

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN		
Ortsverwaltung Biebrich (100400)		
18. DEZ. 2020		
100400	100410	
100411	100412	100413
OBR-Fraktionspost Nr.		030



Ortsbeirat des Ortsbezirkes
Wiesbaden-Biebrich
über
100400

Der Magistrat

Dezernat für Umwelt,
Grünflächen und Verkehr

Stadtrat Andreas Kowol

15. Dezember 2020

Vorlagen-Nr. 20-O-07-0033
Tagesordnungspunkt 5 vom 20.10.2020 des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Biebrich
Quartiersgarage für die Siedlung Gräselberg
Beschluss-Nr. 0073

Sehr geehrter Herr Hahn,
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Beschluss teilt mir die GENO 50 (Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-
Genossenschaft 1950 eG) mit:

" Es ehrt uns als Wohnungsgenossenschaft sehr, dass der Magistrat und der Ortsbeirat
Biebrich nun uns bittet die Möglichkeit der Errichtung und wahrscheinlich auch den Betrieb
einer Quartiersgarage auf unserem Grundstück Wörther-See-Straße 3 zu prüfen.

Zunächst als kurze Erklärung. Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft, die sich in ihrem
Hauptzweck gemäß unserer Satzung mit der Wohnungsversorgung unserer Mitglieder zu be-
schäftigen hat. Alle flankierenden Maßnahmen müssen dann ebenfalls diesem Zweck die-
nen. So passt eine Quartiersgarage als Stadtentwicklungsmaßnahme für das Gesamtquartier
nicht dazu und somit auch nicht zu unserem Unternehmenszweck. Dies obliegt dann doch
eher der Stadt selbst, bzw. der SEG als Stadtentwicklungsgesellschaft.

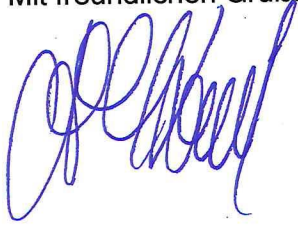
Die SEG hat im Rahmen des Programms der Sozialen Stadt Gräselberg, im Vorfeld unseres
Kaufes des Grundstückes eine bau- und planungsrechtliche Prüfung zur Errichtung einer
Quartiersgarage auf dem Grundstück Wörther-See-Straße 3 erstellt (siehe Anlage) und ist im
Fazit zur Kenntnis gekommen, dass sich das Grundstück weder in der Kosten-Nutzen-Per-
spektive rentiert, noch geeignet ist die Parksituation im Gräselberg wesentlich zu verbessern.
So hat sich die SEG vom Engagement am Grundstück zurückgezogen und wir konnten das
Grundstück erwerben.

Da es direkt an unsere Grundstücke angrenzt, eignet es sich gut zur Entwicklung genossen-
schaftlichen Mietwohnraums, welcher ebenfalls dringend benötigt wird, natürlich mit den not-
wendigen Stellplätzen, voraussichtlich in einer Tiefgarage und der Nahversorgung für unse-
rer Mitglieder.

Dies wollen wir in den nächsten Jahren dort, zunächst städtebaulich, entwickeln. Infolgedessen sehen wir uns hier nicht als Ansprechpartner für den Bau und Betrieb einer Quartiersgarage.“

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Ricke-Adler unter der Telefonnummer 0611-99071-14 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

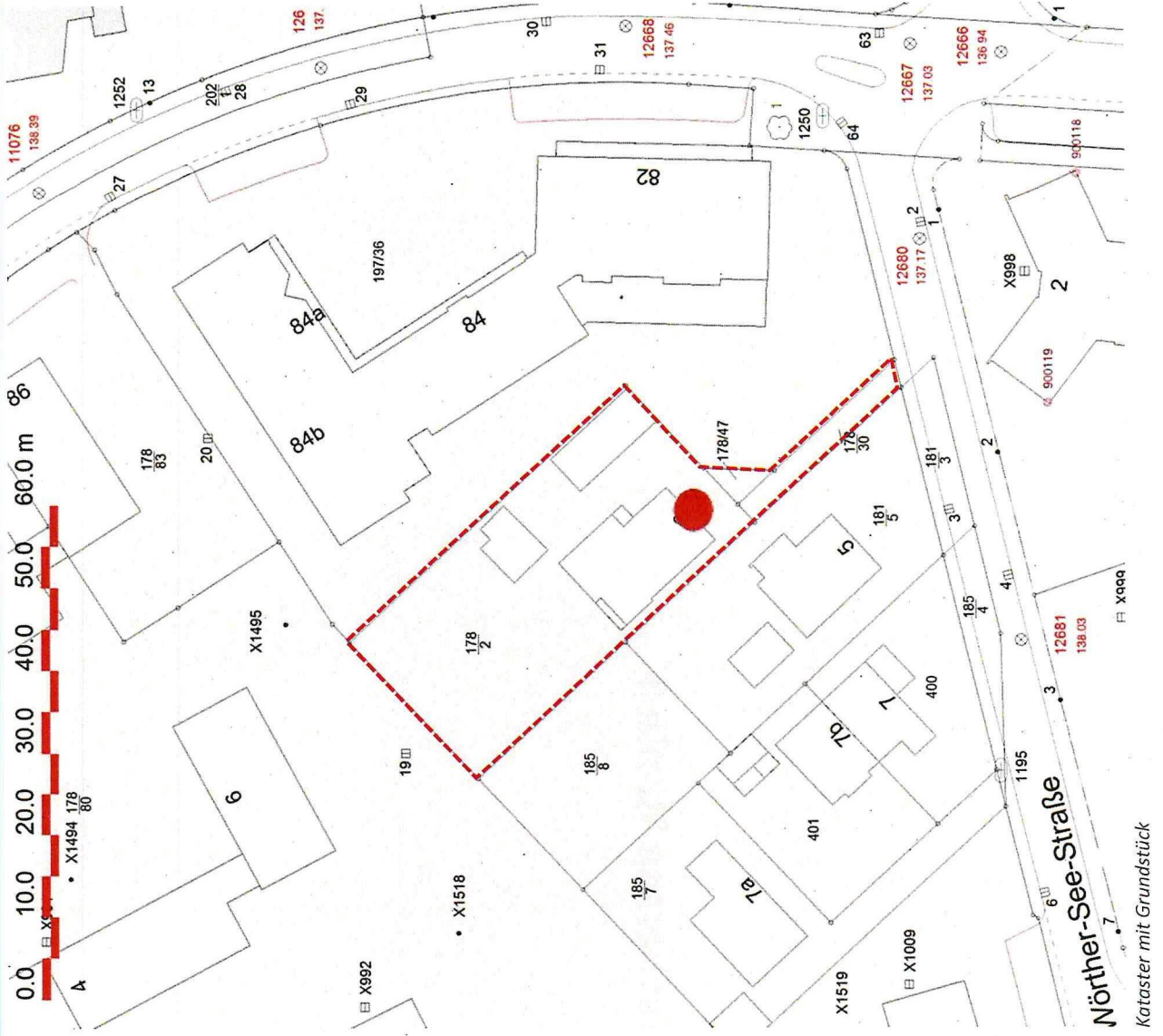
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Ricke-Adler', written in a cursive style.

Bau- und planungsrechtliche Prüfung
Errichtung einer Quartiersgarage – Wörthersee Straße 3



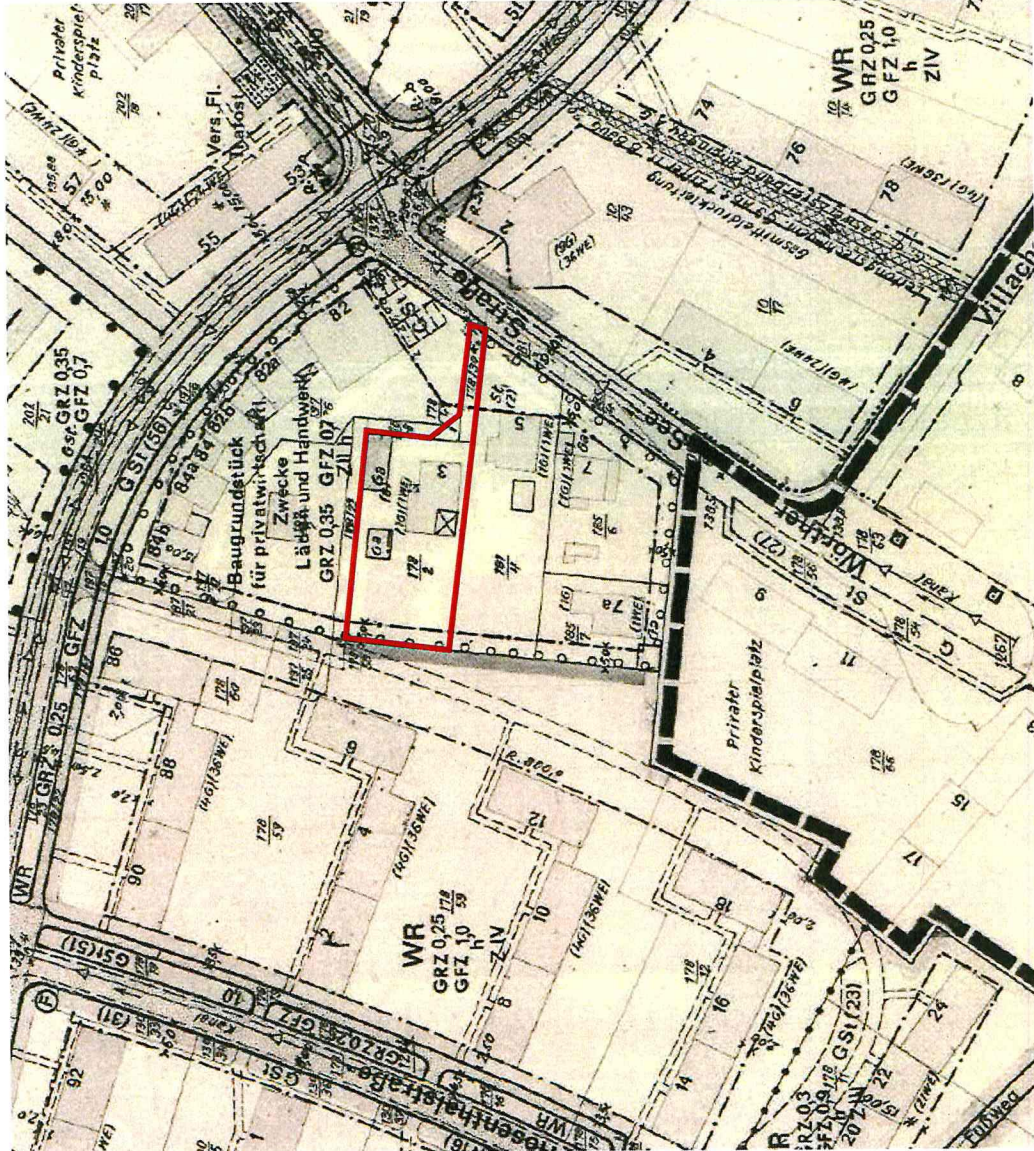


Luftbild mit Grundstück



Das in Rede stehende Grundstück soll dahingehend geprüft werden, ob und unter welchen planungs- und baurechtlichen Bedingungen die Errichtung einer Quartiersgarage sinnvoll erscheint. Das Grundstück Wörthersee Straße Nr. 3 liegt im Wiesbadener Stadtteil Biebrich und wird südlich von der Wörthersee Straße, südwestlich von einem privaten Baugrundstück sowie östlich vom Neubau der Geno50 (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden 1950 eG) abgegrenzt. Nordwestlich angrenzend befinden sich Wohngebäude der Nassauischen Heimstätte sowie ein Kinderspielfeld. Das Grundstück hat eine Größe von 1.132 m². Auf dem Grundstück befindet sich gegenwärtig ein Einzelhaus nebst Zufahrten und Nebenanlagen.

Planungsrecht



Grundstücksgröße: 1.132 m²

Rechtsgültiger Bebauungsplan 1974/01 „Gräselberg“

Art d. baulichen Nutzung: Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke, Läden und Handwerk

GRZ: 0,35

GFZ: 0,7

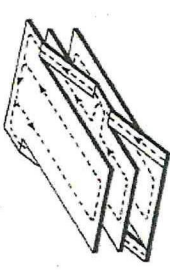
Höhe baulicher Anlagen: Z= 2 Geschosse

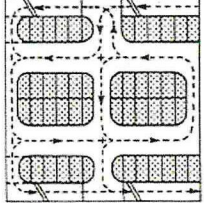
Gestaltungszone III D (Dachform, Fassaden, Garagen)

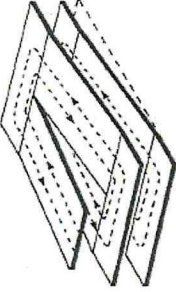
Gespräch Bauberatung (Bauaufsicht), Frau Götz (05.02.2020)

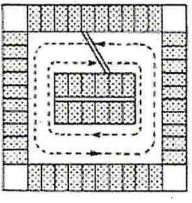
- Stellplatzbedarf nicht zu erkennen, nur durch Mehrbedarf an WE ausgelöst
- Zulässig nur ebenerdige Stellplätze oder TG auf den Stellplatzbedarf verursachenden Grundstücken
- Ausnahmen nach Art d. baulichen Nutzung (hier: Quartiersgarage) im B-Plan nicht zugelassen, da eindeutige Zweckbestimmung
- Keine Befreiungen möglich, da Grundzüge der Planung betroffen wären
- **B-Plan-Verfahren möglich (Abstimmung notwendig)**

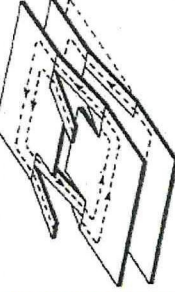
Planung (1)

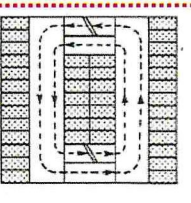
- 


⑦ Geschossvollrampenanlage
- 

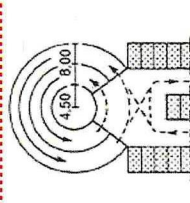
⑧ Schemagrundriß → ⑦
- 

⑨ verlustlose Vollrampenanlage
Neigung ≙ 6%
- 

⑩ Schemagrundriß → ⑨
- 

⑪ Halbgeschosframpenanlage
(D'Hunny-System)
- 

⑫ Schemagrundriß → ⑪
- 

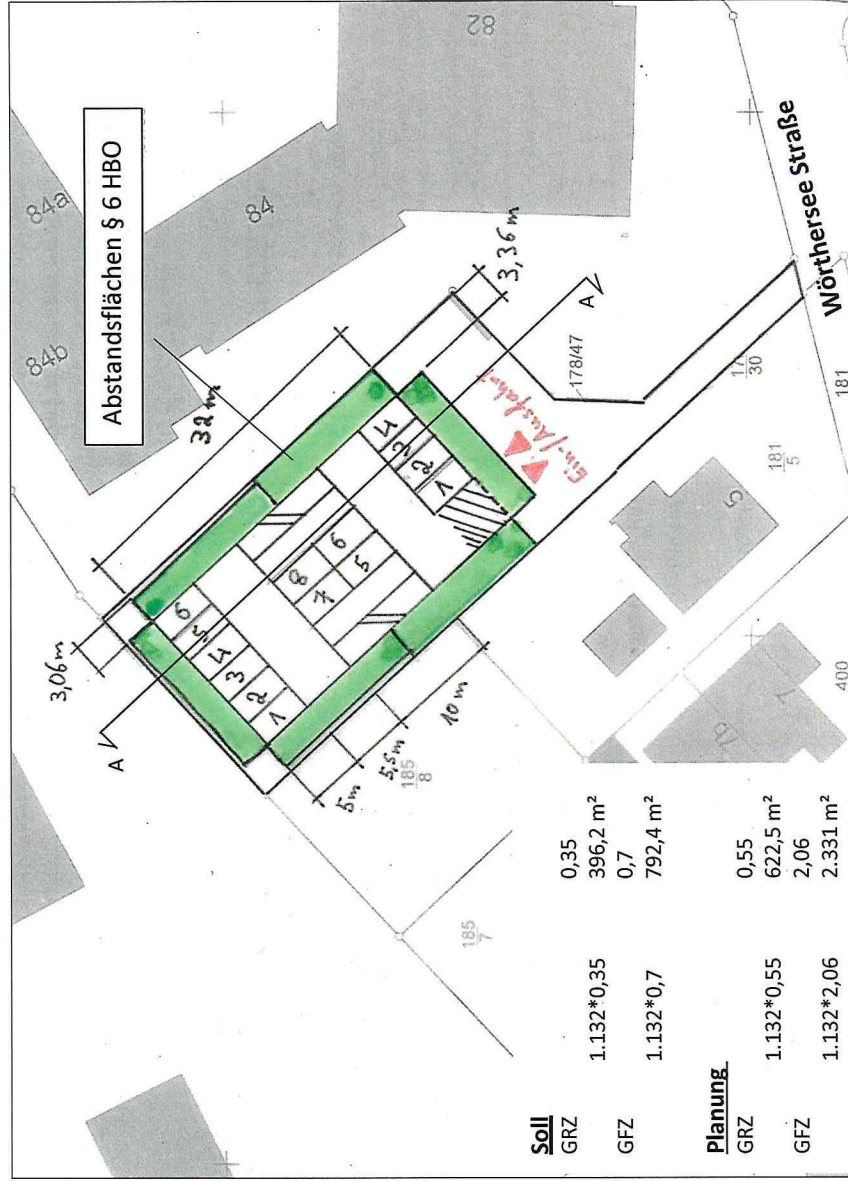
⑬ Wendoltrampenanlage
- 

⑭ Schemagrundriß → ⑬ je kleiner
Rampenradius desto breiter Ram-
penbahn

Beispiele Hochgaragen aus: Neufert Bauentwurfslehre

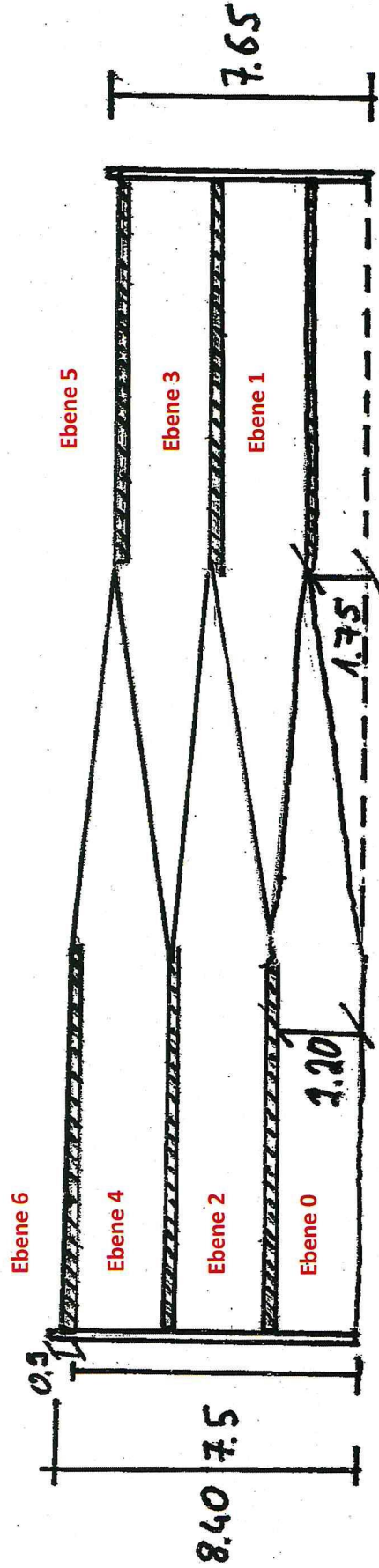
Eingerahmt ist nebenstehend die platzeffizienteste Lösung einer Hochgarage auf dem Grundstück Wörthersee Straße Nr. 3. Die Breite des Grundstücks von 23 Metern lässt keine effizienteren Varianten auf dem schmalen Grundstück zu. Der Schemagrundriß zeigt die ersten beiden Ebenen der Hochgarage inkl. der einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung.

Die zulässige GRZ und GFZ sowie die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Planung überschritten.



Schemagrundriß mit Abstandsflächen

Planung (2)

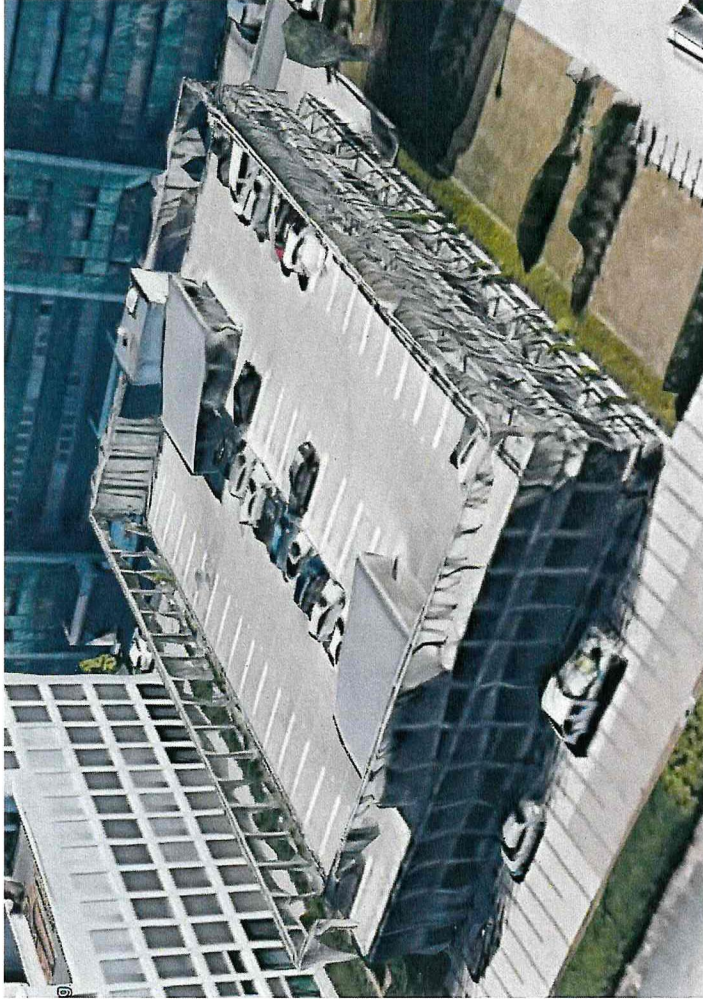


Schnitt aus Nordosten A - A

Der vordere Teil der Hochgarage weist eine Höhe von 8,40 m auf. Der Hintere Teil ist niedriger, da hier lediglich 3 Halbgeschossebenen vorhanden sind. Daraus abgeleitet ergeben sich im Schemagrundriss auch die Abstandsflächen gemäß § 6 der Hessischen Bauordnung, die im Vergleich unterschiedlich ausgeprägt sind.

Die Projektierung der Quartiersgarage stellt unter den Gegebenheiten der Bau- und Planungs Vorschriften die Maximalvariante dar.

Beispiele



Halbgeschossrampenanlage Eschborn, Düsseldorf Str. 40 - Frankfurt



Innenansicht Halbgeschossrampenanlage Eschborn, Frankfurt, eigenes Foto

Kosten

Projekt Baltasar-Neumann-Straße
angenommen werden Minimalwerte

52 Stellplätze

Kostengruppe	Kosten pro m ² (Brutto)	Gesamtkosten (Brutto)
KG 200	20	22.640,00
KG 300	450	1.048.950,00
KG 400	20	46.620,00
KG 500	15	7.650,00
KG 600	10	11.320,00
KG 700	126,25	284.295,00
KG 100		582.980,00
		1.421.475,00
		2.004.455,00
Kosten pro Stellplatz		27.336,06

Baukosten BKI 2019, Baukostensteigerungen bis Ende 2020 von 20% inkl., Risiko von 10 Prozent ebenfalls inkludiert.

Nach der Berechnung der Baukosten für die Quartiersgarage ergibt sich ein Wert von **27.336,06 Euro (Brutto) pro Stellplatz**. In dieser Summe sind die in der Tabelle angesetzten Grundstückskosten (angegeben in Netto) nicht enthalten.

Der Baukostenindex ist dabei sehr grob und gibt nur eine ungefähre Richtung der Kosten an. Im vorliegenden Fall sind die Minimalwerte angegeben worden. Dies ist auf die angenommenen geringen Anforderungen des Grundstücks und die Ausführung der Quartiersgarage zurückzuführen.

Fazit:

Das Grundstück Wörthersee Straße Nr. 3 lässt aufgrund seiner geringen Größe nur minimalen Spielraum für eine Quartiersgarage zu. Nach Auslotung der unterschiedlichen Parkdecksysteme ist die Lösung der Halbgeschossrampenanlage die platzeffizienteste Lösung für das Grundstück. Somit könnten auf 7 Halbgeschossebenen insgesamt 52 Stellplätze geschaffen werden.

Bau- und planungsrechtlich gesehen sind nach Auskunft des Bauaufsichtsamtes die Grundzüge der Planung (insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung) berührt, sodass der existierende Bebauungsplan die Errichtung einer Quartiersgarage nicht zulassen würde. Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans sind nicht möglich. Die Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens wäre also notwendig.

Die Quartiersgarage veranschlagt in seiner hier aufgezeigten Konzeption Kosten von insgesamt **1.421,475 Euro Brutto (27.336 Euro/Stellplatz Brutto)** exklusive Grundstückserwerb. Hinzu würden die Kosten eines Bauleitplanverfahrens kommen. Diese können aufgrund der sehr geringen Anforderungen des Plangebiets gemäß § 21 der HOAI auf ca. **10.000 Euro** festgesetzt werden. Hinzu müssten Betriebskosten und Wartung mit eingerechnet werden.

Eine Förderfähigkeit von Quartiersgaragen ist nach RLI SE nicht möglich, sodass eine Reduzierung der Baukosten nicht vorgenommen werden kann.

Der Ankauf des Grundstücks und der Bau einer Quartiersgarage scheint aus Kosten-Nutzen-Perspektive unvorteilhaft. Die derzeitigen Probleme (Parksituation öffentlicher Straßenraum) im Gräselberg würden auch durch die Quartiersgarage (52 Stellplätze) nicht wesentlich verbessert. Zudem ermöglicht die planungs- und baurechtliche Situation keine Bebaubarkeit ohne B-Plan.