



VARIANTENDISKUSSION: STELLPLATZANLAGE AUF DEM STORMARNPLATZ IN AHRENSBURG

## **Varietendiskussion: Stellplatzanlage auf dem Stormarnplatz in Ahrensburg**

Stand: 25.11.2019



Auftraggeber:  
**Stadt Ahrensburg**  
Ansprechpartner: Herr Renner

Manfred-Samusch-Straße 5  
22926 Ahrensburg



Auftragnehmer:  
**SBI Beratende Ingenieure für Bau-Verkehr-Vermessung GmbH**  
Ansprechpartner: Michael Großmann, Torsten Schubert

Hasselbrookstraße 33  
22089 Hamburg



**WRS Architekten & Stadtplaner GmbH**  
Ansprechpartner: Stefan Röhr-Kramer, Cathrin Weidler

Markusstraße 7  
20355 Hamburg

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage und Stellplatzbedarf	4
2.	Untersuchte Varianten	5
2.1.	Parkhaus südlich der Sportplätze - Variante 1	6
2.1.1.	Bestandssituation	6
2.1.2.	Städtebauliche Betrachtung- Variante 1	7
2.2.	Oberirdische Stellplatzanlage östlich der Sportplätze - Variante 2	9
2.2.1.	Bestandssituation	9
2.2.2.	Städtebauliche Betrachtung - Variante 2	10
2.3.	Tiefgarage östlich der Sportplätze - Variante 3	12
2.3.1.	Bestandssituation	12
2.3.2.	Städtebauliche Betrachtung - Variante 3	13
3.	Variantenvergleich	15
3.1.	Variantenvergleich - Bestandssituation	15
3.2.	Städtebauliche Varianten im Überblick	16
3.3.	Baukostenschätzung für die Stellplatzanlagen nach Kostengruppe im Überblick	17
3.3.1.	Baukosten - Variante 1	17
3.3.2.	Baukosten - Variante 2	17
3.3.3.	Baukosten - Variante 3	17
3.3.4.	Außenanlagen	17
4.	Vorzugsvariante: Tiefgarage unter dem Stormarnplatz	18
5.	Literaturverzeichnis	19
6.	Abbildungsverzeichnis	19

# 1. AUSGANGSLAGE UND STELLPLATZBEDARF

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 der Stadt Ahrensburg „zu allen Zeiten ausreichend freie Kapazitäten im Innenstadtbereich insgesamt“ aufweisen, wobei aber auch „zu den Spitzenzeiten (meist kurzfristig) eine Vollausslastung der Anlagen und Straßenräume im zentralen Bereich“ erkannt wurde (vgl. GGR, 2017). Aufgrund des Entfalls einzelner Stellplatzanlagen im Innenstadtbereich durch bauliche Maßnahmen wird in der nahen Zukunft die Parkraumnachfrage den vorhandenen Parkraum deutlich überschreiten und die Kapazitäten werden an ihre Leistungsgrenze kommen.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Ahrensburg, im Zentrum - auf dem Stormarnplatz - durch den Neubau einer Stellplatzanlage den künftigen Bedarf an Parkraum langfristig zu decken. Entsprechend soll auf dem Stormarnplatz das Angebot an öffentlichen Stellplätzen für Besucher der Innenstadt sowie Besucher und Mitarbeiter des Rathauses erweitert werden. Mit dieser Maßnahme soll der Entfall von einzelnen Stellplatzanlagen in naher Zukunft kompensiert werden.

In der Stellplatzbilanz der VU wird für den Stormarnplatz ein Potential von bis zu 240 Stellplätzen identifiziert. Diese Stellplatzanzahl wird der vorliegenden Untersuchung zu Grunde gelegt, um ein positives Stellplatzsaldo in der Ahrensburger Innenstadt zu gewährleisten (siehe Abb. 08).

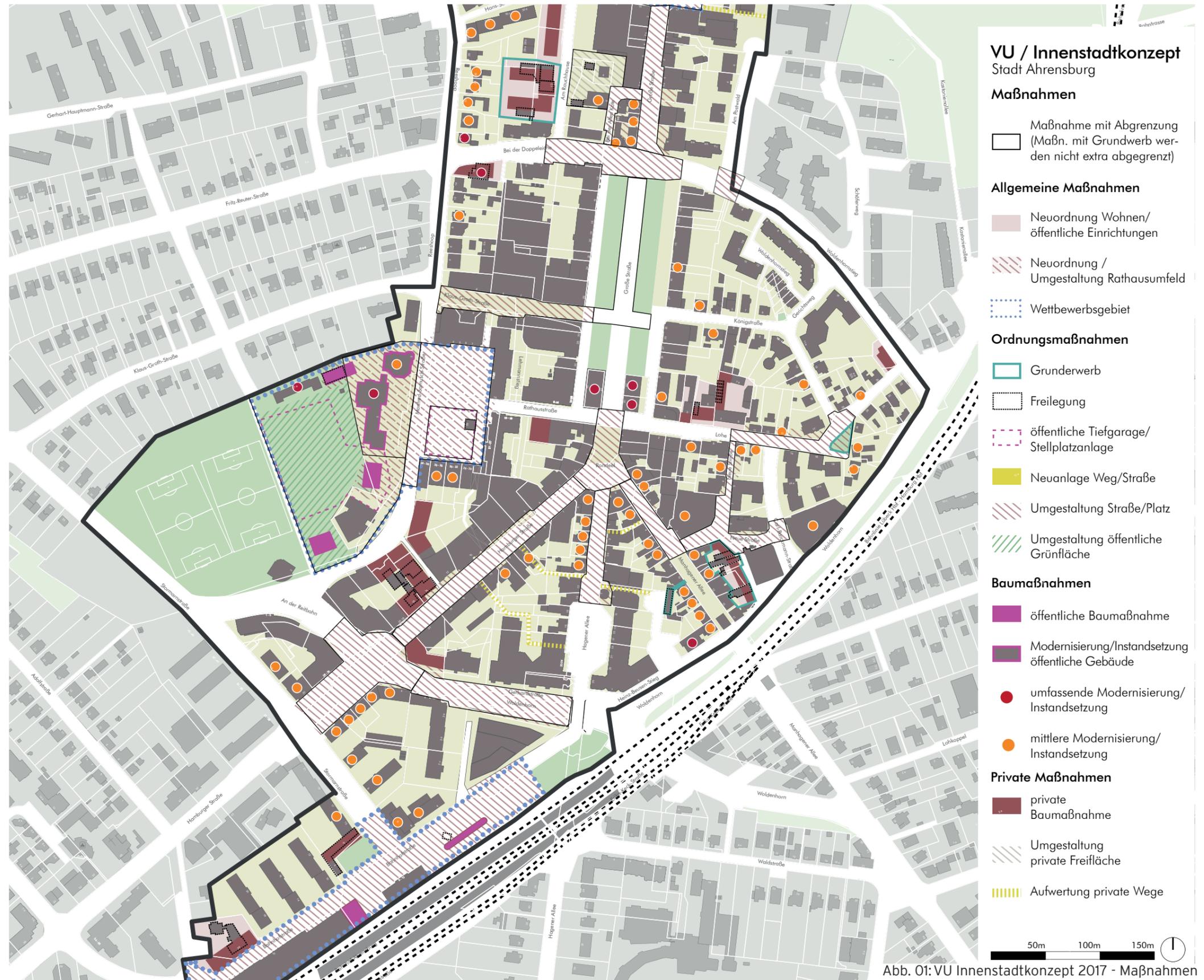


Abb. 01: VU Innenstadt-konzept 2017 - Maßnahmen

## 2. UNTERSUCHTE VARIANTEN



Die vorliegende Variantendiskussion setzt sich auf dieser Basis mit den Möglichkeiten der Realisierung von Stellplätzen an diesem Standort auseinander. Es werden die drei folgenden Varianten überprüft:

1. Parkhaus südlich der Sportplätze
2. Stellplatzanlage östlich der Sportplätze
3. Tiefgarage östlich der Sportplätze

Abschließend wird aus gutachterlicher Sicht eine Vorzugsvariante definiert, wobei im Vorfeld bereits eine Machbarkeitsstudie zur Realisierung einer Tiefgarage (SBI und WRS, 2018) unterhalb des Stormarnplatzes durchgeführt wurde. Die Erkenntnisse aus dieser Untersuchung macht sich die vorliegende Variantendiskussion zu eigen.

	Entfallende Parkplätze	
Lindenhof	70	
Alte Reitbahn	150	
Stormarnplatz	60	
Rathausplatz	150	ebenerdige Stellplätze
Hamburger Straße	22-34	Wegfall von 2/3 der westl. Stellplätze + ca. 20%-50% der östl. Stellplätze (z.T. zugunsten von Lieferzonen) Ziel: Verkehrsberuhigung und Steigerung der Aufenthaltsqualität
Hagener Allee	11	kompletter Wegfall aller Stellplätze zwischen Rondeel und Platzbereich
Manhagener Allee	3-6	Wegfall von 25%-50% der derzeitigen Stellplätze
Große Straße	24-60	Wegfall von 24 Stellplätzen auf den beiden Kleinparkplätzen (z.T. Ersatz durch Behindertenstellplätze) + Wegfall von bis zu 36 Stellplätzen entlang der Großen Straße
<b>Summe</b>	<b>490-541</b>	

	Künftig verfügbare und freie Kapazitäten Parkplätze	
Freie Kapazität Parkhaus Alte Meierei	80	Gesamtkapazität: ca. 150
Freie Kapazitäten Parkhaus Woldenhorn	100	Gesamtkapazität: ca. 186
Neubau TG Rathaus/Stormarnplatz	240	(nur nördliche Freifläche, ohne Nutzung der Sportplatzflächen)
Ertüchtigung vorhandene TG Rathausplatz (Nord)	90	
Erweiterung der Tiefgarage Rathausplatz (Süd)	110	
<b>Summe</b>	<b>620</b>	

Abb. 08: Stellplatzbilanz Innenstadt

## 2. 1. PARKHAUS SÜDLICH DER SPORTPLÄTZE - VARIANTE 1

### 2. 1. 1. BESTANDSSITUATION

#### Räumliche Lage:

Südlich der Sportplätze auf dem Stormarnplatz

#### Entfernung zum Zentrum (Rondeel):

ca. 380 m Luftlinie

#### Aktuelle Nutzung:

Parkplatz

#### Eigentumsverhältnis:

Städtisches Eigentum

#### verfügbare Fläche:

ca. 2.900 m<sup>2</sup>

#### Planungsrecht:

B-Plan 80a

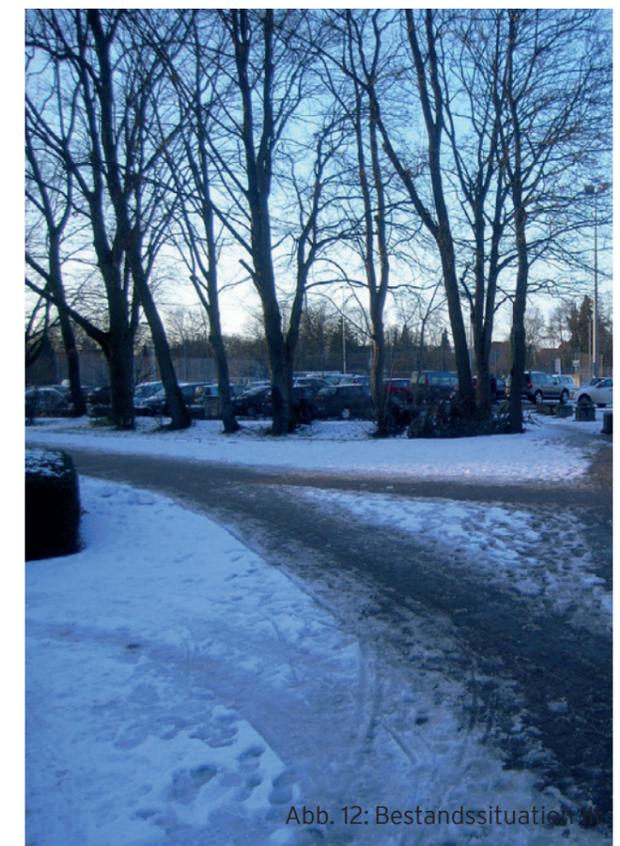
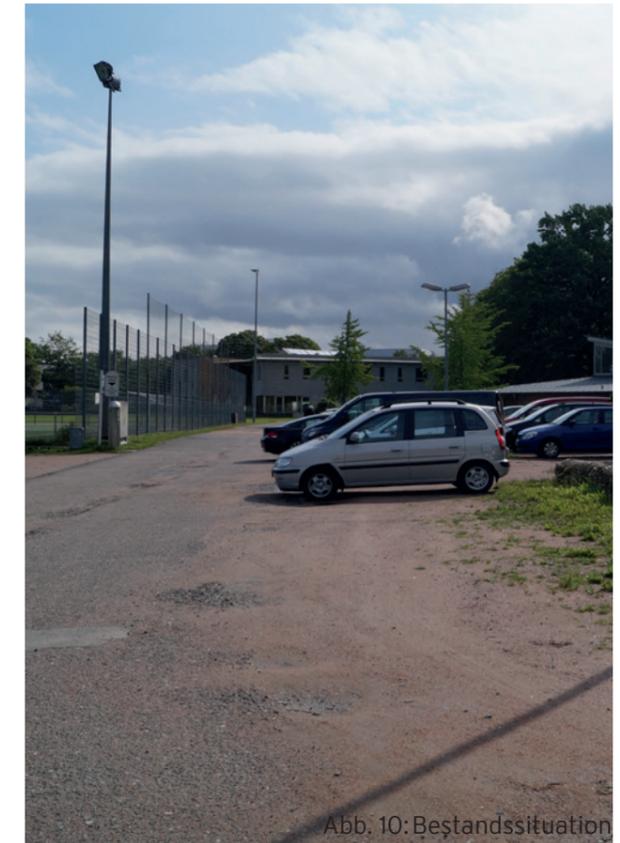
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen

#### Denkmalschutz:

Nicht berührt

#### Weitere Planungen:

Städtebauliche Schließung des Randbereichs am Stormarnplatz (Perlenkette)





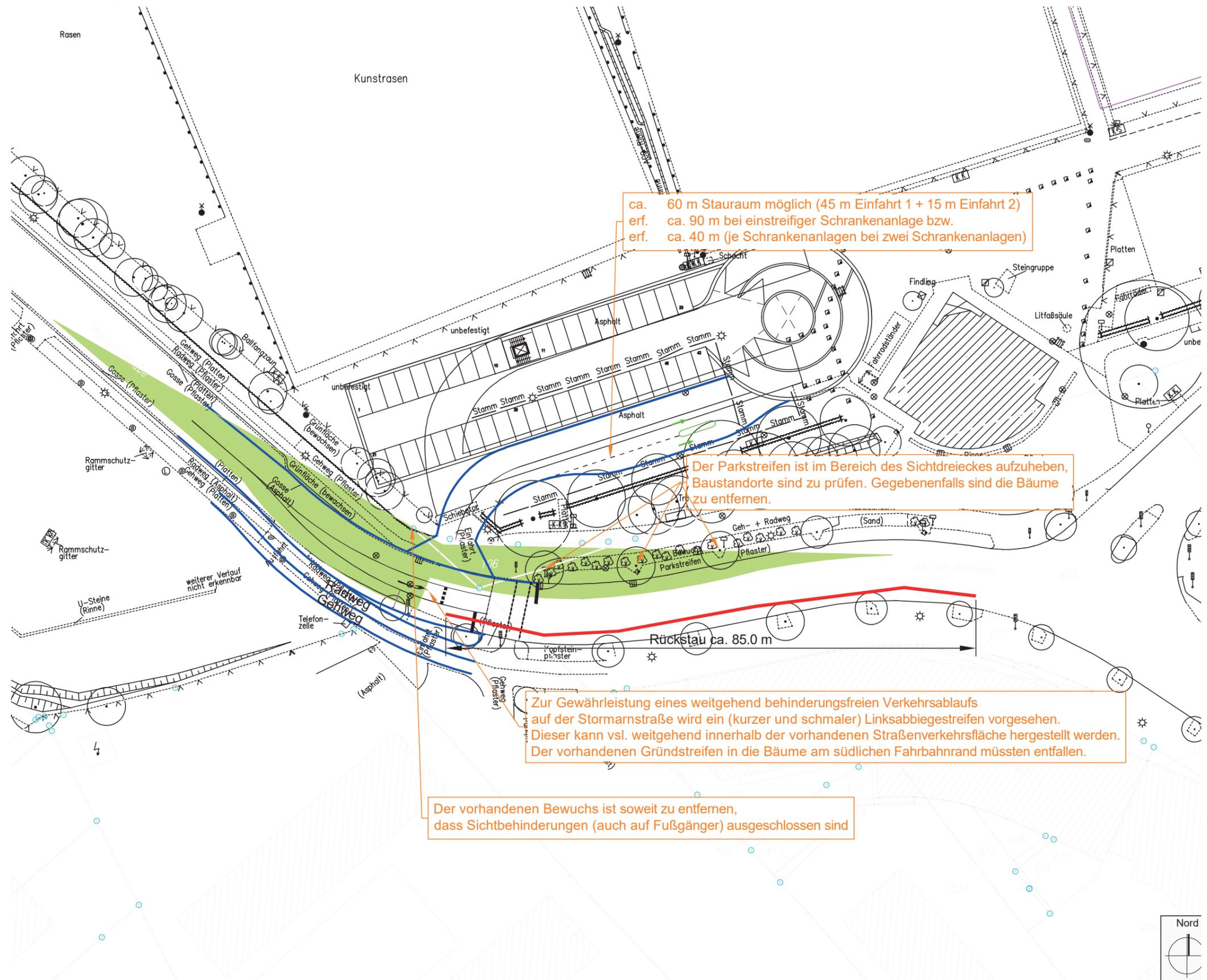
## 2.1.2. STÄDTEBAULICHE BETRACHTUNG- VARIANTE 1

Eine Anordnung der Stellplätze an diesem Standort birgt verschiedene Vor- und Nachteile. Die Vorteile ergeben sich vornehmlich dadurch, dass die Stellplätze, die im Zentrum abgängig sind, ersetzt werden können. Durch die Anordnung an der lichtsignalgeregelten Einmündung Manfred-Samusch-Straße / An der Reitbahn kann gleichzeitig der Verkehr vor dem Zentrum abgefangen werden, sodass dieser sich im Ahrensburger Zentrum reduziert. Dies gilt insbesondere in der Manfred-Samusch-Straße, wenn hier die Parkstände auf dem Rathausmarkt künftig entfallen. Darüber hinaus ergibt sich kein negativer Einfluss auf den Denkmalschutz des Ahrensburger Rathauses. Als Rahmenbedingungen für die Entwurfsskizze wurde zum einen die Prämisse gesetzt, den Baumbestand möglichst zu erhalten. Darüber hinaus wird das

### Parkhaus südl. der Sportplätze

Bauweise	offen
Ebenen	6
Stellplätze	252 (42 STP je Ebene)
Zufahrt	Alte Reitbahn
Stauraum	vsl. nicht vor der Schrankenanlage realisierbar
Denkmalschutz	Nicht berührt
Städtebauliche Einfügung	Nicht gegeben

Jugendhaus in seinem Bestand geschützt.  
 Nachteilig zu bewerten sind die folgenden Aspekte: Um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen, muss sich das Parkhaus über sechs Ebenen in die Höhe entwickeln. Zu dem nebenan befindlichen eingeschossigen Jugendzentrum wird ein deutlicher Maßstabsbruch erzeugt. Nach erster Betrachtung können darüber hinaus auf den vorhandenen Flächen die erforderlichen Stauräume vor den Schrankenanlagen nicht realisiert werden. Des Weiteren ergeben sich relativ hohe Baukosten aus dem Umstand, dass durch die begrenzte Fläche und die erforderliche Rampen-Spindel kein modularer Fertigbau an dieser Stelle angeordnet werden kann. Ebenfalls muss mit umfangreichem Abgang des Baumbestandes gerechnet werden.



<b>Baukosten - Variante 1</b>	
Kostengruppe 300 (Bauwerk - Baukonstruktion)	ca. 6.302.000 €
Kostengruppe 400 (Bauwerk - technische Anlagen)	ca. 90.000 €
Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen)	ca. 225.000 €
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	ca. 641.500 €
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	ca. 2.177.000 €
<b>Baukosten gesamt inkl. Außenanlagen (netto)</b>	<b>ca. 9.433.500 €</b>

## 2. 2. OBERIRDISCHE STELLPLATZANLAGE ÖSTLICH DER SPORTPLÄTZE - VARIANTE 2



### 2. 2. 1. BESTANDSSITUATION

**Räumliche Lage:**

Östlich der Sportplätze auf dem Stormarnplatz

**Entfernung zum Zentrum (Rondeel):**

ca. 230 m Luftlinie

**Aktuelle Nutzung:**

Mehrzweckfläche/Rasenfläche/Freizeitnutzung

**Eigentumsverhältnis:**

Städtisches Eigentum

**verfügbare Fläche:**

ca. 9.000 m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:**

B-Plan 80a

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Stadt- und Freizeitpark

**Denkmalschutz:**

Die Fläche befindet sich westlich an das denkmalgeschützte Rathaus angrenzend. Die Blickachsen auf das Rathaus werden negativ beeinflusst.

**Weitere Planungen:**

Rathausenerweiterung



## 2.2.2. STÄDTEBAULICHE BETRACHTUNG - VARIANTE 2

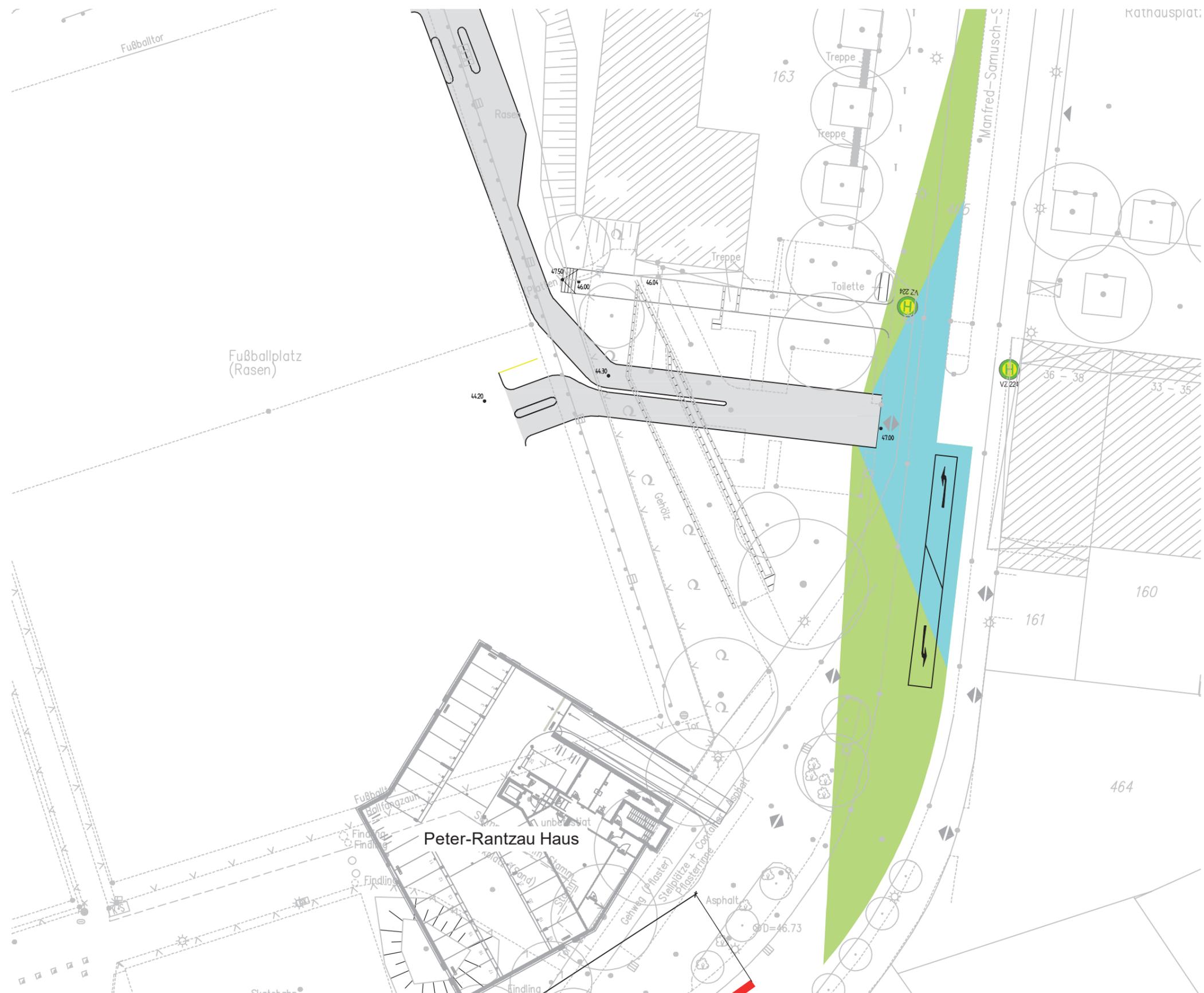
Eine Anordnung der Stellplätze an diesem Standort auf einer oberirdischen Stellplatzanlage birgt aus städtebaulicher Sicht vornehmlich Nachteile:

Durch die ebenerdige Anordnung der Stellplätze hinter dem Rathaus wird das städtebauliche Bild maßgeblich negativ beeinflusst, welches wiederum negativen Einfluss auf den Denkmalschutz des Rathauses hat. Fraglich ist, ob die Vorteile der Aufgabe der Stellplatzanlage auf dem Rathausplatz die Nachteile einer Stellplatzanlage an dieser Stelle aufwiegen. Darüber hinaus muss die Mehrzweckfläche aufgegeben werden, die heute unter anderem als Veranstaltungsfläche (z.B. für den Zirkus) oder als Helikopter-Landeplatz genutzt wird. Es gilt zu klären, ob diese Nutzungen auf dem Rathausplatz untergebracht werden können. Eine städtebauliche Einbindung einer oberirdischen Stellplatzanlage ist entsprechend - insbesondere hinsichtlich des Denkmalschutzes des Rat-



### Parkplatz östl. der Sportplätze

Bauweise	offen, oberirdisch
Ebenen	1 (ebenerdig)
Stellplätze	256
Zufahrt	Neben den Rathaus-Rampen
Stauraum	abwickelbar
Denkmalschutz	Nicht berücksichtigt
Städtebauliche Einfügung	Nicht gegeben



hauses an dieser Stelle als kritisch zu bewerten. Da sich die Anzahl der Stellplätze gegenüber der in der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018 untersuchten Tiefgarage nicht signifikant ändert, ist auch nicht von einer nennenswerten Veränderung der verkehrlichen Bewertung zu rechnen. Wenn die Tiefgaragen des vorhandenen Rathauses weiterhin nutzbar sein sollen, muss die Zufahrt zur Stellplatzanlage so gestaltet werden, dass die Rampe in die obere Etage der Tiefgarage in ihrer heutigen Höhenlage erhalten wird. Die Rampe in die untere Etage des Rathauses müsste überbrückt werden. Die vorhandenen Höhenverhältnisse lassen jedoch erwarten, dass die lichte Höhe unterhalb der Brücke nur noch knapp für Pkw geeignet sein wird. Die konkrete bauliche Ausgestaltung der „Brücke“ müsste im Rahmen einer Detailbetrachtung näher untersucht werden. Es ist jedoch zumindest von einem gewissen Umsetzungsrisiko auszugehen.

### Baukosten - Variante 2

Kostengruppe 300 (Bauwerk - Baukonstruktion)	ca. 1.020.000 €
Kostengruppe 400 (Bauwerk - technische Anlagen)	ca. 90.000 €
Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen)	ca. 280.000 €
Kostengruppe 500 (Außen- anlagen)	nicht realisierbar
Kostengruppe 700 (Baune- benkosten)	ca. 417.000 €
<b>Baukosten gesamt (netto)</b>	<b>ca. 1.807.000 €</b>

## 2. 3. TIEFGARAGE ÖSTLICH DER SPORTPLÄTZE - VARIANTE 3

### 2. 3. 1. BESTANDSSITUATION

#### Räumliche Lage:

Östlich der Sportplätze auf dem Stormarnplatz

#### Entfernung zum Zentrum (Rondeel):

ca. 230 m Luftlinie

#### Aktuelle Nutzung:

Mehrzweckfläche/Rasenfläche/Freizeitnutzung

#### Eigentumsverhältnis:

Städtisches Eigentum

#### verfügbare Fläche:

ca. 9.000 m<sup>2</sup>

#### Planungsrecht:

B-Plan 80a

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Stadt- und Freizeitpark

#### Denkmalschutz:

Die Fläche befindet sich westlich an das denkmalgeschützte Rathaus angrenzend. Der Denkmalschutz kann bei der Errichtung der Tiefgarage berücksichtigt werden.

#### Weitere Planungen:

Rathausenerweiterung



Abb. 16: Luftbild Stormarnplatz V3

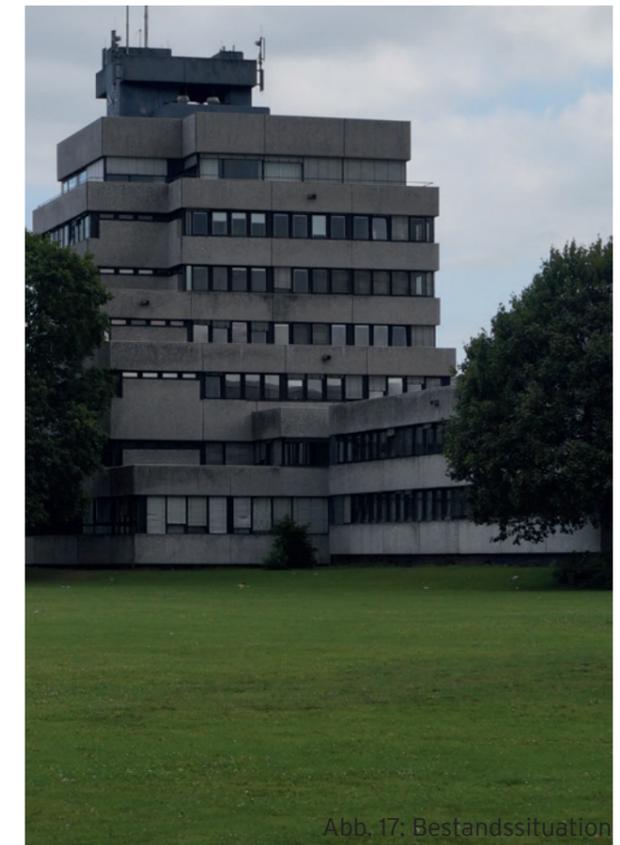


Abb. 17: Bestandssituation



Abb. 19: Bestandssituation

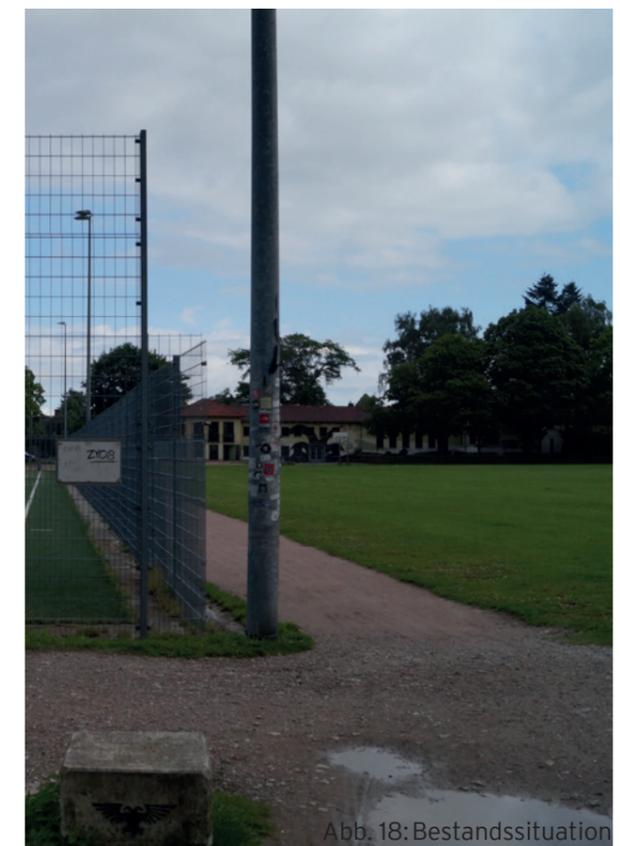


Abb. 18: Bestandssituation



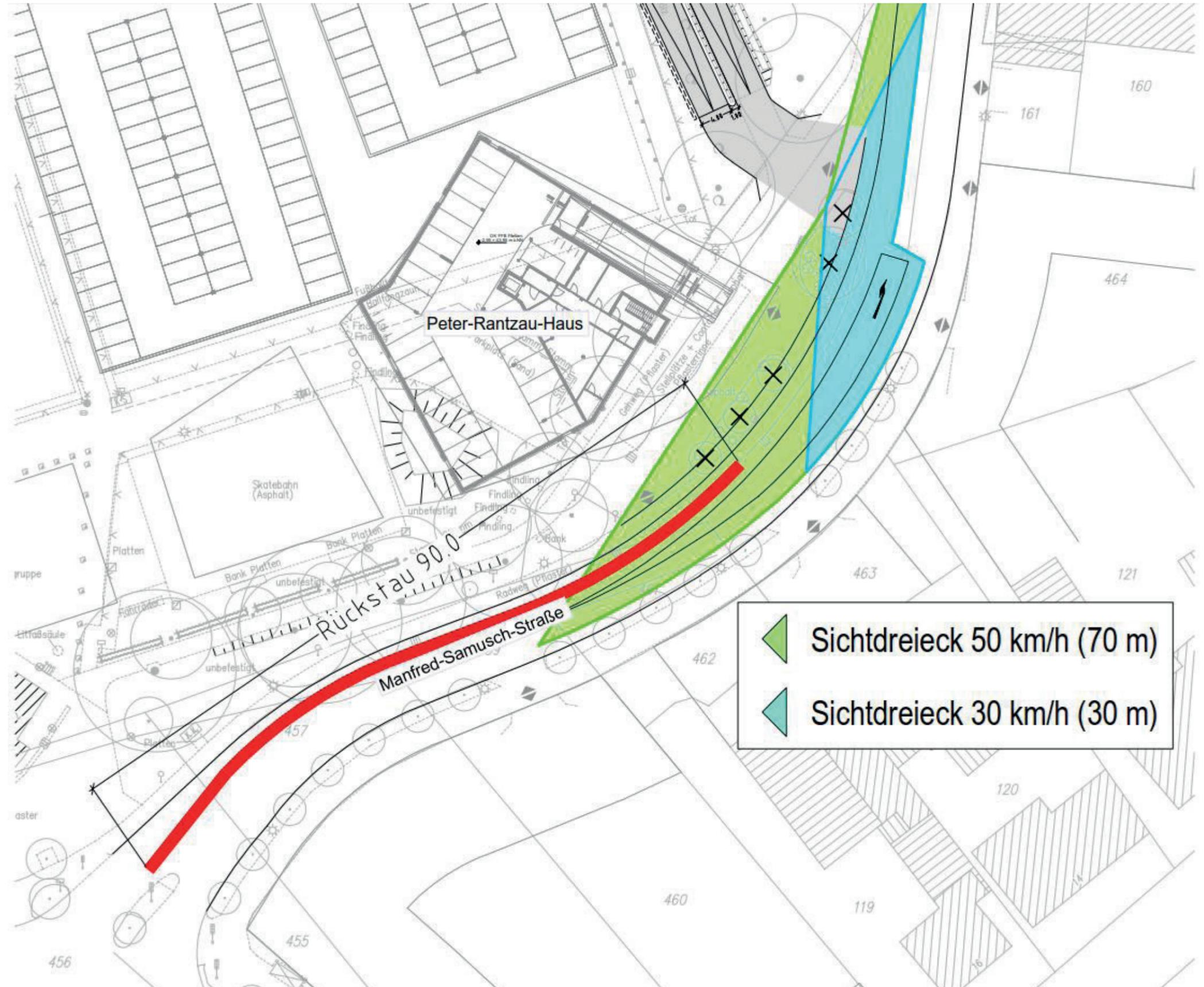
### 2.3.2. STÄDTEBAULICHE BETRACHTUNG - VARIANTE 3

Eine Anordnung der Stellplätze an diesem Standort in einer Tiefgarage (siehe auch MBK Tiefgarage) birgt aus städtebaulicher Sicht vornehmlich Vorteile:

Eine eingeschossige Stellplatzanlage mit 255 Stellplätzen kann an diesem Standort in einer offenen Bauweise realisiert werden. Durch die mögliche Nutzung der bestehenden Rampen des Rathauses fügt sich die Tiefgarage optisch ein und die Stellplätze nehmen sich im städtebaulichen Kontext zurück. Die Flächen oberhalb der Tiefgarage können multifunktional genutzt werden und der Denkmalschutz des Rathauses wird nicht negativ beeinflusst.

#### Tiefgarage östl. der Sportplätze

Bauweise	offen
Ebenen	1 (Tiefgarage)
Stellplätze	255
Zufahrt	Rathaus-Rampen
Stauraum	abwickelbar
Denkmalschutz	berücksichtigt
Städtebauliche Einfügung	gegeben



<b>Baukosten - Variante 3</b>	
Kostengruppe 300 (Bauwerk - Baukonstruktion)	ca. 4.532.000 €
Kostengruppe 400 (Bauwerk - technische Anlagen)	ca. 90.000 €
Kostengruppe 200 (Herrich- ten und Erschließen)	ca. 700.000 €
Kostengruppe 500 (Außen- anlagen)	ca. 935.500 €
Kostengruppe 700 (Baune- benkosten)	ca. 1.877.250 €
<b>Baukosten gesamt inkl. Außenanlagen (netto)</b>	<b>ca. 8.135.000 €</b>

### 3. VARIANTENVERGLEICH

#### 3.1. VARIANTENVERGLEICH - BESTANDSSITUATION

	VARIANTE 1: PARKHAUS SÜDLICH DER SPORTPLÄTZE	VARIANTE 2: PARKPLATZ ÖSTLICH DER SPORTPLÄTZE	VARIANTE 3: TIEFGARAGE ÖSTLICH DER SPORTPLÄTZE
RÄUMLICHE LAGE:	Südlich der Sportplätze auf dem Stormarnplatz	Östlich der Sportplätze auf dem Stormarnplatz	Östlich der Sportplätze auf dem Stormarnplatz
ENTFERNUNG ZUM RONDEEL:	ca. 380 m Luftlinie	ca. 230 m Luftlinie	ca. 230 m Luftlinie
AKTUELLE NUTZUNG:	Parkplatz	Mehrzweckfläche/Rasenfläche/Freizeitnutzung	Mehrzweckfläche/Rasenfläche/Freizeitnutzung
EIGENTUMSVERHÄLTNIS:	Städtisches Eigentum	Städtisches Eigentum	Städtisches Eigentum
VERFÜGBARE FLÄCHE:	ca. 2.900m <sup>2</sup>	ca. 9.000m <sup>2</sup>	ca. 9.000m <sup>2</sup>
PLANUNGSRECHT:	B-Plan 80a Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen	B-Plan 80a Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Stadt- und Freizeitpark	B-Plan 80a Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Stadt- und Freizeitpark
DENKMALSCHUTZ:	Nicht berührt	Nicht berücksichtigt	berücksichtigt
WEITERE PLANUNGEN:	städtebauliche Schließung des Randbereichs am Stormarnplatz (Perlenkette)	Rathausenerweiterung	Rathausenerweiterung

### 3.2. STÄDTEBAULICHE VARIANTEN IM ÜBERBLICK

	VARIANTE 1: PARKHAUS SÜDLICH DER SPORTPLÄTZE	VARIANTE 2: PARKPLATZ ÖSTLICH DER SPORTPLÄTZE	VARIANTE 3: TIEFGARAGE ÖSTLICH DER SPORTPLÄTZE
<b>BAUWEISE:</b>	offen	offen, oberirdisch	offen
<b>EBENEN:</b>	6	1 (ebenerdig)	1 (Tiefgarage)
<b>STELLPLÄTZE:</b>	252 (42 STP je Ebene)	256	255
<b>ZUFAHRT:</b>	über die Alte Reitbahn	neben den Rathaus-Rampen	Rathaus-Rampen
<b>STAURAUUM:</b>	vrs. nicht vor der Schrankenanlage realisierbar (Rückstau in den öff. Straßenraum)	abwickelbar	abwickelbar
<b>STÄDTEBAULICHE EINFÜGUNG:</b>	Teilweise gegeben: Durch die Höhenentwicklung (ca. 16m), anschließend zum Jugendzentrum, nicht gegeben; durch die Integration in die geplante „Perlenkette“ gegeben.	Nicht gegeben: Es geht die oberirdische Mehrzweckfläche verloren. Die Intention des offenen Stormarnplatzes, der die historische Reitbahn berücksichtigt, wird in dieser Variante künftig nicht mehr ablesbar sein.	Gegeben: Durch die Anordnung in der -1-Ebene kann die oberirdische Fläche als Mehrzweckfläche genutzt werden, die innerstädtische Grünfläche bleibt erhalten.

### 3.3. BAUKOSTENSCHÄTZUNG FÜR DIE STELLPLATZANLAGEN NACH KOSTENGRUPPE IM ÜBERBLICK

	VARIANTE 1: PARKHAUS SÜDLICH DER SPORTPLÄTZE	VARIANTE 2: PARKPLATZ ÖSTLICH DER SPORTPLÄTZE	VARIANTE 3: TIEFGARAGE ÖSTLICH DER SPORTPLÄTZE
<b>KOSTENGRUPPE 300 (BAUWERK - BAUKONSTRUKTION)</b>			
KOSTEN JE STELLPLATZ:	ca. 25.000€ je Stp.(6.300.000 €)	ca. 4.000 € (1.020.000 €)	ca. 17.000 € (4.370.000 €)
BAUGRUBE/AUSHUB:	ca. 22 € je m <sup>3</sup> (2.000 €)		ca. 22 € je m <sup>3</sup> (162.000 €)
<b>KOSTENGRUPPE 400 (BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN)</b>			
BELICHTUNG/HAUSTECHNIK:	ca. 90.000 €	ca. 90.000 €	ca. 90.000 €
<b>KOSTENGRUPPE 200 (HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN)</b>			
HERRICHTEN:	ca. 60.000 €	ca. 60.000 €	ca. 80.000 €
ERSCHLIESSUNG:	ca. 95.000 €	ca. 150.000 €	ca. 550.000 €
PARKRAUMBEWIRTSCHAFTUNG:	ca. 70.000 €	ca. 70.000 €	ca. 70.000 €
<b>KOSTENGRUPPE 700 (BAUNEKENKOSTEN)</b>			
CA. 30% DER BAUKOSTEN	ca. 1.985.000 €	ca. 417.000 €	ca. 1.597.000 €
<b>BAUKOSTEN GESAMT (NETTO)</b>	<b>ca. 8.602.000 €</b>	<b>ca. 1.807.000 €</b>	<b>ca. 6.919.000 €</b>
<b>KOSTENGRUPPE 500 (AUSSENANLAGEN)</b>		<b>NICHT REALISIERBAR</b>	
TG-AUFBAU	-	-	ca. 294.000 €
SKATEPARK	ca. 220.000 €	-	ca. 220.000 €
VEGETATIONSFLÄCHEN	ca. 81.000 €	-	ca. 81.000 €
PFLANZLIEFERUNG	ca. 24.000 €	-	ca. 24.000 €
WEGE	ca. 104.000 €	-	ca. 104.000 €
PLATZFLÄCHE	ca. 45.000 €	-	ca. 45.000 €
BAUKONSTRUKTION	ca. 100.000 €	-	ca. 100.000 €
ENTWÄSSERUNG	ca. 15.000 €	-	ca. 15.000 €
BELEUCHTUNG (15 STK)	ca. 52.500 €	-	ca. 52.500 €

#### 3.3.1. BAUKOSTEN - VARIANTE 1

Mit der Variante 1 - Parkhaus wurden die Baukosten für ein Parkhaus an einem Standort mit maßgebenden, städtebaulichen Restriktionen untersucht: Zum einen sollen die Bäume im Bestand erhalten bleiben, zum anderen wird die Fläche durch die vorhandenen Sportplätze und das Jugendzentrum begrenzt. Entsprechend kann an dieser Stelle kein vorgefertigtes Parkhausssystem errichtet werden, und das Gebäude muss auf den Bestand reagieren. Ein effizientes Parkhaus mit Splitlevel und Rampen im Gebäude kann nicht, unter Einhaltung der entwerflichen Vorgaben, realisiert werden. Folglich ergibt sich die Anforderung die Rampen außerhalb des Gebäudes in einer Spindel zu entwickeln, die die einzelnen Ebenen erschließt. Durch diese Sonderlösung werden die Baukosten in der Kostengruppe 300, im Vergleich zu den anderen Varianten, deutlich erhöht, Die Errichtung einer Spindel kann an dieser Stelle nicht standardisiert erfolgen.

#### 3.3.2. BAUKOSTEN - VARIANTE 2

Die überschlägigen Baukosten für die Variante 2 - Stellplatzanlage ergeben sich aus der voraussichtlich sehr einfachen Errichtung von oberirdischen Stellplätzen. Allerdings muss hier der Kosten-Nutzen-Faktor dieser Maßnahme, der die Verlagerung vom Rathausplatz an diese Stelle rechtfertigt, betrachtet werden.

#### 3.3.3. BAUKOSTEN - VARIANTE 3

Die Baukosten für die Variante 3 - Tiefgarage östlich der Sportplätze, entspricht der Kostenschätzung aus der MBK Tiefgarage.

#### 3.3.4. AUSSENANLAGEN

Die Entwicklung der Freifläche östlich der Sportplätze ist nur in den Varianten 1 und 3 möglich. Die hier geschätzten Baukosten könnten durch das Sonderprogramm Investitionspaket Soziale Integration im Quartier finanziert werden.

## 4. VORZUGSVARIANTE: TIEFGARAGE UNTER DEM STORMARNPLATZ



Aus Gründen der Effizienz, der Verkehrsabwicklung, des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Einfügung ist an dieser Stelle die Variante 3 - Tiefgarage als Vorzugsvariante zu bewerten. Die Vorzugsvariante sieht vor, eine eingeschossige Tiefgarage mit 255 Stellplätzen in einer offenen Bauweise zu realisieren. Die Zufahrt wird zwischen dem Peter-Rantzeu-Haus und dem Rathaus angeordnet. Aus Gründen des Denkmalschutzes wird die Nutzung der bestehenden Rathaus-Rampen empfohlen.

Hinsichtlich der Baukosten ist die Variante 2 - oberirdische Stellplatzanlage - als kostengünstigste Variante zu bewerten.

Aus Sicht der Gutachter überwiegen allerdings die städtebaulichen Aspekte den Kostenaspekt, sodass die Variante 3 - Tiefgarage östlich der Sportplätze - weiterhin als Vorzugsvariante betrachtet wird.

### Vorzugsvariante

Bauweise	offen
Ebenen	1
Stellplätze	255
Zufahrt	Rathaus-Rampen
Rathausenerweiterung	Süd

### Baukosten

Baukosten (netto)	6.257.500 €
30 % Baunebenkosten (netto)	1.877.250 €
Baukosten gesamt (netto)	8.135.000 €

## 5. LITERATURVERZEICHNIS

Gertz Gutsche Rümenapp GbR (GGR)- Stadtentwicklung und Mobilität GbR, Verkehrskonzept im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt / Schlossbereich“ der Stadt Ahrensburg, Hamburg/Berlin, 2017.

SBI Beratende Ingenieure für Bau-Verkehr-Vermessung GmbH, WRS Architekten & Stadtplaner GmbH: Machbarkeitsstudie: Tiefgarage unter dem Stormarnplatz, Oktober 2018

## 6. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 01:	VU Innenstadt-konzept 2017 - Maßnahmen BPW baumgart+partner (2017)	4
Abb. 02:	Luftbild Stormarnplatz V1 Stadt Ahrensburg 2018	5
Abb. 03:	Luftbild Stormarnplatz V2 Stadt Ahrensburg 2018	5
Abb. 04:	Luftbild Stormarnplatz V3 Stadt Ahrensburg 2018	5
Abb. 05:	Stellplatzanlage südl. der Sportplätze Foto: SBI Beratende Ingenieure / WRS Architekten & Stadtplaner GmbH	5
Abb. 06:	Grünfläche östl. der Sportplätze Foto: SBI Beratende Ingenieure / WRS Architekten & Stadtplaner GmbH	5
Abb. 07:	Grünfläche östl. der Sportplätze Foto: SBI Beratende Ingenieure / WRS Architekten & Stadtplaner GmbH	5
Abb. 08:	Stellplatzbilanz Innenstadt Foto: SBI Beratende Ingenieure / WRS Architekten & Stadtplaner GmbH	5
Abb. 09:	Luftbild Stormarnplatz Stadt Ahrensburg 2018	6
Abb. 10:	Bestandssituation Foto: SBI Beratende Ingenieure / WRS Architekten & Stadtplaner GmbH	6
Abb. 11:	Bestandssituation II Foto: SBI Beratende Ingenieure/ WRS Architekten & Stadtplaner GmbH	6
Abb. 12:	Luftbild Stormarnplatz Stadt Ahrensburg 2018	9

Abb. 13:	Bestandssituation Foto: SBI Beratende Ingenieure / WRS Architekten & Stadtplaner GmbH	9
Abb. 14:	Bestandssituation Foto: SBI Beratende Ingenieure / WRS Architekten & Stadtplaner GmbH	9
Abb. 15:	Luftbild Stormarnplatz Foto: SBI Beratende Ingenieure / WRS Architekten & Stadtplaner GmbH	12
Abb. 16:	Bestandssituation Foto: SBI Beratende Ingenieure / WRS Architekten & Stadtplaner GmbH	12
Abb. 17:	Bestandssituation Foto: SBI Beratende Ingenieure / WRS Architekten & Stadtplaner GmbH	12
Abb. 18:	Bestandssituation Foto: SBI Beratende Ingenieure / WRS Architekten & Stadtplaner GmbH	12

Alle weiteren Darstellungen / Zeichnungen sind eigene Darstellungen / Zeichnungen von SBI und WRS. Darstellungen aus der MBK Tiefgarage sind 2018 in Zusammenarbeit mit dem Büro Hunck und Lorenz entstanden.

