

Anlage zur Unterrichtungsvorlage – UV/0327/2016:

Die Herstellung einer zusätzlichen Tiefgarageneinfahrt oder -ausfahrt von der Straße „An der Eisbreche“ würde zu folgenden Konsequenzen für den Vorhabenträger führen:

- Mehrkosten für die Herstellung der zusätzlichen Tiefgarageneinfahrt oder -ausfahrt von ca. 140.000 Euro. Darüber hinausgehende Anpassungserfordernisse z.B. am bestehenden Straßenkörper für die Anlage einer Grundstückszufahrt und ggf. erforderliche Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden in der Straße „An der Eisbreche“ sind hierbei noch nicht berücksichtigt.
- Es entfielen in der Tiefgarage 15 Stellplätze, da diese nicht nur durch die zusätzliche Tiefgaragenzufahrt sondern auch durch eine andere Organisation der Fahrwege innerhalb der Tiefgarage beeinträchtigt wären.
- Bei einem Ansatz von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit (gem. dem zwischen Stadt und Vorhabenträger festgelegten Stellplatzschlüssel) müssten in den Geschosswohnungsbauten acht Wohnungen entfallen.

Die Herstellung einer zusätzlichen oberirdischen Erschließung würde zu folgenden Konsequenzen für den Vorhabenträger führen:

- Zusätzliche Kosten durch die Herstellung einer zusätzlichen Verkehrsfläche vom Anschluss „An der Eisbreche“ bis in den zentralen Bereich des Plangebietes hinein – Kosten derzeit nicht genau bezifferbar.
- Infragestellung der kompletten verkehrlichen Erschließung des Grundstücks einschließlich der Tiefgaragenzufahrt. Vrs. wäre eine umfassende Umplanung – auch unter Berücksichtigung der Vermeidung unnötiger Fahrstrecken – erforderlich. Hierdurch entstehen ebenfalls zusätzliche Kosten.
- Wegfall von Wohneinheiten im Bereich der dann erforderlichen Zufahrtstraße – dies führt zu deutlichen, derzeit allerdings nicht genau bezifferbaren Kosten.

Bzgl. des Wegfalls von Wohneinheiten ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass einerseits Baukosten eingespart würden, andererseits der Verlust (resultierend aus der geringeren Anzahl an vermarktbareren Wohneinheiten) bei weitem größer ist, als die eingesparten Baukosten.

Somit müsse nach Angaben des Vorhabenträgers im Fall einer entsprechenden Forderung zur Herstellung einer zusätzlichen Erschließung des Plangebietes von der „An der Eisbreche“ aus, von einem nennenswerten wirtschaftlichen Schaden für das Projekt ausgegangen werden.