

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 10.09.2014	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat Amt: Dezernat III	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2014/0338 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bürgerhaushalt 2014 – Vorschlag #519: Verlagerung HSE-Standort Dornheimer Weg auf die Knell und Schaffung von Wohnraum

Vorlage vom: 25.08.2014

Beschlussvorschlag:

Eine Verlagerung des HSE-Standort Dornheimer Weg auf die Knell ist aus finanziellen Faktoren und unter Hinweis auf die dort wirksame Seveso-II-Richtlinie nicht umsetzbar.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 25.08.2014

Für den Darmstädter Bürgerhaushalt 2014 wurde folgender Vorschlag eingebracht:

Vorschlag #519: Verlagerung HSE-Standort Dornheimer Weg auf die Knell und Schaffung von Wohnraum

„Die Stadt sollte als Gesellschafterin bei der HSE darauf hin wirken, den HSE-Standort am Dornheimer Weg auf die Knell zu verlagern. Die frei werdenden Flächen könnten als Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Lage am Hauptbahnhof scheint mir sehr attraktiv sodass der Umzug durch die aus dem Verkauf der Flächen erzielten Erlöse auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht attraktiv sein könnte. Die übrigen Vorteile liegen auf der Hand: Nahe des Hauptbahnhofs entsteht ein weiteres attraktives Wohngebiet, was den angespannten Wohnungsmarkt in Darmstadt entlasten könnte und die Brachflächen auf der Knell werden genutzt.“

Der Vorschlag erhielt 53 Ja-Stimmen und 8 Nein-Stimmen.

Stellungnahme:

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt gehört zu den Städten mit erhöhtem Wohnraumbedarf. Laut einem Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt besteht in Darmstadt bis 2020 ein jährlicher Wohnungsbedarf von rund 500 bis 600 Wohnungen in unterschiedlichen Segmenten. Die hierfür notwendigen städtebaulichen Entwicklungspotenziale sind allerdings begrenzt: Angesichts einer Siedlungsbeschränkungszone im Norden sowie vielfacher naturräumlicher Restriktionen im übrigen Stadtgebiet sind praktisch keine Wachstumsmöglichkeiten im Außenbereich vorhanden, so dass künftige Entwicklungen zwangsläufig innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche stattfinden müssen. Flächenumnutzung und Stadtumbau sind Schwerpunkt und zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung in Darmstadt.

Eine Umnutzung der HSE-Flächen am Dornheimer Weg wäre vor dem Hintergrund der angrenzenden Flächen für Wohnnutzungen und dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen aus stadtplanerischer Sicht theoretisch auch denkbar.

Deshalb war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Wissenschaftsstadt Darmstadt ein Umzug der HSE-Betriebsgebäude vom Dornheimer Weg auf das Knell-Gelände sowie eine Konversion der HSE-Betriebsflächen zu Wohnnutzungen überprüft worden. In diesem Kontext war seit dem Jahr 2000 im Zuge der damaligen Weststadtentwicklung geplant, die Knell zu einem zentralen Standort für „Stadtwirtschaftsbetriebe“ auszubauen. Dieses Entwicklungsziel wurde durch die Ansiedlung des EAD und der HSE-Zentrale bereits beschritten. In den Folgejahren stellte sich jedoch heraus, dass eine Verlagerung der am Dornheimer Weg befindlichen Anlagen aus betrieblichen Gründen von Seiten der HSE nicht weiter verfolgt wurde. Zur Sicherung des Standorts für die HSE an dieser Stelle wurde daher am 29.10.2009 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich Dornheimer Weg durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Inhalt der Änderung war, die im Flächennutzungsplan angedachten Wohnbauflächen in gewerbliche Fläche zu ändern. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 10.09.2010 rechtswirksam.

Eine Verlagerung wurde aufgrund des Vorschlages im Rahmen des Bürgerhaushaltes 2014 erneut überprüft. Folgende Faktoren sprechen aus heutiger Sicht trotzdem gegen eine Verlagerung:

Das Grundstück Dornheimer Weg inklusive Querverbundleitstelle hat eine Größe von 53.865 m². Das städtische Knell Gelände hat eine Größe von 29.252 m². D. h. die Liegenschaft Dornheimer Weg ist deutlich größer als die städtische Knell Liegenschaft.

Die Flächen Dornheimer Weg wären kostenintensiv frei zu machen (Kosten Abriss, ggfs. Altlastensanierungen und Kampfmittelräumung) und für eine Wohnnutzung neu zu erschließen. Durch den zeitlichen Unterschied zwischen Ankauf und Veräußerung würde ein Aufwand für eine Zwischenfinanzierung (Veräußerung Flächen Dornheimer Weg erst nach Umzug bzw. nach erfolgten Neubauten Standort Knell Gelände) anfallen. Die in den Standort Dornheimer Weg seitens der HSE getätigten hohen Investitionen würden weit vor ihrem Abschreibungszeitraum vernichtet (z. B. Sanierungen des Bürohauptgebäudes und der Garagengebäude). Zudem wurden am Standort Dornheimer Weg seitens der HSE baukostenintensive Funktionsbauten errichtet, so z. B. die Querverbundleitstelle (teure Verlagerungskosten durch hohe Infrastrukturkosten). Sämtliche derzeit am Dornheimer Weg vorhandenen Gebäude wären am Knell Standort neu zu errichten (Büroflächen, Lagerflächen, QVL, usw.).

Ein weiteres Problem ist die vorhandene Umspannanlage. Diese kann kaum verlagert werden und beeinflusst die Vermarktung von Wohnflächen negativ. Zudem ist die Verkehrsanbindung am Standort Dornheimer Weg ist für die Gesellschaften mit hohen externen Umsätzen (e-netz und Entega Energieeffizienz) positiver als am Knell Standort.

Nach Schätzung der HSE würden sich die Gesamtkosten der Verlagerung sich auf grob geschätzt 45 – 60 Mio. Euro belaufen.

Zudem wird eine Nutzung des Knell-Gelände durch die dort wirksame Seveso-II-Richtlinie maßgeblich erschwert, da die neuen Gebäude innerhalb des Achtungsabstandes zu den Betriebsanlagen der Firma Merck stehen würde.

Der Vorschlag der Verlagerung des HSE-Standortes Dornheimer Weg auf das Knell-Gelände ist daher nicht umsetzbar.

Darmstadt, 25.08.2014

Dezernat I

Dezernat III

Dezernat IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer