

AG Mobilität, Initiative Innenstadt Jena e.V.

Stellungnahme Bauvorhaben Steinweg-Tower

Stand: Juni 2019

Die Initiative Innenstadt Jena begrüßt Bauvorhaben, die Lücken im Stadtbild schließen und die Innenstadt verdichten.

Dies trifft auch auf den Steinweg-Tower mit seinen bis zu 19 Stockwerken und 22.000 m² Nutzfläche zu. Davon 13.468 m² Büroflächen, 5.400 m² Hotel (154 Zimmer), 45 Wohneinheiten (1-Zimmer-Appartements), 125 Sitzplätze in Gastronomie und 80 m² Verkaufsfläche Einzelhandel.

Die „Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Steinweg Tower Jena“ kommt zu dem Schluss, dass für das Bauvorhaben 280 Stellplätze als notwendig erachtet werden und mit Sicherheitsaufschlägen für einen reibungsarmen Betrieb 310 Stellplätze zu empfehlen sind. Der Stellplatzbedarf wird durch den Ersteller der Verkehrsuntersuchung allerdings nicht nach Bauordnungsrecht bestimmt, sondern alternativ aus den berechneten induzierten Verkehren der Verkehrserzeugung für die vorgesehene Nutzung abgeleitet.

Durch ein „effizientes Betriebssystem“ mit einer möglichen Mehrfachnutzung von Stellplätzen soll sich der Parkplatzbedarf laut Verkehrsuntersuchung Steinweg-Tower von 280 – 310 noch weiter auf 230 Stellplätze (bzw. 250 Stellplätze mit Sicherheitsaufschlag) reduzieren. Durch Umsetzung eines „Mobilitätskonzeptes“ sollen weitere Reduzierungen erreicht werden.

Unter Zugrundelegung der Thüringer Bauordnung kommen wir auf folgenden Bedarf für den Steinweg-Tower:

13.468 m² Bürofläche: 336 – 448 Stellplätze
154 Hotelzimmer: 48 – 77 Stellplätze
45 Wohnungen: 45 Stellplätze
125 Sitzplätze Gastronomie: 10 – 15 Stellplätze
80 m² Einzelhandel: 2 Stellplätze
Summe: 441 – 587 Stellplätze

Aufgrund der Innenstadtlage, ÖPNV-Anschluss usw. können von dieser Zahl ausgehend sicherlich Reduzierungen angewendet werden. Eine Reduzierung von 441 – 587 auf 230 – 250 Stellplätze erscheint uns aber ohne transparente Darstellung als ungerechtfertigt.

Wir fragen uns, wozu gibt es die Thüringer Bauordnung, wenn sie auf diese Weise umgedeutet werden kann? Selbst die Parkraumsondierung von Albert Speer + Partner sieht für den Steinweg-Tower einen realistischen Bedarf von 343 Stellplätzen (S. 17).

Das Vorhaben am Steinweg 10, der „Intershop-Büro-Komplex“ vom gleichen Bauherrn, ist bereits im Bau. Hier werden 12.200 m² vermietbarer Büro- und Einzelhandelsfläche und eine Tiefgarage mit 31 PKW-Stellplätzen errichtet (30 weitere Stellplätze sollen im Steinweg-Tower nachgewiesen werden, 57 wurden abgelöst). Nach Thüringer Bauordnung (1 Stellplatz je 30-40 m² Bürofläche) kommen wir aber auf einen Bedarf von 305 – 406 Parkplätzen, die beim Steinweg 10 benötigt würden. Aufgrund dieses massiven Missverhältnisses sollen nach unserer Kenntnis Stellplätze im Steinweg-Tower für Mieter von gegenüber genutzt werden (Steinweg 10). Dies ist in der Verkehrsuntersuchung für den Steinweg-Tower allerdings völlig außen vor gelassen. Sogar offiziell sollen 30 Stellplätze für Steinweg 10 im Steinweg-Tower nachgewiesen werden. Auch dies taucht in der „Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Steinweg Tower Jena“ nicht auf.

Der Bauherr plant für den Steinweg-Tower die Errichtung einer Tiefgarage mit lediglich 200 Stellplätzen.

In der ersten Stufe von Reduzierungen gibt es in der Verkehrsuntersuchung Steinweg-Tower allerdings wie o.g. immer noch einen Bedarf von 280 – 310. Hinzu kommt der offizielle Übertrag vom Steinweg 10 i.H.v. 30 Stellplätzen. Dazu der weitere massive Fehlbedarf vom Steinweg 10 (auf 31 Stellplätze kommt ein Bedarf laut Thüringer Bauordnung von 305 – 406).

Selbst bei der zweiten Reduzierungsstufe (unklares „effizientes Betriebssystem“) kommen wir auf einen Bedarf von 230 – 250 zzgl. Bedarfe Steinweg 10.

D.h. dem Investor gelingt es trotz zweistufiger Reduzierung nicht einmal, seinen selbst berechneten Mindestbedarf darzustellen. Unter Einbeziehung der dramatisch mit Stellplätzen unterversorgten Bebauung Steinweg 10 gleich gar nicht. Von einem Nachweis von Stellplätzen nach Thüringer Bauordnung sind die 200 Tiefgaragen-Stellplätze nochmals sehr weit entfernt. Ähnlich weit von den Zahlen von AS+P.

Die meisten in der Verkehrsuntersuchung Steinweg-Tower angeführten Reduzierungsfaktoren sind darüber hinaus entweder unspezifisch, unverbundlich bzw. liegen überhaupt nicht im Verantwortungsbereich des Investors (so wird auf eine verbesserungswürdige Mobilitätsberatung der Stadt Jena verwiesen, auf Pendler- und Park&Ride-Parkplätze die es nicht gibt, die Förderung des zu Fuß Gehens, Erhöhung der ÖPNV-Qualität, das Jobticket welches für Unternehmen mit weniger als 20 Mitarbeitern nicht nutzbar ist, ein Hotel-Shuttle, CarSharing-Angebote usw.).

Wir fordern vom Investor und/oder von der Stadtverwaltung eine transparente Darstellung des Bedarfs und eine transparente Darstellung der Berechnung der Reduzierungen des Stellplatzbedarfes. Dies geschieht in der „Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Steinweg Tower Jena“ aus unserer Sicht unzureichend. Reduzierungsfaktoren dürfen nur bei tatsächlicher Umsetzung der jeweiligen Maßnahme berücksichtigt werden. Ist diese Darstellung nicht möglich, sind die Zahlen nach Thüringer Bauordnung heranzuziehen.

Weiterhin erwarten wir aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Tiefgarage auch die gemeinsame Betrachtung des Stellplatzbedarfes der beiden Maßnahmen Steinweg 10 und Steinweg-Tower. Zumindest müssten doch die 30 Stellplätze Übertrag auftauchen.

Aufgrund der schwierigen Gesamtsituation in der Innenstadt (Wegfall Parkplatz Inselplatz, Eichplatz, Wegfall von Stellplätzen auf dem Baufeld Steinweg-Tower und gegenüber usw.) erwarten wir von der Stadt (Stadtpolitik/Stadtverwaltung), dass eine Ablöse von Parkplätzen durch den Investor ausgeschlossen wird. Als Alternative können vom Investor und/oder von der Stadt Parkplätze in zumutbarer Nähe errichtet werden. Wünschenswert wäre die Errichtung der Parkplätze allerdings direkt am Ort.

Von der Stadtverwaltung und Stadtpolitik erwarten wir, dass der in Aussicht stehenden prekären Parkplatzsituation endlich aktiv entgegengesteuert wird. Alle derzeit geplanten Baumaßnahmen (Inselplatz, Eichplatz, Steinweg-Tower, Steinweg 10, Bibliothek usw.) haben eine negative Stellplatzbilanz, indem 1. oberirdische Stellplätze verschwinden und 2. nicht ausreichend Parkplätze für den jeweils neu entstehenden Bedarf errichtet werden. Das daraus resultierende doppelte Minus (oberirdische Stellplätze verschwinden und neuer Bedarf wird nicht erfüllt) werden die vorhandenen Tiefgaragen und die 200 frei verfügbaren Stellplätze im Inselplatzparkhaus nicht kompensieren können!

Unter aktivem Gegensteuern verstehen wir eine Kompensation wegfallender Parkplätze (beim Bau des Steinweg-Towers und Intershop-Komplexes fallen allein bereits 166 Parkplätze weg, die bisher größtenteils fest vermietet waren) durch Neubau von Stellplätzen, Park&Ride o.ä. sowie einen anderen Umgang mit Bauvorhaben in der Innenstadt. Der Neubau eines Bürogebäudes mit 12.200 m² Nutzfläche und 31 Stellplätzen darf zukünftig ohne Kompensationsmaßnahmen nicht mehr möglich sein.

*Die Initiative Innenstadt Jena e.V. ist der Zusammenschluss der Unternehmer der Jenaer Innenstadt.
Unser Ziel ist es, gemeinsam mit allen anderen städtischen Akteuren, ein pulsierendes Zentrum für eine dynamische Stadt zu gestalten.*

Geschäftsstelle:
Initiative Innenstadt Jena e.V.
Neugasse 34
07743 Jena

T 03641 22 87 197
E info@innenstadt-jena.de

Sparkasse Jena-Saale-Holzland
DE77 8305 3030 0018 0484 98
HELADEF1JEN

Sitz des Vereins: Jena

Eingetragen beim Amtsgericht Jena
VR 231671 (Fall 1)
St.-Nr. 162/140/10473

www.innenstadt-jena.de
www.facebook.com/innenstadtjena
www.instagram.com/innenstadtjena