BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.42/006/2010**

STADT **SCHWABACH**
Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Frau Margarete Koenen	Bauordnungs- und Hochbauamt

Sachbearbeiter/in: Bernd Kolb

Errichtung eines Parkhauses auf dem jetzigen Parkplatz in der Bismarckstraße
Antrag der CSU Stadtratfraktion vom 15.03.2010
Anlagen:

- Grundrisse aller Ebenen
- Systemschnitte und Ansicht von Bismarckstraße
- Luftbild

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Verkehrsausschuss	15.07.2010	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.07.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Sachvortrag dient der Kenntnisnahme.

Finanzielle Auswirkungen		Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag				
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt				
Haushaltsmittel vorhanden?				
Folgekosten?				

I. Zusammenfassung

Die beiliegende Planung umfasst die Errichtung eines zwei- bzw. dreigeschossigen Parkhauses auf dem jetzigen Parkplatz in der Bismarckstraße. Das Parkhaus umfasst 133 Stellplätze. Eine überdachte Bushaltestelle wird auf der nördlichen Seite angegliedert.
Die Baukosten liegen nach Baukostenindex bei rund 3.000.000 €.
(Mittelwert 600 €/m² für die Kostengruppen 300 und 400)

II. Sachverhalt

Mit dem Antrag der CSU-Fraktion vom 15.03.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, planerisch zu prüfen, ob ein Parkhaus in der Bismarckstraße zu realisieren ist.
Anlass dazu gibt die angespannte Parkplatzsituation im Bereich Wittelsbacher Straße, Bismarckstraße und dem Schulzentrum Mitte.
Vorgeschlagen wird die Planung eines zwei bis drei Ebenen umfassenden Parkhauses. Weiterhin ist ein kleiner Schulbusbahnhof in das Konzept zu integrieren. Für die geplante Maßnahme ist eine überschlägige Kostenschätzung vorzulegen.

Entwurf

Ein Parkhaus mittlerer Größe ist auf dem städtischen Grundstücken Fl.1223/15, 552/16 und 1223/30 umsetzbar. Der Entwurf sieht einen abgetreppten zwei- bzw. dreigeschossigen Baukörper mit Dachparkdeck vor. Die Erschließung des Parkhauses erfolgt durch ein halbgeschossig versetztes Rampensystem.

Baugrundstück

- Auf den Grundstücken befindet sich geschützter Baumbestand nach der Schwabacher Baumschutzverordnung. Die zu schützenden Bäume wurden vermessen und in die beiliegenden Planunterlagen eingetragen
- Die bestehende Trafostation kann nach Rücksprache mit den Stadtwerken nur mit erheblichem Aufwand rückgebaut werden und muss an der Stirnseite einen LKW-Stellplatz vorweisen. Der Zugang auf der westlichen Seite muss ebenfalls bestehen bleiben.
- Die beengte Hinterhofsituation (Trafostation, Feuerwehrzufahrt, Abstandsflächen) schränken die Anzahl der Stellplätze erheblich ein. Weiterhin ist die erhöhte Lärm- und Schadstoffemission zu beachten. Eine geschlossene Parkhausanlage ist aus Sicht des Immissionsschutzes günstiger, zieht jedoch erhöhte Baukosten und ein differenziertes Rettungswegekonzept nach sich.

Wirtschaftlichkeit

Der bestehende Parkplatz an der Bismarckstrasse fasst derzeit 95 Stellplätze. Nach Bau des Parkhauses stehen 133 Plätze und somit nur 38 Stellplätze mehr zur Verfügung.
Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind bei der weiteren Planung folgende Punkte zu prüfen:

- Erweiterung des Parkhauskonzept nach Süden auf den städtischen Grundstück Fl. Nr.:1223/30 (ca. 60 Stellplätze auf drei Ebenen)
- dreigeschossige Fortführung an der Bismarckstrasse (10 Stellplätze auf der vierten Ebene)
- Da das Hereinführen des Busverkehrs an dieser Stelle aus verkehrsplanerischer Sicht kritisch gesehen wird, sollte der Standort der angegliederten Bushaltestelle überprüft werden. Bei Verzicht an dieser Stelle könnten die bestehenden 24 Stellplätze erhalten werden

Dadurch könnte eine Gesamtzahl von 227 bewirtschafteten Stellplätzen erreicht werden.

III. Kosten

Die Kostenspanne liegt je nach Bauart und Ausstattungsstandard entsprechend dem Baukostenindex (BKI) zwischen 420 und 910 Euro/m² (BGF). Damit liegt der Rahmen der Schätzkosten zwischen rund **1.800.000 Euro** bis **4.000.000 Euro.**
Die südliche Erweiterung von 2100m² ist überschlägig mit zusätzlichen **1.260.000 Euro** zu berechnen.

Wertermittlung eines Parkhauses in der Bismarckstraße nach BKI (DIN 276)

Fläche des Baugrundstückes (FBG): 1457m²+ ca 600m² = 2057m²

Bruttogrundfläche (BGF): 4422,8m²

Außenanlagenfläche (AUF):

Kostengruppe	Einheit	Fläche	Euro/ Einheit	Euro (Mittlelwert)
100 Grundstück	m² FBG	0	0	
200 Herrichten und Erschließen	m² FBG	780,8	16	12492,8
300 Bauwerk Bauwerk	m² BGF	4422,8	534	2361775,2
400 Bauwerk (Techn. Anlagen	m² BGF	4422,8	66	291904,8
500 Außenanlagen	m² AUF	610	23	14030
600 Ausstattung und Kunstwerk	m² BGF	0	0	0
700 Baunebenkosten	m² BGF	4422,8	82	362669,6
				3042872,4

Die Kostenspanne bestimmt einen Rahmen von 420 bis 910 Euro/m² (BGF), hier von **1.857.576 Euro** bis **4.024.748 Euro.**
Die südliche Erweiterung von 2100m² ist überschlägig mit zusätzlichen **1.260.000 Euro** zu veranschlagen.

Einschätzung der Verwaltung

Für eine wirtschaftliche Ausnutzung ist die große Variante erforderlich. Dies ist jedoch städtebaulich im Bezug auf die umgebende Wohnbebauung kritisch zu sehen. Darüber hinaus führt das Entfallen der Bäume zu einer weiteren Beeinträchtigung der innerstädtischen Wohnsituation.
Grundsätzlich wird die Konzentration des ruhenden Verkehrs in einem Parkhaus oder einem Parkdeck positiv gesehen. Der Standort sollte jedoch eine ökonomische Planung erlauben und ausreichend Abstand zur Wohnbebauung aufweisen.

Amt 42
koe