Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
VVII-3 Projektbeauftragter für techn. Großprojekte

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0102/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	17.03.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt A 6

Regionale 2010; Projekt stadt :gestalten
Parkierungsanlagen Stadtmitte

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Verkehr beauftragt die Verwaltung,

1. eine temporäre Stellplatzanlage auf dem städtischen Grundstück der ehemaligen Sporthalle Buchmühle zu errichten,

2. den Bau einer Parkpalette hinter der alten Realschule Odenthaler Straße vorzubereiten.

3. Die Erweiterung der Tiefgarage Bergischer Löwe in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR weiter vorzubereiten.

Sachdarstellung / Begründung:

Ausgangslage und Auftrag

Am 18.06.2009 haben der Ausschuss für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr und der Planungsausschuss gemeinsam die Verkehrsplanung Stadtmitte – Fließender und ruhender Verkehr - beraten und in der sich anschließenden Sitzung des Hauptausschusses hat dieser zum ruhenden Verkehr folgenden Beschluss gefasst:

Dem vorgestellten Parkraumkonzept für den östlichen Bereich der Stadtmitte wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abhängigkeit des Wettbewerbsergebnisses Ost die Entwurfsplanung für die konzipierten Parkierungsanlagen zu beauftragen.

Diese konzipierten Parkierungsanlagen sind:

- die Errichtung einer Parkpalette westlich des Gebäudes „Alte Realschule“ in der Buchmühle,

- die Erweiterung der Tiefgarage Bergischer Löwe in östlicher Richtung (Spiegelung der bestehenden TG),

- Umgestaltung / Erweiterung des Parkdecks Schnabelsmühle.

Arbeitsergebnis

1. Parkpalette Buchmühle

Hinter dem Gebäude Odenthaler Straße Nr. 19 („Alten Realschule“) sollen durch die Errichtung einer offenen, zwei Ebenen umfassenden - halb versenkten - Parkpalette bei Beibehaltung der Zufahrt von der Odenthaler Straße mindestens 60 öffentliche Stellplätze geschaffen werden.

Die Verwaltung hat versucht in Abstimmung mit dem englischen Eigentümer der Immobilie eine Lösung zu finden, jedoch liegt deren Zustimmung noch nicht vor, so dass in der **Anlage** eine Lösung skizziert ist, die auch ohne den englischen Investmentfonds realisiert werden kann.

Das von der Firma Goldbeck (einer der beiden bedeutendsten Anbieter solcher Palettensysteme in Deutschland) mit Datum vom 21.02.2011 abgegebene Angebot schließt mit Kosten von 500 T €. Darin nicht enthalten sind:

-Grundstücksherrichtungen
-Baugrundverbesserungen und Tiefgründungen
-Treppen, Treppenhäuser
-Dach
-Fassade
-Schallschutzmaßnahmen
-Außenanlagen
-Bauantrag einschl. Fachplanung
-Bauherrngebühren.

Das Zentrale Controlling kommt in seiner Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu folgendem Ergebnis:

„Auf Basis der Annahmen ist bis zu Baukosten von 3.754.840 € der Bau eines Parkdecks an der Buchmühle vorteilhaft.

Die Risikoabschätzung über ein Worst-Case-Szenario zeigt, dass sich die möglichen Baukosten, bei dem Eintritt von Annahmeabweichungen stark reduzieren. So würden nach diesem Worst-Case-Szenario nur noch maximale Baukosten von 1.485.875 € (ohne Gebührensteigerung: 1.240.891 €) vorteilhaft sein. Bei der Entscheidung über diese Investition ist der dargestellte, Worst Case zu beachten."

Bei Berücksichtigung der von der Firma Goldbeck geschätzten Baukosten und einem Risikozuschlag ist der Bau der Parkpalette **wirtschaftlich**.

2. Tiefgarage Bergischer Löwe

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Erweiterung der Tiefgarage Bergischer Löwe hat die Verwaltung eine Vorplanung einschließlich einer statischen Berechnung erstellen lassen, auf deren Grundlage eine zuverlässige Kostenberechnung erfolgen konnte (s. **Anlage**).

Das Wirtschaftlichkeitsgutachten zur Erweiterung der Tiefgarage Bergischer Löwe wurde in der Sitzung des Ausschusses Umwelt, Klimaschutz und Verkehr am 17.02.2011 vorgestellt.

Das Zentrale Controlling kommt in seiner Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu folgendem Ergebnis:

„Die Erweiterung der Tiefgarage ist für sich betrachtet in keinem der o.g. Szenarios wirtschaftlich.

Die Investition ist im Falle des Szenarios 1 und 2 zwar nicht wirtschaftlich aber durch die Stellplatzablöse von 800 T€ finanzierbar.

Würde die Tiefgarage im Betrachtungszeitraum von 40 Jahren unverändert betrieben werden, würde im Betrachtungszeitraum ein positiver Barwert von 2,8 Mio. € erwirtschaftet werden.

Betrachtet man die ganze Tiefgarage nach Erweiterung kann durch die alten Stellplätze die Erweiterung quersubventioniert werden. Es ergibt sich für die gesamte Anlage ein positiver Barwert, der je nach Szenario verschieden hoch ist."

Eine Realisierung der Tiefgaragenerweiterung kann trotz gegebener Wirtschaftlichkeit nur unter Einbindung des Stadtentwicklungsbetriebs (AöR) erfolgen. In einem nächsten Arbeitsschritt sind daher die bisher erhobenen Daten aus dem Blickwinkel der AöR zu prüfen und ggf. die zu einer Realisierung erforderlichen Grundstücksgeschäfte zu tätigen. Näheres wäre dann in den Gremien der AöR zu verhandeln.

3. Parkdeck Schnabelsmühle

Die Umgestaltung / Erweiterung des Parkdecks Schnabelsmühle sollte im Rahmen des Umbaus des heutigen Verkehrsbandes Gohrsmühle – Schnabelsmühle (Stadtboulevard) erfolgen. Die geplante Konzentration des Verkehrs der Bensberger Straße auf den westlichen

Straßenzug (Seite M-real Zanders) hätte Erweiterungsflächen für die bestehende Stellplatzanlage in Richtung Quirlsberg geschaffen. Durch die Neuanlage eines Kreisverkehrsplatzes mit neuen komfortablen Querungsanlagen für Fußgänger und Radfahrer wäre der Parkplatz wesentlich besser an die Stadtmitte angebunden gewesen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann am 22.04.2010 mussten der Bau des Kreisverkehrsplatzes und damit auch die Veränderung und Vergrößerung der Stellplatzanlage Schnabelsmühle aus finanziellen Gründen gestrichen werden.

Betrachtet man die Kosten der Tiefgaragenerweiterung Bergischer Löwe von brutto 2 Mio € und den städtischen Eigenanteil beim Bau der Verkehrsachse einschließlich der Vergrößerung der Stellplatzanlage in Höhe von 1,6 Mio €, so wird deutlich, dass beide Lösungen sowohl hinsichtlich der Zahl der zusätzlichen Stellplätze (ca. 60 – 70) als auch der Belastung des städtischen Haushalts dicht beieinander liegen. Allerdings ist auch die eindeutige Präferenz für die Erweiterung der Tiefgarage aus der Bürgerbeteiligung zu beachten.

Realisierung

Die Parkpalette hinter der Alten Realschule Odenthaler Straße sollte so bald wie möglich gebaut werden, da die heutige Zufahrt von der Odenthaler Straße in den Buchmühlenpark durch den Bau des Trennbauwerks längere Zeit blockiert sein wird und der Ausbau des Buchmühlenparks im Rahmen der Strundeöffnung im August diesen Jahres begonnen werden soll.

Der Bau der Tiefgaragenerweiterung ist erst nach dem Bau der Hochwasserentlastung im Forumpark möglich, da sonst der Umbach zusätzlich verlegt werden müsste. Mit dem Bau kann also erst frühestens im Herbst 2012 begonnen werden.

Als temporäre Lösung bietet sich die zeitnahe Herrichtung des städtischen Grundstücks der ehemaligen Sporthalle Buchmühle zu einer Stellplatzanlage mit 60 Stellplätzen an (**Anlage**).