

Beschlussvorlage

Sanierungsgebiet "Güterbahnhofstraße",
Erstellung eines Parkhauses, Vorstellung Planungsvarianten,
Grundsatzbeschluss zur Weiterverfolgung einer Variante

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat möge entscheiden, welche der verbliebenen Varianten weiter verfolgt werden soll:

a. 0-Variante:

Auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 882/43 der Gemarkung Eberbach (sh. Lageplan - Anlage 1) soll ein ebenerdiger Parkplatz mit bis zu 86 Stellplätzen angelegt werden.

Teilflächen der Flurnummern 5806, 5807 und 5807/3 der Gemarkung Eberbach (Siebeck-Gelände) sollen in die weiteren Planungen mit einbezogen werden.

Die Optimierung der Nutzbarkeit des Gleisdreiecks als Pendlerparkplatz soll in diesem Konzept mit verfolgt werden.

Bei Auswahl dieser Variante soll gleichzeitig das Ingenieurbüro Walter + Partner GbR, Neckargartacher Straße 90, 74080 Heilbronn mit den Ingenieurleistungen für die Planung der Verkehrsanlagen für den Bau von ebenerdigen Parkplätzen, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, beauftragt werden. Die Gesamtauftragssumme wird auf ca. 60 000.- € brutto geschätzt. Es wird die stufenweise Beauftragung gewählt, zunächst bis einschließlich Leistungsphase 3, Entwurfsplanung.

b. Variante 1: Systembau, 6 Halbgeschosse + ebenerdige Stellplätze:

Auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 882/43 der Gemarkung Eberbach (sh. Lageplan - Anlage 1) soll ein Parkhaus im Systembau mit 6 Halbgeschossen erstellt werden. Zusätzlich soll die verbleibende Restfläche für die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen hergerichtet werden.

Anzahl der Stellplätze 159 (Parkhaus) + 26 ebenerdig = **185 Stellplätze gesamt.**

c. Variante 2: Systembau, 4 Halbggeschosse + ebenerdige Stellplätze:

Auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 882/43 der Gemarkung Eberbach (sh. Lageplan - Anlage 1) soll ein Parkhaus im Systembau mit 4 Halbggeschossen erstellt werden. Zusätzlich soll die verbleibende Restfläche für die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen hergerichtet werden.

Anzahl der Stellplätze 106 (Parkhaus) + 26 ebenerdig = **132 Stellplätze gesamt.**

4. Bei Auswahl der Varianten 1 oder 2 wird die Verwaltung beauftragt, die Durchführung eines Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen zu prüfen und ggf. durchzuführen.
5. Die Stellplatzbilanz für das Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage:

- a. Der Sanierungszeitraum des Sanierungsgebiets „Güterbahnhofstraße“ endet nach derzeitigem Stand am 30.04.2021. Der Verlängerungsantrag wurde mit Vorlage des Sachstandsberichtes 2018 beim Regierungspräsidium Karlsruhe gestellt.
- b. Das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ beinhaltet ein Parkhaus mit Anschluss an den Steg über die Bahngleise, das sowohl städtische als auch private Flächen überplant. (**Anlage 2**)
- c. Der Gemeinderat hat die Verwaltung aufgefordert, sich vor dem Hintergrund des bald endenden Sanierungszeitraums vordringlich um die Umsetzung eines Parkhauses in der Güterbahnhofstraße gem. städtebaulichem Entwicklungskonzept zu kümmern, um eine finanzielle Förderung innerhalb des Sanierungszeitraums zu ermöglichen.
- d. Verhandlungen mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer haben zu keinem befriedigendem Ergebnis geführt, weder bei der Frage nach der Erstellung und Finanzierung noch bei der Frage, ob das private Grundstück zum Zwecke der Erstellung des Parkhauses überbaut werden darf. Da die Verhandlungen mit dem Eigentümer bezüglich Bau bzw. Überbauung zu keinem positiven Ergebnis geführt haben, wurde der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 11.09.2017 darüber informiert und die Weiterverfolgung des Projekts, reduziert auf die städtischen Flächen, angekündigt.
- e. Für die Errichtung eines Parkhauses in der Güterbahnhofstraße ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Dem wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Güterbahnhofstraße Ost“ in der Sitzung des Gemeinderates am 23.03.2017.

Rechnung getragen. Inzwischen wurde der Bebauungsplanentwurf den veränderten Bedingungen mit Beschlussvorlage Nr. 2017-189 angepasst, wo nun die Fläche für ein Parkhaus nur noch auf städtischen Flächen verzeichnet ist. (**Anlage 3**)

Die im Gestaltungsplan dargestellte Bürobauung ist dort optional vorgeschlagen und könnte mit ebenerdigen Stellplätzen überbaut werden.

- f. Der mögliche Standort kann aus **Anlage 3** entnommen werden. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt ca. 3.439 m², kann jedoch aufgrund der teils geringen Tiefe nicht gänzlich mit einem Parkhaus überbaut werden.
- g. Das Ingenieurbüro Walter und Partner, Heilbronn wurde von der Verwaltung mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsuntersuchung in mehreren Varianten zur Erstellung eines Parkhauses auf der verbleibenden städtischen Restfläche beauftragt. Teils waren diese Varianten bereits Gegenstand der Beratung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.09.2017. Aus dieser Sitzung ging eine weitere Untersuchungsvariante als Arbeitsauftrag hervor, die nun nachfolgend ebenfalls vorgestellt werden soll.
- h. In Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Karlsruhe wurde eine Stellplatzbilanz für das Sanierungsgebiet ausgearbeitet. Diese muss als Grundlage für eine Förderanfrage aus dem Sanierungsprogramm „Stadtumbau West“ dem Regierungspräsidium Karlsruhe vorgelegt werden.
- i. Die auf der Fläche bestehenden Pachtverhältnisse sind bei der weiteren Planung zu beachten, zu berücksichtigen und ggf. neu zu verhandeln. Es handelt sich dabei nicht um Pachtverhältnisse, die baurechtlich notwendige Stellplätze beinhalten.
- j. Die Stellplätze der Stadtwerke Eberbach könnten gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden.
- k. In der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.07.2018 hat Bürgermeister Reichert zuletzt darüber berichtet, dass seine erneute Kontaktaufnahme mit dem Grundstückseigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 882/41 zu keinem neuen Ergebnis geführt hat und die Fläche auch weiterhin nicht zur Überbauung zur Verfügung steht.
- l. Das Gremium war sich sodann einig, dass in der nächsten Beratungsrunde im September 2018 nur noch die 0-Variante sowie die Varianten 1+2 Systembau auf den städtischen Flächen beraten werden sollen. Entsprechend wurde die Beschlussvorlage angepasst.
- m. Für diese Beratungsrunde sollte weiterhin geprüft werden, ob eine Überbauung des Gehsteigs entlang der Güterbahnhofstraße mit den höherliegenden Parkebenen möglich ist, um die städtischen Flächen wirtschaftlich und räumlich besser nutzbar zu machen. Das Ergebnis der Prüfung ist unter Punkt 2 d. dargestellt.

2. Varianten:

Das Ingenieurbüro Walter + Partner, Heilbronn hat in Abstimmung mit dem Bauamt nachfolgende Varianten unter Berücksichtigung von Verkehrserschließung und Topografie ausgearbeitet. Die ausführlichen Beschreibungen der Varianten finden sich in den Anlagen 4 -8.

a. Null-Variante: (Anlage 4):

Diese Variante sieht keinen Bau eines Parkhauses vor, sondern nutzt die zur Verfügung stehende Fläche zum Anlegen von ebenerdigen Stellplätzen. Unter Berücksichtigung der notwendigen fahrdynamischen Parameter sowie einer Zu- und Abfahrtsmöglichkeit auf die Güterbahnhofstraße würden nach Ermittlungen des Ingenieurbüros ca. 86 Stellplätze auf der Fläche möglich sein.

Die geschätzten Bau- incl. Baunebenkosten für einen derartigen Umbau nebst Neuordnung belaufen sich auf geschätzt ca. € 700.000.- brutto.

Gesamtstellplätze: 86

Es besteht im Weiteren die Möglichkeit, auf der Teilfläche des ehemaligen Siebeck-Geländes, welches nicht für den Bau des geplanten Kindergartens „Regenbogen“ benötigt wird, vorbehaltlich der noch nicht vorliegenden Planung für den Kindergarten anstatt wie im städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehen mit einem Bürokomplex zu bebauen, ca. 40 weitere Parkplätze herzustellen bzw. auszuweisen.

Inwieweit diese hochwertige Gewerbefläche zur Anlage eines Parkplatzes herangezogen werden soll, ist ggf. zu diskutieren, ebenso der Ausbaustandard.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, ggf. das sog. Gleisdreieck mit einzubeziehen. Dieses befindet sich nicht im Besitz der Stadt Eberbach, bietet aber Optimierungspotential in Bezug auf Nutzung und Zuwegungen. Gegebenenfalls sollte über einen Kauf nachgedacht werden.

Das Gleisdreieck liegt außerhalb des Sanierungsgebiets „Güterbahnhofstraße“.

b. Variante 1: Systembau, 6 Halbgeschosse + ebenerdige Stellplätze (Anlage 5):

Die Varianten 1 und 2 unterscheiden sich lediglich in der Anzahl der Ebenen.

Beiden Varianten gleich ist das Anlegen eines Halbrampensystems unter der Prämisse, möglichst wenig Erdbewegungen zu erzeugen und einen Systembau zu ermöglichen.

In der Variante 1 wären nach den Ermittlungen von W+P ca. 159 Stellplätze im Parkhaus über 6 Halbggeschosse möglich.

Weiterhin können auf der verbleibenden Restfläche ebenerdig 26 Stellplätze geschaffen werden, **gesamt: 185 Stellplätze**.

Die Bau- incl. Baunebenkosten der Variante 1 belaufen sich geschätzt auf:

- € 3 300 000.- Parkhaus
- € 350 000.- ebenerdige Stellplätze

c. Variante 2: Systembau 4 Halbggeschosse + ebenerdige Stellplätze (Anlage 6):

Analog Variante 1 jedoch mit 4 Halbggeschossen. Mögliche Stellplätze im Parkhaus: 106

Die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze: 26, **gesamt: 132 Stellplätze**.

Die Bau- incl. Baunebenkosten der Variante 2 belaufen sich geschätzt auf:

- € 2 200 000.- Parkhaus
- € 350 000.- ebenerdige Stellplätze

Grundsätzlich ist es möglich, diese Variante so auszulegen, dass eine spätere Erweiterung möglich ist. Dies muss bei der Planung bereits berücksichtigt werden.

d. Prüfung Überbauung des Gehwegs Güterbahnhofstraße mit den höhergelegenen Geschossen des Parkdecks (Anlage 7):

Wunschgemäß wurde das Büro Walter+Partner mit der Prüfung beauftragt, inwieweit durch eine Überbauung des Gehwegs mit den Obergeschossen des Parkhauses eine wirtschaftlichere Nutzung der städtischen Flächen erreicht werden kann. Das Ergebnis der Prüfung kann Anlage 7 entnommen werden.

Hinsichtlich der Kosten kann als grober (Mehr-)Kostenrahmen auf Basis der auch bereits zuvor angenommenen Ansätze pro Parkstand (Stk.) folgendes geschätzt werden:

- Variante 1: ca. 2 x 5 Parkstände im 2. und 4. OG erfordern Investitionsmehrkosten von min. 210.000 € brutto.
- Variante 2: ca. 1 x 5 Parkstände im 2. OG erfordern Investitionsmehrkosten von min. 105.000 € brutto.

Inwieweit 5 bzw. 10 Parkstände diese Mehrinvestition rechtfertigen ist fraglich, zumal die Längsparkstände nicht komfortabel anfahrbar und beparkbar sind.

Die städtebaulich-räumliche Wirkung einer solchen isolierten Teilüberbauung des Gehwegs in der Güterbahnhofstraße ist ebenfalls kritisch zu beurteilen.

In der Gesamtabwägung kommt die Verwaltung zum Ergebnis, diese Variante nicht zur Weiterverfolgung zu empfehlen.

e. Zusammenfassung der Varianten mit Kosten und möglicher Förderung:

	Baukosten*	Stellplätze	Kosten/Stellplatz ohne Förderung	Kosten/Stellplatz mit mgl. Förderung	Kosten Stadt gesamt mit mgl. Förderung
0-Variante Parkplätze ebenerdig Einbeziehung Teilfl. Siebeck	€ 700 000.- (ebenerdig) € 380 000.- (Siebeck)	86 39 125 ges.	€ 8 140.- € 9 750.-	€ 4 837.- *** Fläche 3153m ² € **** Fläche 1750m ²	€ 416 000.- *** € 380 000.- **** € 796 000.- gesamt
Variante 1 Parkhaus 6 Ebenen Restfläche ebenerdig	€ 3 300 000.- (Parkhaus) € 350 000.- (Restfläche)	159 26 185 ges.	€ 20 755.- € 13 460.-	€ 12 955.- ** € 8 200.- *** Fläche 1496m ²	€ 2 060 000.- ** € 215 000.- *** € 2 275 000.- gesamt
Variante 2 Parkhaus 4 Ebenen Restfläche ebenerdig	€ 2 200 000.- (Parkhaus) € 350 000.- (Restfläche)	106 26 132 ges.	€ 20 755.- € 13 460.-	€ 12 955.- ** € 8 200.- *** Fläche 1496m ²	€ 1 373 000.- ** € 215 000.- *** € 1 588 000.- gesamt

* geschätzte Bruttokosten incl. Baunebenkosten und Unvorhergesehenes gerundet

** Förderobergrenze € 13 000.-/Stellplatz in einem Parkhaus/Parkdeck, davon 60% Land und 40% Kommune. Differenz zwischen Stellplatzkosten und Förderobergrenze komplett zu Lasten der Stadt

*** Förderbetrag € 150.-/m² für Herstellung der Oberfläche, davon 60% Land und 40% Kommune

**** Bau ohne Förderung, s. Erläuterung Drucksache 217-228 Punkt 6

4. **Stellplatzbilanz und Förderung:**

Nach den aktuellen Städtebauförderungsrichtlinien werden als städtebaulich erneuerungsbedingter Bedarf an öffentlichen Stellplätzen im Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ 50 % der Stellplätze anerkannt, die bei einer erstmaligen Bebauung des Gebietes entsprechend den Sanierungszielen bauordnungsrechtlich herzustellen wären.

Die Anzahl der insgesamt notwendigen Stellplätze ergibt sich dabei aus der Summe der im Sanierungsgebiet derzeit notwendigen und zukünftig erforderlichen Stellplätze.

Grundlage zur Feststellung der Verwaltung war zum einen der tatsächlich baurechtlich genehmigte Bestand wie auch die Planungen aus dem Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ aus dem Jahr 2012 sowie die aktuelle Bebauungsplanung im Quartier.

Somit wurden unter Berücksichtigung des ÖPNV Faktors insgesamt 409 notwendige Stellplätze nach den Bestimmungen des § 37 der Landesbauordnung Baden-Württemberg ermittelt.

Davon wären gerundet 205 Stellplätze förderfähig.

Förderrechtlich ist zu beachten:

Mögliche Förderung in einem Parkhaus:

60 % der Herstellungskosten bei einer Förderobergrenze von 13.000 € pro Stellplatz

Mögliche Förderung ebenerdiger Stellplätze:

60 % der Kosten aus der in Anspruch genommenen Fläche (Stellplätze, Zufahrten, Verkehrsgrün) bei einer Förderobergrenze von 150 € pro qm.

Je nach Entscheidung des Gemeinderates soll eine Förderanfrage beim zuständigen Regierungspräsidium Karlsruhe eingereicht werden.

Der Bewilligungszeitraum für Sanierungsgebiet Güterbahnhofstraße wurde mit Bescheid vom 28.11.2017 bis April 2021 verlängert. Die Aufstockung der Fördermittel ist noch zu beantragen.

5. Abhängigkeiten/ Weitere zu berücksichtigende Baumaßnahmen im Bereich Güterbahnhofstraße

Erschließung Baugebiet Wolfs- und Schafacker:

Die Maßnahme soll entsprechend den vereinbarten Ausführungsfristen bis zum 1. Dezember 2018 abgeschlossen sein. Abhängigkeiten zwischen den beiden Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

Geplanter Neubau Kindergarten:

Der Neubau des Kindergartens und die Umsetzung der Parkplätze würden sich zeitlich überlagern. Direkte Auswirkungen der beiden Maßnahmen sind nicht zu erwarten. Indirekt wirken sich beide Maßnahmen auf die zur Verfügung stehenden Parkplätze aus, so dass für die Dauer der Bauphase des Parkplatzes alternative Parkplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Es ist hier angedacht, die Schotterfläche gegenüber der Feuerwehr heranzuziehen.

Maßnahme in der Güterbahnhofstraße:

Wie mit Beschlussvorlage 2017-051 in der Sitzung des Gemeinderats am 23.03.2017 ausführlich dargestellt, stehen in der Güterbahnhofstraße die Erneuerung der Verkehrsanlagen, Aufweitung der Abwasseranlagen und Erweiterung der Leistungsfähigkeit der Holderbachverdolung aus. Diese anstehenden Maßnahmen können erst nach Fertigstellung des Parkplatzes durchgeführt werden.

In der dann folgenden Detailplanung soll untersucht werden, wie das Konzept so angepasst werden kann, um eine Beeinträchtigung der Nutzung der Parkplätze zu begrenzen und eine Sperrung für die Dauer der Arbeiten in der Güterbahnhofstraße zu verhindern.

6. Bewertung der Varianten:

Da sich bisher in Bezug auf die weiterzuverfolgende Variante kein einheitliches Meinungsbild abzeichnet, wurde ausdrücklich auf die Formulierung eines Beschlussantrags für eine der Varianten verzichtet.

Das Bauamt vertritt weiterhin die bereits in den letzten Beratungsrunden geäußerte Auffassung, die 0-Variante zu bevorzugen. Die nachfolgend geäußerten Gründe bleiben unverändert, insbesondere in Bezug auf die Relation zwischen den geschätzten Kosten und den in der Zukunft im Raum stehenden beträchtlichen Investitionen der Stadt Eberbach. Dies lässt nach wie vor nur die 0-Variante als die wirtschaftlichste erscheinen. Insbesondere im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Mobilität und auch eines erwartungsgemäß nicht kostendeckenden Betriebs sowie der laufenden Unterhaltskosten wird von dieser Seite das Vorhaben Parkhaus kritisch gesehen.

Zu den weitergehenden Ausführungen hierzu wird auf die Beschlussvorlage 2017-228 verwiesen.

7. Finanzierung

Im Haushaltsplan für das Jahr 2018 sind für den weiteren Fortgang des Projekts auf Investitionsauftrag I 57300000060 100 000.- € eingestellt, weiterhin für das Jahr 2019 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2,5 Mio € vorgesehen.

Unter diesen Voraussetzungen wäre die Finanzierung des Projekts gesichert. Im Falle einer Realisierung eines Parkhauses sind steuerliche Gesichtspunkte zu prüfen.

8. Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen ist abhängig von der vom Gemeinderat Variante:

1. 0-Variante:

- a. Beauftragung des Planungsbüros Walter + Partner mit der Erstellung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (LPH 3) für die Erstellung ebenerdiger Parkplätze auf dem städtischen Grundstück Flst. Nrn. 882/43 der Gemarkung Eberbach.
- b. Einbeziehung der Restfläche des Siebeck-Geländes in die Planung (Anlegen von weiteren Parkplätzen) sowie Prüfung von Optimierungsmöglichkeiten des Gleisdreiecks.
- c. Im Anschluss ist geplant, den notwendigen Bauantrag zu stellen und nach erfolgter Genehmigung die Ausführungsplanung zu erarbeiten und das Vergabeverfahren durchzuführen.
- d. Neuverhandlung der auf dem Grundstück bestehenden Pachtverhältnisse parallel zum Planungsprozess.

2. Variante 1/2

- a. Sollte eine Variante gewählt werden, die nach den geschätzten Kosten den Schwellenwert zur Ausschreibungspflicht für die Planungsleistungen überschreitet, wird die Verwaltung entsprechend beauftragt, ein Vergabeverfahren vorzubereiten.
 - b. Nach Vergabe der Planungsleistungen mit stufenweiser Beauftragung ist die Ausarbeitung der Bauantragsunterlagen nebst Bauantragsstellung einzuleiten.
 - c. Im Anschluss wird die Maßnahme ausgeschrieben und entsprechend umgesetzt.
3. Die Mittel zur Finanzierung sind im jeweiligen Haushalt entsprechend anzumelden.
 4. Die Stadtwerke Eberbach sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet Güterbahnhofstraße wurde mit Bescheid vom 28.11.2017 bis April 2021 verlängert.

Voraussetzung für den Fortgang des Projekts ist die Aufstockung der Fördermittel, was noch zu beantragen ist.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-7