



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 174/2014

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	29.09.2014			
Gemeinderat	ja	06.10.2014			

Erweiterung Parkhaus Ulmer Tor

I. Beschlussantrag

1. Das Parkhaus Ulmer Tor soll um ca. 264 Stellplätze mit einer Breite von 2,40 m je Stellplatz erweitert werden. Grundlage ist die Machbarkeitsstudie des Büros für Architektur JKLM vom 09.01.2014.
2. Die Stadtwerke Biberach GmbH werden mit der weiteren Planung und Durchführung der Maßnahme beauftragt.
3. Planungs- und Baukosten sowie das jährliche Defizit aus dem laufenden Betrieb werden aus dem Haushalt der Stadt Biberach finanziert
4. Nach Vorliegen einer Entwurfsplanung mit Kostenprognose entscheidet der GR über die Freigabe der Planung zur Ausschreibung und Bauvergabe.
5. Parallel wird von der Verwaltung das Konzept zur Parkierung Innenstadt überarbeitet und mit zur Beschlussfassung vorgelegt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Der Rahmenplan Zeppelinring Ost vom 17.04.2012 wurde am 12.07.2012 im Bauausschuss anhand von zwei Varianten beraten. Seitens des Bauausschusses wurde mehrheitlich signalisiert, dass die Variante, die eine Parkhauserweiterung zum Inhalt hatte, weiterverfolgt werden soll. Im Jahr 2013 wurde daher von der Stadtwerke Biberach GmbH im Auftrag der Stadt eine Machbarkeitsstudie erstellt, um grundsätzlich die Möglichkeit einer Erweiterung zu prüfen.

2. Ausgangssituation

Der Gemeinderat der Stadt Biberach hat bereits in seiner Sitzung am 10.03.2008 beschlossen, für das Quartier zwischen Neherstraße, Breslaustraße, Zeppelinring und Bahnlinie den Bebauungsplan "Zeppelinring Ost I" aufzustellen.

Am 12.07.2012 wurde die Rahmenplanung anhand zweier Varianten im Bauausschuss vorgestellt. Der weiteren Bearbeitung wurde auf mehrheitlichen Wunsch des Bauausschusses hin die Variante mit einer Parkhauserweiterung zu Grunde gelegt.

Mit einer Machbarkeitsstudie sollte im Anschluss seitens der Stadtwerke die grundsätzliche Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer Parkhauserweiterung geprüft werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung des Parkhauses aus folgenden Gründen sinnvoll: Das bestehende Parkhaus (ca. 309 Stellplätze) weist aktuell eine mittlere Auslastung von ca. 40 % auf (bereinigt um die Sonntage). An Markttagen, d. h. mittwochs und samstags, ist das Parkhaus zwischen 8:00 und 12:00 Uhr in der Regel voll besetzt. Durch die bauliche Entwicklung im näheren Umfeld (Erweiterung Kreissparkasse und Finanzamt, Neubau von Dienstleistungs- und Wohngebäuden auf dem ehemaligen GM-Areal, Neubau eines Lebensmittelmarktes und Boardinghauses auf dem Postareal, Neubau eines Hotels und Wohnungen auf dem Grundstück Bahnhofstr. 19) steigt voraussichtlich auch der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen, so dass eine Ausdehnung um weitere ca. 264 Stellplätze vom Baudezernat für sinnvoll erachtet wird. Mit der Erweiterung des Parkhauses Ulmer Tor können bereits bestehende Zufahrten, Rampen und technische Einrichtungen des bestehenden Parkhauses genutzt und der zusätzliche Parkraumbedarf in der Innenstadt gedeckt werden.

Hinzu kommt der Wunsch von privaten Bauherren, baurechtlich notwendige Stellplätze über die Anmietung von Plätzen in einem Parkhaus nachzuweisen. Aufgrund der verdichteten Bebauung und gewünschten Nutzungsdichte in der Innenstadt ist dies aus Sicht des Baudezernates sinnvoll.

Die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros JKLM, Biberach kam im Januar 2014 zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des Parkhauses Ulmer Tor grundsätzlich möglich ist. Es können ca. 264 Stellplätze auf fünf Ebenen hergestellt werden. Die Erweiterung kann auf städtischen Flächen erfolgen, die im Zuge eines Grundstückstausches ins Eigentum der Stadt übergegangen sind. Allerdings ist – wie bisher auch - ein wirtschaftlicher Betrieb des Parkhauses nicht möglich. Die Parkhauserweiterung würde eine Erhöhung des jährlichen Defizits der Stadtwerke in der Sparte Parkierung – je nach Ausgestaltung des Parkhauses - um ca. 150.000 € (ohne kalkulatorische Kosten) bedeuten. Da die Stadtwerke Biberach GmbH ein Tochterunternehmen der Stadt Biberach ist und die Stadt ohnehin für das Defizit aufkommen muss, obliegt die Entscheidung über eine Erweiterung des Parkhauses der Stadt.

3. Entwurf

Wie das bestehende Parkhaus, soll auch die Erweiterung als Stahlkonstruktion erstellt werden. Die eingehängten Decken bestehen aus einer Stahlbetonverbundkonstruktion. Seitens der Stadtwerke wird vorgeschlagen, die oberste Parkierungsebene sowohl beim Bestandsgebäude als auch beim Erweiterungsbau zu überdachen. Dies ermöglicht die ganzjährige Nutzung. Im Bestandsfall kommt es auf Grund von Schneefällen zu eingeschränkten Nutzungen (temporär stehen dann ca. 60 Stellplätze nicht zur Verfügung.)

Des weiteren sind Beschichtung und Konstruktion besser geschützt und die Nutzungsdauer zwischen den Sanierungsintervallen lässt sich grundsätzlich verlängern. Auf dem Dach soll eine Solarstromanlage installiert werden, die jährlich mindestens so viel Strom produzieren soll, wie das Parkhaus benötigt.

Es ist vorgesehen, entweder einen Asphaltbelag oder ein KKS (kathodischer Korrosionsschutz) vorzusehen. Das Jahr 2015 sollte als intensive Planung und Vorbereitung der Erweiterung genutzt werden, damit im Jahr 2016 mit dem Bau begonnen werden kann.

4. Kosten

Die Herstellungskosten der Parkhauserweiterung belaufen sich laut Kostenschätzung des Architekturbüros JKLM (Stand 09.01.2014) insgesamt auf rund 6,21 Mio. € (netto, inkl. Baunebenkosten) und setzen sich wie folgt zusammen:

Erweiterung des Parkhauses im gleichen Standard wie das Bestandsgebäude	4.300.000 €
Asphaltbelag oder KKS statt Beschichtung	700.000 €
Überdachung von Bestand und Erweiterung	600.000 €
Fotovoltaikanlage	260.000 €
Ausgestaltung als autonomes Parkhaus (Batterieanlagen und Gleichstrombeleuchtung – gesamtes Parkhaus)	<u>350.000 €</u>
	6.210.000 €

Ein weiteres Treppenhaus ist baurechtlich nicht notwendig und soll daher nicht zur Ausführung kommen. Falls dennoch ein weiteres Treppenhaus (zusätzlicher Ausgang Prinz-Eugen-Weg) ohne Aufzug gewünscht wäre, würden weiter Kosten mit 150.000 € netto hinzu kommen. Das Grundstück soll der Stadtwerke Biberach GmbH wie beim bestehenden Parkhaus im Rahmen eines Erbbaurechts zur Verfügung gestellt werden.

5. Finanzierung

Die Baukosten sowie das jährliche Defizit aus dem laufenden Betrieb werden voll von der Stadt Biberach getragen.

6. Parkkonzept Innenstadt

Mit einem zusätzlichen Angebot von ca. 264 öffentlichen Parkplätzen im Parkhaus Ulmer Tor besteht die Möglichkeit, in der Innenstadt ebenerdige Parkplätze aufzugeben. In einem Parkplatzkonzept Innenstadt soll aufgezeigt werden, wie zukünftig das ebenerdige Parken in der Innenstadt organisiert werden kann (Lage, Anzahl, Parkdauer, etc.).

i.V.

E. Fischer

Anlagen