

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 04.01.2007	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Hochbau- und Maschinenamt Liegenschaftsamt Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	Dezernat II Dezernat III ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Tagesordnung: ☐ I ☐ II	Vorlage-Nr. 2006/0679 Magistratsbeschluss-Nr.

**Betreff: Planung und Bau von Parkpaletten im Neubaugebiet Darmstadt-Kranichstein
Süd-West K 6.1, Gemarkung Darmstadt Flur 30 Nr. 113 und Nr. 140/19
- Fällung von 2 Bäumen nach der Baumschutzsatzung -**

Vorlage vom: 7.12.2006

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung des Architekturbüros Ernst-Friedrich Krieger, abschließend mit Kosten in Höhe von:

Jägertorstraße Flur 30 Nr. 140/19	(155 PKW)	1.820.000,00 Euro
Elsa-Brandström-Weg Flur 30 Nr. 113	(110 PKW)	1.299.000,00 Euro
Gesamtsumme		3.119.000,00 Euro

wird zugestimmt.

2. Zur Ausführung gelangt zunächst die Parkpalette Jägertorstraße mit Kosten in Höhe von 1.820.000,00 Euro.

3. Die Finanzierung der Parkpalette Jägertorstraße ist unter der Haushaltsstelle 02.6801001.960400 wie folgt vorgesehen:

	kw	VE
2005	150.000,00 Euro	
2006	1.430.000,00 Euro	
Summe	1.580.000,00 Euro	
NA 2006	---	240.000,00 Euro
2007	240.000,00 Euro	
	1.820.000,00 Euro	

Zur Finanzierung der noch erforderlichen Mittel in Höhe von 240.000,00 € abzüglich der Kosten für Maßnahmen, die aus der HH-Stelle 02.6300001.960410 („Baugebiet K6 / K8 – Kranichstein West“) in Höhe von 136.500,00 € zu finanzieren sind, wird noch eine Veranschlagung in Höhe von 103.500,00 € erforderlich. Als Deckungsmittel stehen Einnahmen aus den Beiträgen der künftigen Nutzer zur Verfügung.

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, bei den Haushaltsberatungen für den 2. Nachtragshaushalt 2006 eine VE in Höhe von 103.500,00 € vorzusehen, die im Haushaltsjahr 2007 kassenwirksam wird.

4. Über den Zeitpunkt der Veranschlagung der Kosten für die Parkpalette „Elsa-Brandström-Weg“ ist bei den Haushaltsberatungen 2007 der Stadtverordnetenversammlung zu entscheiden. Als Deckungsmittel stehen Einnahmen aus Beiträgen der künftigen Nutzer zur Verfügung. Für den Fall, dass die Beiträge zur Finanzierung nicht ausreichen, sind die fehlenden Mittel der Stellplatzrücklage zu entnehmen.
5. Das Hochbau- und Maschinenamt wird ermächtigt, sofort nach Magistratsbeschluss weitere Planungsschritte in Auftrag zu geben.
6. Der Magistrat stimmt der Fällung von 2 nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen zu. Die Ersatzpflanzungen werden auf dem Grundstück Flur 30 Nr. 140/19 erfolgen. Die Ersatzpflanzung wird nach Fertigstellung der Jägertorstraße durchgeführt.

Anlagen: Entwurfsplanungsmappe
Lageplan Baumfällung
Pläne Parkpalette Jägertorstraße
Pläne Verschränkungszone

Beschluss des Magistrats vom

Dienstliche Veranlassung und Baubedürfnis

Mit Magistratsbeschluss vom 08.06.2005, Beschluss-Nr. 0321 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.

Erläuterungsbericht

Die vorgelegte Planung des Architekturbüros Ernst-Friedrich Krieger basiert auf dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanentwurfs K 6.1.2. In dieser Planung sind die Parkpaletten an der Jägertorstraße und am Elsa-Brandström-Weg (Verschränkungszone) vorgesehen. Die Entwurfsplanung beider Parkpaletten wurde im Hinblick auf die Anforderungen des städtebaulichen Konzeptes, baurechtliche Genehmigungsfähigkeit und in technischer Hinsicht abgestimmt.

Funktion

Der Bebauungsplanentwurf K 6.1.2 sieht die Bündelung der im Gebiet benötigten Stellplätze an 2 Standorten vor.

Dadurch kann der Erschließungsaufwand niedriger gehalten werden und die Wohnqualität, insbesondere für Familien, steigert sich. Die Parkpaletten beherbergen diese Stellplätze.

Städtebau

Die Parkpaletten 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. Die Fassaden bestehen aus einer filigranen Konstruktion und spielen mit dem Wechsel von offen und geschlossenen. Jeder Fassade ist ein Grünthema vorgestellt, z.B. Bambusschirm, Berankung mit wildem Wein und mit unterschiedlich blühenden Stauden.

Bauliches Konzept

Die beiden Parkpaletten gliedern sich in zwei Geschosse, wobei die untere Ebene um ein halbes Geschoss ins Erdreich gebaut wird. Die Zufahrt zu den einzelnen Ebenen erfolgt über Halbrampen, die nebeneinander an einer Seite der Gebäude angeordnet sind. Die erforderlichen Fußgängerzugänge als Treppen und Rampen, befinden sich an den Längsseiten der Fassaden. Die obere Ebene wird mit einem Shed-Dach, das für die mögliche Aufnahme von Photovoltaikelementen ausgerichtet wurde, geschlossen. Die umschließenden Wände werden so gestaltet, dass der erforderliche Lärmschutz, eine mögliche Transparenz aus Sicherheitsgründen und eine ansprechende Fassadengestaltung Berücksichtigung finden. Die notwendigen Technikräume werden unterhalb der Zufahrtsrampen angeordnet.

Konstruktion und Gestaltung

Die Konstruktion besteht im Wesentlichen aus einem Stahlskelettbau, in den in der oberen Ebene Stahlbeton-Fertigteildecken eingelegt werden. Die Umfassungsmauern im Erdreich werden aus Stahlbeton erstellt.

Der Boden der unteren Ebene besteht aus Betonpflaster auf Kies- und Sandunterbau.

Die umschließenden Außenwände werden aus Gestaltungsgründen soweit hochgezogen, dass die Dachform überdeckt wird. Für die Fassaden wird hauptsächlich Streckmetall mit geringem Öffnungsanteil verwendet. Somit wird die natürliche Belüftung und Belichtung gesichert und gleichzeitig der Lärmschutz für die Anwohner gewährleistet. Hohe Nebenkosten für Tagesbeleuchtung und mechanische Abluftanlagen werden vermieden.

Die Dachfläche ist als Shed-Dach ausgebildet und mit Trapezblech verkleidet. In jedem Dachsegment befinden sich Lüftungs- und Belichtungsöffnungen.

Jägertorstraße:

Auf der Westseite ist eine Pergola aus Stahlkonstruktion der Gebäudefassade vorgestellt. Die Stahlkonstruktion wird mit einer Holzschalung versehen und begrünt. Sie bietet somit Lärmschutz und optische Verbesserung für die direkt angrenzenden Reihenhäuser. Die Gabionenwand vor einem Teil der Ostfassade ist eine gestalterische Fortführung der Lärmschutzwände entlang der Kranichsteiner Straße. Die Ostfassade ist außer der Projektionsfläche der Gabionenwand mit Trapezblech hinterlegt und mit 4 festverglasten Fensterelementen versehen, um ihrer Funktion als Lärmschutzwand zur Jägertorstraße Rechnung zu tragen. Treppen und Fußgängerrampen sind in die Stahlkonstruktion der Pergola integriert.

Verschränkungszone:

Die Ostfassade ist aus Lärmschutzgründen mit Trapezblech hinterlegt und mit festverglasten Fensterelementen versehen. Die Treppen und Rampen zu den Parkebenen werden aus Stahlbeton erstellt.

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, dass keine Belästigung entsteht.

Die Ostfassade der Anlage schirmt zugleich das Gesamtgebiet gegen Verkehrslärm von der Jägertorstraße und der Kranichsteiner Straße ab.

Freiflächen

Die Freibereiche werden ansprechend gestaltet. Wegeflächen und Zufahrten werden mit einem Pflasterbelag versehen. An den Fassaden werden Rankpflanzen gesetzt. Größere Flächen werden nach B-Plan mit Bäumen versehen. In die restlichen Flächen wird Rasen eingesät.

Baumfällung

Jägertorstraße:

Auf dem Grundstück Flur Nr. 140/19 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 Zufahrt der Palette erfolgt über je eine Halbrampe für beide Geschosse. Auf jeder Rampe sind getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrt vorgesehen.

...

Verschränkungszone:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Nordwesten über den Elsa-Brandström-Weg. 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 Zufahrt der Palette erfolgt über je eine Halbrampe für beide Geschosse. Auf jeder Rampe ist ein separater Gehweg für Fußgänger vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt auf einer Fahrbahn und ist deshalb ampel geregelt.

Rettungswege / Brandschutz

Für beide Parkpaletten ist ein Brandschutzkonzept erstellt worden.

Die Technikräume werden mit Feuerlöschern ausgestattet und sind allseitig gegenüber der Parkpalette feuerbeständig (F90-A) abgetrennt. Für die Flucht- und Rettungswegekennzeichnung und die Sicherheitsbeleuchtung wird eine Ersatzstromanlage zur Verfügung stehen.

Jägertorstraße:

Jede Parkebene hat 4 Ausgänge, die jeweils über Treppen und in einem Fall zusätzlich über eine Rampe direkt ins Freie führen. Die Fluchtweglänge beträgt max. 30,00 m.

Verschränkungszone:

Die untere Parkebene hat 3, direkt ins Freie führende Ausgänge, von denen einer über eine Treppe, einer über Treppe und Rampe und der dritte über den Gehweg neben der Zufahrtsrampe führt. Die obere Ebene hat 2, direkt ins Freie führende Ausgänge, von denen einer über Treppe und Rampe und der zweite über den Gehweg neben der Zufahrtsrampe führt. Die Fluchtweglänge beträgt max. 34,00 m.

Stellplätze

Maße der Stellplätze: 2,50 m x 5,20 m, Fahrgassenbreite 6,50 m

Jägertorstraße:

...

155 Stp., davon 5 Behindertenstellplätze

Verschränkungszone:

101 Stp., davon 3 Behindertenstellplätze, 9 Stellplätze westlich vor der Palette

Kosten

Kosten für den Neubau

Nach DIN 276, April 1981

Die Kosten gliedern sich wie folgt:

Parkpalette Jägertorstraße Flur 30 Nr. 140/19

KGr.

1.0	Kosten des Baugrundstücks	2.980,00 EUR
2.0	Kosten der Erschließung	17.250,00 EUR
3.0	Kosten des Bauwerks	1.326.370,00 EUR
3.1	Baukonstruktion	1.202.490,00 EUR
3.2	Installation + zentr. Betriebskosten	123.880,00 EUR
4.0	Kosten des Gerätes	0,00 EUR
5.0	Kosten der Außenanlagen	234.190,00 EUR
6.0	Kosten für zusätzliche Maßnahmen	0,00 EUR
7.0	Baunebenkosten	238.750,00 EUR
Summe inkl. 19 % Mwst.		1.819.540,00 EUR

rd. 1.820.000,00 EUR

Parkpalette Elsa-Brandström-Weg (Verschränkungszone) Flur 30 Nr. 113

KGr.

1.0	Kosten des Baugrundstücks	952,00 EUR
2.0	Kosten der Erschließung	16.065,00 EUR
3.0	Kosten des Bauwerks	954.142,00 EUR
3.1	Baukonstruktion	867.272,00 EUR
3.2	Installation + zentr. Betriebskosten	86.870,00 EUR
4.0	Kosten des Gerätes	0,00 EUR
5.0	Kosten der Außenanlagen	134.185,00 EUR
6.0	Kosten für zusätzliche Maßnahmen	0,00 EUR
7.0	Baunebenkosten	171.745,00 EUR
Summe inkl. 19 % Mwst.		1.277.089,00 EUR

rd. 1.277.000,00 EUR

Stellplätze vor der Parkpalette Elsa-Brandström-Weg

KGr.

5.0	Kosten für Außenanlagen	21.468,00 EUR
Summe incl. 19 % Mwst.		21.468,00 EUR

rd. 21.500,00 EUR

1. Der beschlossenen Magistratsvorlage vom 2005 (Beschluss Nr. 0321) lag eine Kostenschätzung des Büros „StadtBauPlan“ für die Stellplatzanlagen zu Grunde. Es wurde seinerzeit von Herstellungskosten in Höhe von ca. 10.000,- € je Stellplatz ausgegangen.
2. Die nunmehr vorliegende Kostenübersicht nach Kostenschätzung des Architekturbüros Krieger weist Gesamtkosten in Höhe von 3.118.099,88 € für beide Garagenanlagen aus. Bei 256 Stellplätzen ermittelt sich ein durchschnittlicher Betrag je Stellplatz in einer der Anlagen in Höhe von 12.180,07 €. Um eine Gleichbehandlung der Stellplatzpflichtigen sicherzustellen, werden trotz unterschiedlicher Kosten keine unterschiedlichen Entgelte für die verschiedenen Standorte erhoben
3. Die Kostensteigerungen gegenüber der groben Schätzung von 2005 resultieren aus verschiedenen Ursachen:

U.a.

- Aufwändigere Fassaden aufgrund Anforderungen an Brandschutz, Lärmschutz und Durchlüftung,
- Wegfall von drei Stellplätzen durch Verbreiterung der Zufahrt mit dem Ziel auf Ampelregelung verzichten zu können.
- Zusätzlicher Ausgang
- Bedachung der oberen Parkebene
- Integration von Freianlagen und Begrünung
- Erhöhung der Mehrwertsteuer von 16% auf 19%

4. Von den Gesamtkosten abzuziehen sind die Kosten, die für Schallschutzmaßnahmen für das Gesamtgebiet (Abschirmung des Verkehrslärms von Jägerstorstraße und Kranichsteiner Straße) sowie für Vorkehrungen für die geplanten Solaranlagen (Leitungskosten, Blitzschutz) anfallen. Diese Kosten in Höhe von 142.500 € können nicht den Stellplatzpflichtigen angelastet werden. Es handelt sich zum einen um notwendige Erschließungsmaßnahmen für das Gesamtgebiet, zum anderen um Kosten, die bei vertraglichen Vereinbarungen mit einem Betreiber der Solaranlagen zu regeln sind. Ebenso werden die Kosten in Höhe von 21.500 € für die Herstellung der 9 ebenerdigen Stellplätze auf der Westseite der Garage an der Elisabeth-Selbert-Straße nicht in Anrechnung gebracht. Diese Stellplätze sollen mit der Garage zusammen erstellt werden, aber separat z.B. für Zweitwagen vermietet werden. Damit ergeben sich Kosten je Stellplatz in Höhe von ca. 11.600,00 €. Diese Kosten beinhalten nicht die Vorfinanzierungskosten der Stadt.
5. 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 sich voraussichtlich halbieren.

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 das Hochbau- und Maschinenamt.

Finanzierung

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

	Flur 30 Nr. 140/19 Jägertorstraße		Flur 30 Nr. 113 Elsa-Brandström-Weg	
	kw	VE	kw	VE
2005	150.000 EUR	---	75.000 EUR	---
2006	1.430.000 EUR	---	---	---
Summe	1.580.000 Euro			
NA 2006	---	240.000 EUR	---	---
2007	240.000 EUR	---	---	---
2007 FF	---	---	1.224.000 EUR	---
	1.820.000 EUR	---	1.299.000 EUR	---
Abzüglich der Kosten, die aus der HH-Stelle 02.6300001.960410, 164.000,00 € zu finanzieren sind, mit der Aufteilung wie folgt:				
	142.500 EUR		21.500 EUR	
verbleiben:	1.683.500 EUR		1.271.000 EUR	

Projektierte Einnahmen				
155 x 11.600,00	1.798.000, EUR			
101 x 11.600,00			1.171.600 EUR	
verbleiben	+ 114.500 EUR		- 99.400 EUR	

Über den Zeitpunkt der Veranschlagung der Kosten für die Parkpalette „Elsa-Brandström-Weg“ ist bei den Haushaltsberatungen 2007 der Stadtverordnetenversammlung zu entscheiden.

Als Deckungsmittel stehen Einnahmen aus Beiträgen der künftigen Nutzer zur Verfügung. Für den Fall, dass die Beiträge zur Finanzierung nicht ausreichen, sind die fehlenden Mittel der Stellplatzrücklage zu entnehmen.

Laut Stellplatzvertrag sind die Kosten für die Nutzungsrechte bei Fertigstellung der Parkanlagen zu zahlen. Demnach würde die Wissenschaftsstadt Darmstadt bei Fertigstellung der Parkanlagen nach derzeitigem Stand ca. 1.867.600,00 € (161 Nutzungsrechte x 11.600,00 €) einnehmen.

Von diesem Betrag sind 406.000,00 € (35 x 11.600,00 €) abzuziehen, da derzeit insgesamt 35 Nutzungsrechte durch die Abgabe von Autofrei-Erklärungen (27) sowie durch Behindertenparkplätze (8) nicht zur Zahlung fällig sind. Die Stellplatzsatzung gibt diese Möglichkeit, wobei der Zahlungsanspruch zwar auch durch die Eintragung einer Grundsuld zu sichern ist, eine Zahlungsverpflichtung jedoch nicht besteht.

Bis zur Fertigstellung des Baugebietes ist noch mit ca. 76 weiteren Grundstücksverträgen zu rechnen, die ihren Stellplatzbedarf in den Stellplatzanlagen nachweisen müssen. Da es sich bei einem Grundstücksvertrag um einen Erbbauvertrag über ein Grundstück mit Wohnungsbau mit 34 Wohneinheiten handelt, ergibt dies 112 Nutzungsrechte. Bei ca. 11.600,00 € je Stellplatz ist mit einer Summe von ca. 1.299.200,00 € zu rechnen, die, abzüglich möglicher Autofrei-Erklärungen bzw. Behindertenparkplätze, zur Deckung der Stellplatzkosten dient.

Die gesamten Nutzungsrechte belaufen sich danach auf ca. 273, bei 256 zu errichtenden Stellplätzen. Durch die Vielzahl der abgegebenen Autofrei-Erklärungen und Behindertenparkplätzen sind die 256 Stellplätze ausreichend.

Die Differenz von ca. 17 Nutzungsrechten kann auf den ebenerdigen Parkflächen nachgewiesen werden.

Bisher abgeschlossene Verträge für beide Parkpaletten:

		Einnahmen	Zusatzfinanzierung
Stellplatzkäufe	126 x 11.600 EUR	1.461.600 EUR	
Autofreierklärung	27 x 11.600 EUR		313.200 EUR
Behinderten Plätze	8 x 11.600 EUR		92.800 EUR
			406.000 EUR

<u>Abzügl der Kosten für beide Parkpaletten</u>	<u>- 2.954.500 Euro</u>
---	-------------------------

Zwischenfinanzierung

1. 508.000 EUR

entspricht 130 Stellplätze x 11.600 EUR

Es wird den Nutzungsberechtigten angeboten, die Stellplatzkosten von derzeit ca. 11.600,00 € je Stellplatz bereits ab sofort zu überweisen, so dass keine Finanzierungskosten entstehen. Im Falle, dass die Stellplatzkosten erst bei Fertigstellung der Parkanlagen gezahlt werden, addiert sich zu den Kosten der Nutzungsrechte der Anteil an Finanzierungskosten in Höhe von ca. 460,00 €.

Die Finanzierung der Garagen erfolgt mit Ausnahme der oben genannten Kosten für ebenerdige Stellplätze, Lärmschutz und Vorhaltungen für Photovoltaikanlagen aus der Haushaltsstelle 02.6801001.960400 „Bau von Parkpaletten im Baugebiet K 6.1“.

Die Kosten für ebenerdige Stellplätze, Lärmschutz und Vorkehrungen für Photovoltaikanlagen in Höhe von 164.000 € (136.500,00 € + 27.500,00 €) werden aus der Haushaltsstelle 02.6300.960410 „Baugebiet K6 / K8 – Kranichstein West“ finanziert.

Darmstadt, den 07.12.2006

65-2-12 wei/kn Nst. : 3817

Der Dezernent II

Der Dezernent III

Der Dezernent VI

Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Klaus Feuchtinger
Stadtrat

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlagen

- 13 Ausfertigungen Entwurfsplanung
(davon 1 Ausfertigung für Magistrat zur Weiterleitung an das Büro des Stadtverordnetenvorstehers für die Berichterstattung sowie Ausfertigungen an die Fraktionsvorsitzenden)
- Lageplan mit zu fällenden Bäumen