

Abteilung 4.2 - Hochbau  
Sachbearbeiter(in): Hermann, Stefan  
21.11.2017

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	06.12.2017
Gemeinderat (öffentlich)	24.01.2018
Gemeinderat (öffentlich)	24.01.2018

## **Parkhaus Bahnhofstraße 1**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die weitere Planung für den Bau des Parkhauses auf Basis der Variante A bis Leistungsphase III (Entwurfsplanung) auszuarbeiten. Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung wird dem Gremium zur weiteren Entscheidung im Frühjahr 2018 vorgelegt.

### **Begründung:**

In der Vergangenheit wurde immer wieder auf die Wichtigkeit einer innenstadtnahen Parkmöglichkeit verwiesen. Aus diesem Grund wurde das Gebäude Bahnhofstraße 1 von städtischer Seite gekauft und das dort befindliche Gebäude abgerissen. Auf dieser Fläche soll ein Parkhaus entstehen, das mindestens 100 Stellplätze bietet.

Bereits in den Vorlagen 027/2017 und 027/2017/1 wurde eingehend auf die innerstädtische Parkierungssituation eingegangen.

Seither wurden unterschiedliche Varianten für den Bau eines Parkhauses an diesem Standort geprüft, aus denen sich letztlich aus Sicht der Verwaltung und der Planer drei entwicklungsfähige Varianten ergeben haben.

### **Variante A**

Diese Variante umfasst insgesamt fünf Geschosse. Das unterste Geschoss befindet sich auf Höhe der Bahnhofstraße und ist auch nur über diese zu erreichen. Eine Verkehrsverbindung nach oben ist nicht angedacht. Unter dieser Voraussetzung können auf dem untersten Parkdeck insgesamt 28 Stellplätze untergebracht werden. Die restlichen vier Geschosse werden über eine Zu- und Abfahrt über die Ruhe-Christi-Straße erschlossen. Auf jedem der vier Geschosse werden 18 Stellplätze angeboten. Insgesamt entstehen dadurch 100 zusätzliche Stellplätze. Eine Verschwenkung der Ruhe-Christi-Straße ist soweit nicht notwendig. Nachteilig bei dieser Variante ist, dass das unterste Geschoss nur über die Bahnhofstraße zu erreichen ist. Dies würde bedeuten, dass bei starker Frequentierung zusätzlicher Verkehr durch Parkplatzsuchende entstehen würde. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse ist eine Grenzbebauung erforderlich, die in dieser Form nur mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer realisiert werden kann. Nur durch diese knappe Bebauung lassen sich die Stellplätze und die erforderlichen Verkehrsflächen realisieren. Die geplante Gesamthöhe liegt mit ca. 12,75 m im Bereich der Firsthöhe der angrenzenden Bebauung.

Aufgrund der problematischen Grenzbebauung und des bescheidenen Stellplatzzugewinns, wurden weitere planerisch denkbaren Alternativen untersucht, die im Folgenden als Variante B und B+ skizziert sind.

## Variante B

Variante B umfasst insgesamt 8 Split-Level Geschosse und bietet insgesamt 114 Stellplätze. Durch die Verschwenkung der Ruhe-Christi-Straße entfallen allerdings in der Duttenhofer-Anlage 26 Stellplätze. Effektiv entstehen so also nur 88 neue Stellplätze. Die Zufahrt bei der Variante B erfolgt über die Ruhe-Christi-Straße. Eine Abfahrt ist über die Bahnhofstraße geplant. Dadurch wird der Verkehr an dieser Stelle entzerrt. Die nötige Umlegung von Kanal und Medien in der Ruhe-Christi-Straße ist, nach Rücksprache mit der ENRW, problemlos möglich. In diesem Fall würde gleichzeitig eine ohnehin anstehende Kanalerneuerungsmaßnahme vom ENRW Eigenbetrieb durchgeführt werden. Durch die Verschwenkung der Ruhe-Christi-Straße kann das Parkhaus von den Nachbargebäuden abgerückt werden und so die erforderlichen Grenzabstände einhalten. Die Gesamthöhe beträgt ca. 11,00 m.

## Variante B+

In dieser Planvariante wird das geplante Parkhaus um drei Halbgeschoße nach oben ergänzt. Insgesamt entstehen so 11 Parkdecks, wodurch sich die Anzahl der Stellplätze auf 158 erhöht. Abzüglich der entfallenen Stellplätze auf der Duttenhofer-Anlage stehen somit effektiv 132 zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Die Gesamthöhe erhöht sich auf ca. 15,25 m. Wie aus den Schnitten ersichtlich ist, fügt sich diese Variante noch in die umgebende Bebauung ein.

Bei der Realisierung dieser Planung entstünden auf Seiten der ENRW GmbH Kosten für die Verlegung der Gas-, Wasser-, Strom- und Straßenbeleuchtungsleitungen von ca. 57.400 €. Für die Straßenverlegung sind Baukosten von ca. 81.000 € anzusetzen. Die Kosten der ENRW GmbH sind im Kostenvergleich noch nicht eingerechnet.

## Kostenvergleich (brutto)

	Variante A	Variante B	Variante B+
KG 200	162.820 €	242.582 €	278.101 €
KG 300 + 400	1.785.000 €	1.761.200 €	2.444.260 €
KG 500	160.650 €	158.508 €	219.983 €
KG 600	201.705 €	199.015 €	276.201 €
KG 700	464.100 €	457.912 €	635.507 €
Gesamtkosten	2.774.275 €	2.738.217 €	3.575.951 €
Kosten pro Stellplatz	27.742 €	24.729 €	23.145 €

Alle Kosten sind als grobe Kostenschätzung zu verstehen und können +/- 20 % abweichen.

## Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt veranschlagt:  Ja  Nein  
Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge, usw.):  Ja \*  Nein

\*) Für das Bauvorhaben soll eine Förderung im Rahmen des Sanierungsgebiets Stadtmitte (Förderobergrenze 13.000 €/Stellplatz) beantragt werden.

Folgekosten:  Ja ca. 400€/Stellpl.a  Nein

## Zuständigkeit:

Vorberatung im UBV aufgrund der §§ 7 Nr. 1 i.V.m. 4 Nr. 2 der Hauptsatzung, Beschlussfassung durch den Gemeinderat aufgrund § 2 Nr. 3.1 der Hauptsatzung

## Anlagen:

- Studie Architekturbüro wittfoht architekten