Abteilung 4.2 - Hochbau
Sachbearbeiter(in): Fiss, Erik
18.11.2020

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	02.12.2020
Gemeinderat (öffentlich)	09.12.2020

Parkhaus "Zentrum" - Vorstellung Projektstand

Beschlussvorschlag:
Der vorgestellten Planung für das Parkhaus einschl. Kostenschätzung und Rahmenterminplan wird zugestimmt.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung gemeinsam mit den externen Planern weiter voranzutreiben und auf eine termingerechte Umsetzung hinzuarbeiten.
Sie wird ferner beauftragt, Umsetzungs- und Betriebsmodelle für die Optionen Photovoltaik und Elektromobilität zu eruieren.

Vorgang:

17.07.2019 Vorlage Nr. 109/2019

24.07.2019 Gemeinderat: Parkierungskonzept Innenstadt

Beschluss

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung

- die Planungen für ein zweigeschossiges Parkbauwerk an der Ruhe-Christi-Straße/Bahnhofstraße nicht mehr weiter zu verfolgen, sondern den Parkplatz in der heute vorhandenen Größe funktional zu optimieren und gestalterisch aufzuwerten;
- stattdessen die Planung für ein größeres Parkhaus unter Beteiligung der Projektgruppe Parkierung auf der Groß'schen Wiese zu forcieren und einen Planungsauftrag an ein externes Büro zu erteilen,
- dem Gemeinderat unter Beteiligung der Projektgruppe Parkierung Vorschläge zur Attraktivierung der Fußwegeverbindung vom Parkplatz bzw. Parkhaus „Zentrum" auf der Groß'schen Wiese zur Innenstadt vorzulegen und
- die Umsetzung eines dynamischen Parkleitsystem zu forcieren.
- Sowie ergänzend
- Die Verwaltung wird beauftragt, weitergehende Alternativen zu prüfen.
- Die Verwaltung wird dem Gemeinderat eine Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich Bahnhofstraße zur Beschlussfassung vorlegen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, mit den angrenzenden Grundstückseigentümern Gespräche zu führen.

05.11.2019 Vorlage Nr. 182/2019

Gemeinderat: Mobilitätskonzept Rottweil; Ergebnisse Verkehrszählung, Parkraumerfassung, Parkhaus Zentrum, Parkleitsystem, Radverkehrskonzept

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der vorliegenden „Verkehrsbefragung" zur

Kenntnis, die hieraus gewonnene Schlussfolgerung, dass eine deutliche Entlastung der Innenstadt vom motorisierten Individualverkehr (MIV) nur durch eine Neuordnung des Rottweiler Parkkonzeptes in Verbindung mit einem dynamischen Parkleitsystem erreicht werden kann, ist den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorliegenden „Parkraumerfassung in der Innenstadt“ ein durchgängiges Tarifkonzept für den ruhenden Verkehr in der Innenstadt zu entwickeln.
3. Der Gemeinderat nimmt die vorliegende „Machbarkeitsstudie über das Parkhaus Zentrum“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Planung für ein Parkhaus mit mindestens 300 PKW-Parkplätzen, incl. einer ausreichenden Ladeinfrastruktur für E-Mobility in die Wege zu leiten.
   Dabei wird unterstellt, dass sämtliche neu geschaffenen Parkplätze im Rahmen der Sanierung gefördert werden.
   Die Kostenobergrenze für den städtischen Nettoanteil wird entsprechend den im Haushalt 2019 zur Verfügung stehenden Mittel auf 2,4 Mio. Euro festgesetzt.
4. Der Gemeinderat nimmt die vorliegende „Konzeption eines Parkleitsystems“ zur Kenntnis.
   Die empfohlenen Parkierungsschwerpunkte Nord (Bereich Nägelesgraben, Kriegsdamm), Süd (Bereich ehem. Gross’sche Wiese) und Berner Feld sind der zukünftigen Verkehrslenkung zu Grunde zu legen.
   Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte (technische Ausarbeitung des dynamischen Parkleitsystems/Beschilderungskonzept) in die Wege zu leiten und dem Gemeinderat zum Beschluss vorzulegen.
5. Der Gemeinderat nimmt den „Konzeptentwurf für das zukünftige Radverkehrskonzept“ zur Kenntnis.
   Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Konzept gemeinsam mit engagierten Bürgern weiterzuentwickeln.

24.06.2020 Vorlage 032/2020
Gemeinderat (im Elektronischen Verfahren): Parkhaus "Zentrum" - Vergabe der Generalplanung
Beschluss:
Die Generalplanung für den Neubau des Parkhauses „Zentrum“ wird an die Scherr + Klimke AG, Neu-Ulm vergeben. Die vorläufige Honorarsumme gemäß Honorarvorausberechnung des Verfahrensbetreuers auf Grundlage der derzeit vorhandenen Daten beträgt gerundet 653.000 € einschl. MwSt. für die zu beauftragenden Leistungsphasen.
Die Auftragserteilung erfolgt zunächst bis zur Leistungsphase 3 der HOAI. Die Verwaltung wird ermächtigt, die weiteren Leistungen (entspr. LPh 4 bis 9 HOAI) den Auftragnehmern nach Erfordernis und Projektfortschritt nachzubeauftragen.

Begründung:
Projektverlauf
Für das Parkhaus „Zentrum“ wurden im Jahr 2019 vorbereitende Planungen erstellt (Verkehrsuntersuchung, Immissionsschutzgutachten, Baugrunduntersuchung, Machbarkeitsstudie).

Im Frühjahr 2020 erfolgte dann die Europaweite Ausschreibung der wesentlichen Planungsleistungen (Objektplanung Gebäude, Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung) als Generalplanung. Nach einem pandemiebedingt verzögerten Verfahren konnte im Juli 2020 der Auftrag an die Scherr + Klimke AG in Neu-Ulm erteilt werden.

Die Planungsarbeiten wurden schnell und nachdrücklich aufgenommen, sodass aktuell der Vorentwurf vorgelegt werden kann und in vielen Teilbereichen schon der Entwurfsstand erreicht ist.

Planungskonzept
Gegenüber der Machbarkeitsstudie wurde die Gebäudeausrichtung geändert, unter Beibehaltung der Zufahrt von der Kaiserstraße. Es ist ein Split-Level-Parkhaus mit 8 Halbgeschossen, also zur Straße viergeschossiger Ansicht, vorgesehen.

Hieraus ergeben sich verschiedene funktionale und ökonomische Vorteile:

- Optimierte, übersichtliche und eindeutige Verkehrsführung als Einbahnverkehr mit erleichterten Parkierungsvorgängen durch Schrägparken (70°) und stark reduzierte Unfallgefahr, Vermeidung von Sackgassen.
- Das Parkhaus kann als offenes Parkhaus ohne mechanische Lüftung ausgeführt werden, was bei der vorherigen Anordnung aufgrund der Einbindung ins Erdreich nicht möglich gewesen wäre.
- Erhebliche Reduzierung der Gebäudehöhe.
- Verbesserter Zugang zu den Treppenhäusern.
- Ausreichender Stauraum auf der Zufahrtsrampe, kein Rückstau in die Kaiserstraße.
- Geringerer Eingriff in das Gelände.

Das Parkhaus hat in der vorgestellten Form eine Kapazität von 349 Stellplätzen.
In der Sitzung erfolgen weitere Erläuterungen zur Planung.

Optionen
In den Vorberatungen wurden seitens des Gemeinderates die Themen Photovoltaik, Dachbegrünung und Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge angesprochen. Diese Themen wurden in der Planung mit folgenden Ergebnissen untersucht:

Dachbegrünung ist möglich, auch in Kombination mit Photovoltaik. Sie ist aus stadtklimatischen Gründen bei einer so großen Dachfläche (ca. 2.700 qm) ausgesprochen sinnvoll. Im Verhältnis dazu sind die Kosten überschaubar, diese wurden daher in die Kostenberechnung voll aufgenommen. Es ist möglich, dass sich in der detaillierteren Planung durch den Retentionseffekt einer Dachbegrünung noch Einsparungen im Bereich Entwässerung erzielen lassen.

Photovoltaik ist ebenfalls sinnvoll, auf der Dachfläche würde sich eine Anlage mit mind. 200 kWp realisieren lassen. Voraussichtlich ist in der Gesamtbilanz eine Ost-West-Ausrichtung mit auf dem Flachdach aufgeständerten Modulen die sinnvollste Lösung, dies wird aber noch detailliert untersucht. Die Kosten wurden beispielhaft für die genannte Variante mit 245.000 Euro ermittelt.
Für Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage muss jedoch ein optimiertes Modell gefunden werden. Hier ist im Hinblick auf die angestrebte Ladeinfrastruktur die Einbindung externer Partner erforderlich (die ENRW wäre hier ein naheliegender Partner). Da dieser notwendige Abstimmungsprozess die Kosten in Höhe und Trägerschaft noch erheblich beeinflussen kann, wurde der Betrag vorerst als Option ausgewiesen.

Dasselbe gilt grundsätzlich für das Thema Ladeinfrastruktur. Gemäß dem künftig geltenden Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastruktur-Gesetz ist in größeren Parkbauten für mindestens 20% der Stellplätze die Infrastruktur für Ladepunkte vorzuhalten – also Kabelwege und Raum für notwendige technische Anlagen wie Transformatoren. Dies ist aufgrund der offenen Struktur des Parkhauses problemlos möglich, auch für deutlich mehr als 20% der Stellplätze.
Die Abklärungen mit der ENRW ergaben, dass ohne Errichtung eines Transformators lediglich ein bis zwei Ladepunkte realisiert werden könnten. Ein Transformator ist also erforderlich und wird im Umfeld des Parkhauses an einem noch abzustimmenden Standort entstehen. Da dieser nicht nur für das Parkhaus erforderlich ist erfolgt die Errichtung auf Rechnung der ENRW, eine Kostenbeteiligung der Stadt als Anliegerin erfolgt lediglich in Form des normalen Baukostenzuschusses für den Hausanschluss. Auf dieser Grundlage wurden die Kosten durch die Planer mit 4.700 Euro pro Ladepunkt ermittelt, bei angenommenen 20 Ladepunkten in einer ersten Ausbaustufe sind das 94.000 Euro.

Kosten

Die Kosten sind ausführlich in der Anlage dargestellt, hier noch einmal eine Kurzfassung. Alle Summen ohne MwSt., da es sich um einen vorsteuerabzugsberechtigten Betrieb gewerblicher Art handelt:

KG	Bezeichnung	Kostenschätzung
100	Grundstück	---
200	Herrichten und Erschließen	151.000
300	Baukonstruktion (inkl. Dachbegrünung)	4.645.000
400	Technische Ausrüstung	734.000
500	Außenanlagen	336.000
600	Ausstattung und Kunstwerke	---
700	Baunebenkosten	765.000
Summe		**6.631.000**
Optionen (siehe Erläuterungen):		
	Photovoltaik	245.000
	Ladeinfrastruktur	94.000
Summe einschließlich aller Optionen		**6.970.000**

Die reinen Baukosten (Kostengruppe 300+400) je Stellplatz betragen 15.400 Euro. Man kann hier von einem optimierten Verhältnis sprechen, bei einer Reduzierung der Stellplatzzahl würden sich die absoluten Kosten zwar vermindern, die Kosten je Stellplatz aber erhöhen und die Zuschüsse ebenfalls vermindern.

Förderung

Die Maßnahme ist aus der Städtebauförderung über das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ förderfähig, da das geplante Parkhaus Defiziten im Sanierungsgebiet abhilft. Für Stellplätze gilt eine Förderobergrenze von 15.000 Euro je Stellplatz, die Förderung beträgt 60% der Kosten und somit maximal 9.000 Euro je Stellplatz. Zusätzlich sind die Kosten für die Freilegung des Baugeländes (Abbruchmaßnahme) einschl. Nebenkosten als Freilegung förderfähig, ebenfalls mit 60% Zuschuss.
Die Summen und Ihre Herleitung sind in der Anlage dargestellt, es wird mit Zuschüssen von insgesamt 3.214.800,00 Euro gerechnet. Der bei der Stadt Rottweil verbleibende Eigenanteil läge somit bei 3.416.200,00 Euro.

Rahmenterminplan

07/2020 bis 11/2020	Vorentwurfsplanung, Entwurfsplanung
12/2020 bis 01/2021	Finalisierung Entwurfsplanung
02/2021	Genehmigungsplanung (Bauantrag Anfang März 2021)
02/2021 bis 04/2021	Ausführungsplanung Teil 1 (durch den Planer)
03/2021 bis 10/2021	Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen
12/2021 bis 03/2022	Ausführungsplanung Teil 2 und Erstellung der prüffähigen Statik (durch den Auftragnehmer) inkl. Prüfung durch Prüfingenieur.
12/2021 bis 01/2022	Rückbau Bestand
02/2022 bis 07/2022	Bauzeit Parkhaus
08/2022	Restarbeiten und Inbetriebnahme

Finanzierung:
Kosten:

Im Haushalt veranschlagt: ☒ Ja (Erhöhung nötig um 1.016.200 € ggf. zzgl. Optionen PV/ Ladeinfrastruktur)
☐ Nein

Folgekosten: ☒ 57.700 € p/a
(Abschreibungen ca. 68.300 €, Bewirtschaftungskosten ca. 96.000 €, Einnahmen aus Parkgebühren ca. 106.600 €[1].

Personelle Auswirkungen: Abhängig von Betriebsform

Zuständigkeit:
Gemeinderat gemäß §2 der Hauptsatzung.

Anlagen:
1. Lageplan
2. Grundriss Einfahrtsebene
3. Gebäudeschnitte
4. Kostenschätzung

[1] auf Grundlage der derzeitigen Parkgebührenordnung