



## Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 07.11.2011	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	14.11.2011	Vorberatung	
Bauausschuss	22.11.2011	Entscheidung	

### **Betreff:**

Tiefgarage unter dem Quartiersplatz im Wohnpark Ebenberg

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss stimmt zu, dass der Bau der Tiefgarage unter dem Quartiersplatz im Wohnpark „Am Ebenberg“ an den Investor für die Gebäude 002 und 010 übertragen wird.
2. Die Verwaltung/DSK wird beauftragt, die hierfür erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen mit dem Investor zu entwickeln und sofern notwendig die weiteren Beschlüsse der städtischen Gremien einzuholen.
3. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, für die öffentlichen Stellplätze im Wohnpark ein neues Konzept mit der Maßgabe zu erarbeiten, dass in der Tiefgarage keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen werden.

### **Begründung:**

Im Rahmen der bisherigen Beschlüsse war vorgesehen, dass durch die Stadt Landau unter dem Quartiersplatz im Wohnpark „Am Ebenberg“ eine Tiefgarage für die privaten Stellplätze der umliegenden Gebäude sowie auch für bis zu 44 öffentliche Parkplätze errichtet wird.

Vor diesem Hintergrund wurden durch die DSK unter Federführung des Gebäudemanagement Landau Architekten mit der Weiterentwicklung der Vorplanung des Büros Sand + Partner beauftragt. Im Rahmen der hierbei erstellten Planungen und Kostenschätzungen hat sich herausgestellt, dass die ehemals angenommenen Kosten in Höhe von 18.600 EURO/Stellplatz nicht eingehalten werden können, sondern dass nach der Kostenschätzung mit Stellplatzkosten von mindestens 22.500 EURO brutto zu rechnen wäre. Auch das Optimierungspotenzial im Rahmen der Kostenberechnung führte nicht zu einer Kostenreduzierung.

Da diese Kosten deutlich über der von der Verwaltung/DSK angenommenen und den Investoren bestätigten psychologischen Preisgrenze von rund 20.000 Euro brutto liegen und damit die Gesamtentwicklung gefährden können und die Gesamtsumme der Investition auch durch die städtischen Gremien sehr kritisch beurteilt wurde, wurde im Rahmen der Stadtratssitzung am 27. September 2011 vereinbart, mit den potenziellen Investoren für die umliegenden Gebäude Gespräche zu führen. In diesen Gesprächen sollte geklärt werden, ob die Investoren möglicherweise selbst bereit sind, diese Tiefgarage zu bauen und wie die Kostenentwicklung aus deren Sicht beurteilt wird.

Am 6. Oktober 2011 wurden mit beiden potenziellen Investoren erste Gespräche geführt und eine erste Einschätzung abgefragt. Bereits bei diesen Gesprächen wurde deutlich, dass beide Investoren unabhängig voneinander, aufgrund der vielschichtigen Abhängigkeiten bei der Bauabwicklung, die Sanierung der Gebäude und den Bau der Tiefgarage als Einheit sehen und das Projekt somit in Eigenregie realisieren wollen. Zur Überprüfung der Aussagen und zur Abschätzung der Investitionskosten wurden beiden Investoren umfangreiche Planungsunterlagen, die detaillierte Kostenschätzung sowie das Bodengutachten zur Verfügung gestellt.

Aufbauend auf diesen Unterlagen, dies bedeutet ohne eigene Planung bzw. Kostenberechnung, bestätigten beide Partner in einer zweiten, wiederum getrennten Gesprächsrunde, welche durch den Oberbürgermeister am 24. Oktober 2011 initiiert wurde, ihre Aussagen:

- die Tiefgarage würden sie gerne selbst errichten
- die Tiefgarage könnte durch sie günstiger (rund 10 %) oder zumindest preisgleich zur Kostenschätzung mit Stellplatzkosten von brutto 22.500 EURO errichten werden
- die Fertigstellung und Übergabe der Tiefgarage zur Herstellung des Platzaufbaus bis Ende 2012 wird als unkritisch gesehen
- für die Vermarktung der Gebäude ist ein höherer Komfort in der Tiefgarage notwendig (natürliche Belüftung, Belichtung), als dies von der Verwaltung bisher vorgesehen war

Aufgrund dieser klaren Aussagen schlägt die Verwaltung vor, die Errichtung der Tiefgarage an den Investor der Gebäude 002 und 010 zu übertragen. Bei dieser Entscheidung ist zu bedenken, dass die Stadt sich damit in eine hohe zeitliche Abhängigkeit zum Investor begibt. Nur wenn die Tiefgarage gemäß den Vereinbarungen bis Ende 2012 / Anfang 2013 fertig gestellt ist bzw. für den Platzaufbau übergeben werden kann, ist sichergestellt, dass mit der Eröffnung der Landesgartenschau im Jahr 2014 der Eingangsbereich von der Stadt aus und damit der Nukleus für die städtebauliche Entwicklung im Gesamtquartier fertig gestellt ist. Andererseits muss auch der Investor ein Interesse an der rechtzeitigen Fertigstellung der Tiefgarage haben, denn nur mit den dortigen Stellplätzen können die umliegenden Gebäude genutzt werden.

Mit der Übertragung des Projektes an einen Privaten ist ebenfalls die Entscheidung verbunden, auf öffentliche Parkplätze in der Tiefgarage zu verzichten, da die Errichtung durch einen privaten Dritten eine öffentliche Beschaffung darstellen würde und damit ausschreibungsrelevant wäre. Die bisher dort angedachten 44 öffentlichen Parkplätze müssen daher unter Beachtung der grundlegenden Konzeption eines autoarmen Wohnparks oberirdisch an anderer Stelle ausgewiesen werden. Vor diesem Hintergrund ist die Verwaltung zu beauftragen, dass die bisherigen Planungen zum Konversionsgebiet fortgeschrieben und weiterentwickelt werden, so dass auch diese Anforderungen erfüllt werden können.

Großes Augenmerk ist auf die zeitlichen Vorgaben zu legen, da die Tiefgarage inkl. Platz unter allen Umständen zur Eröffnung der Landesgartenschau im Jahre 2014 fertig gestellt sein muss. Die bisherigen Planer der Tiefgarage sollen daher im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf Stundenbasis diese Maßnahme weiterhin begleiten, damit kritische Punkte sofort identifiziert werden können und der Planungsprozess, insbesondere auch die Abstimmung mit den Vorgaben für die Platzoberfläche, zielgerichtet begleitet werden kann. Folgende Fixtermine müssen deshalb verbindlich vereinbart und vertraglich festgeschrieben werden:

- Abschluss der privatrechtlichen und ggf. öffentlich-rechtlichen Verträge bis zum 31.01.2012.
- Abgabe der Genehmigungsplanung / des Bauantrags seitens des Investors bis zum 01.02.2012. Hierbei sollten möglichst auch bereits Gutachten zu den schallschutztechnischen Fragen sowie zur Lüftungsproblematik beigefügt werden.
- Baugenehmigung bis 31.03.2012
- Übergabe der Tiefgaragendecke zur Herstellung des Platzaufbaus bis 01.01.2013

Hierzu sind durch die Verwaltung/DSK unter der Prüfung aller möglicher Gestaltungsmöglichkeiten Regelungen zu erarbeiten, in welchen detailliert die Zuständigkeiten abgestimmt und Regelungen im Schadensfall festgelegt werden.

Beteiligtes Amt/Ämter:  
Stadtbauamt  
Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb  
DSK  
BGM

Schlusszeichnung:

OB

