

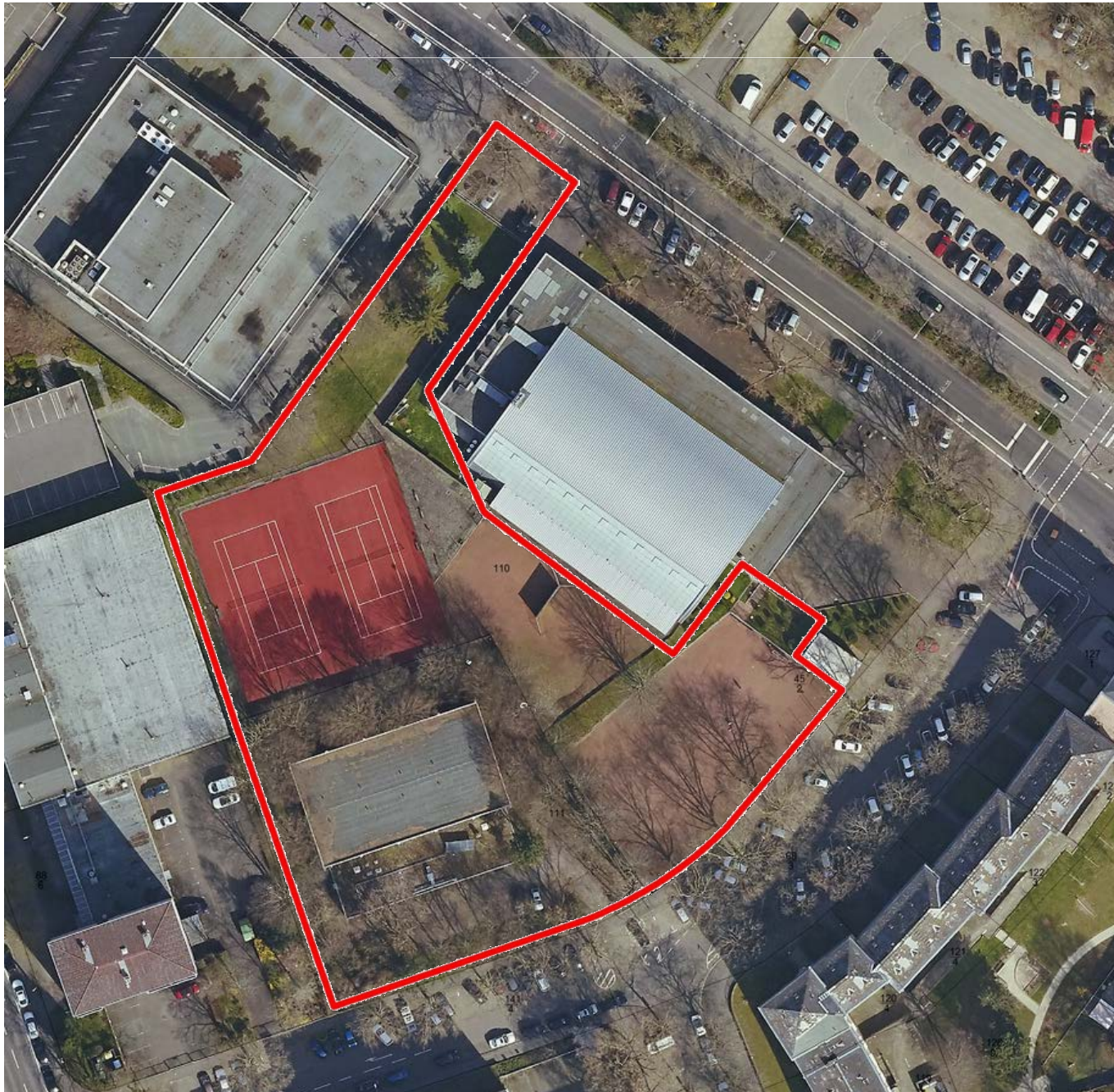
MACHBARKEITSSTUDIE
Sporthalle + Quartiersgarage
Gerhart-Hauptmann-Schule



MACHBARKEITSSTUDIE Sporthalle + Quartiersgarage Gerhart-Hauptmann-Schule

Grundstück

Für die Bebauung des zur Verfügung stehenden Grundstücks zwischen Klarenthaler Straße und Elsässer Straße wurde die Errichtung einer aufgeständerten 4-Felder-Halle verbunden mit ebenerdigen Parkmöglichkeiten sowie in Varianten mit zusätzlichen Parkplätzen in einer Tiefgarage und einer Hochgarage untersucht.



Sporthalle

Die Prüfung des Architekturbüros Schön und Rückoldt kommt zu dem Ergebnis, dass eine 4-Felder-Schulsporthalle unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände auf dem Grundstück errichtet werden kann. Die Halle wird in den untersuchten Varianten mit ebenerdigen Parken und Tiefgarage aufgeständert, so dass in der Erdgeschosebene KFZ-Abstellplätze realisiert werden können.

In der Weiterentwicklung wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt eine Variante entwickelt, bei der die 4-Felder-Halle um 90° gedreht angeordnet wird. Somit ergibt sich auf dem Grundstück die Option, die Stellplätze nicht in einer kostenintensiven Tiefgarage sondern in einer Hochgarage neben dem Sporthallenneubau zu realisieren. Dies schafft die Möglichkeit, die Halle unabhängig von den Stellplätzen zu errichten.

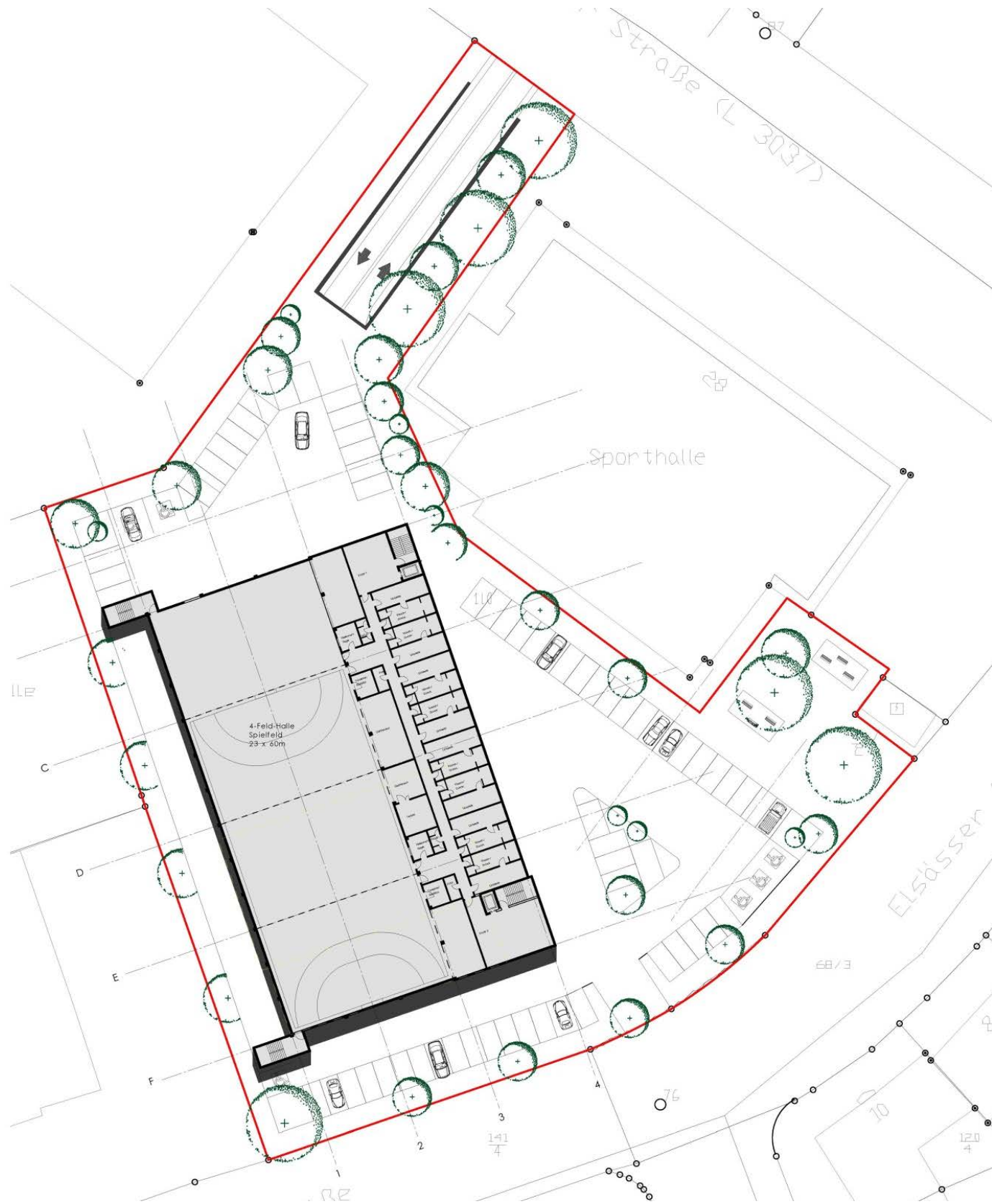
Die Halle wird in dieser Variante ebenerdig angeordnet. Die Stellplätze der Sporthalle sollen in der zu errichtenden Hochgarage nachgewiesen werden. Die freie Fläche neben der Sporthalle im Bereich der Zufahrt kann als Mobilitäts-Hub ausgebaut werden.

Die Kostenschätzung für die Sporthalle erfolgte anhand der Kubatur und ist im derzeitigen Planungsstand noch unabhängig von der gewählten Variante.

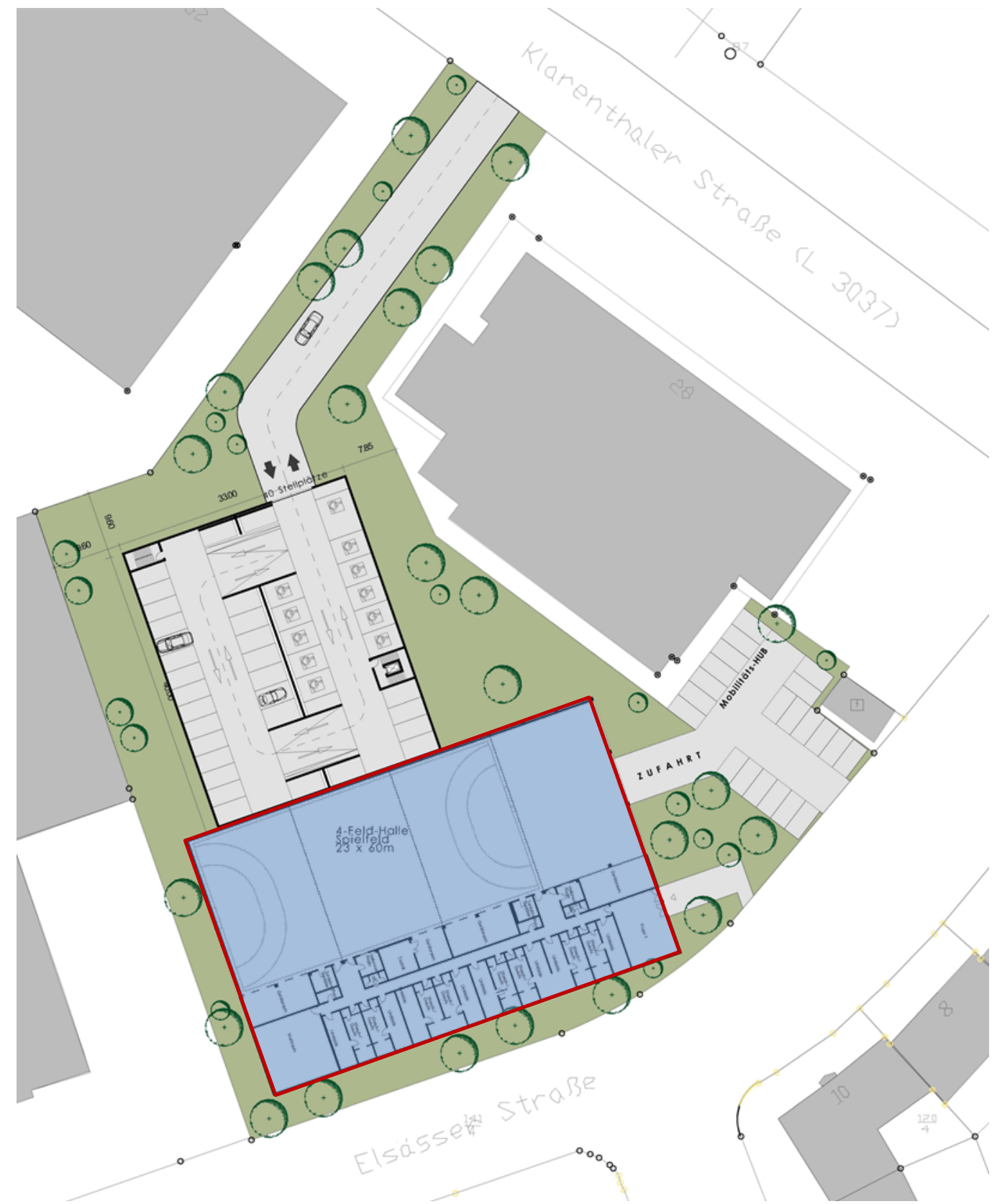
		Vierfelderhalle
KG 100		0 €
KG 200		195.000 €
KG 300		3.190.000 €
KG 400		942.500 €
KG 500		858.000 €
KG 600		0 €
Zwischensumme KG 200 - 500		5.185.500 €
KG 700	28%	1.451.940 €
Zwischensumme KG 200 - 700		6.637.440 €
Risiko/ Unvorhergesehenes	10%	663.744 €
Nettokosten		7.301.184 €
Umsatzsteuer	19%	1.387.225 €
Bruttokosten		8.688.409 €

Nachfolgend ist die Sporthalle in beiden untersuchten Varianten dargestellt.

MACHBARKEITSSTUDIE Sporthalle + Quartiersgarage Gerhart-Hauptmann-Schule



aufgeständerte 4-Felder-Halle



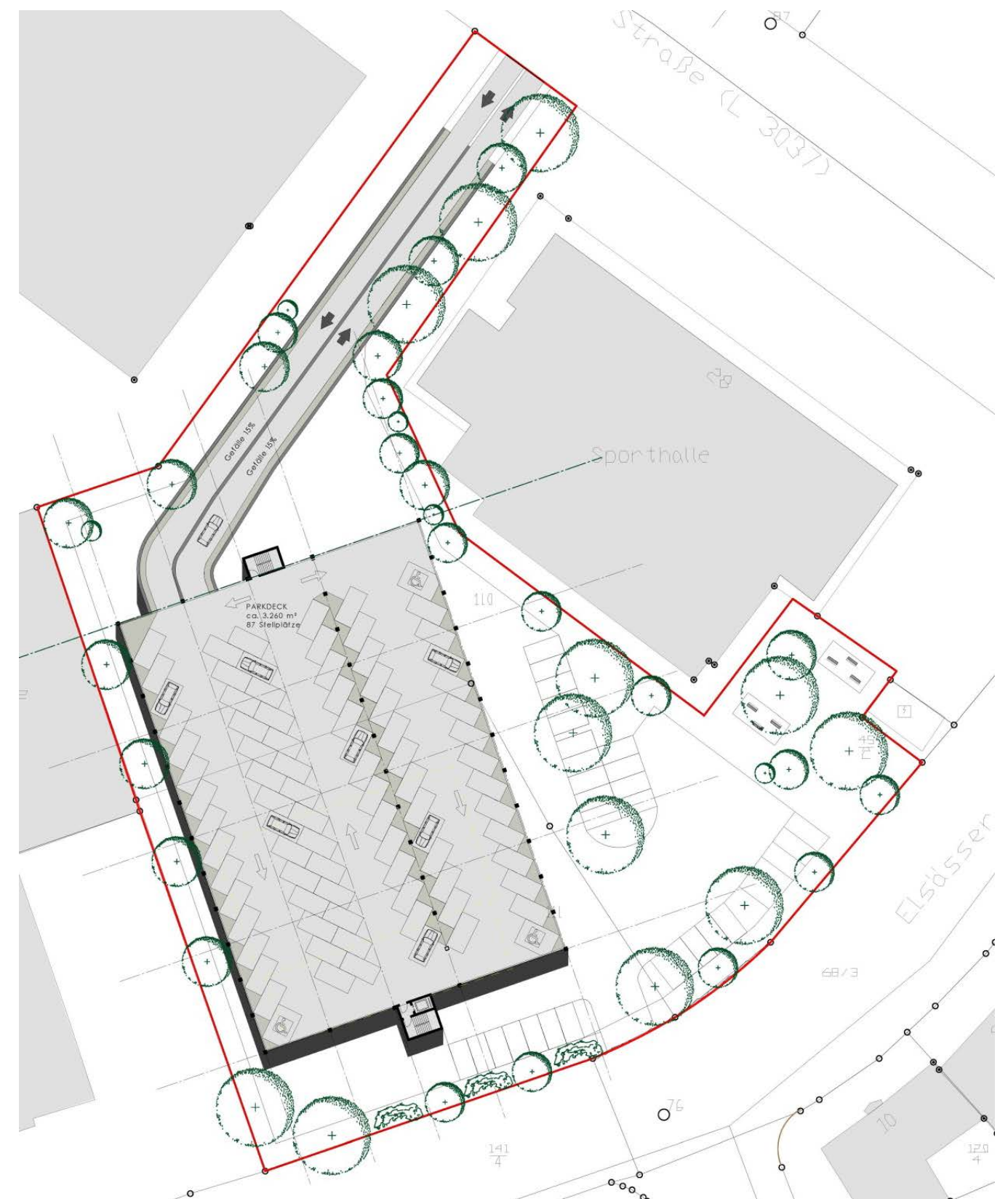
ebenerdige 4-Felder-Halle, 90° gedreht

Parken

Mit dem Ziel der Schaffung einer möglichst großen Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück wurden mehrere Alternativen geprüft. In der Variante mit Parken auf dem Dach der Sporthalle In wären ca. 87 Stellplätze möglich. Es ergeben sich aber durch die Höhe der Halle von ca. 10m extreme Rampenlängen für die Erschließung. Weiterhin ist durch die großen stützenfreien Spannweiten der darunter liegenden Sporthalle eine aufwendige Deckenkonstruktion des Parkens erforderlich, so dass die Baukosten in dieser Variante sind.

Aus den vorgenannten Gründen wurde die Variante „Parken auf dem Dach“ verworfen und im Weiteren nicht weiter bewertet.

Nachfolgend ist die verworfene Variante des Parkens auf der Sporthalle skizziert:



Parken auf dem Dach

MACHBARKEITSSTUDIE Sporthalle + Quartiersgarage Gerhart-Hauptmann-Schule

Aufgrund der erwähnten kostenintensiven Baukonstruktion für ein Parken auf dem Dach wurde das Prinzip des gestapelten Parkens umgekehrt und die Halle in aufgeständerter Bauweise geplant. Die Halle kann auf Stützen gestellt werden. Das Stützenraster lässt sich sehr gut mit dem Parken vereinbaren. Weiterhin können lange Rampen und damit hohe bauliche Aufwendungen vermieden werden.

In dieser Variante ergibt sich die Möglichkeit insgesamt ca. 155 Stellplätzen in der Erdgeschossebene anzuordnen. Dabei werden erforderliche Grenzabstände zu den Nachbarn eingehalten.

Für die unterhalb der erdgeschossigen Parkebene angeordnete Tiefgarage wurden drei verschiedene Varianten untersucht. In allen Varianten sind die aufgeständerte Sporthalle und die erdgeschossigen Parkflächen gleichermaßen berücksichtigt. Die Anbindung der Tiefgaragenebene erfolgt in allen Varianten von der Klarenthaler Straße unter Ausnutzung der vorhandenen Topographie.

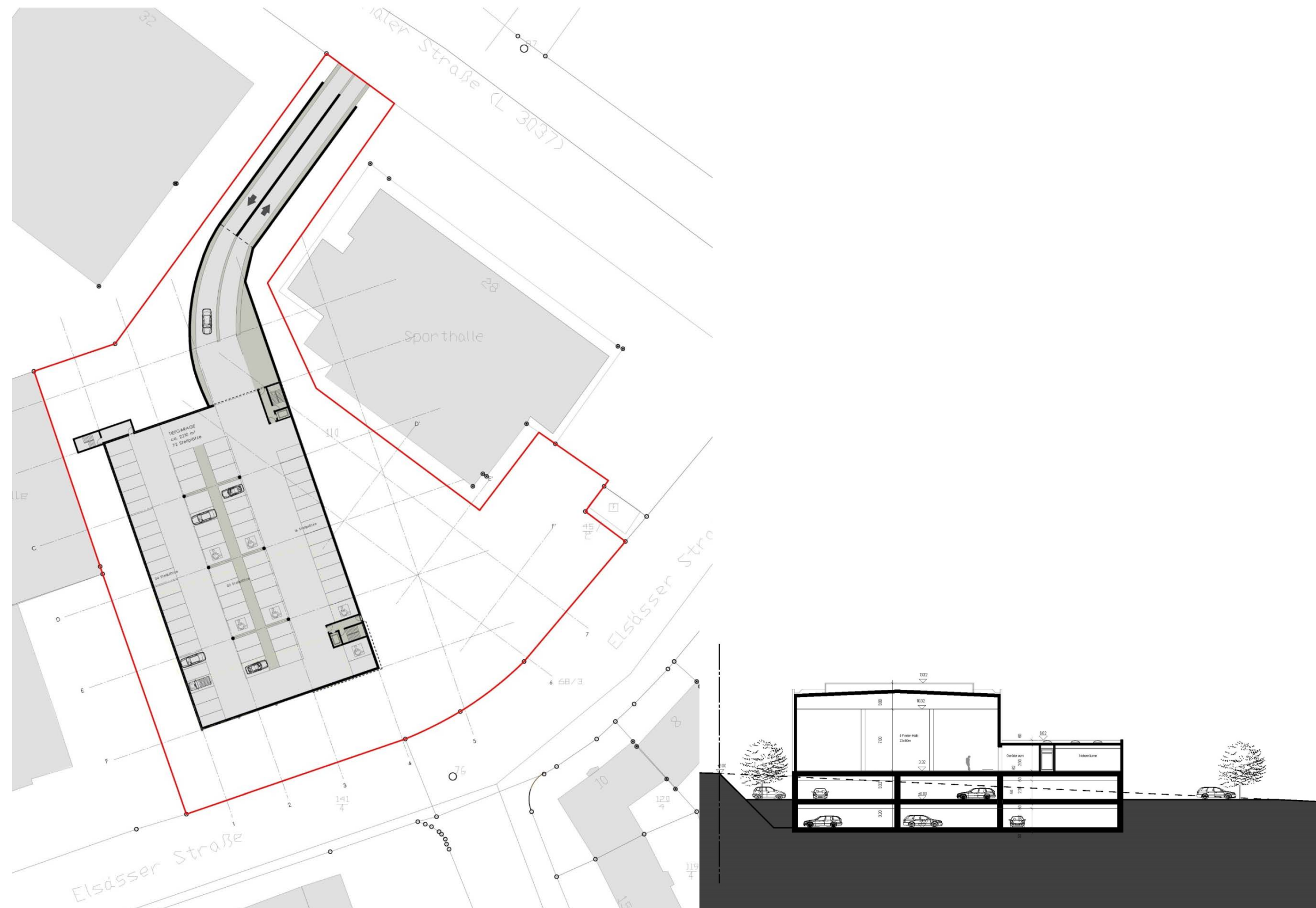
Zusätzlich wurde in der Variante mit der gedrehten 4-Felder-Halle die Realisierung einer Hochgarage geprüft.



Parken Erdgeschossebene

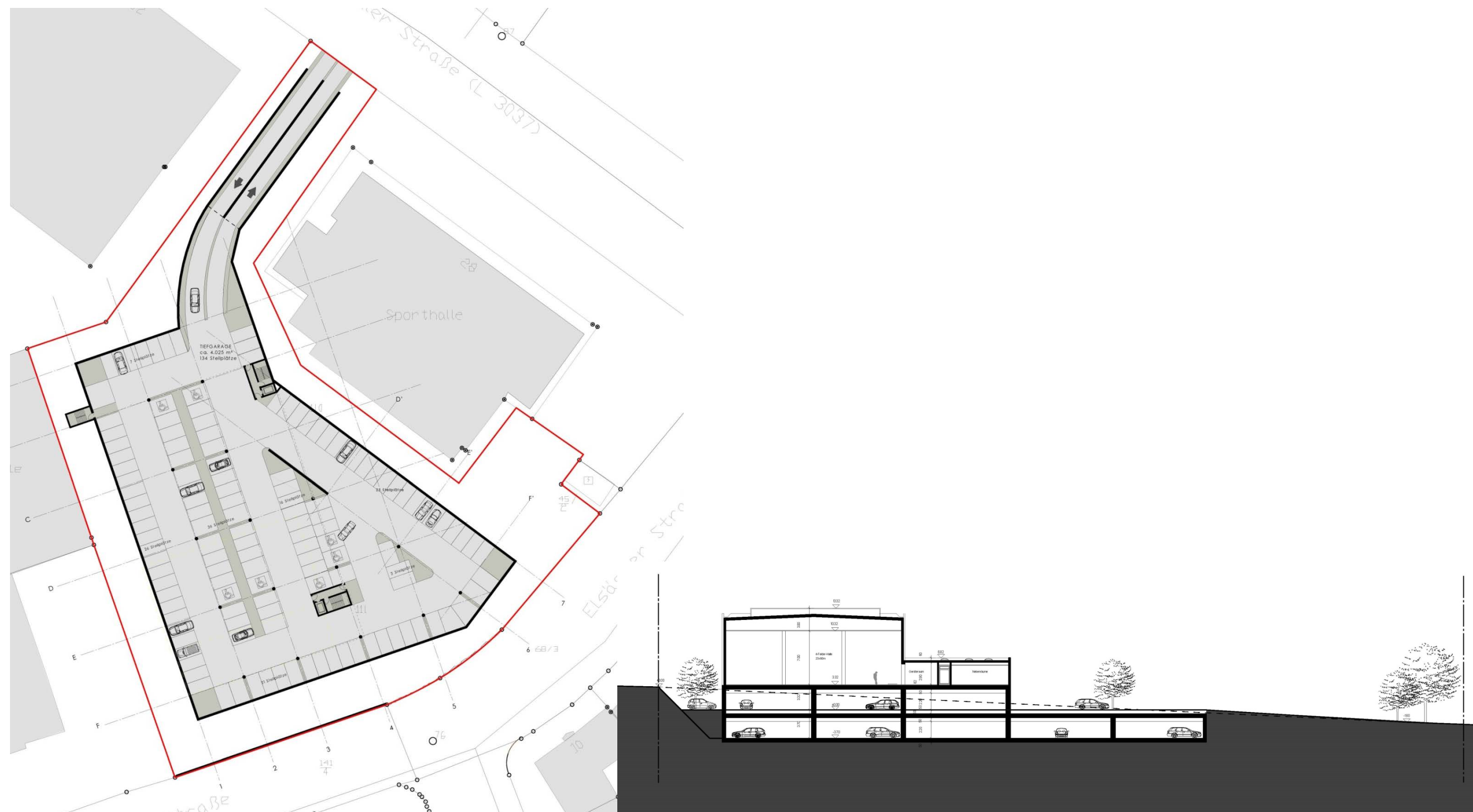
MACHBARKEITSSTUDIE Sporthalle + Quartiersgarage Gerhart-Hauptmann-Schule

Die kleinste **Variante 1** der TG geht davon aus, dass die Tiefgarage in der Größe des Fußabdrucks der 4-Felder-Halle mit insgesamt 72 Stellplätzen realisiert wird.



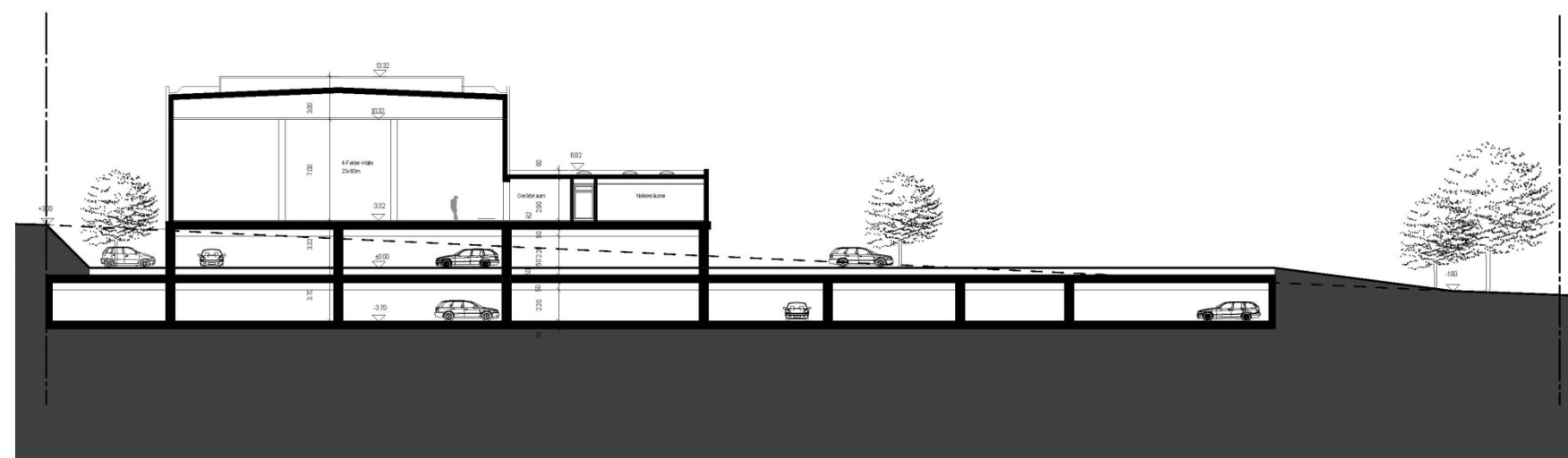
MACHBARKEITSSTUDIE Sporthalle + Quartiersgarage Gerhart-Hauptmann-Schule

In **Variante 2** wurde untersucht, wie viele Stellplätze geschaffen werden können, wenn das Grundstück entsprechend dem Grundstückszuschnitt unter Einhaltung eines Grenzabstands zwischen 5m und 7m vollständig ausgenutzt wird. In Variante 2 entstehen 134 Stellplätze.



MACHBARKEITSSTUDIE Sporthalle + Quartiersgarage Gerhart-Hauptmann-Schule

Variante 3 greift die Idee der maximalen Grundstücksausnutzung auf und geht davon aus, dass bis an die Grundstücksgrenze gebaut wird. Hierfür wären Nachbarschaftszustimmungen der Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH, des Turnerbund Wiesbaden und der AOK Hessen erforderlich. Dies führt einerseits zu bis zu 226 Stellplätzen, hat aber den Nachteil, dass entlang der gesamten Grundstücksgrenze ein kostenintensiver Verbau mit den erwähnten Nachbarschaftszustimmungen notwendig wird.

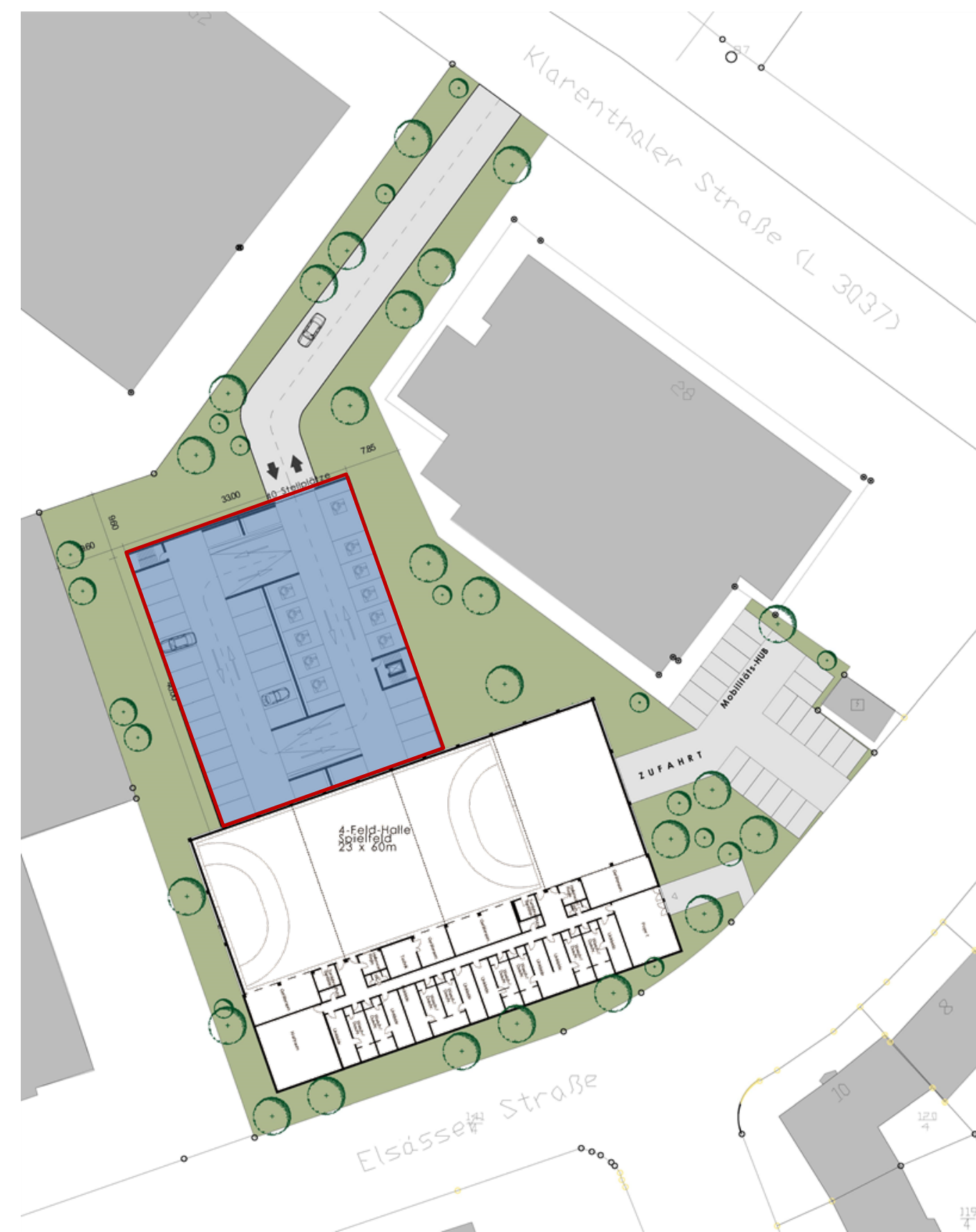


Variante Hochgarage

Die Errichtung einer **Hochgarage** kann grundsätzlich bedarfsorientiert erfolgen. Mit dem Stadtplanungsamt ist vorabgestimmt, dass aus stadtplanerischer Sicht bis zu 8 oberirdische Parkebenen realisierbar wären.

Die Hochgarage ist als Split-Level konzipiert. Der Erdgeschossgrundriss zeigt die Anzahl der Stellplätze im EG mit der geforderten Anzahl an behindertengerechten Stellplätzen, so dass hier 41 Stellplätze möglich sind. In den restlichen Geschossen erhöht sich die Anzahl auf jeweils 48 Stellplätze. Insgesamt ergäben sich somit bei 8,5 Geschossen (halbes Geschoss im Parterre) 401 KFZ Stellplätze.

Die Anbindung der Tiefgaragenebene erfolgt in allen Varianten von der Klarenthaler Straße unter Ausnutzung der vorhandenen Topographie.



MACHBARKEITSSTUDIE Sporthalle + Quartiersgarage Gerhart-Hauptmann-Schule

Nachfolgend sind die wesentlichen Parameter und Kosten der unterschiedlichen Varianten anhand von Kennwerten aufgeführt.

Die Kosten für eine Hochgarage liegen erfahrungsgemäß unterhalb der Kosten der Tiefgaragenlösung. Im derzeitigen Planungsstand ohne weitere Abstimmungen zu Technik und Ausstattung der Hochgarage kann von Schätzkosten in Höhe von netto ca. 11.500 €/Stellplatz (KG 200 bis 600) zzgl. Nebenkosten und Risiko ausgegangen werden.

		Tiefgarage Variante 1	Tiefgarage Variante 2	Tiefgarage Variante 3	Variante Hochgarage
KG 100					
KG 200					
KG 300					
KG 400					
KG 500					
KG 600					
Zwischensumme KG 200 - 500		1.628.000 €	3.360.000 €	5.628.000 €	4.611.500 €
KG 700	28%	455.840 €	940.800 €	1.575.840 €	1.291.220 €
Zwischensumme KG 200 - 700		2.083.840 €	4.300.800 €	7.203.840 €	5.902.720 €
Risiko/ Unvorhergesehenes	15%	312.576 €	645.120 €	1.080.576 €	885.408 €
Nettokosten		2.396.416 €	4.945.920 €	8.284.416 €	6.788.128 €
Umsatzsteuer	19%	455.319 €	939.725 €	1.574.039 €	1.289.744 €
Bruttokosten		2.851.735 €	5.885.645 €	9.858.455 €	8.077.872 €
Anzahl Stellplätze Garage		72	134	226	401
notwendige Stellplätze 4-Feld-Halle		28	28	28	28
frei vermietbare Stellplätze		199	261	353	373

Auf Grundlage der Kostenschätzung wurde eine überschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass alle zur Verfügung stehenden Stellplätze an Dauerparker zu einem monatlichen Bruttoerlös von 80 €/Stellplatz vermietet werden können. Es wird mit einer durchschnittlichen Auslastung von 75% gerechnet.

In einem ersten Rechenschritt wurde berechnet, wie hoch die monatliche Miete zur Deckung der Investitionskosten und der laufenden Kosten ist. Davon werden die laufenden Erlöse aus der Vermietung der Stellplätze in Abzug gebracht, so dass sich eine zu zahlende monatliche Differenz ergibt.

In einem zweiten Rechenschritt wurde kalkuliert, wie hoch ein einmaliger Baukostenzuschuss erforderlich wird, so dass alle Kosten gedeckt sind und keine monatlichen Differenzzahlungen notwendig werden. Unter Berücksichtigung der Zins- und Tilgungskosten, der Rücklagen für Instandhaltung sowie der sonstigen laufenden Kosten (Strom, Versicherung, Grundsteuer etc.) wurde berechnet. Je höher der Baukostenzuschuss ausfällt, umso geringer sind die zu finanzierenden Investitionskosten, d.h. die entsprechenden Zinsersparnisse sind in der jeweiligen Berechnungsvariante berücksichtigt.

MACHBARKEITSSTUDIE Sporthalle + Quartiersgarage Gerhart-Hauptmann-Schule

Nachfolgend sind die Ergebnisse **ohne Baukostenzuschuss** zusammengefasst:

Variante 1		Variante 2		Variante 3		Hochgarage	
Baukosten	1.937.320 €	Baukosten	3.998.400 €	Baukosten	6.697.320 €	Baukosten	5.487.685 €
Baunebenkosten	542.450 €	Baunebenkosten	1.119.552 €	Baunebenkosten	1.875.250 €	Baunebenkosten	1.536.552 €
Zwischensumme I	2.479.770 €	Zwischensumme I	5.117.952 €	Zwischensumme I	8.572.570 €	Zwischensumme I	7.024.237 €
Risiko	371.965 €	Risiko	767.693 €	Risiko	1.285.885 €	Risiko	1.053.636 €
Zwischensumme II	2.851.735 €	Zwischensumme II	5.885.645 €	Zwischensumme II	9.858.455 €	Zwischensumme II	8.077.872 €
Baufinanzierung (2% p.a. im Mittel über 12 Monate)	57.035 €	Baufinanzierung (2% p.a. im Mittel über 12 Monate)	117.713 €	Baufinanzierung (2% p.a. im Mittel über 12 Monate)	197.169 €	Baufinanzierung (2% p.a. im Mittel über 12 Monate)	161.557 €
Projektmanagement 10%	285.174 €	Projektmanagement 10%	588.564 €	Projektmanagement 10%	985.846 €	Projektmanagement 10%	807.787 €
Summe Investitionskosten	3.193.943 €	Summe Investitionskosten	6.591.922 €	Summe Investitionskosten	11.041.470 €	Summe Investitionskosten	9.047.217 €
Baukostenzuschuss	0 €	Baukostenzuschuss	0 €	Baukostenzuschuss	0 €	Baukostenzuschuss	0 €
Summe zu finanzierende Investitionskosten	3.193.943 €	Summe zu finanzierende Investitionskosten	6.591.922 €	Summe zu finanzierende Investitionskosten	11.041.470 €	Summe zu finanzierende Investitionskosten	9.047.217 €
Laufzeit [Monate]	360	Laufzeit [Monate]	360	Laufzeit [Monate]	360	Laufzeit [Monate]	360
Zins p.a. [%]	2,00%	Zins p.a. [%]	2,00%	Zins p.a. [%]	2,00%	Zins p.a. [%]	2,00%
Investitionsmiete p.m.	11.805 €	Investitionsmiete p.m.	24.365 €	Investitionsmiete p.m.	40.811 €	Investitionsmiete p.m.	33.440 €
nicht umlagefähige Betriebskosten, Verwaltung p.m.	1.500 €	nicht umlagefähige Betriebskosten, Verwaltung p.m.	1.500 €	nicht umlagefähige Betriebskosten, Verwaltung p.m.	1.500 €	nicht umlagefähige Betriebskosten, Verwaltung p.m.	1.500 €
Summe Grundmiete	13.305 €	Summe Grundkosten	25.865 €	Summe Grundkosten	42.311 €	Summe Grundkosten	34.940 €
Rücklage Instandhaltungsbudget [2% der Baukosten]	3.229 €	Rücklage Instandhaltungsbudget [2% der Baukosten]	6.664 €	Rücklage Instandhaltungsbudget [2% der Baukosten]	11.162 €	Rücklage Instandhaltungsbudget [2% der Baukosten]	9.146 €
Aufsicht/ Hausmeisterservice/ Notruf	2.380 €	Aufsicht/ Hausmeisterservice	2.380 €	Aufsicht/ Hausmeisterservice	2.380 €	Aufsicht/ Hausmeisterservice	2.380 €
öffentliche Lasten	1.000 €	öffentliche Lasten	1.000 €	öffentliche Lasten	1.000 €	öffentliche Lasten	1.000 €
Versicherung	2.000 €	Versicherung	2.000 €	Versicherung	2.000 €	Versicherung	2.000 €
Betriebskosten (Strom, Wasser)	500 €	Betriebskosten (Strom, Wasser)	750 €	Betriebskosten (Strom, Wasser)	1.000 €	Betriebskosten (Strom, Wasser)	1.000 €
Summe Betriebskosten	5.880 €	Summe Betriebskosten	6.130 €	Summe Betriebskosten	6.380 €	Summe Betriebskosten	6.380 €
monatliche Gesamtmiete	22.414 €	Gesamtkosten	38.659 €	Gesamtkosten	59.854 €	Gesamtkosten	50.466 €
Erlöse		Erlöse		Erlöse		Erlöse	
Anzahl Stellplätze ebenerdig	155	Anzahl Stellplätze ebenerdig	155	Anzahl Stellplätze ebenerdig	155	Anzahl Stellplätze ebenerdig	0
Anzahl Stellplätze Tiefgarage	72	Anzahl Stellplätze Tiefgarage	134	Anzahl Stellplätze Tiefgarage	226	Anzahl Stellplätze Hochgarage	401
Anzahl Stellplätze gesamt	227	Anzahl Stellplätze gesamt	289	Anzahl Stellplätze gesamt	381	Anzahl Stellplätze gesamt	401
notwendige Stellplätze 4-Feld-Halle	28	notwendige Stellplätze 4-Feld-Halle	28	notwendige Stellplätze 4-Feld-Halle	28	notwendige Stellplätze 4-Feld-Halle	28
Stellplatzmiete p.m. brutto	80	Stellplatzmiete p.m. brutto	80	Stellplatzmiete p.m. brutto	80	Stellplatzmiete p.m. brutto	80
Auslastung	75%	Auslastung	75%	Auslastung	75%	Auslastung	75%
Anzahl freie Stellplätze	199	Anzahl freie Stellplätze	261	Anzahl freie Stellplätze	353	Anzahl freie Stellplätze	373
Stellplatzmiete p.m. brutto	80	Stellplatzmiete p.m. brutto	80	Stellplatzmiete p.m. brutto	80	Stellplatzmiete p.m. brutto	80
Auslastung	75%	Auslastung	75%	Auslastung	75%	Auslastung	75%
Erlöse pro Monat	13.620,00 €	Erlöse pro Monat	17.340,00 €	Erlöse pro Monat	22.860,00 €	Erlöse pro Monat	24.060,00 €
monatlicher Zuschussbedarf	8.794 €	monatlicher Zuschussbedarf	21.319 €	monatlicher Zuschussbedarf	36.994 €	monatlicher Zuschussbedarf	26.406 €

MACHBARKEITSSTUDIE Sporthalle + Quartiersgarage Gerhart-Hauptmann-Schule

Nachfolgend sind die Ergebnisse **mit Baukostenzuschuss** zusammengefasst:

Variante 1		Variante 2		Variante 3		Hochgarage	
Baukosten	1.937.320 €	Baukosten	3.998.400 €	Baukosten	6.697.320 €	Baukosten	5.487.685 €
Baunebenkosten	542.450 €	Baunebenkosten	1.119.552 €	Baunebenkosten	1.875.250 €	Baunebenkosten	1.536.552 €
Zwischensumme I	2.479.770 €	Zwischensumme I	5.117.952 €	Zwischensumme I	8.572.570 €	Zwischensumme I	7.024.237 €
Risiko	371.965 €	Risiko	767.693 €	Risiko	1.285.885 €	Risiko	1.053.636 €
Zwischensumme II	2.851.735 €	Zwischensumme II	5.885.645 €	Zwischensumme II	9.858.455 €	Zwischensumme II	8.077.872 €
Baufinanzierung (2% p.a. im Mittel über 12 Monate)	57.035 €	Baufinanzierung (2% p.a. im Mittel über 12 Monate)	117.713 €	Baufinanzierung (2% p.a. im Mittel über 12 Monate)	197.169 €	Baufinanzierung (2% p.a. im Mittel über 12 Monate)	161.557 €
Projektmanagement 10%	285.174 €	Projektmanagement 10%	588.564 €	Projektmanagement 10%	985.846 €	Projektmanagement 10%	807.787 €
Summe Investitionskosten	3.193.943 €	Summe Investitionskosten	6.591.922 €	Summe Investitionskosten	11.041.470 €	Summe Investitionskosten	9.047.217 €
Baukostenzuschuss	2.379.286 €	Baukostenzuschuss	5.767.831 €	Baukostenzuschuss	10.008.570 €	Baukostenzuschuss	7.144.217 €
Summe zu finanzierende Investitionskosten	814.658 €	Summe zu finanzierende Investitionskosten	824.091 €	Summe zu finanzierende Investitionskosten	1.032.900 €	Summe zu finanzierende Investitionskosten	1.903.000 €
Laufzeit [Monate]	360	Laufzeit [Monate]	360	Laufzeit [Monate]	360	Laufzeit [Monate]	360
Zins p.a. [%]	2,00%	Zins p.a. [%]	2,00%	Zins p.a. [%]	2,00%	Zins p.a. [%]	2,00%
Investitionsmiete p.m.	3.011 €	Investitionsmiete p.m.	3.046 €	Investitionsmiete p.m.	3.818 €	Investitionsmiete p.m.	7.034 €
nicht umlagefähige Betriebskosten, Verwaltung p.m.	1.500 €	nicht umlagefähige Betriebskosten, Verwaltung p.m.	1.500 €	nicht umlagefähige Betriebskosten, Verwaltung p.m.	1.500 €	nicht umlagefähige Betriebskosten, Verwaltung p.m.	1.500 €
Summe Grundmiete	4.511 €	Summe Grundkosten	4.546 €	Summe Grundkosten	5.318 €	Summe Grundkosten	8.534 €
Rücklage Instandhaltungsbudget [2% der Baukosten]	3.229 €	Rücklage Instandhaltungsbudget [2% der Baukosten]	6.664 €	Rücklage Instandhaltungsbudget [2% der Baukosten]	11.162 €	Rücklage Instandhaltungsbudget [2% der Baukosten]	9.146 €
Aufsicht/ Hausmeisterservice/ Notruf	2.380 €	Aufsicht/ Hausmeisterservice	2.380 €	Aufsicht/ Hausmeisterservice	2.380 €	Aufsicht/ Hausmeisterservice	2.380 €
öffentliche Lasten	1.000 €	öffentliche Lasten	1.000 €	öffentliche Lasten	1.000 €	öffentliche Lasten	1.000 €
Versicherung	2.000 €	Versicherung	2.000 €	Versicherung	2.000 €	Versicherung	2.000 €
Betriebskosten (Strom, Wasser)	500 €	Betriebskosten (Strom, Wasser)	750 €	Betriebskosten (Strom, Wasser)	1.000 €	Betriebskosten (Strom, Wasser)	1.000 €
Summe Betriebskosten	5.880 €	Summe Betriebskosten	6.130 €	Summe Betriebskosten	6.380 €	Summe Betriebskosten	6.380 €
monatliche Gesamtmiete	13.620 €	Gesamtkosten	17.340 €	Gesamtkosten	22.860 €	Gesamtkosten	24.060 €
Erlöse		Erlöse		Erlöse		Erlöse	
Anzahl Stellplätze ebenerdig	155	Anzahl Stellplätze ebenerdig	155	Anzahl Stellplätze ebenerdig	155	Anzahl Stellplätze ebenerdig	0
Anzahl Stellplätze Tiefgarage	72	Anzahl Stellplätze Tiefgarage	134	Anzahl Stellplätze Tiefgarage	226	Anzahl Stellplätze Hochgarage	401
Anzahl Stellplätze gesamt	227	Anzahl Stellplätze gesamt	289	Anzahl Stellplätze gesamt	381	Anzahl Stellplätze gesamt	401
notwendige Stellplätze 4-Feld-Halle	28	notwendige Stellplätze 4-Feld-Halle	28	notwendige Stellplätze 4-Feld-Halle	28	notwendige Stellplätze 4-Feld-Halle	28
Stellplatzmiete p.m. brutto	80	Stellplatzmiete p.m. brutto	80	Stellplatzmiete p.m. brutto	80	Stellplatzmiete p.m. brutto	80
Auslastung	75%	Auslastung	75%	Auslastung	75%	Auslastung	75%
Anzahl freie Stellplätze	199	Anzahl freie Stellplätze	261	Anzahl freie Stellplätze	353	Anzahl freie Stellplätze	373
Stellplatzmiete p.m. brutto	80	Stellplatzmiete p.m. brutto	80	Stellplatzmiete p.m. brutto	80	Stellplatzmiete p.m. brutto	80
Auslastung	75%	Auslastung	75%	Auslastung	75%	Auslastung	75%
Erlöse pro Monat	13.620,00 €	Erlöse pro Monat	17.340,00 €	Erlöse pro Monat	22.860,00 €	Erlöse pro Monat	24.060,00 €
monatlicher Zuschussbedarf	0 €	monatlicher Zuschussbedarf	0 €	monatlicher Zuschussbedarf	0 €	monatlicher Zuschussbedarf	0 €

MACHBARKEITSSTUDIE Sporthalle + Quartiersgarage Gerhart-Hauptmann-Schule

Zusammenfassung

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass alle untersuchten Varianten einen Zuschussbedarf auslösen.

Der Zuschuss wäre über einen laufenden monatlichen Zuschuss oder über einen einmaligen Baukostenzuschuss zu zahlen.

In der Variante 1 mit insgesamt 199 frei vermietbaren Stellplätzen ergibt sich ein Zuschussbedarf von monatlich ca. 8.800 € oder einmalig ca. 2,38 Mio. € (ca. 12.000 €/Stellplatz).

In der Variante 2 ergibt sich der monatliche Zuschussbedarf zu ca. 21.300 € oder einmalig zu ca. 5,77 Mio. € (ca. 22.100 €/Stellplatz) und in Variante 3 monatlich zu ca. 37.000 € und einmalig zu ca. 10,00 Mio. € (ca. 28.300 €/Stellplatz).

In der Überarbeitungsvariante mit Hochgarage ergibt sich der monatliche Zuschussbedarf zu ca. 28.100 € oder einmalig zu ca. 7,61 Mio. € (ca. 19.100 €/Stellplatz)

Es wird empfohlen, die Variante der Hochgarage weiter zu verfolgen, da diese in der Gesamtbetrachtung von möglichen Stellplätzen und Kosten die wirtschaftlichste Variante darstellt.

Da der Baukostenzuschuss in allen Varianten unterhalb der Herstellungskosten von Tiefgaragenstellplätzen im Bereich von Wohngebäuden liegt, könnte ggf. bei einer Neubebauung des Elsässer Platzes ein Nachweis der Stellplätze für die dortige Wohnbebauung in der Tiefgarage - gesichert über eine Baulast - auch für zukünftige Investoren wirtschaftlich sinnvoll sein.

Realisierungsmodelle

Der Neubau der 4-Felder-Halle in Verbindung mit dem Bau und wirtschaftlichen Betrieb der Parkflächen kann grundsätzlich über zwei verschiedene Realisierungsmodelle

1. Eigenrealisierung durch die Landeshauptstadt Wiesbaden
2. Realisierung Sporthalle als Mietmodell durch die WiBau + Realisierung Hochgarage als Mietmodell durch die SEG

erfolgen.

Seitens der Schulverwaltung ist für die Realisierung ein Mietmodell bereits angedacht.

In der klassischen Eigenrealisierung liegen sowohl das Baurisiko als auch das Vermietungsrisiko der Parkplätze bei der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Bei einer Realisierung als Mietmodelle über die SEG und WiBau wäre das Grundstück jeweils anteilig im Zuge einer Nutzungsüberlassung zu übertragen. Anschließend würden durch die städtischen Gesellschaften Hochgarage und Sporthalle errichtet werden und die Sporthalle über einen langfristigen Mietvertrag an die LHW vermietet. Die Vermietung und Bewirtschaftung der freien Stellplätze würde im Risiko der SEG erfolgen.