

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 10.06.2009	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat II ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2009/0232 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Änderung der Planung von 2 Parkpaletten im Neubaugebiet Darmstadt-Kranichstein
Süd-West K 6.1 zu 3 offenen Parkhäusern

Vorlage vom: 08.06.2009

Beschlussvorschlag:

1. Der Änderung der Planung und Bau von 2 Parkpaletten im Neubaugebiet Darmstadt-Kranichstein Süd-West K 6.1 zu 3 offenen Parkhäusern wird zugestimmt.
2. Der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung des Architekturbüros Ernst-Friedrich Krieger, abschließend mit Kosten in Höhe von:

Jägertorstraße		
Flur 30 Nr. 140	(91 PKW)	988.611,00 Euro
Elsa-Brandström-Weg		
Flur 30 Nr. 113	(100 PKW)	1.030.453,00 Euro
Elisabeth-Selbert-Straße		
Flur 30 Nr. 122	(64 PKW)	746.230,00 Euro
Gesamtsumme		2.765.294,00 Euro

wird zugestimmt.

3. Die Finanzierung der drei offenen Parkhäuser erfolgt aus den Resten der zur Verfügung stehenden Mitteln aus dem Wirtschaftsplan 2008. Zur Verfügung stehen insgesamt 2.813.666,00 €. Zur Ausführung gelangt zunächst das Parkhaus Elisabeth-Selbert-Straße. In direktem Anschluss werden die Parkhäuser Elsa-Brandström-Weg und Jägertorstraße gebaut.
4. Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt wird ermächtigt, sofort nach Magistratsbeschluss/ Beschluss der Betriebskommission weitere Planungsschritte in Auftrag zu geben.
5. Die mit Beschluss vom 17.01.2007, Beschluss-Nr. 34 genehmigte Fällung von 2 nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen bleibt bestehen.
6. Der gleich lautende Beschlussvorschlag wird in der Sitzung der Betriebskommission des Eigenbetriebs Immobilienmanagement Darmstadt am 24. Juni 2009 behandelt.
7. Vorbehaltlich der Zustimmung der Betriebskommission am 24. Juni 2009 leitet der Magistrat diese Vorlage zur Beratung im Planungs- Bau- und Verkehrsausschuss am 23. Juni 2009 und zur Beratung in der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 30. Juni 2009 weiter.

Anlagen: Pläne, Baubeschreibung, Berechnungen

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Dienstliche Veranlassung und Baubedürfnis

Mit Magistratsbeschluss vom 17.01.2007, Beschluss-Nr. 34 wurde das Hochbau- und Maschinenamt beauftragt, die Planung und Realisierung einer Parkpalette im Neubaugebiet K 6.1 Flur 30 Nr. 140/19 (Jägertorstraße) sowie die Planung einer Parkpalette im Neubaugebiet K 6.1 Flur 30 Nr. 113 zu veranlassen.

Nach Auswertung der Angebote einer General-Unternehmer-Leistung für die Jägertorstraße im September 2008 wurde die Ausschreibung aufgehoben, da aufgrund der überhöhten Stahlpreise die Kosten pro Stellplatz über den vertraglich festgelegten Maximalbetrag in Höhe von 13.500 € gelegen hätte.

Anstatt der ursprünglich vorgesehenen zweigeschossigen Parkhäuser wurden daraufhin, um die Kosten zu verringern, eingeschossige Großgaragen geplant.

Erläuterungsbericht

Die vorgelegte Planung des Architekturbüros Ernst-Friedrich Krieger basiert auf dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans K 6.1.2

In dieser Planung sind Großgaragen an der Jägertorstraße (Baufeld F_{Ost}) und am Elsa-Brandström-Weg (Baufeld V1) vorgesehen.

An der Elisabeth-Selbert-Straße (Baufeld V5) waren Stellplätze vorgesehen. Auf diesem Standort soll eine zusätzliche Großgarage entstehen.

Die Entwurfsplanung der drei Parkhäuser wurde im Hinblick auf die Anforderungen des städtebaulichen Konzeptes, die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit und in technischer Hinsicht abgestimmt.

Funktion

Der Bebauungsplan K 6.1.2 sieht die Bündelung der im Gebiet benötigten Stellplätze vor. Dadurch kann der Erschließungsaufwand niedriger gehalten werden und die Wohnqualität, insbesondere für Familien, steigt sich.

Der Bebauungsplan sieht das Anwohnerparken an verschiedenen Standorten vor. Für eine ebenerdige Umplanung ist die Fläche für eine Garagenanlage um ein Grundstück erweitert worden (Baufeld V5).

Städtebau

Die drei Großgaragen sind als Gebäudekuben ausgebildet und fügen sich mit Ihrer Größe in das städtebauliche Raster des Baugebietes ein. Die Höhenentwicklung wurde soweit wie möglich begrenzt. Dem Status des Baugebietes als Wohngebiet wurde mit der Materialwahl der Fassaden und der Freiflächengestaltung Rechnung getragen. Jeder Fassade ist ein Grünthema vorgestellt, z.B. Bambusschirm, Berankung mit wildem Wein und mit unterschiedlich blühenden Stauden.

Bauliches Konzept

Anstatt der zweigeschossigen Parkhäuser sind drei nunmehr ebenerdige, eingeschossige Großgaragen geplant.

Die umschließenden Wände werden so gestaltet, dass der erforderliche Lärmschutz, eine mögliche Transparenz aus Sicherheitsgründen und eine ansprechende Fassadengestaltung Berücksichtigung finden: Die Fassaden sind aufgrund von Schallschutzmaßnahmen bis auf die Zufahrts- und Zugangsöffnungen geschlossen auszuführen.

Die Dachflächen entlang der Wohnbebauung werden begrünt.

Das Aufbringen einer Photovoltaikanlage ist auf dem Trapezblech möglich.

Konstruktion und Gestaltung

Die Konstruktion besteht im Wesentlichen aus Leimholzbindern, die auf Stahlbetonstützen, bzw. Wänden aufliegen, so dass die Zufahrts- und Parkflächen der Großgaragen stützenfrei bleiben. Aus Schallschutzgründen sind die Außenwände als geschlossene Stahlbetonwände ausgebildet.

Der Boden besteht aus versickerungsfähigem Betonpflaster auf Kies- und Sandunterbau.

Die Dachflächen werden mit Trapezblech bedeckt und entlang von Wohnbebauung begrünt. Die Planung sieht vor, dass nur die Stellplätze überdacht werden und die Fahrgassen ohne Überdachung belassen werden, so dass natürliche Belichtung und Belüftung möglich ist und hohe Nebenkosten für Tagesbeleuchtung und mechanische Abluftanlagen vermieden werden.

Jägertorstraße (Baufeld F_{ost}):

Entlang der Jägertorstraße verläuft die Schallschutz-Gabionenwand. Diese bildet gleichzeitig die Außenwand an der Ostseite der Großgarage.

Die Zufahrt erfolgt auf der Nordseite der Großgarage. Zugänge sind an der Westseite angeordnet.

Baufeld V1 und V5:

Die Zufahrt erfolgt über die Einfahrten auf den Südseiten der Großgaragen. Zugänge sind auch an den Nordseiten angeordnet.

Lärmschutz

Der Lärmschutz findet besondere Beachtung und wurde bei der Planung bereits integriert. Die durch die Nutzung der Parkpalette verursachte Lärmemission soll durch die Ausführung und Gestaltung der Fassaden soweit abgemindert werden, um die Emissionsgrenzwerte einzuhalten.

Freiflächen

Die Freibereiche werden ansprechend gestaltet. Wegeflächen und Zufahrten werden mit einem Pflasterbelag versehen. An den Fassaden werden Rank- und Bambuspflanzen gesetzt. Größere

Flächen werden nach B-Plan mit Bäumen versehen. In die restlichen Flächen wird Rasen eingesät.

Baumfällung

Jägertorstraße:

Auf dem Grundstück Flur Nr. 140/24 müssen im Bereich der zu erstellenden Parkpalette 2 Bäume gefällt werden. Ersatzpflanzungen nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung erfolgen an anderer Stelle auf dem Grundstück im Rahmen der Baumaßnahme.

Erschließung

Jägertorstraße:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über die Elisabeth-Selbert-Straße. Das Grundstück ist allseitig von öffentlichen Fußwegen umschlossen. Das Baugrundstück wird im Osten von der Jägertorstraße, im Norden von der Elisabeth-Selbert-Straße, im Süden von einer Grünfläche und im Westen von 2-geschossigen Reihenhäusern umgeben.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über getrennte Fahrspuren.

Die Zufahrt wird über automatische Schranken geregelt

Baufeld V1:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Süden über die Elisabeth-Selbert-Straße. Das Grundstück ist allseitig von öffentlichen Fußwegen umschlossen. Das Baugrundstück wird im Westen vom Elsa-Brandström-Weg, im Süden von der Elisabeth-Selbert-Straße, im Norden von einer Grünfläche und im Osten von 3-geschossigen Geschosswohnungen umgeben.

Die Großgarage ist in drei Parkbereiche mit separaten Zufahrten unterteilt. Die Zu- und Abfahrt erfolgt jeweils über getrennte Fahrspuren.

Die Zufahrt wird über automatische Schranken geregelt

Baufeld V5:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Süden über die Elisabeth-Selbert-Straße. Das Grundstück ist an drei Seiten von öffentlichen Fußwegen umschlossen. Das Baugrundstück wird im Süden von der Elisabeth-Selbert-Straße, im Osten und Westen von 3-geschossigen Geschosswohnungen und im Norden von einer Grünfläche umgeben.

Die Großgarage ist in zwei Parkbereiche mit separaten Zufahrten unterteilt. Die Zu- und Abfahrt erfolgt jeweils über getrennte Fahrspuren.

Die Zufahrt wird über automatische Schranken geregelt

Rettungswege / Brandschutz

Für die drei Großgaragen wurde jeweils ein Brandschutzkonzept erstellt.

Die Flucht- und Rettungswege werden gekennzeichnet, eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht notwendig.

Jägertorstraße:

Die Großgarage hat 3 Ausgänge, die direkt ins Freie führen. Die Fluchtweglänge beträgt max. 34,00 m.

Baufeld V1:

Die Großgarage hat 6 Ausgänge, die direkt ins Freie führen. Die Fluchtweglänge beträgt max. 25,00 m.

Baufeld V5:

Die Großgarage hat 4 Ausgänge, die direkt ins Freie führen. Die Fluchtweglänge beträgt max. 25,00 m.

Stellplätze

Maße der Stellplätze: 2,40 m x 5,00 m, Fahrgassenbreite 6,00 m

Jägertorstraße:

91 Stellplätze, davon 4 behindertengerechte Stellplätze.

Baufeld V1:

100 Stellplätze, davon 4 behindertengerechte Stellplätze.

Baufeld V5:

64 Stellplätze

Bauzeit

Es ist mit einer Bauzeit von 12 Monaten ab erteilter Baugenehmigung sowie erteiltem Bauauftrag zu rechnen.

Planung

Die Planung und Bauleitung liegt in den Händen des Architekturbüros Ernst-Friedrich Krieger, Darmstadt.

Projektsteuerung

Die Projektsteuerung erfolgt durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt, Fachbereich Bauunterhaltung und Projektsteuerung

Kosten

Kosten für den Neubau
Nach DIN 276, April 1981

Die Kosten gliedern sich wie folgt:

offenes Parkhaus mit 91 Pkw-Einstellplätzen
Elisabeth-Selbert-Straße 2/Jägertorstraße, Flur 30, Flurstück 140/24

KGr.

1.0	Kosten des Baugrundstücks	0,00 EUR
2.0	Kosten der Erschließung	17.000,00 EUR
3.0	Kosten des Bauwerks	459.014,00 EUR
4.0	Kosten des Gerätes	52.799,00 EUR
5.0	Kosten der Außenanlagen	155.208,00 EUR
6.0	Kosten für zusätzliche Maßnahmen	0,00 EUR
7.0	Baunebenkosten	146.744,00 EUR
Summe netto		830.765,00 EUR
Summe brutto		988.611,00 EUR

offenes Parkhaus mit 100 Pkw-Einstellplätzen Elsa-Brandströmweg 1 (Baufeld V1),
Flur 30, Flurstück 113/1

KGr.

1.0	Kosten des Baugrundstücks	0 ,00 EUR
2.0	Kosten der Erschließung	10.000,00 EUR
3.0	Kosten des Bauwerks	552.382,00 EUR
4.0	Kosten des Gerätes	43.421,00 EUR
5.0	Kosten der Außenanlagen	105.777,00 EUR
6.0	Kosten für zusätzliche Maßnahmen	0,00 EUR
7.0	Baunebenkosten	154.347,00 EUR
Summe netto		865.927,00 EUR
Summe brutto		1.030.453,00 EUR

**offenes Parkhaus mit 64 Pkw-Einstellplätzen Elisabeth-Selbert-Straße 1 (Baufeld V5),
Flur 30, Flurstück 122/3**

KGr.

1.0	Kosten des Baugrundstücks	0 ,00 EUR
2.0	Kosten der Erschließung	9.000,00 EUR
3.0	Kosten des Bauwerks	398.780,00 EUR
4.0	Kosten des Gerätes	34.216,00 EUR
5.0	Kosten der Außenanlagen	73.631,00 EUR
6.0	Kosten für zusätzliche Maßnahmen	0,00 EUR
7.0	Baunebenkosten	111.457,00 EUR
Summe netto		627.084,00 EUR
Summe brutto		746.230,00 EUR

1. Der beschlossenen Magistratsvorlage vom 07.12.2006 (Beschluss Nr. 0000) lag eine Kostenschätzung des Büros „StadtBauPlan“ für die Stellplatzanlagen zu Grunde. Es wurde seinerzeit von Herstellungskosten in Höhe von ca. 11.600,- € je Stellplatz ausgegangen.
2. Die nunmehr vorliegende Kostenübersicht nach Kostenschätzung des Architekturbüros Krieger weist Gesamtkosten in Höhe von 2.765.294,00 € für die 3 offenen Parkhäuser aus. Bei 255 Stellplätzen ermittelt sich ein durchschnittlicher und aufgerundeter Betrag je Stellplatz in Höhe von ca. 11.000,00 €. Um eine Gleichbehandlung der Stellplatzpflichtigen sicherzustellen, werden trotz unterschiedlicher Kosten keine unterschiedlichen Entgelte für die verschiedenen Standorte erhoben.
3. Die Kosten für Schallschutzmaßnahmen für das Gesamtgebiet (Abschirmung des Verkehrslärms von Jägertorstraße und Kranichsteiner Straße) in Höhe von 113.526,00 € werden aus den Erschließungskosten „Baugebiet K6 / K8 – Kranichstein West“ finanziert und werden den Stellplatzpflichtigen nicht angelastet.
4. Die monatliche Betriebskostenvorauszahlung (Kosten für Betrieb, Unterhaltung, Instandhaltung sowie Grundstückskosten) für die Stellplatzpflichtigen ist dagegen deutlich niedriger zu veranschlagen, als die nach den vertraglichen Vereinbarungen mit den Stellplatzpflichtigen fälligen 38,00 €. Dieser Betrag wird voraussichtlich auf ca. 23,00 € sinken.

Laut Stellplatzvertrag sind die Kosten für die Nutzungsrechte bei Fertigstellung der Parkanlagen zu zahlen. Demnach würde die Wissenschaftsstadt Darmstadt bei Fertigstellung der Parkanlagen nach Stand der derzeit abgeschlossenen Stellplatzverträge ca. 2.442.000,00 € (222 Nutzungsrechte x 11.000,00 €) einnehmen.

Von diesem Betrag sind 572.000,00 € (52 x 11.000,00 €) abzuziehen, da derzeit insgesamt 52 Nutzungsrechte durch die Abgabe von Autofrei-Erklärungen (47) sowie durch Behindertenparkplätze (5) nicht zur Zahlung fällig sind. Die Stellplatzsatzung gibt diese Möglichkeit, wobei der Zahlungsanspruch zwar auch durch die Eintragung einer Grundschuld zu sichern ist, eine

Zahlungsverpflichtung jedoch nicht besteht.

Bis zur Fertigstellung des Baugebietes ist noch mit ca. 46 weiteren Grundstücksverträgen zu rechnen, die ihren Stellplatzbedarf in den Stellplatzanlagen nachweisen müssen. () Bei ca. 11.000,00 € je Stellplatz ist mit einer Summe von ca. 506.000,00 € zu rechnen, die, abzüglich möglicher Autofrei-Erklärungen bzw. Behindertenparkplätze, zur Deckung der Stellplatzkosten dient.

Die gesamten Nutzungsrechte belaufen sich danach auf ca. 268, bei 255 zu errichtenden Stellplätzen. Durch die Vielzahl der abgegebenen Autofrei-Erklärungen und Behindertenparkplätzen sind die 255 Stellplätze ausreichend.

Die Differenz von ca. 13 Nutzungsrechten kann auf der ebenerdigen Parkfläche im Nordwesten des Baugebietes, Flurstück Nr. 109 nachgewiesen werden.

Bisher abgeschlossene Verträge:

		Einnahmen	Zusatzfinanzierung
Nutzungsrechte	170 x 11.000 EUR	1.870.000 EUR	
Autofreierklärung	47 x 11.000 EUR		517.000 EUR
Behinderten Plätze	5 x 11.000 EUR		55.000 EUR
		572.000 EUR	572.000 EUR
<u>Abzügl der Kosten für die Parkhäuser</u>		<u>- 2.805.000 EUR</u>	

Zwischenfinanzierung

363.000 EUR

entspricht 33 noch abzuschließende
Nutzungsrechte x 11.000 EUR

Diese Berechnung basiert auf 255 Nutzungsrechten, die in den Parkhäusern nachgewiesen werden. Abgeschlossen werden ca. 268 Nutzungsverträge. Da jedoch bereits bei derzeitigem Stand eine erhebliche Zahl von Autofreierklärungen vorliegen, die den Betrag in Höhe von ca. 11.000,00 € nicht leisten müssen, stellen diese ca. 13 Nutzungsrechte (13 x 11.000,00 € = 143.000,00 €) einen finanziellen Ausgleich dar.

Es wird den Nutzungsberechtigten angeboten, die Stellplatzkosten von derzeit ca. 11.000,00 € je Stellplatz bereits ab sofort zu überweisen, so dass keine Finanzierungskosten entstehen. Im Falle, das die Stellplatzkosten erst bei Fertigstellung der Parkanlagen gezahlt werden, addiert sich zu den Kosten der Nutzungsrechte der Anteil an Finanzierungskosten in Höhe von ca. 440,00 €.

Der Dezernent II

Der Dezernent VI

Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat