

Magistrat

Tiefgarage am Elsässer Platz und Benennung eines alternativen Festplatzes für Märkte in Wiesbaden, Tiefgarage am Gutenbergplatz

Beschluss des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr Nr. 0044 vom 23.05.2006

Die Frage des Ausschusses nach dem Sachstand der Planungen einer Tiefgarage am Elsässer Platz und der Benennung eines alternativen Festplatzes für Märkte in Wiesbaden wird wie folgt beantwortet:

1. Tiefgarage am Elsässer Platz

Nach der Zustimmung der StVV am 10.03.2005 zum Bau und Betrieb einer Tiefgarage unter dem Elsässer Platz mit mindestens 800 Stellplätzen erfolgte am 15.03.2005 die Vergabebekanntmachung Öffentliche Baukonzession im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften. Die Frist für den Eingang der Bewerbungen beträgt 52 Kalendertage, gerechnet vom Tag nach Absendung der Bekanntmachung – d. h. Bewerbungen waren bis zum Ablauf des 06.05.2005 zulässig.

Darüber hinaus wurde der Ausschreibungstext im Bundesausschreibungsblatt veröffentlicht. Außerdem wurde in der örtlichen Presse (Wiesbadener Kurier und Wiesbadener Tagblatt) auf die Bekanntmachung im Amtsblatt der EU sowie im Bundesausschreibungsblatt hingewiesen.

7 Bewerber haben ihre Bewerbungsunterlagen eingereicht, um am Wettbewerb für die Tiefgarage teilzunehmen. Die formale Prüfung der Teilnahmeanträge ergab, dass 6 Bewerber die Anforderungen für die Teilnahme am Verfahren nicht erfüllen. Ihnen wurde unter Angabe der jeweiligen Gründe mitgeteilt, dass ihr Teilnahmeantrag nicht berücksichtigt werden konnte.

Die Prüfung der Bewerbung des verbleibenden Bewerbers hat zum Ergebnis, dass der Bewerber alle für die Durchführung des Projektes erforderlichen Anforderungen hinsichtlich Zuverlässigkeit, Fachkunde und Leistungsfähigkeit erfüllt. Dies ergibt sich sowohl inhaltlich aus den mit dem Teilnahmeantrag überlassenen Unterlagen als auch aus den bereits realisierten vergleichbaren Projekten.

Die Vergabeunterlagen für die Quartiersgarage Elsässer Platz wurden am 29.06.2005 an den verbleibenden Bieter versendet.

Der Bewerber legte einen Fragenkatalog vor, der mit Schreiben vom 29.07.2005 beantwortet wurde. Gleichzeitig wurde eine Verlängerung der Bearbeitungsfrist um 4 Wochen und damit eine Verschiebung des Abgabetermins auf den 14.10.2005 beantragt. Dem Antrag wurde mit Schreiben vom 29.07.2005 stattgegeben.

Der Bewerber hat am 14.10.2005 ein Angebot für die Quartiersgarage Elsässer Platz vorgelegt. Ergänzend zum Hauptangebot wurden drei Nebenangebote sowie zwei Sondervorschläge abgegeben. Die Nebenangebote sehen alternativ die Reduzierung der Stellplätze von den geforderten 800 auf 577 bzw. 460 Stellplätze im ersten Bauabschnitt (Erweiterung auf 806 Stellplätze möglich) vor. Für die Oberflächengestaltung wird eine Variante „Grüner Marktplatz“ entwickelt.

Das Hauptangebot weicht in wesentlichen Punkten von den Vergabeunterlagen ab. Hierzu gehört in erster Linie der errechnete Zuschussbedarf, der das städtische Angebot um ein Vielfaches überschreitet. Darüber hinaus wurden Kostenrisiken für Leitungsverlegungen, Beseitigung von Altlasten, Ankergebühren, Kampfmittelräumung, Schallemissionen usw. auf die LHW verlagert. Die für die Oberflächenvariante Markt geforderte Lastannahme wurde auf einen Bereich von 8 m x 7,55 m beschränkt

Im Angebot wird außerdem vorausgesetzt, dass die oberirdischen Kurzparkplätze im Umkreis von 200 m um die Garage entfallen und in reine Bewohnerparkplätze umgewandelt werden. Die Preise für die Bewohnerparkplätze sollen wegen des immensen Preisunterschiedes an die Preisgestaltung der Garage angenähert werden.

Zur Ermittlung der erzielbaren Erlöse bei den Kurzzeitparkern wurde ein Tarif von 1,20 € pro angefangene Stunde, bei den Dauerparkern ein Tarif von 75 € pro Monat zugrunde gelegt. In den Preisen ist die zurzeit gültige Mehrwertsteuer enthalten.

Um die bedarfsgerechte Anzahl der Stellplätze der Quartiersgarage zu ermitteln, wurden umfangreiche Stellplatzerhebungen mit Einzelfahrzeugetfassungen durchgeführt. Einbezogen wurden hierbei der Platz selbst sowie angrenzende Straßenzüge. Derzeit sind ca. 500 Stellplätze auf der Platzfläche vorhanden. Die maximal erforderliche Stellplatzzahl wird mit ca. 550 Stellplätzen ermittelt. Davon sind 400 Stellplätze für Dauerparker und 150 Stellplätze für Kurzparker vorgesehen. In diesen Zahlen ist eine mögliche Verdrängung durch die Einführung der Kostenpflicht nicht berücksichtigt.

Der Bieter stellt zusammenfassend fest, dass in Anbetracht der Höhe des angebotenen städtischen Zuschusses (bis zu 50 % der Investitionskosten, jedoch höchstens 5 Mio. €), der notwendigen Investitionskosten und der erzielbaren Erlöse für ihn kein wirtschaftlich vertretbares Ergebnis möglich ist. Diese Aussage trifft auch für die dargestellten Nebenangebote zu. Eine Tiefgaragenlösung für den Elsässer Platz mit 800 Stellplätzen und max. 5 Mio. € Zuschuss ist demnach nicht realisierbar.

Als Sondervorschläge bzw. weitere Einsparpotentiale, die den vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht entsprechen, werden vom Bieter folgende Lösungen benannt:

- Sondervorschlag 1: Hochparkhaus mit 500 Stellplätzen
- Sondervorschlag 2: Bewirtschafteter ebenerdiger Parkplatz mit 450 Stellplätzen
- „Höhergründung“ der Garage
- Mitbewirtschaftung der umliegenden Anliegerstraßen
- Kombination von Tief- und Hochgarage
- Teilweise Bebauung des Elsässer Platzes

Zur Realisierung eines Parkhauses ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In einem 1. Bietergespräch am 14.12.2005 wurde festgestellt, dass Haupt- und Nebenangebote aufgrund des Verhältnisses der Investitionskosten zu den erzielbaren Erlösen zu keinem wirtschaftlichen Ergebnis führen.

Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist durch die zusätzliche Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen zu verbessern. Es wurde daher vorgeschlagen, neben 400 Tiefgaragenplätzen weitere 200 ebenerdige Plätze zu schaffen.

Der Bieter hat dazu am 02.05.2006 ein weiteres Angebot unterbreitet. Es sieht eine eingeschossige Tiefgarage mit 383 Stellplätzen sowie einen oberirdischen Parkplatz mit 207 Stellplätzen vor. Darüber hinaus wird eine Alternative mit 124 oberirdischen Stellplätzen ausgearbeitet, die es erlaubt, den nordwestlichen Teil des Platzes als Grünfläche auszubauen. Gegenüber dem jetzigen Angebot von ca. 500 Stellplätzen führt dies nur zu einer geringfügigen bzw. keiner Erhöhung der Stellplatzzahl.

Der errechnete Zuschussbedarf liegt für beide Varianten immer noch erheblich über dem städtischen Angebot. Die im ersten Angebot genannten Kostenrisiken verbleiben weiterhin bei der Stadt. Die Kosten für die Herstellung sonstiger geforderter Anlagen (Lichtsignalanlage an der Ein- und Ausfahrt zur Klarenthaler Straße, Toilette u.a.) sowie die Freistellung von Gebühren gehen ebenfalls zu Lasten der Stadt. Die Forderung nach Umwandlung der Kurzparkplätze in reine Bewohnerparkplätze mit Anpassung der Preisgestaltung bleibt erhalten.

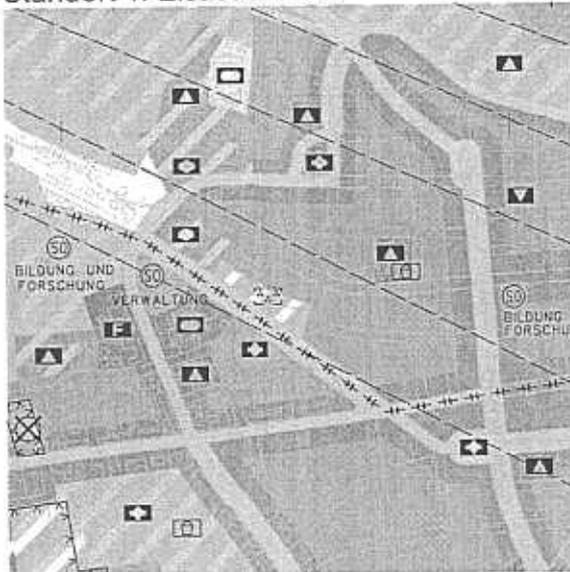
Gegenüber dem Angebot vom 14.10.2005 wurde die Projektkalkulation an drei maßgeblichen Stellschrauben verändert. Aufgrund von Erfahrungen an anderen Standorten und weitergehenden Analysen vor Ort hat der Bieter den Dauerparktarif für Anwohner von 75 € pro Monat brutto auf 65 € pro Monat brutto gesenkt, um die Vermarktbarkeit nachhaltig zu sichern. Der Kurzparktarif von 1,20 € pro angefangene Stunde bleibt unverändert. In Anbetracht aktueller Entwicklungen wurde der Kalkulationszins von 5,0 % auf 6,0 % erhöht und die geplante Umsatzsteuererhöhung von 16 % auf 19 % zum 01.01.2007 berücksichtigt.

Die Gültigkeit des Angebotes wurde bis zum 31.07.2006 befristet.

2. Benennung eines alternativen Festplatzes für Märkte in Wiesbaden

Zur Verlagerung des Festplatzes Elsässer Platz hat Amt 61 eine Standortsynopse durchgeführt und darin die Vor- und Nachteile des jetzigen Standortes Elsässer Platz sowie des alternativen Standortes „Gibb“ festgestellt.

Standort 1: Elsässer Platz



FNP-Ausschnitt

Flächengröße ca. 1,4 ha



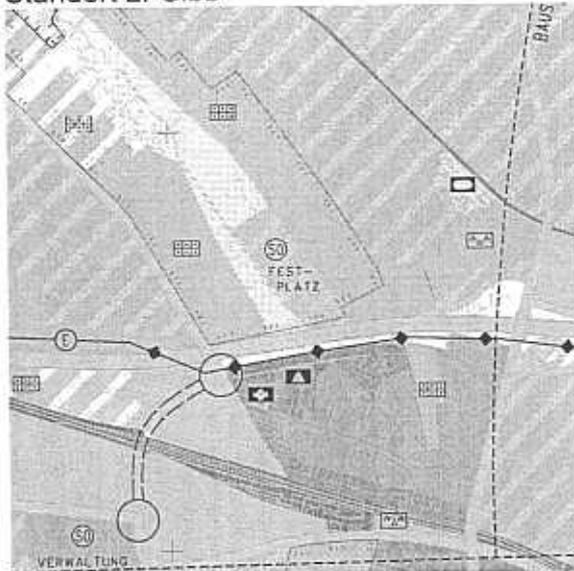
Luftbild

Vorteile

Nachteile

sehr gute ÖPNV-Anbindung	Notwendigkeit der Änderung des Planungsrechtes (FNP-Darstellung "Grünfläche z. T. mit Freizeiteinrichtungen, Planung")
zentral gelegen	starke Lärmbelästigung der Anwohner durch Kerbegeschehen und Verkehr mit Ausstrahlung auf großen Bevölkerungsbereich
großer fußläufiger Einzugsbereich	ca. 800 Parkplätze stehen für jeweils ca. 2 Wochen ohne Ersatzangebot nicht zur Verfügung
	keine Parkplätze für Besucher, dadurch Verschärfung der ohnehin vorhandenen Parkraumnot im Westend
	Kostenerhöhung von ca. 25% für Tiefgaragenbau
	hoher Aufwand und Kosten für Änderungen in der Verkehrsführung
	Grünflächendefizit im Westend
	Überwärmung durch befestigte Fläche und Parkplatz

Standort 2: Gibb



FNP-Ausschnitt

Flächengröße ca. 3,0 ha



Luftbild

Vorteile

Nachteile

Gute ÖPNV-Anbindung	Lärmbelästigung der unmittelbaren Anwohner (kleiner Bevölkerungsanteil)
gute Lärmabschirmung durch BAB A66	
geringer Aufwand und Kosten für verkehrslenkende Maßnahmen	
keine Kostenerhöhung für Tiefgaragenbau	
Parkplätze entlang der den Festplatz umgebenden Straßen und Grünstreifen der BAB A 66 vorhanden	
Fläche wird bereits als Festplatz genutzt (Gibber Kerb)	
Planungsrechtlich möglich (FNP-Darstellung "Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Festplatz, Bestand")	

Ergebnis:

Unter Zugrundelegung der vorstehenden Argumente wird eine Verlagerung des Frühlingsfestes und des Andreasmarktes auf den Festplatz im Ortsbezirk Biebrich empfohlen. Dabei ist auch die Überlegung einzubeziehen, den Zeitpunkt für die Durchführung des Andreasmarktes auf den Monat Oktober zu verschieben. Damit könnte eine terminliche Entzerrung zum Sternschnuppenmarkt erreicht werden.

Langfristig sollte weiterhin überlegt werden, im Rahmen der weiteren Ausformung des Kulturparks im Salzachtal eine entsprechende Fläche vorzuhalten. Auf dieser könnten dann neben den beiden Festen auch Zirkusgastspiele sowie verschiedene sportliche Veranstaltungen, z. B. Streetball, stattfinden.

3. Sachstand der Planungen für eine Tiefgarage am Gutenbergplatz

Nach der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung am 10.03.2005 zum Bau und Betrieb einer Tiefgarage unter dem Gutenbergplatz mit mindestens 180 Stellplätzen erfolgte die Ausschreibung des Teilnahmewettbewerbes parallel zum Verfahren Elsässer Platz. Auch hier haben 7 Bewerber ihre Unterlagen eingereicht, von denen jedoch nur einer die Anforderungen für die Teilnahme erfüllen konnte.

Die Vergabeunterlagen für die Quartiersgarage Gutenbergplatz wurden am 29.06.2005 an den verbleibenden Bieter versendet.

Der Bewerber hat am 15.09.2005 ein Angebot für die Quartiersgarage Gutenbergplatz vorgelegt. Neben dem Hauptangebot wurden zwei Nebenangebote abgegeben. Sie sehen alternativ die Reduzierung der Stellplätze von 180 auf 130 sowie die Planung der Platzoberfläche als „grüner Stadtplatz“ (Platzfläche als Rasenfläche mit Fußweg aus wassergebundener Decke) vor.

Das Hauptangebot weicht in wesentlichen Punkten von den Vergabeunterlagen ab. Hierzu gehört in erster Linie der errechnete Zuschussbedarf, der das städtische Angebot um ein Vielfaches überschreitet. Darüber hinaus wurden Kostenrisiken für Leitungsverlegungen, Beseitigung von Altlasten, Ankergebühren, Kampfmittelräumung, Schallemissionen usw. auf die LHW verlagert. Die im Hauptangebot vorgelegte Oberflächengestaltung entspricht nicht den denkmalrechtlichen Vorgaben aus den Vergabeunterlagen. Die im Nebenangebot 2 mit „Grüner Stadtplatz“ bezeichnete Vorentwurfsplanung kann unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben weiterentwickelt werden. Auf die dargestellte Bepflasterung kann aus denkmalpflegerischen Gründen sowie im Hinblick auf spätere Unterhaltungsarbeiten nicht verzichtet werden.

Im Angebot wird außerdem vorausgesetzt, dass die oberirdischen Kurzparkplätze im Umkreis von 200 m um die Garage entfallen und in Bewohnerparkplätze umgewandelt werden. Die Preise für die Bewohnerparkplätze sollen wegen des immensen Preisunterschiedes an die Preisgestaltung der Garage angenähert werden.

Zur Ermittlung der erzielbaren Erlöse bei den Kurzzeitparkern wurden ein Tarif von 1 € pro angefangene Stunde und ein Dauerparktarif von 95 € pro Monat vorgesehen. In den Preisen ist die zurzeit gültige Mehrwertsteuer enthalten.

Um die bedarfsgerechte Anzahl der Stellplätze der Quartiersgarage zu ermitteln und die Auswirkungen auf die vorhandenen am Straßenrand befindlichen Stellplätze aufzeigen zu können, wurden auch hier umfangreiche Stellplatzerhebungen mit Einzelfahrzeugerfassungen durchgeführt. Einbezogen wurden der Platz selbst sowie angrenzende Straßenzüge. Die maximal erforderliche Stellplatzzahl wird mit rund 120 Stellplätzen ermittelt. Davon sind 70 Stellplätze für Dauerparker und 50 Stellplätze für Kurzparker vorgesehen. Derzeit sind knapp 100 Stellplätze auf dem Platz vorhanden.

Der Bieter stellt zusammenfassend fest, dass in Anbetracht der Höhe des angebotenen städtischen Zuschusses (bis zu 50 % der Investitionskosten, jedoch höchstens 2 Mio. €), der notwendigen Investitionskosten und der erzielbaren Erlöse für ihn kein wirtschaftlich vertretbares Ergebnis möglich ist. Die Aussage trifft auch für die dargestellten Nebenangebote zu. Eine Tiefgaragenlösung für den Gutenbergplatz mit 180 Stellplätzen und maximal 2 Mio. € Zuschuss ist demnach nicht realisierbar.

Als mögliche Einsparpotentiale, die den vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht entsprechen, werden vom Bieter folgende Lösungen benannt:

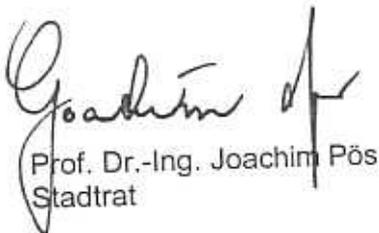
- Entfall der Aufzugsanlage
- Übernahme der Leitungsverlegungen durch die LHW
- „Höhergründung“ der Garage
- Mitbewirtschaftung der umliegenden Anliegerstraßen
- Hochgarage auf dem Sportplatzgelände der Gutenbergschule

In einem ersten Bietergespräch am 14.12.2005 wurde festgestellt, dass Haupt- und Nebenangebote aufgrund des Verhältnisses der Investitionskosten zu den erzielbaren Erlösen zu keinem wirtschaftlichen Ergebnis führen. Es sind daher alternative Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Der Gutenbergplatz befindet sich in einem Quartier, dessen Bewohner sich durch eine überdurchschnittliche Finanzkraft auszeichnen. Durch die Zuordnung von bislang fehlenden Stellplätzen in einer Tiefgarage ließe sich der Wert der Büros und Wohnungen in den angrenzenden klassizistischen Altbauvillen erhöhen. Den Eigentümern dieser Gebäude könnten daher Tiefgaragenstellplätze zum Kauf angeboten werden. Anteile an der Tiefgarage können durch die Bildung von Teilerbaurechten übertragen werden. Vom Bieter werden hierbei Investitionskosten von rund 37.000 € pro Stellplatz (netto) für die Tiefgarage mit 180 Stellplätzen sowie rund 45.000 € pro Stellplatz (netto) für die Tiefgarage mit 130 Stellplätzen genannt. Die Oberflächengestaltung entspricht der Variante „Grüner Stadtplatz“ und ist in den genannten Kosten enthalten.

Um die Investitionskosten zu senken und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu erhöhen, ist eine Variante mit 100 Tiefgaragenplätzen und 30 ebenerdigen Stellplätzen denkbar. In diesem Fall könnte die Herrichtung der Oberfläche samt Anlegung der Stellplätze durch einen städtischen Zuschuss realisiert werden. Die Anlegung ebenerdiger Stellplätze setzt allerdings die Genehmigung durch das Landesamt für Denkmalpflege voraus.

Sofern diese Lösung weiter verfolgt werden soll, ist zu prüfen, ob eine ausreichende Zahl von Bewohnern im Umfeld des Gutenbergplatzes am Erwerb der Tiefgaragenplätze interessiert ist.


Prof. Dr.-Ing. Joachim Pös
Stadtrat