



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 08.09.2011	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.09.2011	Vorberatung	
Bauausschuss	20.09.2011	Vorberatung	
Stadtrat	27.09.2011	Entscheidung	

Betreff:

Tiefgarage unter dem Quartiersplatz im "Wohnpark Am Ebenberg"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt dem durch die Verwaltung modifizierten Entwurf für den Neubau der Tiefgarage unter dem Quartiersplatz im Wohngebiet Ebenberg mit insgesamt höchstens 182 Stellplätzen und einem Kostenvolumen gemäß der Kostenschätzung in Höhe von brutto 4,1 Mio. EURO zu (Anlage 1 und 2).
2. Mit dem Bau, der Unterhaltung und Bewirtschaftung dieses Bauwerkes wird der Eigenbetrieb „Gebäudemanagement Landau“ beauftragt.
3. Die Finanzierung dieses Bauvorhabens erfolgt überwiegend über die Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“ sowie im Bereich der städtischen Eigenanteile auch über den Haushalt der Stadt Landau. Die entsprechenden Mittel sind hierfür zu veranschlagen. Notwendige Kreditaufnahmen zur Zwischenfinanzierung sind ebenfalls in diesen Bereichen abzubilden.
4. Die Vermarktung der insgesamt 138 privaten Stellplätze erfolgt in Verbindung mit der Vermarktung der umliegenden Bestandsgebäude und Grundstücksflächen durch die DSK, als Treuhänder der Stadt Landau. Hierbei soll in den abzuschließenden Kaufverträgen geregelt werden, dass die privaten Stellplatznachweise für die umliegenden Gebäude soweit möglich über die Tiefgarage erfolgen sollen.
5. Die derzeit 44 öffentlichen Stellplätze werden umsatzsteuerpflichtig bewirtschaftet und müssen in Verbindung mit der Neueinführung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes für die gesamte Südstadt kostendeckend geführt werden.

Begründung:

Bereits mit der Sitzungsvorlage vom 23. März 2011 des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau in der Pfalz wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Landespflege einem Neubau einer eingeschossigen Tiefgarage unter dem Quartiersplatz im Wohnpark am Ebenberg zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Arbeiten zur Umsetzung dieses Projektes auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Nachdem die Unterhaltung und der Betrieb eines solchen Gebäudes beim Gebäudemanagement Landau Synergieeffekte erwarten lassen, wurde dieses in der Folgezeit mit der Weiterführung der Planung und der Ausarbeitung eines Nutzungskonzeptes beauftragt.

1. Notwendigkeit der Tiefgarage

Nachdem die Notwendigkeit für die Tiefgarage bereits in den bisherigen Beschlüssen begründet wurde, soll hier nur nochmals kurz auf diesen Punkt eingegangen werden.

Leitgedanke des Ende 2009 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplans Konversion Landau Süd ist

die Umsetzung gartenstädtischer Prinzipien in ein modernes Stadtquartier, die Schaffung hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität, die Umsetzung des Prinzips der „Stadt der kurzen Wege“ sowie die Schaffung eines autoarmen Wohnparks. Vor diesem Hintergrund sollen im gesamten Wohnpark die Stellplätze für die Autos soweit möglich außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes untergebracht werden. Eine Möglichkeit hierzu stellt die nun vorgesehene Tiefgarage dar.

Allein bei den den zukünftigen Quartiersplatz fassenden Gebäuden, Cornichonstraße 16, Georg-Friedrich-Dentzel-Straße 1 und Otto-Kießling-Straße 2, sowie den unmittelbar angrenzenden Gebäuden, Gebäude 013, Gebäude 006 entsteht ein Stellplatzbedarf von geschätzt 174 privaten Stellplätzen. Der genaue Bedarf an Parkplätzen kann erst dann festgelegt werden, wenn die konkreten Nutzungen für alle Objekte feststehen. Vor dem Hintergrund der Grundstückszuschnitte kann dieser Bedarf für diese Gebäude weitgehend nur in Form einer Tiefgarage unter dem zentralen Platzbereich abgedeckt werden.

Darüber hinaus sind noch öffentliche Stellplätze für den ersten Bauabschnitt zu errichten. In der Regel geht man davon aus, dass für Besucher und Kunden rund 5 bis 10 % der privaten Stellplätze zusätzlich als öffentliche Plätze angeboten werden müssen. Bei einem Bedarf von rund 750 privaten Stellplätzen im gesamten ersten Bauabschnitt würde dies zwischen 40 und 75 öffentliche Parkplätze bedeuten.

2. Tiefgaragenplanung

In der nun vorliegenden Planung des beauftragten Planungsbüros AP 88 aus Heidelberg wurde der bisherige Vorentwurf des Büros Sand + Partner aufgenommen und weiterentwickelt. Wie auch in der bisherigen Vorplanung ist eine Tiefgarage unter dem gesamten Quartiersplatz zwischen den oben genannten Gebäuden vorgesehen, welche sich nun jedoch noch unter die Velo-Route im Süden erstreckt. Hierdurch konnte eine Erhöhung der Stellplatzanzahl von 149 auf nunmehr 182 erreicht werden. Weiterhin wurde innerhalb der Tiefgarage auf eine komfortable Umfahrung der Stellflächen verzichtet, um die größtmögliche Flächenauslastung zu erzielen.

Um ein Befahren des Platzes auch mit Transportern und kleinen LKW zu ermöglichen, wurde die Deckenlast auf 7,5 Tonnen ausgelegt. Damit ist auch die Möglichkeit geschaffen, auf dem Platz kleinere Märkte oder Veranstaltungen abzuhalten.

Durch das weitgehende Abrücken der Tiefgarage von den westlichen und nördlichen Gebäuden sollen die Kosten für eine Unterfangung dieser Gebäudeteile weitestgehend vermieden werden. Weiterhin ist vorgesehen, dass mit Ausnahme der Zufahrt die eigentliche Parkfläche mit Verbundpflaster (ähnlich oberirdischen Parkflächen) hergerichtet wird. Diese Oberfläche ist kostengünstiger zu verlegen und zu unterhalten. Sofern die beteiligten Fachbehörden in den weiteren Planungsstufen dies genehmigen, soll in diesem Zusammenhang auch auf eine Entwässerung der Parkfläche verzichtet werden. Eine eigentlich notwendige Hebeanlage kann hierdurch vermieden werden, da für die Entwässerung des Quartiersplatzes eine Lösung an der Tiefgaragendecke und damit über der Rückstauenebene gefunden wurde.

Wie im Bauausschuss beschlossen, hebt sich die Platzfläche um rund 1 Meter i. M. (von der Cornichonstraße aus gesehen) ab. Die Kellergeschosse der drei Gebäude werden direkt über die Tiefgarage erschlossen. Dieser Punkt, die zu beachtende Gestaltung des Quartiersplatzes, welche mit der LGS gGmbH abgestimmt wurde, sowie die durchgängige Mindesthöhe innerhalb der Garage von 2,10 Metern, machen es aber erforderlich, dass das Parkdeck insgesamt rund 3,40 Meter unterhalb der Planstraße D (Georg-Friedrich-Dentzel-Straße) liegt. Für die Einfahrt wurde daher eine zwar recht steile aber trotzdem noch komfortable Lösung geplant.

Im Zuge der Planung hat sich herausgestellt, dass eine rein natürlich belüftete Stellplatzebene nicht realisiert werden kann. Die Gründe hierfür sind der einzuhaltende Schallschutz für die umliegenden Gebäude, welcher durch viele Öffnungen in der Garagendecke und an den Außenwänden der Tiefgarage nur sehr schwer und kostenintensiv umgesetzt werden könnte. Weiterhin hätten die

erforderlichen Öffnungen im Deckenbereich eine starke Einschränkung der Nutzung des Platzes bedeutet und eine umfangreiche Entwässerung der Parkebene mit einer Hebeanlage erforderlich gemacht. Die notwendige Belüftung der Tiefgarage soll nun durch eine kontrollierte Abluftanlage unterstützt durch Lüfter (Jets) an der Garagendecke erfolgen. Diese Anlage soll bedarfsgerecht gesteuert werden, so dass sich die Betriebskosten hierfür in Grenzen halten lassen. Die Zuluft wird durch schallgedämmte Schachtbauwerke an der westlichen und östlichen Platzkante sichergestellt.

Die Vorentwurfsplanung für den Quartiersplatz wird derzeit auf der Grundlage des Landschaftsarchitektenwettbewerbsergebnisses durch den ersten Preisträger unter der Federführung der LGS gGmbH durchgeführt und ist auf die Tiefgaragenplanung abgestimmt. Die Weiterführung der Planung sowie der Bau des Platzes einschließlich der Zuständigkeiten wird Gegenstand einer gesonderten Vorlage sein.

3. Kosten und Finanzierung

Trotz der vielfältigen Optimierungsversuche betragen die Kosten der Tiefgarage nach der derzeit vorliegenden Kostenschätzung nunmehr 4,1 Mio. EURO, was bei 182 geplanten Einzelstellplätzen rund 22.500 EURO pro Stellplatz entspricht.

Unter Zugrundelegung der bisherigen Stellplatzanzahl von 149 Einzelplätzen entspricht dies einer Kostensteigerung zur bisher vorgelegten Vorplanung von rund 600.000 EURO. Die Gründe hierfür sind die erhöhten Kosten des Erdaushubes, die notwendigen Schall- und Emmisionsschutzmaßnahmen, die statisch aufwändigere Konstruktion der Decke und die Entlüftungsanlage. Vor diesem Hintergrund sollen im Zusammenhang mit der derzeit zu erstellenden Entwurfsplanung nochmals Optimierungsmöglichkeiten sowohl in der Platz- als auch in der Tiefgaragengestaltung ermittelt und berechnet werden. Erst durch die im Rahmen der Entwurfsplanung aufzustellende Kostenberechnung nach DIN 276 können die kostenträchtigen Parkplätze identifiziert werden und damit dann auch nach Möglichkeiten der Vermeidung gesucht werden. Hierdurch könnte sich dann die Anzahl der Stellplätze verringern.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit die erhöhten Stellplatzkosten sich gegebenenfalls auf die bevorstehenden Grundstücksverhandlungen und damit auf die gesamte Einnahmesituation auswirken.

Da die Kosten für die Herstellung der 138 privaten Stellplätze maximal für 3 Jahre über die Entwicklungsmaßnahme vorfinanziert werden und in diesem Zeitraum gemeinsam mit den Gebäuden an die privaten Investoren veräußert werden sollen, sind für den Anteil der privaten Stellplätze lediglich die förderfähigen Zwischenfinanzierungskosten in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme abgebildet – die eigentliche Finanzierung der Kosten erfolgt über einen gesonderten Kredit, welcher in der Maßnahme dargestellt wird. Die in der Sitzung des Stadtrates vom 23. August 2011 beschlossene Erhöhung der Bürgschaft für die DSK auf 9,0 Mio. EURO deckt die Erhöhung des Kreditrahmens ab, allerdings wird hierdurch der bisherige Spielraum deutlich eingeschränkt. Es ist daher beim derzeitigen Volumen nicht auszuschließen, dass es bei Zahlungsspitzen zu Engpässen kommen kann.

Die derzeit vorgesehenen 44 öffentlichen Parkplätze werden mit einem Kostenvolumen von rund 990.000 EURO zu Buche schlagen. Von dieser Summe werden netto 10.084 EURO pro Stellplatz (Höchstbetragsförderung) über Fördermittel aus der Entwicklungsmaßnahme mit einer Quote von 80/20 (Landesmittel 354.957 EURO/ Eigenanteil 88.739 EURO) bzw. 85/15 (Landesmittel 377.142 EURO / Eigenanteil 66.554) einbezogen. Weiterhin soll für diesen Teilbereich die Optimierungsmöglichkeit auf die Umsatzsteuer genutzt werden, so dass mit einer Vorsteuererstattung von 158.000 EURO gerechnet werden kann. Für die Stadt Landau wäre daher für die öffentlichen Parkplätze insgesamt ein Eigenanteil in Höhe von 88.739 EURO bzw. 66.554 Euro sowie die Restfinanzierung von 388.304 EURO über einen Kommunalkredit bereitzustellen. Dies bedeutet eine Erhöhung des städtischen Eigenanteils für nicht förderfähige Kosten um 106.704 EURO. Diese Erhöhung weist einen entsprechenden Kreditbedarf aus und muss bei Zustimmung zu dieser

Sitzungsvorlage im Haushalt 2012 berücksichtigt werden.

Diese städtischen Kosten sowie auch eventl. Unterdeckungen im Rahmen der Bewirtschaftungsphasen können nur im Zusammenhang mit einem Parkraumbewirtschaftungskonzept für die gesamte Südstadt refinanziert werden. Hierbei ist zur Vermeidung weiterer Kosten für die Stadt Landau eine kostendeckende Bewirtschaftung anzustreben.

4. Organisation, Unterhalt und Betrieb

Bei der Tiefgarage unter dem Quartiersplatz handelt es sich um ein Bauwerk, welches sowohl eine öffentliche Tiefgarage als auch private Stellplätze enthält und sich unterhalb eines öffentlichen Platzes befindet.

Vor diesem Hintergrund kommt für dieses Gebäude nur eine Bewirtschaftung innerhalb der Stadtverwaltung Landau in Frage.

Favorisiert wird hier das Modell der Begründung von Nutzungsrechten an Tiefgaragenstellplätzen durch Bestellung von Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der zu verkaufenden Baugrundstücke (§§ 1018 ff. BGB). Die Stadt Landau bleibt in diesem Fall weiterhin Grundstückseigentümer und benötigt für notwendige Entscheidungen keine Mehrheitsentscheidung, da keine Eigentümergemeinschaft entsteht. Die Stadt benötigt in diesem Falle auch keinen gesetzlichen Verwalter, so dass die Verwaltung der Tiefgarage in eigener Hand behalten werden kann.

Die Grunddienstbarkeit ist wie das Dauernutzungsrecht ein dingliches Nutzungsrecht. Da es jedoch nicht einer Person zusteht wie das Dauernutzungsrecht, sondern dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks, ist rechtlich die Verbindung mit dem herrschenden Grundstück hergestellt und kann -nur- mit diesem veräußert werden. Die Bestellung der Grunddienstbarkeit kann ohne besonderen Aufwand im Kaufvertrag über die Baugrundstücke erfolgen.

Wenn ein Bauträger kauft, der seinerseits sein Grundstück in Eigentumswohnungen aufteilen und diese verkaufen will, kann er in seiner Teilungserklärung einzelne Stellplätze, d.h. das durch Grunddienstbarkeit gesicherte Nutzungsrecht an einzelnen Stellplätzen, als Sondernutzungsrecht den einzelnen Wohnungen zuweisen und dadurch mit diesen grundbuchmäßig verbinden. Damit gehört der Stellplatz als "quasidingliches" Nutzungsrecht zur Wohnung und kann mit dieser verkauft und beliehen werden. Ein getrennter Verkauf der Stellplätze an außen stehende Personen ist nicht möglich und soll ja gerade auch nicht möglich sein.

Die notwendigen PKW Stellplätze für die einzelnen Bauvorhaben sind in der geplanten Tiefgarage unter dem Quartiersplatz zusätzlich durch Baulast öffentlich rechtlich zu sichern.

Nachdem beim Gebäudemanagement Landau Erfahrungen mit dem Betrieb und der Unterhaltung von Bauwerken sowie mit der Abrechnung der Betriebskosten vorhanden sind, sollte das GML auch mit der Unterhaltung und dem Betrieb der Tiefgarage betraut werden.

Das Gebäudemanagement Landau wird in diesem Zusammenhang beauftragt, in Verbindung mit der DSK sowie einem Notar die entsprechenden vertraglichen Regelungen hierfür auszuarbeiten und hierbei auch die Kostenverteilung der Betriebs- sowie Unterhaltskosten zu regeln.

Die öffentlichen Stellplätze werden im Rahmen des bei der Stadt Landau einzuführenden Mieter-Vermieter-Modells der Abteilung „Straße“ beim Stadtbauamt zur weiteren Bewirtschaftung übergeben.

Auswirkung:

Produktkonto:

Haushaltsjahr: 2011/2012

Betrag: 4,1 Mio. EURO

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja ☐/Nein ☐

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja ☐/Nein ☐

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja ☐/Nein ☐

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja ☐/Nein ☐

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten

Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja ☐/Nein ☐

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:

- Vorentwurfsplanung Tiefgarage „Estienne Foch“
- Kostenschätzung 27.07.2011

Beteiligtes Amt/Ämter:

Projektgruppe Landesgartenschau

Stadtbauamt

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Bürgermeister

Schlusszeichnung:

--