

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2018/115/2
öffentlich		
Datum 24.06.2019	Aktenzeichen IV.2.16	Federführend: Herr Renner

Betreff

Stormarnplatz - Errichtung einer Tiefgarage und eines urbanen Stadtparks

Beratungsfolge Gremium Umweltausschuss Stadtverordnetenversammlung		Datum 24.06.2019 24.06.2019		Berichterstatter Herr Plässer		
Finanzielle Auswirkungen:		X		JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:				JA		NEIN
Produktsachkonto:		54600.0900001				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:		8.155.000 EUR				
Folgekosten:						
Bemerkung:						
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:						
	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.
- Änderungsantrag AN/030/2019 zur Vorlage 2018/115/1 der WAB-Fraktion:
 - (1) Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Freifläche hinter dem Rathaus einen Parkplatz mit ca. 200 Plätzen zu planen und zu realisieren. Die-

ser dient zur Kompensation der während der Bauarbeiten auf der Reitbahn und des Umbaus der Hamburger Straße wegfallenden Parkplätze. Ziel ist eine Inbetriebnahme des Parkplatzes in 2021 bzw. spätestens zum Zeitpunkt der Schließung der Alten Reitbahn.

- (2) Die Zu- und Abfahrt des Parkplatzes soll möglichst nicht über die Manfred-Samusch-Straße erfolgen, da dieser Bereich für den Bau der Rathausenerweiterung benötigt wird. Alternative Zu- und Abfahrten könnten sein die Stormarnstraße oder vorübergehend die Klaus-Groth-Straße.
- (3) Die Bebauung der Reitbahn und der Umbau der Hamburger Straße beginnen nicht vor der Inbetriebnahme des Parkplatzes.
- (4) Die Verwaltung erarbeitet schnellstmöglich
 - a. das Raumprogramm für den Rathausanbau,
 - b. eine qualifizierte Abwägung der Alternativen Tiefgarage, Parkhaus und Parkplatz,
 - c. eine vertiefte Analyse der optimalen Gestaltung der dauerhaften Zu- und Abfahrten für die Alternativen Parkplatz, Parkhaus und Tiefgarage. Das kann auch weiträumige Umgestaltungen der Umgebung bedeuten, wie zum Beispiel der Bau eines Kreisverkehrs oder die Öffnung der Sackgasse Stormarnstraße.
- (5) Nach Beschlussfassung der unter Punkt 4 erarbeiteten Bestlösungen bereitet die Verwaltung die notwendigen Planungen, ggf. Wettbewerbe und Ausschreibungen vor. Ziel ist es diese Prozesse bis Ende 2021 abzuschließen.
- (6) Die Realisierung beginnt ab 2022 mit dem Rathausanbau. Soll die Zu- und Abfahrt der parkenden Autos über die Manfred-Samusch-Straße erfolgen (vgl. Punkt 4c), sind die Rampen unter dem Rathausanbau Teil dieser Bauphase.
- (7) Sollte die präferierte dauerhafte Lösung eine Tiefgarage unter der Freifläche hinter dem Rathaus sein, so kann mit dem Bau begonnen werden, sobald der Bau auf der Reitbahn fertig ist und die dortigen TG-Plätze verfügbar sind.

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-Ranzau-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, dem ein entsprechendes abgestimmtes Raumprogramm zu Grunde liegt. 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. 2.641.000 EUR entfallen Mittel i.H.v. 1.611.000 EUR auf die Umgestaltung der Freifläche Stormarnplatz. Bei einem Fördersatz von 90 % durch das Sonderprogramm entspricht die Zuwendungen i.H.v. 1.449.000 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.

Anlage 4 – Vorlage 2018/115/1