



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 2 0 - V - 2 3 - 0 0 0 2
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV/23

Errichtung eines städtischen Parkhauses an der Klarenthaler Straße
Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

Hans - Martin Kessler
Stadtrat

Andreas Kowol
Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: 147.820,00
 in %: 5,0

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
X		2021	Planungskosten	575.000	575.000		Noch einzurichten des IM-Projekt	842110	PH Klarenthaler Straße
						575.000	I.00058		Grundstücksfonds
Summe einmalige Kosten:				575.000		575.000			

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:
 Die Vorfinanzierung der Entwurfsplanung erfolgt aus dem Grundstücksfonds.

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Bereitstellung von Mitteln zur Entwurfsplanung für den Neubau eines städtischen Parkhauses mit ca. 400 Stellplätzen an der Klarenthaler Straße.

Anlagen:

1. Lageplan zur Fläche Gemarkung Wiesbaden, Flur 134, Flurstücke 110 und 111
2. Machbarkeitsstudie der SEG - Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
3. Planunterlagen WiBau GmbH
 - a) Standort Parkhaus
 - b) Schnitt
 - c) Perspektive
4. Kostenermittlung WiBau GmbH

C Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass

1. die 2-Feld-Schulturnhalle der Gerhart-Hauptmann-Schule abgängig ist und durch eine 4-Feld-Sporthalle im Auftrag des Sportamtes ersetzt werden soll (Sitzungsvorlage 19-V-40-0009).
2. im Rahmen der Umgestaltung des Elsässer Platzes eine teilweise Bebauung mit Wohngebäuden sowie die Herrichtung von Grün- und Freizeitflächen erfolgen soll. Damit entfällt die Möglichkeit zur weiteren Nutzung als Parkplatz.
3. die SEG - Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH im Rahmen einer Machbarkeitsstudie in 2019 dargestellt hat, wie auf den Flächen Gemarkung Wiesbaden, Flur 134, Flurstücke 110 und 111 der Neubau einer Sporthalle sowie eines baulich direkt angrenzenden Parkhauses mit ca. 400 Stellplätzen errichtet werden können. Auf dieser Basis liegt eine zwischen dem Schulamt, dem Sportamt und dem Liegenschaftsamt abgestimmte Grundsatzplanung für die beiden benachbarten Baukörper vor.
4. sich die derzeitige Kostenermittlung der WiBau GmbH für die Errichtung des neuen Parkhauses auf ca. 9,3 Mio. € brutto einschließlich Planungskosten beläuft - ohne Mobilitäts- und Logistikangebote.
5. das Liegenschaftsamt im Rahmen der Steuererklärung für den „Betrieb gewerblicher Art (BgA) - Parken“ eine Steuerrückstellung gebildet hat, um Steuernachzahlungen zu verringern.
6. das Liegenschaftsamt der Bauherr und dauerhaft der Eigentümer des Parkhauses sein muss, um die Mittel aus der Steuerrückstellung für den Neubau des Parkhauses aktivieren zu können.
7. die für den Neubau der Sporthalle gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze nicht separat auf dem Grundstück errichtet, sondern innerhalb des Parkhauses abgebildet werden sollen. Hierfür ist die Eintragung einer entsprechenden Baulast notwendig.

Es wird beschlossen, dass

1. rückwärtig zur bestehenden Sporthalle Elsässer Platz, auf den vom Sportamt verwalteten Flächen Wiesbaden, Flur 134, Flurstücke 110 und 111, die Errichtung eines neuen städtischen Parkhauses mit ca. 400 Stellplätzen durch das Liegenschaftsamt als Bauherr in Zusammenarbeit mit der WiBau GmbH grundsätzlich geplant werden soll.
2. die Entscheidung zur Ausprägung der Sporthalle (3-Feld-Halle / 4-Feld-Halle) mit der von Dezernat I/52 einzubringenden Ausführungsvorlage zum Bau der neuen Sporthalle für die Gerhart-Hauptmann Schule getroffen wird.
3. zur Errichtung von Sporthalle und Parkhaus im Vorfeld der Baugenehmigungsverfahren eine Grundstücksneuordnung erfolgt.
4. die WiBau GmbH unter Berücksichtigung der Gesamtkosten durch das Liegenschaftsamt mit Planungen bis zum Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurf) nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beauftragt wird. Diese Planungskosten belaufen sich auf ca. 575.000 € brutto. Die Beauftragung der WiBau GmbH hat konform zum EU-Beihilferecht zu erfolgen.
5. das Ergebnis der Entwurfsplanung in einer Ausführungsvorlage den Gremien erneut zur Beschlussfassung vorgelegt wird.
6. in der Ausführungsvorlage die jährlichen Betriebskosten, die Preisgestaltung und die daraus erwarteten Erträge dargestellt werden.
7. eine Mitfinanzierung aus dem Garagenfonds in Höhe von maximal 50% des Finanzierungsbedarfs für die Planung und Errichtung des neuen Parkhauses vorgesehen ist in Abhängigkeit von den verfügbaren Mitteln im Garagenfonds.
8. auf einem noch zu benennenden Kontierungsobjekt insgesamt 575.000 € für die Durchführung der Entwurfsplanung in 2021 bereitgestellt werden. Die Vorfinanzierung erfolgt aus dem Grundstücksfonds.
9. die unterschiedlichen Anforderungen an die Nutzung des Parkhauses, die Beauftragung der WiBau GmbH sowie die Stellplätze für die Sporthalle auf ihre steuerrechtlichen Auswirkungen auf den „BgA-Parken“ zu prüfen sind und für die Vertragsgestaltung das steuerrechtlich erforderliche Modell vorgesehen wird.
10. Dezernat III /-20 mit der entsprechenden haushaltsrechtlichen und budgettechnischen Umsetzung beauftragt wird.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Ziel:

Es wird ein neues Parkhaus mit ca. 400 Stellplätzen und Erschließung von der Klarenthaler Straße aus geplant. Unter Berücksichtigung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks und der gegenseitigen Einflüsse aus der / auf die Nachbarbebauung soll eine maximal mögliche Anzahl an Stellplätzen realisiert werden können.

Zielgruppen:

Das kostenpflichtige neue Parkraumangebot wird sich an verschiedene Zielgruppen richten:

- Anwohner des Quartiers rund um den Elsässer Platz
- Pendler
- Sportler
- Zuschauer von Sportveranstaltungen / Besucher des Quartiers

Je nach Nutzergruppe werden dabei Einnahmen aus Langzeitparken (Abrechnung nach Wochen/Monaten), Kurzzeitparken (Abrechnung nach Stunden/Tagen) oder Bewohnerparken (ganzjährig/Teilzeitnutzung) erzielt.

Wirkung:

Mit der Errichtung eines neuen Parkhauses wird Parkraum geschaffen und damit dem Parkdruck in diesem Quartier entgegengewirkt.

Auswirkungen auf andere Bereiche:

Die für den Neubau der Sporthalle gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze sollen im neuen Parkhaus nachgewiesen werden.

Die Schaffung von neuem Parkraum könnte die Möglichkeit bieten, weitere Mobilitäts- und Logistikangebote zu ergänzen. In diesem Fall wäre in der weiteren Planung für das Parkhaus zu klären, wie eine Integration in die Gebäudestruktur gegebenenfalls aussähe.

In die Gebäudestruktur des Parkhauses eventuell zu integrierende Zusatznutzungen würden gegebenenfalls die Anzahl der Stellplätze reduzieren. Aus der Andienung von Logistikangeboten könnten Anforderungen an die Höhe des Erdgeschosses, deutlich abweichend von den übrigen Regelgeschossen, erwachsen.

Sich aus dem von der Landeshauptstadt Wiesbaden ausgerufenen Klimanotstand ergebende Auswirkungen auf den Baukörper des Parkhauses sind Betrachtungsgegenstand der noch vorzunehmenden Entwurfsplanung. Als Ergebnis werden dann planerische Aussagen zur Fassadengestaltung, Ausprägung des oberen Gebäudeabschlusses und zur Entwässerung vorliegen.

Auch sind die dadurch voraussichtlich zusätzlich entstehenden Kosten zu ermitteln, steuerrechtlich zu bewerten und ist deren Finanzierung sicherzustellen.

Zeitplan:

Bis zum 31.12.2021 muss die Baumaßnahme begonnen und bis zum 31.12.2023 fertiggestellt sein, um den sich aus der Steuerrückstellung ergebenden Anforderungen / Maßgaben zu entsprechen (siehe dazu die Ergänzenden Erläuterungen).

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

entfällt

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

Die Planung des Parkhauses berücksichtigt alle aktuellen gesetzlichen Anforderungen an die

Barrierefreiheit.

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb

In einem freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb, betreut vom Stadtplanungsamt, werden Ideen für die Neugestaltung des Elsässer Platzes entwickelt.

Das Ziel des Wettbewerbs ist es, eine zukunftsweisende Umgestaltung mit der Möglichkeit zur Etablierung eines identitätsstiftenden, adressbildenden und verbindenden Orts und Umfelds zu schaffen, sowie bezahlbaren Parkraum, grüne Freiflächen und die Funktionen Mobilität, Erholung und Begegnung miteinander zu verknüpfen.

Mit der im Wettbewerb angedachten Quartiersgarage soll dem Parkdruck im Quartier um den Elsässer Platz entgegengewirkt werden.

Durch eine Machbarkeitsstudie, welche parallel zum Wettbewerb läuft, soll die Umsetzbarkeit der Wettbewerbsergebnisse geprüft werden.

Der freiraumplanerische Wettbewerb wird den städtischen Gremien mit gesonderter Sitzungsvorlage durch Dezernat IV/61 vorgelegt.

Grundstücksneuordnung für Baugenehmigungsverfahren

Sowohl der Neubau der Sporthalle als auch der Neubau des Parkhauses sind derzeit auf zwei Flurstücken geplant (Wiesbaden, Flur 134, Flurstück 111/0 und 110/0). Es fehlen somit zurzeit die baugenehmigungsrechtlich erforderlichen Baugrundstücke. Diese müssen im Liegenschaftskataster und im Grundbuch erst noch gebildet werden.

Baugenehmigungsrechtliche Fragestellungen

Aus der Historie ist die Grenzbebauung durch die Sporthalle des Turnerbundes aufgrund planungsrechtlicher Festsetzungen öffentlich-rechtlich gesichert. Mit der Befreiung von dieser Festsetzung zugunsten der geplanten Bebauung mit dem Parkhaus geht diese Sicherung verloren. Somit wird eine Regelung für die Übernahme der Abstandsfläche der Halle des Turnerbundes per Baulast erforderlich. Zusätzlich muss von der Erfordernis der Brandwand eine Abweichung erteilt werden.

Die Abstandsflächen zwischen dem Neubau des Parkhauses und der bestehenden Sporthalle Klarenthaler Straße 28 überschneiden sich. Hier sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Abweichungen zu beantragen. Die brandschutztechnische Beurteilung erfolgt auf Grundlage eines prüffähigen Brandschutzkonzepts in Abstimmung mit der Brandschutzbehörde.

Steuerrückstellung

Das Liegenschaftsamt hat im Rahmen des Jahresabschlusses 2017 zum „BgA Parken“ aus dem Verkauf des Parkhauses Rhein-Main-Hallen den steuerlich relevanten Veräußerungsgewinn in Höhe von 2.839.063,94 € als Rückstellung gemäß § 6b EStG gegenüber dem Finanzamt benannt. Dieser Wert ist so lange als vorläufig zu betrachten, bis die Steuerprüfung für das Jahr 2017 abgeschlossen ist.

Dabei handelt es sich um einen Vorgang im Rahmen der Steuererklärung, der die Höhe der zu entrichtenden Steuern mindert. Es handelt sich nicht um einen buchhalterischen Vorgang; diese Mittel können nicht zur Finanzierung herangezogen werden.

Die Aktivierung dieser Rückstellung zur Schaffung neuen Parkraums innerhalb des „BgA Parken“ ist an steuerrechtliche Rahmenbedingungen geknüpft. Deshalb müssen die unterschiedlichen Anforderungen an die Nutzung des Parkhauses, die Beauftragung der WiBau GmbH sowie die

Stellplätze im Parkhaus für die Sporthalle auf ihre steuerrechtlichen Auswirkungen auf den „BgA-Parken“ geprüft werden. Die Vertragsgestaltung zwischen dem Liegenschaftsamt und der WiBau GmbH, die Modalitäten der Vereinbarung zwischen dem Liegenschaftsamt und dem Sportamt zu den Stellplätzen der Sporthalle im Parkhaus sowie der Betrieb des Parkhauses sind auf das steuerrechtlich erforderliche Modell auszurichten.

Die aus dieser Prüfung abgeleitete Vorgehensweise wird den Gremien in einer Ausführungsvorlage erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Baulast für Stellplätze der Sporthalle

Für den Neubau der Sporthalle sind gemäß Stellplatzsatzung eine bestimmte Anzahl Stellplätze notwendig. Diese sollen nicht separat auf dem Grundstück errichtet, sondern innerhalb des Parkhauses abgebildet werden. Hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Sporthalle die Eintragung einer entsprechenden Baulast notwendig.

Finanzierung

Die Finanzierung wird mit der Ausführungsvorlage dargestellt werden. Es ist eine Mitfinanzierung aus dem Garagenfonds vorgesehen.

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie der SEG - Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH wurden verschiedene Varianten zur Schaffung von Parkraum verglichen:

a) Parken auf dem Dach der Turnhalle:

Es ließen sich so 87 Stellplätze generieren. Aufgrund der Hallenhöhe von ca. 10 m ergäben sich extreme Rampenlängen für die Erschließung. Durch die großen, stützenfreien Spannweiten der darunterliegenden Sporthalle ergäbe sich eine aufwendige Deckenkonstruktion. Da die Baukosten sehr hoch wären, wurde dieser Ansatz nicht weiter verfolgt.

b) Aufgeständerte Halle mit ebenerdigen Parken darunter und daneben:

Aufgrund der kostenintensiven Baukonstruktion für ein Parken auf dem Dach wurde das Prinzip des gestapelten Parkens umgekehrt und die Sporthalle 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 155 Stellplätze in der Erdgeschosebene anzuordnen.

c) Tiefgarage unter der aufgeständerten Halle:

Für eine unterhalb der erdgeschossigen Parkebene angeordnete Tiefgarage wurden drei verschiedene Ansätze untersucht:

- 72 Stellplätze in der Tiefgarage
- 134 Stellplätze in der Tiefgarage
- 226 Stellplätze in der Tiefgarage

Die aufgeständerte Sporthalle und die erdgeschossigen Parkflächen blieben jeweils berücksichtigt. Die Anbindung der Tiefgaragenebenen erfolgt immer von der Klarenthaler Straße und nutzt somit die vorhandene Topographie.

d) Separate Hochgarage:

Zusätzlich wurde in einer Variante mit gedrehtem Baukörper der Sporthalle die Realisierung einer Hochgarage mit 8,5 Ebenen im Split-Level geprüft. Die Anbindung erfolgt von der Klarenthaler Straße. Insgesamt ergeben sich 401 Stellplätze.

In der Zusammenfassung der Machbarkeitsstudie wurde empfohlen, die Variante der Hochgarage weiter zu verfolgen, da diese in der Gesamtbetrachtung von möglichen Stellplätzen und Kosten die wirtschaftlichste Variante darstellt.

Wiesbaden, 9. November 2020

230010

☎ 4705 jf

Hans-Martin Kessler
Stadtrat

Andreas Kowol
Stadtrat