest Lokal, Emissionsärmer bekommen.

Jeder der mit dem Fahrrad besser, schneller oder günstiger in der Stadt unterwegs ist, wird dies sowieso tun. Wieso baut die Stadt nicht überall öffentliche vernünftige Fahrrad Stellplätze ? Metallboxen die abgeschlossen werden können und wo das Fahrrad dann auch sicher stehen kann. Dies wäre ein Angebot was die Menschen sicher gerne nutzen würden.

Nun ja, gerne stehe ich Ihnen für Fragen zur Verfügung, in der Hoffnung, dass meine Ausführungen auch ein Umdenken bei den Verantwortlichen anregt.

Herzliche Grüße

Markus Dommermuth

Signatur gilt für :

Anlage 2: Link zur Fahrradstellplatzsatzung Stadt Mannheim

<https://www.mannheim.de/sites/default/files/2021-03/Fahrradstellplatzsatzung.pdf>