

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 10.07.2024	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Mobilitäts- und Tiefbauamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat III Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2024/0207 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 541010 Kostenstelle: 066-040-1000 Kostenträger: 5410-11 Investitionsnummer: 22066-5020 Sachkonto:		

Betreff: Bau und Betrieb der Quartiersgaragen im Ludwigshöhviertel

Vorlage vom: 28.06.2024

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt der Planung und dem Bau der Quartiersgaragen 1 und 3 im Ludwigshöhviertel zu.
2. Dem künftigen Betrieb der Quartiersgaragen durch IDA und die umsatzsteuerpflichtige Verpachtung an die HEAG Holding wird zugestimmt.
3. Der Magistrat nimmt die Herstellung von temporären Interimsstellplätzen durch die BVD New Living zur Kenntnis.

Anlagen: Anlage 1 Übersichtplan
Anlage 2 Vorentwurfspläne
Anlage 3 Kostenaufstellung

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:

Auswirkungen auf Stadtklima: ☒ ja ☐ nein

Auswirkungen auf THG-Emissionen: ☐ gering¹⁾ ☒ mittel/groß²⁾

Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung: ☒ ja ☐ nein

Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:

Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft? ☒ ja ☐ nein

Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt? ☐ ja ☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 28.06.2024

Die Umnutzung des Ludwigshöhviertels in ein urbanes Wohnquartier ermöglicht die zeitnahe Schaffung dringend benötigten Wohnraums in Darmstadt. Dies führt jedoch auch zu einem steigenden Verkehrsaufkommen. Ein erklärtes Ziel der Gebietsentwicklung ist es, den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine nachhaltige und vielfältige Mobilität zu ermöglichen. Das hierzu entwickelte Mobilitätskonzept mit den Bausteinen Stellplatz- und Mobilitätsmanagement, das in ähnlicher Form bereits erfolgreich in der Lincoln-Siedlung umgesetzt wurde, bildet die Grundlage für eine multimodale Quartiersentwicklung, bei der Mobilitätsalternativen zum eigenen Auto gefördert werden. Einzelheiten zu den Bausteinen des Mobilitätskonzeptes sind dem Internetauftritt <https://www.ludwigshoehviertel.de/> zu entnehmen.

Das gesamte Quartier wird größtenteils verkehrsberuhigt und mit Hilfe der festgelegten Einschränkungs- und Verzichtssatzung im Ludwigshöhviertel (MV 2021/0270) „autoarm“ gestaltet. Neben den herzustellenden wohnungsnahen Stellplätzen (0,15 Kfz-Stellplätze je WE; vorwiegend für mobilitätseingeschränkte Personen) auf den Privatgrundstücken, werden die übrigen Kfz-Stellplätze (zwischen 0,35 (geförderter Wohnbau) und 0,5 Kfz-Stellplätze je WE; Nutzung durch Anwohnende) in bis zu drei dezentralen Quartiersgaragen nachgewiesen. Diese Planung soll den Charakter des „autoarmen“ Quartiers unterstützen und somit den Parksuchverkehr im gesamten Quartier reduzieren und zudem die Aufenthaltsqualität sichern.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist unter Berücksichtigung des fortlaufenden Wohnungsbaus und dem Zuzug der Bewohnerschaft daher der Bau von zunächst zwei Quartiersgaragen (siehe Anlage 1; Garage 1 + 3) mit ca. 530 Stellplätzen vorgesehen. Zusätzlich zu den o.g. Parkieranlagen stehen ebenfalls weitere Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Diese Stellplätze werden ebenfalls bewirtschaftet und sind den Besuchern des Quartiers vorbehalten. Die dritte Garage soll zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden, sobald hinreichend Wohnungen errichtet sind und der Verteilschlüssel von Wohnen und Gewerbe/Dienstleistung um den Karl-Plagge-Platz bekannt sind.

Die DSE hat eine Masterplanung (Grundrisse, IFC-Modell, Kostenschätzung, Bodengutachten, Schallschutzgutachten) zu den Garagen als Grundlage für eine funktionale Leistungsbeschreibung erarbeitet. In einem europaweiten Verhandlungsverfahren (VOB/A-EU) soll im Weiteren ein Generalübernehmer zur Planung und Errichtung gefunden werden. Das Projektmanagement liegt bei der DSE. Das Verfahren ist so aufgestellt, dass die Angebots- und Bieterphase direkt nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung beginnt. Bauweise und Konstruktionsraster der Garagen wird nicht vorgegeben, Holzhybridlösungen sind ebenso möglich wie Stahl- oder Stahlbetonlösungen. Der Markt für verschiedenste Systemhersteller ist damit geöffnet. Die Garagen werden ca. 49 m lang, 33 m breit und max. 16,5 m hoch sein.

Die PV-Anlage auf dem obligatorischen Gründach soll von Dritten errichtet werden, die Dachfläche wird zu diesem Zweck verpachtet. Um Schnittstellen zu minimieren, errichtet der GÜ bis einschließlich Unterkante PV-Modul. Das Vorgehen hat sich in anderen Projekten bewährt.

Eine der wesentlichen Herausforderungen der beiden Garagenbauten ist das Thema Schallschutz. Das Schallschutzgutachten ergibt eindeutig, dass eine schallmindernde Fassadenkonstruktion notwendig wird. In der Masterplanung wird dies durch eine gekantete Lamellenanordnung gewährleistet. Diese sorgt gleichzeitig für eine wirksame natürliche Belüftung (und Entrauchung) der Garage.

Diese sogenannte offene Großgarage ist Grundbedingung für die Bieter. Um die brandschutztechnische Belange an die Großgaragen erfüllen zu können ist für die Verwirklichung einer großflächigen und dichten Fassadenbegrünung eigens die Installation und der dauerhafte Betrieb einer Belüftungsanlage oder eines eigenständigen Trag- und Wartungssystems sowie einer Bewässerungsanlage notwendig. Aufgrund der dadurch entstehenden, unverhältnismäßig hohen Kosten, in Höhe eines siebenstelligen Betrages je Garage ist seitens des Planungs- und Klimaschutzdezernat der Verzicht auf eine Fassadenbegrünung zu Gunsten einer stärkeren Begrünung im Umfeld entschieden worden. Zudem würde eine mechanische Be- und Entlüftung an dieser Stelle den Klimaschutzzielen der Wissenschaftsstadt Darmstadt widersprechen.

Berücksichtigung des Klimavorbehalts im Bereich Hochbau (Magistratsvorlage 2023/0097)

Das Amt für Klimaschutz und Klimaanpassung wurde von der Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co. KG in Grundüberlegungen für eine funktionale Leistungsbeschreibung für die Planung und Errichtung der Quartiersgarage eingebunden. Die weitergehende Planung und Errichtung wird vom zu beauftragenden Generalübernehmer ausgeführt. Wesentliche Ergebnisse der Abstimmungen waren:

- Baukonstruktion, graue Emission: Die vorgesehene Planung als Parkhaus ist grundsätzlich gegenüber Tiefgaragen zu bevorzugen, da hier eine spätere Umnutzung möglich wird und zusätzlich damit deutlich geringere graue Emissionen verbunden sind. Bei der Konstruktion ist eine ressourcenschonende Bauweise anzustreben. Entsprechend ist die Nachhaltigkeit der Bauweise ein Kriterium bei der Beauftragung eines Generalübernehmers.
- Begrenzung der Betriebsenergie: Durch die Planung als „offene“ Parkgarage ist eine natürliche Belüftung gegeben und auf eine andernfalls dauerhaft in Betrieb befindliche mechanische Lüftung kann verzichtet werden.
- Umfassende Solarenergienutzung: Auf dem extensiv begrünten Flachdach ist eine Photovoltaik-Anlage (PV) vorgesehen. Diese Anlage soll durch Dritte errichtet werden. Bei der Verpachtung der Dachfläche wird eine umfassende Solarenergienutzung gefordert werden.
- Als Maßnahmen zur Klimaanpassung durch Begrünung sind eine extensive Begrünung der Dachfläche und eine Begrünung der Treppenhäuser vorgesehen. Zusätzliche Maßnahmen, die den Anforderungen des Bebauungsplans Rechnung tragen, sind noch vom Generalübernehmer zu entwickeln.

Die noch frühe Planungsphase (Vorentwurf) lässt eine klima-optimierte Planung erwarten. Die Klimarelevanzprüfung wird noch bis zum Abschluss der Planung durch den Generalübernehmer fortgeführt.

Die Mittel zur Errichtung der Garagen liegen wie die Ablösebeträge für die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze im Kernhaushalt. Mit Errichtung und Übergabe wird das Eigentum an den städtischen Immobiliendienstleister IDA übertragen. IDA wird damit zuständig für Dach und Fach und verpachtet die Garagen in einem üblichen Gewerbemietvertrag an die HEAG Holding (Sparte Parken).

Um das aktuelle Defizit an notwendigen Stellplätzen zum Beginn des Zuzugs kompensieren zu können, werden temporäre Interimsstellplätze (siehe Anlage 2) eingerichtet. Diese stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern bis zur Fertigstellung der o.g. Quartiersgaragen zur Verfügung. Der Bau der Interimsstellplätze erfolgt im Auftrag der Stadt durch die BVD New Living. Unterhalt und Betrieb erfolgt durch die HEAG Holding.

Spätestens zum Zeitpunkt der Volllastung dieser Anlagen (vrs. Mitte 2025) ist eine zentrale Stellplatzvergabe zur Umsetzung der Einschränkungs- und Verzichtssatzung durch die HEAG mobilo vorzunehmen. Die Interimsplätze sind mit Eröffnung der Quartiersgaragen zurückzubauen und werden in der Folge als Grünflächen hergestellt. Die Errichtung dieser Plätze erfolgt ebenfalls Zug um Zug, die ersten ca. 50 Plätze sollen im 3. Quartal 2024 errichtet werden.

Die Mittel für Planung und Umsetzung der Quartiersgaragen stehen größtenteils unter der Investitionsnummer 22066-5020, Kostenstelle 066-040-1000, Kostenträger 5410-11 zur Verfügung, der Rest wird im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2025 bereitgestellt.

Die Mittel von zusammen 450.000 Euro für die Interimsstellplätze werden bereitgestellt. Dabei werden im Jahr 2024 ca. 130.000 € benötigt und der Rest von 320.000 € im Jahr 2025.

Dezernat III

Dezernat IV

Dezernat VI

Michael Kolmer
Stadtrat

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Paul Georg Wandrey
Stadtrat