

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- STV-Beschlussvorlage -</b>		Vorlagen-Nummer <b>2012/159</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 07.11.2012	Aktenzeichen IV.4.1	Federführend: Herr Keizer

### Betreff

### Sanierung der P+R-Anlage "Alter Lokschuppen"

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	21.11.2012	
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2012	

Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:	54600.0900000			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	2 Mio. €			
Folgekosten:				
<b>Bemerkung:</b>				

### Beschlussvorschlag:

Die P+R-Anlage wird gemäß der Variante 1 der beiliegenden Matrix saniert, d. h. es erfolgt ein mechanischer Abtrag aller Chlorid belasteten Flächen und ein Wiederaufbau mit einem Betonersatzsystem und einer Beschichtung.

### Sachverhalt:

#### Das Gebäude:

Die P+R-Anlage wurde 1983 errichtet. Um nach gut 30 Jahren den Umfang einer Sanierung zu definieren, ist eine Bestandsaufnahme erstellt worden.

Folgende gravierende Mängel liegen vor:

- fehlende Betondeckung auf dem ersten, zweiten und oberen Parkdeck
- Bewehrungskorrosionen
- Betonausbrüche
- Risse mit Kalkauswaschungen

- Grünspan und Bemoosung
- Mauerwerksausbrüche und Mauerwerksrisse
- Defekte Beleuchtungsanlage
- Defekte Blitzschutzanlage

Aufgrund dieser Mängel wurden von einem Betontechnologen weitere chemische Untersuchungen durchgeführt, um die notwendige Instandsetzung mittels repräsentativer Daten zu präzisieren (siehe **Anlage 2**, Untersuchungsbericht Nr. 180512).

Die hierdurch konkretisierten und notwendigen Sanierungsmaßnahmen belaufen sich aus heutiger Sicht auf einen Mittelbedarf von ca. 2 Mio. €. Diese können über die Haushaltsjahre 2013 bis 2014 wie folgt aufgeteilt werden:

- Haushaltsjahr 2013: 500.000 € - bereits im Haushalt dargestellt
- Haushaltsjahr 2014: 1.500.000 €, zwecks Gesamtausschreibung bereits im Jahr 2013 in Form einer VE bereitzustellen

#### Das Planungsrecht:

Im Flächennutzungsplan von 1974 ist die Fläche des „Alten Lokschuppens“ (öffentliches Parkhaus) als Fläche der DB und teilweise als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung P+R gekennzeichnet. Es gibt keinen Bebauungsplan im betroffenen Bereich. Umliegende Bebauungspläne (z. B. der Durchführungsplan 2 aus den 60er Jahren) liegen jeweils nördlich der Bahnhofstraße und betreffen das Grundstück nicht. Das benachbarte Bahnhofsgebäude steht unter Denkmalschutz. Die planungsrechtliche Beurteilung ist nach **§ 34 BauGB** - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - durchzuführen. **Die nähere Umgebung** (siehe Plan) lässt sich begrenzen durch die Bahnlinie, die aufgrund ihrer Breite im Bahnhofsbereich als trennendes Element gegenüber den südlich angrenzenden Siedlungsbereichen wirkt. Außerdem sind in die nähere Umgebung die westlich angrenzenden Einzelhandelsgrundstücke, der östlich angrenzende Bahnhof mit dem dazwischenliegenden Taxihalteweg sowie die nördlich angrenzende Wohnbebauung sowie die Volkshochschule einzubeziehen. Die heutige P+R-Nutzung des Lokschuppens hat verkehrliche und schalltechnische Auswirkung auf die genannte nähere Umgebung. Umgekehrt wirkt die nähere Umgebung auf die P+R-Nutzung, weil natürlich die Bahnfahrer dort ihre KFZ parken, aber insbesondere auch Bewohner der angrenzenden Wohngebäude das Parkhaus nutzen. Somit ist eine wechselseitige Nutzung und Prägung gegeben.

Die **Eigenart des Gebietes** reicht vom Wohngebiet bis zum Kerngebiet. Im Norden grenzen die VHS und reine Wohnnutzungen an, entlang der Bahnlinie erstreckt sich ein Band heterogener Baukörper mit besonderen Nutzungen: Bahnhof – Parkhaus - Lebensmittelmarkt – Baustoffhandel Holz.

Das vorhandene Parkhaus ist mit seiner Länge von ca. 140 m und der bebauten Fläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup> der längste und flächenmäßig größte Baukörper der näheren Umgebung. Mit seiner (vergleichbaren) Dreigeschossigkeit bzw. der tatsächlichen Höhe des Baukörpers mit den vier Ebenen überragt der bestehende Bau die vorhandenen Gebäude der näheren Umgebung wie oben beschrieben deutlich. Das vorhandene Gebäude ist als Fremdkörper hinsichtlich seiner Dimensionierung in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten. Dazu trägt auch die geschlossene Bauweise und die fast 100 %ige Überbauung des Grundstücks bei.

Das Gebiet entspricht nicht den Zulässigkeitskriterien des § 34 Abs. 2 BauGB. Die Eigenart der Umgebung kann somit nicht nach der Art der baulichen Nutzung einem der Baugebiete nach BauNVO zugeordnet werden, weil eine eindeutige Zuordnung (heterogene Struktur, Vorhaben, tatsächliche augenscheinliche Nutzung) nicht eindeutig bestimmt werden kann. Das Vorhaben beurteilt sich somit nach des § 34 Abs. 1 BauGB und verlangt die folgenden Tatbestandsvoraussetzungen:

- Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- Die Erschließung ist gesichert.
- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.
- Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. ...

Fazit: Die vorgeschlagenen Varianten 1, 4 und 5, bei denen das Gebäude lediglich saniert bzw. teilweise wieder aufgebaut wird, sind planungsrechtlich zulässig. Bei den Varianten 2, 3, 6 und 7 ist über die Erstellung eines Bebauungsplanes das Planungsrecht zu schaffen. Sowohl ein Neubau in gleicher Dimensionierung als auch die bauliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudes bedürfen einer Satzung.

#### Die Varianten:

Wie die Matrix aufzeigt, wurden auch andere Sanierungsvarianten betrachtet:

Die Variante 2 beinhaltet die Variante 1 inkl. der Aufstockung **eines** neuen Parkdecks in Stahlverbundbauweise.

Die Variante 3 beinhaltet die Variante 1 inkl. der Aufstockung von zwei weiteren Parkdecks in Stahlverbundbauweise; hierbei müsste die vorhandene Stahlbetonkonstruktion ertüchtigt werden.

Die Variante 4 zeigt ein anderes Verfahren der Sanierung auf.

Die Variante 5 zeigt das günstigste Verfahren für eine Sanierung auf; hierbei ist die Dauerhaftigkeit mit 15 Jahren jedoch die schlechteste Prognose. Für dieses Verfahren würde es keine Fördermittel geben.

Die Variante 6 stellt den Abriss und Wiederaufbau da, der bei kontinuierlicher Wartung und Instandhaltung eine Lebensdauer von bis zu 50 Jahren aufzeigt.

Die Variante 7 ist die Variante 6 inkl. einer Erweiterung, z. B. einer weiteren Aufstockung.

#### Fördermöglichkeiten:

Ein wichtiger Aspekt bei der favorisierten Sanierungsvariante ist die Beachtung der Fördermöglichkeiten. Zu dem bereits Mitte dieses Jahres mit der LVS Schleswig-Holstein gesuchten Abstimmungsgespräch wurde zwar festgestellt, dass die umfassende Unterhaltung der P+R-Anlage zwar wünschenswert und erforderlich, aber eher auf den Unterhaltungsstau aus den letzten Jahren zurückzuführen ist. Dagegen sind in einer Sanierung in Form der Variante 1 und den anderen umfassenderen Varianten über die Unterhaltung hinausgehende Maßnahmen zu sehen; die Art des Bauprojektes ist hier geeignet, die Dauerhaftigkeit des Gebäudes spürbar zu erhöhen und durch die Instandsetzung die Lebensdauer des Bauwerks auf mindestens 30 Jahre anzuheben. Insofern wird aus Sicht der städtischen Finanzen empfohlen, über die Unterhaltung hinaus eine Sanierung auf Basis der Variante 1 anzustreben. Dieses sollte allerdings unter der Voraussetzung geschehen, dass zunächst die Planung bis zur Erstellung eines Förderantrages vorangetrieben wird und die Inanspruchnahme des überwiegenden Baukostenanteils durch einen Sperrvermerk im Haushaltsplan davon abhängig gemacht wird, dass die im HH-Entwurf ebenfalls zu berücksichtigende Einnahme in Höhe von 1 Mio. € durch entsprechender Eingang Förderbescheide gesichert ist.

Nach Betrachtung aller Varianten empfiehlt die Verwaltung, die Variante 1 umzusetzen. Unabhängig der massiven Betonsanierung muss die gesamte Elektrotechnik erneuert werden. Darüber hinaus ist die Funktionsfähigkeit des Blitzschutzes wieder herzustellen.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Sanierungsvarianten  
Anlage 2: Untersuchungsbericht