

Sitzungsvorlage Nr. V/2017/0861/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

Ahaus, 27.01.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **06.02.2020** **TOP Ö** **2**

Beratungsgegenstand

**Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof;
Ergebnisse der Machbarkeitsstudie**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Tiefgarage Königstraße und zum Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof werden zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

Im Rahmen der Beratungen über die Umnutzung des Volksbankgeländes in der Ahauser Fußgängerzone ist auch ein Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof (siehe Abbildung 1) thematisiert worden.

Abbildung 1: Tiefgaragenzufahrt Domhof



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Die Verwaltung wurde beauftragt,

1. die Kosten für einen eventuellen Rückbau der Tiefgaragenzufahrt unter Beibehaltung eines Treppenzugangs für die Nutzer zu ermitteln und
2. im Falle eines Rückbaus die Möglichkeit der unterirdischen Anbindung der Tiefgarage an die untere Ebene des nördlichen Parkdecks zu prüfen, um ggf. die Zufahrt zum Parkdeck gleichzeitig als Zufahrt zur Tiefgarage zu nutzen.¹

Die **Ergebnisse der Machbarkeitsstudie** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof unter Beibehaltung eines Treppenzugangs für die Nutzer

Der Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof ist baurechtlich zulässig, baulich (Bauwerk, Tragwerk, Technische Ausrüstung) machbar, hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung der Tiefgarage vertretbar und unter Berücksichtigung der Möglichkeit, eine im Stadtbild klaffende Baulücke dauerhaft zu schließen, mit den überschlägig geschätzten Kosten von ca. 325.000,00 € einschl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer wirtschaftlich vertretbar.

Die Untersuchung hat allerdings auch bestätigt, dass der bauliche Zustand der Tiefgarage einen erheblichen Sanierungsstau quer durch alle Gewerke erkennen lässt. Um sicherzustellen, dass diese Kosten nicht den Kosten für einen eventuellen Rückbau der Tiefgaragenzufahrt zugeordnet werden, sind folgende Kostenpositionen gebildet worden, denen die überschlägig geschätzten Kosten zugeordnet werden:

- Kosten zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden
- Kosten zur Beseitigung von kosmetischen Mängeln
- Kosten für Maßnahmen zur Erfüllung der Bau- und Betriebsgenehmigung 1980 und Anpassung der Stellplatzbreiten an aktuelle Standards
- Kosten für Maßnahmen zur Erfüllung der Sonderbauverordnung NRW 2016²
- Kosten für den Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof

Die Kostenpositionen sind zu 3 denkbaren **Szenarien** zusammengefasst worden:

- Szenario 1: Erfüllung der Bau- und Betriebsgenehmigung von 1980 und Anpassung der Stellplatzbreiten an aktuelle Standards
- Szenario 2: Sanierung der Tiefgarage und Anpassung an aktuelle Standards
- Szenario 3: Sanierung der Tiefgarage und Anpassung an aktuelle Standards i. V. m. einem Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof

¹ siehe Niederschrift zu TOP 4 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 15.11.2017 (Sitzungsvorlage V/2017/0861)

² Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 2. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 2, ber. S. 120), geändert durch Verordnung vom 2. August 2019 (GV. NRW. S. 488)

Szenario 1: Erfüllung der Bau- und Betriebsgenehmigung von 1980 und Anpassung der Stellplatzbreiten an aktuelle Standards

Tabelle 1: Szenario 1 - Zusammenstellung der überschlägig geschätzten Kosten (einschl. 19 % MwSt.)

Baukosten	375.000,00 €
- Kosten zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden	50.000,00 €
- Kosten zur Beseitigung von kosmetischen Mängeln	230.000,00 €
- Kosten für Maßnahmen zur Erfüllung der Bau- und Betriebsgenehmigung 1980 und Anpassung der Stellplatzbreiten an aktuelle Standards	95.000,00 €
Baunebenkosten (22 %)	90.000,00 €
Summe	465.000,00 €

Anzahl der Stellplätze und Kosten pro öffentlichem Stellplatz		
- nach SBauVO 2016	52	~ 9.000,00 €
- nach EAR 05 ³ (ohne Maß-Abweichungen)	27	~ 17.500,00 €
- nach EAR 05 (mit Maß-Abweichungen)	40	~ 12.000,00 €

Quelle: Weitkamp und Partner, eigene Darstellung

Szenario 2: Sanierung der Tiefgarage und Anpassung an aktuelle Standards

Tabelle 2: Szenario 2 - Zusammenstellung der überschlägig geschätzten Kosten (einschl. 19 % MwSt.)

Baukosten	745.000,00 €
- Kosten zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden	50.000,00 €
- Kosten zur Beseitigung von kosmetischen Mängeln	230.000,00 €
- Kosten für Maßnahmen zur Erfüllung der Bau- und Betriebsgenehmigung 1980 und Anpassung der Stellplatzbreiten an aktuelle Standards	95.000,00 €
- Kosten für Maßnahmen zur Erfüllung der Sonderbauverordnung 2016	370.000,00 €
Baunebenkosten (22 %)	170.000,00 €
Summe	915.000,00 €

Anzahl der Stellplätze und Kosten pro öffentlichem Stellplatz		
- nach SBauVO 2016	52	~ 18.000,00 €
- nach EAR 05 (ohne Maß-Abweichungen)	27	~ 35.000,00 €
- nach EAR 05 (mit Maß-Abweichungen)	40	~ 23.000,00 €

Quelle: Weitkamp und Partner, eigene Darstellung

³ FGSV (Hrsg.): Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR 05 (Ausgabe 2005)

Szenario 3: Sanierung der Tiefgarage und Anpassung an aktuelle Standards i. V. m. einem Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof

Tabelle 3: Szenario 3 - Zusammenstellung der überschlägig geschätzten Kosten (einschl. 19 % MwSt.)

Baukosten	1.015.000,00 €
- Kosten zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden	50.000,00 €
- Kosten zur Beseitigung von kosmetischen Mängeln	230.000,00 €
- Kosten für Maßnahmen zur Erfüllung der Bau- und Betriebsgenehmigung 1980 und Anpassung der Stellplatzbreiten an aktuelle Standards	95.000,00 €
- Kosten für Maßnahmen zur Erfüllung der Sonderbauverordnung 2016	370.000,00 €
- Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof	270.000,00 €
Baunebenkosten (22 %)	225.000,00 €
Summe	1.240.000,00 €

Anzahl der Stellplätze und Kosten pro öffentlichem Stellplatz		
- nach SBauVO 2016	52	~ 24.000,00 €
- nach EAR 05 (ohne Maß-Abweichungen)	27	~ 46.000,00 €
- nach EAR 05 (mit Maß-Abweichungen)	40	~ 31.000,00 €

Quelle: Weitkamp und Partner, eigene Darstellung

Einordnung der Kosten pro öffentlichem Stellplatz

Nach BKI⁴ werden die Kosten für die Herstellung eines Tiefgaragenplatzes einschl. Baunebenkosten und MwSt. aktuell mit ca. 25.000,00 € veranschlagt.

Erläuterungen zur Anzahl der Stellplätze

Die Tiefgarage Königstraße verfügt über 85 öffentlich zugängliche Stellplätze. Von diesen 85 Stellplätzen sind 23 Stellplätze durch vertraglich gesicherte Nutzungsrechte zugunsten der Grundstückseigentümer belastet, d. h. aktuell stehen 62 öffentlich zugängliche Stellplätze uneingeschränkt zur Verfügung. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die gegenwärtige Breite des einzelnen Stellplatzes in Teilen nicht mehr heutigen Anforderungen entspricht. Maßgeblich für die Breite des einzelnen Stellplatzes ist die zum Zeitpunkt der Genehmigung gültige Fassung der Garagenverordnung NRW (GarVO)⁵.

Für die Neuaufteilung der Stellplatzfläche kommen als Maßstab

- die Sonderbauverordnung NRW (SBauVO) als gesetzlicher Mindeststandard oder
- die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) in Betracht.

Je nach Maßstab würde sich das Angebot an Stellplätzen⁶, die uneingeschränkt zur Verfügung stehen, auf 52 bis 27 Stellplätze verringern (siehe Tabelle 4).

⁴ Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKl): Statistische Kostenkennwerte 2019 für die Gebäudeart Tiefgaragen, Stand: 1. Quartal 2019

⁵ Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GarVO) vom 16.03.1973 (GV.NRW. S. 186), geändert durch Verordnung vom 21.09.1976 (GV.NRW. S. 350), aufgehoben durch Verordnung vom 17.11.2009 (GV. NRW. S. 682)

⁶ ohne Stellplätze für Rollstuhlbenutzer

Tabelle 4: Anzahl der Stellplätze, die uneingeschränkt zur Verfügung stehen

Beurteilungsgrundlage	Stellplatzbreite	Stellplätze
GarVO 1976	2,30 m	62
SBauVO 2016	2,45 – 2,65 m	52
EAR 05	2,50 – 2,90 m	
- mit Maß-Abweichungen		40
- ohne Maß-Abweichungen		27

Quelle: Weitkamp und Partner, eigene Darstellung

Die Breite der Stellplätze variiert je nach dem ob keine, eine oder beide Längsseite(n) des Stellplatzes von Wänden, Stützen sowie anderen Bauteilen oder Einrichtungen begrenzt wird.

Ergebnis

Eine Sanierung der Tiefgarage i. V. m. einer Anpassung an die gesetzlichen Mindeststandards der SBauVO NRW ist dauerhaft unumgänglich. Die hierfür überschlägig geschätzten Kosten (einschl. 22 % Baunebenkosten und 19 % MwSt.) betragen

- ohne einen Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof ca. 915.000,-- €
- i. V. m. einem Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof ca. 1.240.000,-- €

Im Falle eines Rückbaus der Tiefgaragenzufahrt Domhof wäre die Erschließung der Tiefgarage über die Zufahrt Wallstraße uneingeschränkt gewährleistet.

Baurechtlich ist Folgendes zu beachten: Der Rückbau der Tiefgaragenzufahrt ist eine wesentliche Änderung i. S. des § 59 Landesbauordnung NRW (BauO NRW), d. h. zur Sicherung der Bau- und Betriebsgenehmigung wird es erforderlich sein, die Tiefgarage an die gesetzlichen Mindeststandards der SBauVO NRW anzupassen. Ohne einen Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof würde es aktuell ausreichen, die Maßnahmen zur Erfüllung der Bau- und Betriebsgenehmigung von 1980 durchzuführen. Die hierfür überschlägig geschätzten Kosten (einschl. 22 % Baunebenkosten und 19 % MwSt.) betragen 465.000,-- €.

2. Unterirdische Anbindung der Tiefgarage an das Parkdeck Domhof

Eine unterirdische Anbindung der Tiefgarage Königstraße an die untere Ebene des nördlichen Parkdecks scheidet aus, da in der Straße Domhof u. a. ein Hauptsammler der städtischen Regenwasserkanalisation verläuft, dessen Höhenlage mit einer unterirdischen Anbindung kollidiert. Ein Verlegung oder Tieferlegung des Sammlers scheidet aus entwässerungstechnischen Gründen aus.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Die Machbarkeitsstudie ist in Zusammenarbeit mit dem Büro Weitkamp und Partner erstellt worden.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Anlagen

- keine -