

Vorhaben/Ziel: Realisierung von mindestens 240 innenstadtnahen Stellplätzen zur Deckung der bestehenden Bedarfe (Vgl. Verkehrsgutachten GGR 2017)				
	Variante 1		Variante 2	
	TGA u. Stadtpark		TGA	
Standort				
räumliche lage	östl. Stormarnplatz Freifläche		südl. Rathausplatz	
Lage zum Zentrum (Entfernung Luftlinie)		230 m		100 m
Derzeitige Nutzung	Mehrzweckfläche		Parkplatz	
Eigentum	städtisch		städtisch	
Fazit		2		1
Bebaubarkeit				
Planungsrecht	Bebauungsplan 80a Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Stadt- und Freizeitpark		Bebauungsplan 51 4.Änderung Fläche für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage (98 Stellplätze)	
	Bebauungsplan mit entsprechender Festsetzung einer TGA wird derzeit aufgestellt. Aufstellungsbeschluss 2018 erfolgt.		unterirdische Realisierung von Stellplätzen möglich, bei gleichzeitiger Wiederherstellung der alten Oberfläche	
Denkmalschutz	Denkmalschutz des Rathauses ist in Bezug auf die Zufahrt zur TGA zu berücksichtigen		steht als Freifläche und Denkmalschutz	
gegenläufige Planungen	keine		keine	
Städtebau	städtebauliche Einfügung grds. gegeben. Von "Fuge" geht jedoch trennende Wirkung aus		städtebauliche Einfügung gegeben	
Anzahl Stellplätze	255		80	
Fazit		3	(aufgrund der hohen Abhängigkeit bspw. Denkmalschutz; Wegfall von Stellplätzen während der Bauzeit; Erschließung schwierig etc.)	4
Verkehrsabwicklung				
Zufahrt	Manfred-Samusch-Straße Nutzung Rathausrampen Abwicklung schwierig	hohes Verkehrsaufkommen und Rückstau in Richtung AOK-Knoten	Manfred-Samusch-Straße Erschließung über CCA TGA oder bestehende Parkplatzeinfahrt	
Fazit		4		5
Kostenaufstellung *	*BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.)(2018): BKI Baukosten 2018 Neubau, Statistische Kostenwerte für Gebäude			
	Machbarkeitsstudie TGA unter dem Stormarnplatz		14.670 €/NE 25.730 €/NE	
Kosten pro NE NE= Nutzeinheit (Stellplatz)	24.603		22.880	
brutto	6.273.680 €		1.830.400 €	
zzgl. 20% Baunebenkosten	1.254.736 €		366.080 €	
Gesamtsumme (brutto, ohne Regionalfaktor)		7.528.416		2.196.480
Gesamtsumme (brutto, mit Regionalfaktor)		8.281.258		2.416.128

Vorhaben/Ziel: Realisierung					
	Variante 3		Variante 4		
	Parkplatz		begrünter Parkplatz		
Standort					
räumliche lage	östl. Stormarnplatz		östl. Stormarnplatz		
	Freifläche		Freifläche		
Lage zum Zentrum (Entfernung Luftlinie)	 270 m		 230 m		
Derzeitige Nutzung	Mehrzweckfläche		Mehrzweckfläche		
Eigentum	städtisch		städtisch		
Fazit		2		2	
Bebaubarkeit					
Planungsrecht	Bebauungsplan 80a		Bebauungsplan 80a		
	Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Stadt- und Freizeitpark		Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Stadt- und Freizeitpark		
	Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Auch keine Festsetzung als oberirdische Stellplatzanlage im B-Plan 80a 1. Änderung enthalten.		Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Auch keine Festsetzung als oberirdische Stellplatzanlage im B-Plan 80a 1. Änderung enthalten.		
Denkmalschutz	Denkmalschutz des Rathauses ist in Bezug auf die Umnutzung als Stellfläche zu berücksichtigen		Denkmalschutz des Rathauses ist in Bezug auf die Umnutzung als Stellfläche zu berücksichtigen		
gegenläufige Planungen	Stadtpark		Stadtpark		
Städtebau	städtebaulich nicht vertretbar. Verlust der letzten innerstädtischen zentralen Grünfläche zu Gunsten des MIV		städtebaulich nicht vertretbar. Verlust der letzten innerstädtischen zentralen Grünfläche zu Gunsten des MIV		
Anzahl Stellplätze	250		200		
Fazit		6		6	
Verkehrsabwicklung					
Zufahrt	Stormarnstraße Erschließung über Grantfläche des südlichen Stormarnplatzes und Abwicklung über Knotenbereich Stormarnstraße/An der Reithahn		Stormarnstraße Erschließung über Grantfläche des südlichen Stormarnplatzes und Abwicklung über Knotenbereich Stormarnstraße/An der Reithahn		
Fazit		3		3	
Kostenaufstellung *	*BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.)(2018): BKI Baukosten 2018 Neubau, Statistische Kostenwerte für Gebäude				
Kosten pro NE NE= Nutzeinheit (Stellplatz)	3.900		4.550		
brutto	975.000 €		910.000 €		
zzgl. 20% Baunebenkosten	195.000 €		182.000 €		
Gesamtsumme (brutto, ohne Regionalfaktor)		1.170.000		1.092.000	
Gesamtsumme (brutto, mit Regionalfaktor)		1.287.000		1.201.200	

Vorhaben/Ziel: Realisierung			
	Variante 5	Variante 6	
	Parkplatz	Parkplatz	
Standort			
räumliche lage	westl. Stormarnplatz	gesamter Stormarnplatz	
	Kunstrasenplatz und Grünfläche	Kunstrasenplätze und Freifläche	
Lage zum Zentrum (Entfernung Luftlinie)	 430 m	 270 m - 430 m	
Derzeitige Nutzung	Sport	Mehrzweckfläche	Sport
Eigentum	städtisch	städtisch	
Fazit		3	2
Bebaubarkeit			
Planungsrecht	Bebauungsplan 80a	Bebauungsplan 80a	
	Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen	Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen & Fläche mit Zweckbestimmung Stadt- und Freizeitpark	
	Änderung des Bebauungsplans erforderlich. aAktuell keine Festsetzung als oberirdische Stellplatzanlage im B-Plan 80a enthalten.	Änderung des Bebauungsplans erforderlich. aAktuell keine Festsetzung als oberirdische Stellplatzanlage im B-Plan 80a enthalten.	
Denkmalschutz	nicht berührt	nicht berührt	
gegenläufige Planungen	Bau des Umkleidehauses	Stadtpark, Umkleidehaus	
Städtebau	städtebaulich nicht vertretbar. Verlust von sozialer Infrastruktur und Grünfläche zu Gunsten des MIV	städtebaulich nicht vertretbar. Verlust von sozialer Infrastruktur und Grünfläche zu Gunsten des MIV	
Anzahl Stellplätze	300	800	
Fazit	(hohe Zahl gegenläufiger Nutzungen und Projekte)	6	(hohe Zahl gegenläufiger Nutzungen und Projekte)6
Verkehrsabwicklung			
Zufahrt	Stormarnstraße Erschließung gegenüber Reitbahn	Stormarnstraße Erschließung gegenüber Reitbahn	nur gut aufgrund der hohen Verkehrsbelastung; Anzahl an Stellplätzen
Fazit		1	2
Kostenaufstellung *	*BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.)(2018): BKI Baukosten 2018 Neubau, Statistische Kostenwerte für Gebäude		
Kosten pro NE NE= Nutzeinheit (Stellplatz)	3.900	3.900	
brutto	1.170.000 €		3.120.000 €
zzgl. 20% Baunebenkosten	234.000 €		624.000 €
Gesamtsumme (brutto, ohne Regionalfaktor)		1.404.000	3.744.000
Gesamtsumme (brutto, mit Regionalfaktor)		1.544.400	4.118.400

Vorhaben/Ziel: Realisierung					
	Variante 7		Variante 8		
	Parkhaus		Parkhaus		
Standort					
räumliche lage	südl. Stormarnplatz Grandfläche		Reitbahn		
Lage zum Zentrum (Entfernung Luftlinie)	 380 m		 480 m		
Derzeitige Nutzung	Parkplatz		Parkplatz		
Eigentum	städtisch		städtisch		
Fazit		2		3	
Bebaubarkeit					
Planungsrecht	Bebauungsplan 80a Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen		Bebauungsplan 11, wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans 102 aufgelöst. Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen		
	Bebauung theoretisch möglich, aktuell kein Baurecht. Änderung des Bebauungsplans 80a erforderlich		neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan nötig		
Denkmalschutz	nicht berührt		nicht berührt		
gegenläufige Planungen	städtebauliche Schließung des Randbereiches Stormarnplatz ("Perlenkette")		Projekt "Alte Reitbahn"		
Städtebau	städtebaulich nicht vertretbar. Verlust von sozialer Infrastruktur, Bauflächen für Gemeinbedarfe und Grünflächen (Naherholung) zu Gunsten des MIV		städtebaulich vertretbar		
Anzahl Stellplätze	255		450		
Fazit	(hohe Zahl gegenläufiger Nutzungen und Projekte; Umsetzung nur möglich bei Verlagerung der Sportplätze oder Fällung des gesamten südlichen Baubestandes am Stormarnplatz)	6	(städtebaulich vertretbar, Projekt "Alte Reitbahn" steht jedoch entgegen)	6	
Verkehrsabwicklung					
Zufahrt	Stormarnstraße/An der Reitbahn Erschließung im Knotenbereich Stormarnstraße/An der Reitbahn	hohes Verkehrsaufkommen im Knotenbereich	Stormarnstraße Erschließung ähnlich der bestehenden Nutzung		
Fazit		3		2	
Kostenaufstellung *	*BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.)(2018): BKI Baukosten 2018 Neubau, Statistische Kostenwerte für Gebäude				
	12.970 €/NE 37.990 €/NE	vgl. BKI N12	12.970 €/NE 37.990 €/NE	vgl. BKI N12	
Kosten pro NE NE= Nutzeinheit (Stellplatz)	22.488		22.488		
brutto	5.734.440 €		10.119.600 €		
zzgl. 20% Baunebenkosten	1.146.888 €		2.023.920 €		
Gesamtsumme (brutto, ohne Regionalfaktor)		6.881.328		12.143.520	
Gesamtsumme (brutto, mit Regionalfaktor)		7.569.461		13.357.872	