

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>5902/2020</b>	<b>Fachbereich 3</b> Herr Schlich
<b>Lebendige Zentren - Hochgarage Parkraumbedarfsermittlung und Kostenprognose der Siegerentwürfe</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat</b>	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat der Stadt Mayen beschließt:

1. die vorgelegte Parkraumbedarfsermittlung als Prüfergebnis
2. aufgrund der Auslobung und gemäß § 14 Abs. 4 Satz 8 der Vergabeverordnung (VGV) wird die Verwaltung mit der Einleitung und Durchführung des Verhandlungsverfahrens mit dem Sieger des Planungswettbewerbes beauftragt. Unter Bezug auf den Passus 15.2 Auftrags- und Verhandlungsgespräche Abs. 1, Satz 3 der Auslobung „Voraussetzung für die stufenweise Beauftragung ist, dass die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Ausloberin für die Umsetzung des Gesamtprojektes erreichbar erscheinen...“, soll das Verhandlungsgespräch dahingehend geführt werden, dass der Preisträger seinen Entwurf derart optimieren sollte, dass für die Kostengruppen 300 und 400 gemäß DIN 276 ein Kostenansatz von 13.000 €/ StP. nicht überschritten werden darf.  
Sollte mit dem Sieger des Wettbewerbs keine Einigung erzielt werden können, wäre nachfolgend mit dem zweiten und dritten Preisträger zu verhandeln.]

<b><u>Gremium</u></b>	<b><u>Ja</u></b>	<b><u>Nein</u></b>	<b><u>Enthaltung</u></b>	<b><u>wie Vorlage</u></b>	<b><u>TOP</u></b>
<b><u>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u></b>					
<b><u>Wirtschaft und Digitales</u></b>					
<b><u>Haupt- und Finanzausschuss</u></b>					
<b><u>Stadtrat</u></b>					

**Sachverhalt:**

Im Anschluss an den Realisierungswettbewerb zur Errichtung einer Hochgarage mit Ideenteil für eine mögliche Randbebauung fand am 05.07.2019 ein weiteres Abstimmungsgespräch mit der ADD in dieser Angelegenheit statt. Im Ergebnis forderte die ADD von der Stadt noch die Aktualisierung des Parkraumbedarfs sowie die Kostenschätzung zu den Siegerentwürfen, wie bereits in der Auslobung dokumentiert.  
Inzwischen wurden beide Leistungen erbracht und die Ergebnisse werden nachfolgend erläutert. Die jeweiligen Unterlagen sind der Vorlage im Anhang beigefügt.

**Parkraumbedarfsermittlung 2019/2020 (Anlage 1)**

In Anbetracht der im Wettbewerb aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 23.10.2018 und der 2. Preisgerichtssitzung/ Kolloquium vom 15.03.2019 geforderten 320 – 340 Stellplätze für

das Projekt und der durch die Parkraumbedarfsermittlung 2016 ermittelten und bisher als Bedarf anerkannten 239 Stellplätze forderte die ADD eine Überarbeitung der Parkraumbedarfsermittlung. Dieser Nachweis ist seitens der ADD wesentlich, um bei einer Prüfung des Projektes durch den Rechnungshof die Akzeptanz für die Hochgarage zu erhalten. Da das Sanierungsgebiet erweitert werden soll und seinerzeit die konfliktträchtigen Bereiche um das Krankenhaus und die Verwaltungshochschule nicht einbezogen wurden, wurde der Untersuchungsbereich ausgedehnt.

Die Parkraumbedarfsermittlung kommt zu nachfolgend zitiertem Ergebnis:

### **3. Fazit**

Im Rahmen der Parkraumbedarfsermittlung wurde die Parkraumsituation im Zentrum der Stadt Mayen untersucht. Dazu wurde das aktuelle Parkraumangebot erfasst und der vorhandenen Nachfrage gegenübergestellt, um eine Datengrundlage für weitere städtebauliche Planungen zu erhalten. Zunächst wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme für das Untersuchungsgebiet die Anzahl der vorhandenen öffentlichen und privaten Parkstände ermittelt. Zudem wurde die Nachfrage nach Parkraum gemäß der Berechnungsmethodik der EAR 05 Parkraum berechnet.

Aus der Gegenüberstellung von Parkraumangebot und Parkraumnachfrage lässt sich ableiten, dass für den Untersuchungsraum derzeit ein Parkraumbedarf von mindestens 400 bis zu 500 öffentlichen Stellplätzen besteht.

Der schon jetzt bestehende hohe Parkdruck, der sich auch an den in den vergangenen Jahren stetig gestiegenen Parkverstößen festmachen lässt, wird sich in Zukunft durch eine große Zahl entfallender öffentlicher Parkplätze noch deutlich erhöhen.

Des Weiteren besteht auch bei bestimmten öffentlichen Einrichtungen, wie beispielsweise der Hochschule für öffentliche Verwaltung (HöV) ein zunehmend hoher Parkdruck. So kann der Stellplatzbedarf der HöV mit täglich rund 900 Studierenden und über 100 Beschäftigten bei Weitem nicht auf den zur Verfügung stehenden 210 Parkständen gedeckt werden. Die hier vorhandenen Stellplätze sind täglich zu 100% ausgelastet. Viele Schüler\*innen und Studierende müssen in der näheren oder weiteren Umgebung parken und verdrängen somit andere Nutzergruppen.

Da das Parkraumangebot zukünftig durch städtebauliche Maßnahmen im Zuge der Stadtsanierung und des Stadtumbaus im Bereich der gesamten Innenstadt noch weiter reduziert wird, verschärft sich die Situation in den kommenden Jahren weiter, wenn dem nicht gezielt entgegengesteuert wird. Die Behebung der städtebaulichen Missstände, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich der Innenstadt erhoben und dokumentiert wurden, bedingt auch die Schaffung zusätzlichen Parkraums, um das Gebiet insbesondere in seiner Funktion als innenstadtnahes gemischt genutztes Quartier zu stärken.

Der Reduzierung des Parkraumangebots kann im Hinblick auf die hohe Auslastung der vorhandenen Parkstände und unter Zugrundelegung der Berechnungen im Zuge der Parkraumbedarfsermittlung nur bei Bereitstellung von neuem Parkraum, z.B. durch Schaffung eines Parkdecks im Bereich „Im Keutel“ entgegengewirkt werden.

Der Nachweis des Bedarfs in Höhe der in den Siegerentwürfen ausgewiesenen Stellplätze kann somit belegt werden. Unter dieser Voraussetzung hat die ADD die vollumfängliche förderrechtliche Anerkennung der zur Ausführung kommenden Anzahl der Stellplätze in Aussicht gestellt. Das formelle förderrechtliche Anerkennungsverfahren der Anzahl der Stellplätze auf der Basis der Parkraumbedarfsermittlung ist in Bearbeitung.

### **Kostenprognose der Siegerentwürfe (Anlage 2)**

Die Kostenprognose wird in der beigefügten Anlage dargestellt und in der Sitzung durch den beauftragten Planer den Vertretern im Ausschuss für Stadtentwicklung Wirtschaft und

Digitales erläutert. Die Kostenprognose wurde für die Kostengruppe 300 (Bauwerk) und die Kostengruppe 400 (Bauwerk - Technische Anlagen) ermittelt.

### 1. Preisträger

Kosten/ Stellplatz für die Kostengruppe 300 und 400 gemäß Kostenprognose summieren sich auf **16.550 €**.

Bei einem evtl. erforderlichen technischen Mehraufwand für eine Be-/ Entlüftungsanlage erhöht sich der Preis/ Stellplatz auf **17.994 €**

**Hinweis:** Bei dieser Berechnung wurde die aufgrund der Holz/ Betonkonstruktion im Rahmen der Kostenprognose als notwendig erachtete Dachfläche über alle Ebenen mitberechnet.

#### Anmerkungen

- Der Entwurf sieht keine Nebennutzungen vor
- Bezüglich der Kombination für die für ein Parkhaus innovative Konstruktion aus Holz- und Beton gilt es mit den Planern in der Verhandlungsrunde noch konkret über technische Lösungen zu sprechen
- Die zulässige Überdachung der Rampen wird witterungsbedingt erforderlich
- Dauerhafter Pflegeaufwand für die Bepflanzung wird auch nach der in der Kostenprognose berücksichtigten Zeitspanne von 4-5 Jahren erforderlich sein

### 2. Preisträger

Kosten/ Stellplatz für die Kostengruppe 300 und 400 gemäß Kostenprognose summieren sich auf **11.665 €**

Bei einem evtl. erforderlichen technischen Mehraufwand für eine Be-/ Entlüftungsanlage erhöht sich der Preis/ Stellplatz auf **12.821 €**

**Hinweis:** Die im Rahmen der Kostenprognose als notwendig erachtete Überdachung der Rampen wurde in der Berechnung berücksichtigt.

#### Anmerkungen

- Über die Veräußerung der Flächen für den Ideenteil können ca. 158.000 € eingenommen werden
- Gewerbe- und Wohnflächen können generiert werden
- Die zulässige Überdachung der Rampe wird witterungsbedingt erforderlich

### 3. Preisträger

Kosten/ Stellplatz für die Kostengruppe 300 und 400 gemäß Kostenprognose summieren sich auf **11.690 €**

Bei einem evtl. erforderlichen technischen Mehraufwand für eine Be-/ Entlüftungsanlage erhöht sich der Preis/ Stellplatz auf **12.347 €**

Allerdings wäre bei diesem Entwurf eine Anpassung an das Achsraster/EAE erforderlich welches zu einer Kostensteigerung führen würde. Die Kosten/ Stellplatz für die Kostengruppe 300 und 400 gemäß Kostenprognose summieren sich dann auf **11.690 €**  
Bei einem evtl. erforderlichen technischen Mehraufwand für eine Be-/ Entlüftungsanlage erhöht sich der Preis/ Stellplatz dann auf **12.755 €**

**Hinweis:** Die im Rahmen der Kostenprognose als notwendig erachtete Überdachung der Rampen wurde in der Berechnung berücksichtigt.

#### Anmerkungen

- Eine Anpassung des Entwurfs an das Achsraster /EAR ist erforderlich
- Über die Veräußerung der Flächen für den Ideenteil können ca. 38.000 € eingenommen werden
- Gewerbe- und Wohnflächen können generiert werden
- Die zulässige Überdachung der Rampen wird witterungsbedingt erforderlich
- Dauerhaft erforderlicher Reinigungsaufwand für die Glaselemente
- Dauerhafter Pflegeaufwand für die Bepflanzung wird auch nach der in der Kostenprognose berücksichtigten Zeitspanne von 4-5 Jahren erforderlich sein

Die Verwaltung schlägt vor, aufgrund der Auslobung und gemäß § 14 Abs. 4 Satz 8 der Vergabeverordnung (VGV) ein Verhandlungsverfahren einzuleiten, welches zunächst mit dem Sieger des Wettbewerbs zu führen sein wird.

Unter Bezug auf den Passus 15.2 Auftrags- und Verhandlungsgespräche, Abs. 1, Satz 3 der Auslobung „ Voraussetzung für die stufenweise Beauftragung ist, dass die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Ausloberin für die Umsetzung des Gesamtprojekts erreichbar erscheinen ..... , sollte das Verhandlungsgespräch dahingehend geführt werden, dass der Preisträger seinen Entwurf derart optimieren sollte, dass für die Kostengruppen 300 und 400 gemäß DIN 276 ein Kostenansatz von 13.000 €/ StP nicht überschritten werden darf.

Sollte mit dem Sieger des Wettbewerbes keine dahingehende Einigung erzielt werden können, wäre nachfolgend mit dem zweiten und dritten Preisträger zu verhandeln.

**Hinweis:**

Bei den hier dargestellten Kosten handelt es sich um eine dem Planungsstand entsprechende **Kostenschätzung**. Je nach Fortgang der Planung werden die Angaben zu den zu erwartenden Kosten konkreter werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Familienverträglichkeit:**

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?

Nein

**Demografische Entwicklung:**

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare Auswirkung auf die maßgeblichen Bestimmungsgrößen des demografischen Wandels und zwar

- die Geburtenrate
- die Lebenserwartung
- Saldo von Zu- und Wegzug (Migration, kommunale Wanderungsbewegung)

und beeinflusst damit in der Folge die Bevölkerungsstruktur der Stadt Mayen?

Nein

**Barrierefreiheit:**

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?

Nein

**Innovativer Holzbau:**

Sofern es sich um ein Bauwerk handelt: Kann das Bauwerk als innovatives Holzbauwerk errichtet werden:

Ja:

Nein:

Entfällt:

**Welche Auswirkungen ergeben sich aus dem verfolgten Vorhaben für das Klima?:**

Inwieweit wurden Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt? Wurde beispielsweise bei Baumaßnahmen bzw. Renovierungsmaßnahmen die Möglichkeit von Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen geprüft? Wurde die CO<sub>2</sub>-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

Insgesamt ergeben sich positive Auswirkungen aus dem Vorhaben für das Innenstadtklima. Der aktuell unbefestigte, ökologisch wertlose Parkplatz wird bebaut sowie die verbleibenden Freiflächen mit Wegen, Pflanzbeeten und Baumpflanzungen gestaltet. Die zentrale Vorhaltung von Parkraum führt zur Entlastung der sonstigen Straßen des gesamten Quartiers vom ruhenden Verkehr, zum Ausschluss von Parksuchverkehr und damit zu einer Reduzierung der Schadstoffbelastung. In der Folge wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Sanierungsgebiet deutlich verbessert. |

**Anlagen:**

**1. Parkraumbedarfsermittlung 2019/2020**

- 1a Bericht
- 1b Plan

**2. Kostenprognose der Siegerentwürfe**

- 2a Parkhaus V1
- 2b Parkhaus V2
- 2c Parkhaus V3
- 2d Kostengegenüberstellung |