

Fachamtliche Stellungnahme PARKPALETTE Lindenhalle

Aufgabe

Im November 2018 wurde vom Ingenieurbüro WVI eine umfassende Verkehrsuntersuchung zur Stellplatzangebot an der Lindenhalle erstellt. Die Ergebnisse und baulichen Empfehlungen sollen, mit der städtischen Erfahrung der möglichen baulichen- und genehmigungsrechtlichen Umstände, für einen Neubau einer Parkpalette vom Hochbauamt bewertet werden.

Bestand

Derzeit befinden sich auf der in Frage kommenden Fläche **121 Stellplätze**, überwiegend zur Nutzung von Gästen und den benachbarten Sportanlagen des MTV. Bei Veranstaltungen stehen zusätzlich Parkplätze auf dem angrenzenden MKN-Gelände zur Verfügung.

Parkraum- und Verkehrskonzept- Studie

Die Parkraum- und Verkehrskonzept- Studie vom WVI kommt zu dem Ergebnis, dass 240 EP's als realistisch anzusehen sind. Bei einem Ausschluss von Fremdparkern und einer Optimierung weiterer Umstände (ÖPNV, Ausweichflächen, u. s. w.) wären:

- bei häufig stattfindenden Veranstaltungen mit **300** Besuchern die 121 EP's auf dem direkt zugeordnete Parkplatz **ausreichend**
- bei ebenfalls häufig stattfindenden Veranstaltungen mit **700- 800** Besuchern entsteht ein **Fehlbedarf von 80 – 100 Stellplätzen**

Die Studie schließt mit der Empfehlung für ein Parkdeck mit der Erhöhung auf 180 statt 121 EP's, und zusätzlich mit der Empfehlung für den Ausbau des Parkdecks mit Tiefgarage zu einer dreigeschossigen Anlage mit der Erhöhung auf 260 Einstellplätze ab.

Genehmigungsgrundlagen Baurecht

Der bestehende Parkplatz befindet sich im aktuellen Bebauungs-Plan außerhalb einer zur Bebauung freigegebenen Fläche. Die Voraussetzung für eine neue Parkdeckplanung ist somit eine Anpassung des B-Planes an den Bedarf.

Die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) des Nachbargrundstücks von 0,4, und der Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5, ergäbe eine überbaubare Fläche auf dem Parkplatzgrundstück von ca. 2700 qm bei einer eingeschossigen, und 1350 qm bei einer zweigeschossigen Bauweise.

Die Planungen von dem Büro WVI beinhalten eine überbaute Fläche von ca. 2.100 qm. Dies würde für drei Parkebenen (zwei Vollgeschosse) planungsrechtlich eine GRZ von ebenfalls 0,4, jedoch eine GFZ von 0,8 erfordern.

Für zwei Parkebenen mit einem Vollgeschöß kann eine GFZ von 0,5 nur über das Bauen eines Tiefgeschosses eingehalten werden.

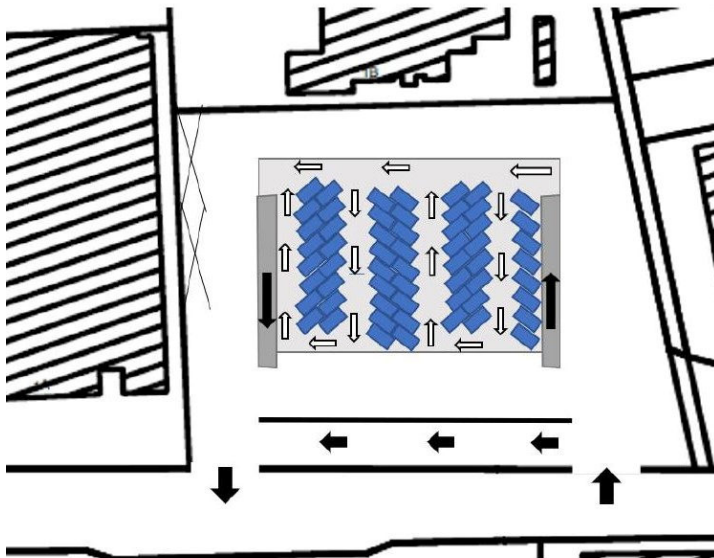
Besondere bauliche Aufwendungen am Standort

Das Grundstück grenzt direkt an die Lindenhalle an. Der Bau der Lindenhalle ist komplett auf alten Fundamenten und Kellern des Hauses aus den 70er Jahren gegründet. Trotz der unmittelbaren Nähe zur Oker, sind keine Feuchtigkeitseinbrüche in den Kellern bekannt, es handelt sich jedoch weitestgehend um Stahlbeton-Keller, und es ist anzunehmen, dass zusätzliche WU- Abdichtungen erforderlich waren. Entsprechend sollte für die Reduzierung der Gründungskosten die Erdgeschoßdecke knapp unter 1,40 Meter über Terrain liegen, damit ein Tiefgeschoß nicht als Vollgeschoß dient, jedoch eine geringe Gründungstiefe und eine gute Belüft- und Belichtbarkeit erhält.

Über besonderen Aufwand für Tiefgründungen bei der Lindenhalle ist z. Zt. nichts bekannt. Die Beschreibung des Bodens aus der Ass-Akte „*trockener, gewachsener Sand von ausreichender Lagerdichte*“ lässt in der Kostenbetrachtung die Ansätze für Tiefgründungen als realistisch erscheinen. Dennoch bleibt ohne Gründungsgutachten ein Kostenrisiko für Zusatzaufwendungen der Gründung bestehen.

Planung

Für die Betrachtung der Kosten wird der Planungsansatz des Büros WVI von 2018 übernommen.

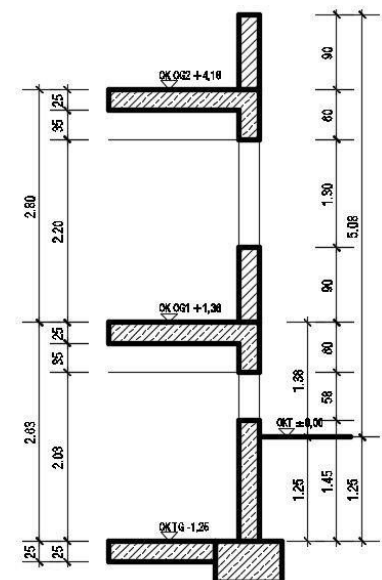


Bei einer Planung mit Tiefgeschoß, entsteht unter den o. g. Umständen ein Planungsansatz mit der OK Fahrbahn-decke von:

- KG ca. minus 1,25m zu OK Terrain
- EG ca. plus 1,38m zu OK Terrain
- OG ca. plus 4,20m zu OK Terrain
- OG Brüstung ca. plus 5,10m zu OK Terrain

Durch den Bau des vorgeschlagenen Parkdecks, erhöht sich die Kapazität des an die Lindenhalle angegliederten Parkplatzes von 121 auf 180 Stellplätze.

Bei einer zusätzlichen Etage erhöht sich die Stellplatzfläche auf 260 PKW.



Fläche ca. = **2.100,- m²**

BGF	2x 2.100,-- m² (2 Gesch.)	=	4.200,-- m²
BGF	3x 2.100,-- m² (2 Gesch.)	=	6.300,-- m²
BRI Umb. Raum	2.100 m ² x rd. 3,80m (2 Gesch.)	=	7.980,-- m³
BRI Umb. Raum	2.100 m ² x rd. 6,60m (3 Gesch.)	=	13.860,-- m³

Konstruktion / Material

Für die Parkpalette am Harztorwall wurde aus Gründen der Nachhaltigkeit eine Grundkonstruktion aus Stahlbeton empfohlen.
Dieser Empfehlung schließe ich mich für eine mögliche Parkpalette an der Lindenhalle, ebenfalls wegen den Gründungsproblemen in Verbindung mit ggf. anstehendem Wasser, an.

Baukosten

Die von WVI geschätzten Kosten wurden für eine zweigeschossige Parkpalette mit 536.000,-- € brutto (450.000,--€ netto, 180 EP x 7.000,00 €/EP) angegeben.
Dies erscheint als deutlich zu gering.

Die aktuelle Schätzung von Amt 650 basiert auf dem Baukostenindex 2018.

1. Eine Parkpalette mit zwei Nutzgeschossen

BGF	=	4.200,-- m ²	x 560,--€	= 2.352.000,--€ brutto
BRI Umb. Raum	=	7.980,-- m ³	x 155,--€	= 1.236.900,--€ brutto
<small>(Die deutliche Differenz entsteht aus der Palettenplanung bei dem die obere Palette keinen Dachabschluss hat)</small>				
Im Mittel	=	Bauwerk		= 1.794.450,--€ brutto
Zulage WU- Wanne	=	2.370,-- m ²	x 85,--€	= 201.450,-- € brutto
Summe Bauwerk				= 1.995.900,-- € brutto
Nebenkosten	=			= 498.975,-- €
				= 2.494.875,-- €
10 % Sicherheit	=			= 249.488,-- €

Summe Bauwerk 2 Nutzgeschosse = 2.744.363,-- €

(Ohne Aufwendungen für das Anarbeiten der angrenzenden befestigten Flächen oder Ersatzflächen, ohne Gründungsrisiko!)

2. Eine Parkpalette mit drei Nutzgeschossen

BGF	=	6.300,-- m ²	x 560,--€	= 3.528.000,--€ brutto
BRI Umb. Raum	=	13.860,-- m ³	x 155,--€	= 2.148.300,--€ brutto
<small>(Die Differenz entsteht aus der Palettenplanung bei dem die obere Palette keinen Dachabschluss hat)</small>				

Im Mittel	=	Bauwerk		= 2.838.150,--€ brutto
Zulage WU- Wanne	=	2.370,-- m ²	x 85,--€	= 201.450,-- € brutto
Summe Bauwerk				= 3.039.600,-- € brutto
<hr/>				
Nebenkosten				= 699.108,-- €
<hr/>				
10 % Sicherheit				= 3.738.708,-- €
				= 373.871,-- €
<hr/>				

Summe Bauwerk 3 Nutzungsgeschosse = 4.112.579,-- €

(Ohne Aufwendungen für das Anarbeiten der angrenzenden befestigten Flächen oder Ersatzflächen, ohne Gründungsrisiko!)

Für die bauliche Umsetzung der Maßnahmen ist es ggf. auch möglich, eine dreigeschossige Planung als Zweigeschosser mit der Option der Aufstockung, zu verwirklichen.

Aufgestellt:

M. Goltermann