

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- STV-Beschlussvorlage -</b>		Vorlagen-Nummer <b>2018/115/1</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 17.04.2019	Aktenzeichen IV.2.16	Federführend: Herr Renner

### Betreff

### Stormarnplatz - Errichtung einer Tiefgarage und eines urbanen Stadtparks

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter		
<b>Gremium</b>				
Bau- und Planungsausschuss	15.05.2019			
Umweltausschuss	12.06.2019			
Stadtverordnetenversammlung	24.06.2019	Herr Plässer		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:	54600.0900001			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	8.155.000 EUR			
Folgekosten:				
<b>Bemerkung:</b>				
<b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

### Beschlussvorschlag:

- Umsetzung der Vorzugsvariante aus der Machbarkeitsstudie Tiefgarage (TGA) Stormarnplatz (**Anlage 1**) unter Berücksichtigung der Prüfung weiterer Lösungen/Varianten zur Deckung des innerstädtischen Stellplatzbedarfes (**Anlage 2**) mit folgenden Zielen:
  - Bau einer Tiefgarage unterhalb der bestehenden Mehrzweckfläche zwischen den Kunstrasenplätzen und dem Rathaus mit rund 240 Stellplätzen in offener Bauweise.
  - Bau eines Urbanen Parks mit Bewegungsangeboten für unterschiedliche Altersgruppen, einschließlich Integration einer Skateanlage auf der Tiefgarage.
- Auslobung eines gemeinsamen hochbaulichen Realisierungswettbewerbes für den Bau der TGA, des Urbanen Parks sowie des Erweiterungsbaus des Ahrensburger Rathauses aufgrund des engen thematischen und baulichen Zusammenhangs.

### Sachverhalt:

Die Stadt Ahrensburg plant für das Gebiet des östlichen Stormarnplatzes den Bau einer Tiefgarage unterhalb der bestehenden Mehrzweckfläche, den Bau eines Urbanen Parks mit Bewegungsangeboten für unterschiedliche Altersgruppen - einschließlich Integration

der Skateanlage - sowie einen Verwaltungserweiterungsbau für das Rathaus zwischen Peter-Rantzau-Haus und Rathaus.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich“ (VU) kam die Verkehrsuntersuchung des Gutachterbüros Gerz Gutsche Rümenapp (GGR) aus dem Jahr 2017 zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Parkkapazitäten im Innenstadtbereich der Stadt Ahrensburg an ihre Leistungsgrenze kommen. Aufgrund des Entfalls einzelner Stellplatzanlagen im Innenstadtbereich durch Bebauung wird in der nahen Zukunft die Parkraumnachfrage den vorhandenen Parkraum deutlich überschreiten.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Ahrensburg, durch den Neubau einer Tiefgarage den künftigen Bedarf an Parkraum im Zentrum der Stadt langfristig zu decken. Entsprechend soll auf dem Stormarnplatz das Angebot an öffentlichen Stellplätzen für Besucherinnen und Besucher der Innenstadt sowie des Rathauses erweitert werden. Darüber hinaus soll der Stellplatzbedarf für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Rathauses gedeckt werden.

Die Grundlage für den Bau der Tiefgarage und eines urbanen Stadtparks bildet die Machbarkeitsstudie „Tiefgarage unter dem Stormarnplatz Ahrensburg“ (Anlage 1). Realisiert werden soll die Vorzugsvariante aus der Machbarkeitsstudie. Dies beinhaltet zudem eine entsprechende qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung, um eine entsprechende Aufenthaltsqualität der Grün- und Freifläche als zentraler öffentlichen Raumes zu gewährleisten.

Planungsrechtlich sollen sich die oben genannten Entwicklungsziele im Bebauungsplan Nr. 80 a - 1. Änderung (östlicher Stormarnplatz) manifestieren. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.05.2018 erfolgt.

Die Zuwegung für die TGA soll über das vorhandene Baufeld für den Erweiterungsbau des Ahrensburger Rathauses erfolgen. Die Positionierung eines Erweiterungsbaus südlich des Rathauses und nicht nördlich zwischen Bruno-Bröker-Haus und Rathaus wurde durch die „Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz“ im November 2018 empfohlen. Dieser Empfehlung schließt sich auch das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 26.02.2019 an. Der Bau an diesem Standort würde zudem den 3. bisher nicht verwirklichten Bauabschnitt des Ahrensburger Rathauses wieder aufgreifen und die Raumkante an der Manfred-Samusch-Straße sowie dem Rathausplatz schließen.

Aufgrund des Denkmalschutzes und der prominenten Lage soll ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb für den Erweiterungsbau durchgeführt werden. Da die Projekte TGA, Urbaner Park und Erweiterungsbau räumlich, baulich und zeitlich eng miteinander verknüpft sind, ist es sinnvoll die Projekte an ein Planungsbüro bzw. eine Arbeitsgemeinschaft zu vergeben und eine gemeinsame Auslobung durchzuführen. Die Verfahrensbetreuung des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes erfolgt durch ein externes Büro. Das Verfahren durch Auslobung eines Wettbewerbes und Vergabe an ein Büro hat den Vorteil, dass unnötige Kosten bei der Vergabe der beiden Einzelprojekte an verschiedene Unternehmen sowie daraus möglicherweise resultierende Differenzen in der Planung vermieden werden können. Es muss nur ein europaweites Vergabeverfahren (VgV) durchgeführt werden. Darüber hinaus werden auch zeitliche Einsparungen erzielt.

Im bisherigen Verfahren wurden insbesondere die Kosten i.H.v. rd. 9,6 Mio. EUR für den Bau der Tiefgarage als zu hoch kritisiert und eine Entscheidung vertagt.

In diesem Zusammenhang wurde ein „Alternativantrag zur Beschlussvorlage 2018/115“ angenommen. Inhalt der Alternativantrages ist der Auftrag an die Stadtverwaltung, kostengünstigere Lösungen für den zu erwartenden innerstädtischen Stellplatzbedarfs zu suchen.“

An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass die Kosten für den urbanen Stadtpark i.H.v. 935.500 EUR durch das Sonderprogramm der Städtebauförderung „Investitionspakt soziale Integration im Quartier“ gefördert werden. Vom Förderantrag i.H.v. 2.300.000 EUR entfallen Mittel i.H.v. 1.450.000 EUR auf die Umgestaltung der Freifläche Stormarnplatz. Bei einem Fördersatz von 90 % durch das Sonderprogramm entspricht die Zuwendungen i.H.v. 1.305.000 EUR. Damit reduzieren sich folglich die Kosten für die Gesamtmaßnahme von 9,6 Mio. EUR auf 8,15 Mio. EUR.

Das Ergebnis der Prüfung von Lösungen zur Deckung des innerstädtischen Stellplatzbedarfes ist in Anlage 2 dargestellt. Verglichen wurde die Realisierung von Tiefgaragen, wie der TGA Stormarnplatz mit dem ebenerdigen Parkplätzen sowie oberirdischen Parkhäusern. Bewertet wurden insbesondere der Standort (Entfernung zum Zentrum), die Bebaubarkeit (Planungsrecht, Städtebau, Denkmalschutz, gegenläufige Planungen), die Verkehrsabwicklung sowie insbesondere die investiven Kosten.

Anhand der Anlage 2 ist zu sehen, dass die Kosten für die Errichtung eines Parkhauses mit gleichwertiger Stellplatzkapazität zur TGA Stormarnplatz nur geringfügig niedriger sind. Diese belaufen sich auf 8.890.000 EUR. Bei der Errichtung eines Parkhauses bspw. auf der südlichen Grandfläche des Stormarnplatzes entstehen jedoch noch weitere Folgekosten, die nicht berücksichtigt sind. So kann ein Parkhaus an dieser Stelle nur errichtet werden, wenn der Baumbestand entfernt wird oder die Sportplätze verlagert werden. Der aktuelle Abstand zwischen dem Baumbestand An der Reitbahn und dem Ballfangzaun der Kunstrasenplätze reicht nicht aus, um ein Parkhaus realisieren zu können. (Mindestmaß 32 m, bei 4 Parkreihen mit zwei Fahrgassen; vorhanden 27m). Zudem würde durch die Realisierung eines überirdischen Parkhauses ein wichtiges Baufeld der Gemeindebedarfsfläche entfallen.

Eine Nutzungsmischung, insbesondere die Verlagerung von Stellplätzen unter die Erde, ist aus stadtplanerischer Sicht nicht nur sinnvoll und nachhaltig um unnötiger Flächenversiegelung entgegen zu wirken, sondern auch, weil sich somit Chancen zur Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumen ergeben.

Ein wirtschaftlicher Betrieb der TGA Stormarnplatz ist bei Berücksichtigung der Zuwendungen durch den Investitionspakt und aktuellem Preisniveau gegeben (Anlage 3).

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Anlage 1 – Machbarkeitsstudie Tiefgarage unter dem Stormarnplatz Ahrensburg

Anlage 2 – Variantenprüfung, Deckung des innerstädtischen Stellplatzbedarfes

Anlage 3 – Ergänzung / Konkretisierung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung,  
Machbarkeitsstudie Tiefgarage unter dem Stormarnplatz Ahrensburg.