

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

60.03 Verkehrsplanung

Datum:

23.04.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	02.05.2018	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	08.05.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.05.2018	Entscheidung

## Umsetzung Parkraumkonzept - Standort Parkeinrichtung nordöstliche Innenstadt

### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Alternative 6 „Neubau eines Parkhauses an der östlichen Seite der Münsterstraße“ weiterzuverfolgen.

### Sachverhalt:

#### Bisherige Beschlusslage

Grundlage der Weiterentwicklung des Stellplatzangebotes ist die Vorlage 100/2016 mit Beschluss des Rates vom 19.05.2016:

1. Es wird beschlossen, die Davidstraße als möglichen Standort eines Parkhauses oder von Parkplätzen im Auge zu behalten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt,
  - 2.1 die Planungen zur weiteren Umsetzung des Parkraumkonzeptes mit den dezentralen Standorten weiter voranzutreiben,
  - 2.2 mit Priorität die Umsetzung eines dynamischen Parkleitsystems zu betreiben,
  - 2.3 mit der Bäder- und Parkhausgesellschaft den Bau des Parkdecks an der Mittelstraße vorzubereiten,
  - 2.4 zur Vorbereitung der unter Punkt 2.1 der Sitzungsvorlage beschriebenen städtebaulichen Entwicklungen die Planungen zur Erweiterung des Stellplatzangebotes für Kurzzeitparker fortzuführen,
  - 2.5 Planungen zur Errichtung eines Parkdecks im nördlichen Stadtbereich (z. B. vor dem Arbeitsamt) zu entwickeln,
  - 2.6 auch die Alternative Parkdeck Marienring weiter zu prüfen,

2.7 die für den Umbau und anschließende Nutzung als Parkplatz erforderlichen Grundstücksverhandlungen für die im Privateigentum befindliche Fläche an der Davidstraße abzuschließen.

Die Planungen umfassen auch die für eine Umsetzung erforderliche Änderung der jeweiligen Bebauungspläne. Diese sind mit entsprechender Priorität in die nächste Überarbeitung der Prioritätenliste aufzunehmen.

<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltungen</b>
Beschluss 1	2	36	0
Beschluss 2.1	36	2	0
Beschlüsse 2.2 – 2.4	38	0	0
Beschluss 2.5	36	0	2
Beschluss 2.6	28	8	0
Beschluss 2.7	36	0	2

### **Stand der Umsetzung**

Zu 2.2

Das Konzept für das dynamische PLS wurde erarbeitet und vom Rat beschlossen (Beschluss Rat vom 13.07.2017, Vorlage 138/2017). Das System wird 2018 von der Bäder- und Parkhausgesellschaft ausgeschrieben und baulich realisiert.

Zu 2.7

Der erforderliche Bebauungsplan wird vom 07.03.2018 bis 07.04.2018 offengelegt und soll anschließend als Satzung beschlossen werden. Er ist Grundlage für eine Neuordnung der Grundstücke im Umlegungsverfahren, über dessen wichtigste Bestandteile bereits ist Vorfeld mit den Eigentümern Einvernehmen erzielt wurde. Noch nicht abgeschlossen sind die Verhandlungen zwischen der Bäder- und Parkhausgesellschaft und einem privaten Eigentümer über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Eine Entscheidung ist zu erwarten.

Zu 2.5

Als Teilmaßnahme wurde die Anmietung von Flächen der Bahn am Buchholzweg beschlossen (Beschluss Rat 28.09.2017, Vorlage 170/2017). Die Maßnahme zur Errichtung von 25 Langzeitparkplätzen wird 2018 umgesetzt.

Zu 2.1, 2.3, 2.4, 2.5 und 2.6

Diese Maßnahmen stehen in Abhängigkeit voneinander. Je nachdem, wie viele Stellplätze im nordöstlichen Stadtgebiet realisiert werden können, sind entsprechend mehr oder weniger Stellplätze zum Beispiel an der Mittelstraße zu errichten. Daher hat die Verwaltung verschiedene Lösungsvorschläge für den gesamten nördlichen und östlichen Stadtbereich konkretisiert und stellt diese nun als Varianten zur Abwägung und Beschlussfassung gegenüber.

### **Bedarf an Stellplätzen im östlichen Stadtgebiet und an der Mittelstraße**

#### Langzeitstellplätze

Erforderlich sind im östlichen Stadtbereich zur Entlastung des Bereichs Behördenzentrum, als Voraussetzung zur Einführung der Bewirtschaftung Innenstadt Stufe 2 mindestens 135 Stellplätze für Langzeitparker (Beschlussvorlage 100/2016, S.2, Nr. 1.1: 185 STP – 90 Rekener Straße + 40 Behördenzentrum).

Erste Maßnahme ist der Parkplatz Buchholzweg mit ca. 25 STP (Beschlussvorlage 100/2016, S.3, Nr. 1.2.3). Zweite Maßnahme ist die Aufstockung des Parkplatzes Mittelstraße um die Halbebenen 1, 1,5, 2 auf 158 STP (Kapazitätserweiterung tatsächlich + 82 STP, notwendige Baumaßnahme 97 STP) (Beschlussvorlage 100/2016, S.2, Nr. 1.2.2: 78 STP). Es verbleibt ein Bedarf von 28 Langzeit STP, die in einer weiteren Halbebene Mittelstraße unterzubringen sind (dann Halbebenen 1, 1,5, 2, 2,5 auf 191 STP (+ 115 STP, Baumaßnahme 130 STP).

### Kurzzeitparkplätze

Gemäß Beschluss zum Parkraumkonzept 100/2016, S. 4, 2.1.2 und 2.1.3 sind – ohne Berücksichtigung Umbau Berkelpromenade – für städtebauliche Maßnahmen (Berkelhaus, Berkelresidenz, Kapuzinerstr., Hohe Lucht 50 + 76 = 126 weitere Stellplätze zu schaffen. Diese sollen nach Beschluss (Maßnahmenpaket 2.2.1) durch 50 STP am Marienring und 74 STP an der Mittelstraße geschaffen werden. An der Mittelstraße bedeutet dies die Aufstockung um die Halbebenen 1, 1,5, 2, 2,5, 3, 3,5 auf 256 STP (+ 180 STP, notwendige Baumaßnahme 195 STP))

### Stellplatzbedarf gesamt

Insgesamt erfordert die Umsetzung des Parkraumkonzeptes also mindestens:

- am Buchholzweg 25 STP
- am Marienring Aufstockung 1 Ebene 50 STP
- an der Mittelstraße die Errichtung von zusätzlichen 180 STP = 3 Ebenen (notwendige Baumaßnahme 195 STP).

Dabei wird unterstellt, dass sich die Anzahl der Stellplätze in einem Parkhaus am Krankenhaus nicht verändert („Nullvariante“)

### **Notwendigkeit Sanierung Parkhaus**

Bei allen bisherigen Überlegungen ist das Parkhaus Krankenhaus mit 178 Stellplätzen berücksichtigt. Das Parkhaus Krankenhaus ist sanierungsbedürftig. Die Bäder- und Parkhausgesellschaft hat den Sanierungsbedarf ermittelt. Der Bedarf ist in der Anlage 1 dargestellt. Die Kosten wurden von der Bäder- und Parkhausgesellschaft mit rd. 1,4 Mio. € für bauliche Maßnahmen und 150.000 € für haustechnische Anlagen ermittelt.

### **Unzureichende Nutzbarkeit Parkhaus**

Aufgrund seiner aus den 80er Jahren stammenden Konzeption entspricht das Parkhaus Krankenhaus nicht den Anforderungen eines zeitgemäßen Parkhauses. Folgende Mängel bestehen:

- Zu geringe Breite der Halbrampen (3,75 m statt 5 m)
- Geringe Breite der Einstellplätze (2,35 m statt 2,50 m)
- Einschränkung der Anfahrbareit der Stellplätze durch Stellung der Stützen unmittelbar am Übergang Fahrgasse – Stellplatz
- 4 dezentrale Treppenhäuser
- Schmale Treppen in 3 Treppenhäusern
- Keine Aufzugsanlage
- Mangelnde Erkennbarkeit der Zugänge Treppenhäuser, insb. Seite Schlosspark
- Fehlende Transparenz

## Funktion des Parkhauses für das Krankenhaus

Bei Neubau des Krankenhauses in den 80er Jahren wurden vom Bauherrn 109 Stellplätze durch Zahlung eines entsprechenden Geldbetrages abgelöst. In der Folge errichtete die Stadt das Parkhaus als öffentliches Parkhaus, das aber insbesondere von den Besuchern und Mitarbeitern des Krankenhauses genutzt werden sollte. Das Parkhaus hat Bedeutung auch für sonstige Nutzer Innenstadt, diese ist aber gegenüber der Bedeutung für das Krankenhaus untergeordnet.

## Untersuchte Alternativen

Die Verwaltung hat ausgehend von der Frage, was mit dem Parkhaus Krankenhaus geschehen soll und auf der Basis des oben dargestellten Stellplatzbedarfs verschiedene Alternativlösungen entwickelt, bewertet und auf grundsätzliche Machbarkeit geprüft. Vertiefte Planungen waren angesichts der Mehrzahl von Varianten nicht möglich. Die Untersuchungen reichen aber aus, um die Machbarkeit zu prüfen, den jeweiligen Kostenrahmen zu bestimmen und eine Bewertung anhand von Kriterien vorzunehmen. Zur Frage der Machbarkeit und Kosten gehört bei einigen Varianten auch die Grundstücksverfügbarkeit und die Höhe der hierdurch bedingten Kosten. Entsprechende Gespräche mit den Eigentümern betroffener Grundstücke wurden geführt.

- Alt 1 Sanierung Parkhaus Krankenhaus, 178 STP
- Alt 2 Modernisierung Parkhaus Krankenhaus, 132 STP
- Alt 3 Modernisierung Parkhaus Krankenhaus und Aufstockung, 180 STP
- Alt 4 Ersatzbau Parkhaus Krankenhaus (ohne Aufstockung), 176 STP
- Alt 5 Tiefgarage unter einem Klinikneubau, 80 bis 100 STP
- Alt 6 Parkhausneubau östliche Seite Münsterstraße (in 2 Varianten), 228 STP

Abhängig von der geschaffenen Anzahl der Stellplätze haben die Alternativen Auswirkungen auf die Standorte Marienring / Arbeitsamt und Mittelstraße. An diesen Standorten müssen dann ggfls. Stellplätze zusätzlich zur o.g. „Nullvariante“ geschaffen werden oder es können Stellplätze der Nullvariante entfallen. Dies stellt sich wie folgt dar:

- Alt 1 Sanierung Parkhaus Krankenhaus, 178 STP; Nullvariante
- Alt 2 Modernisierung Parkhaus Krankenhaus, 132 STP, Nullvariante + Halbebene 4,0 (40 STP) Mittelstraße
- Alt 3 Modernisierung Parkhaus Krankenhaus und Aufstockung, 180 STP, Nullvariante
- Alt 4 Ersatzbau Parkhaus Krankenhaus (ohne Aufstockung), 176 STP, Nullvariante
- Alt 5 Tiefgarage unter einem Klinikneubau, 80 bis 100 STP, Nullvariante + Halbebenen 4,0 und 4,5 (!) Mittelstraße
- Alt 6 Parkhausneubau östliche Seite Münsterstraße (in 2 Varianten), 228 STP, Nullvariante ohne Parkdeck Marienring / Arbeitsamt

## Betrachtung der finanziellen Gesamtauswirkung

Entscheidend sind nicht Investitionskosten am Standort Parkhaus „Krankenhaus“, sondern die investiven Kosten und Einnahmen aller im Zusammenhang mit der Lösung stehender Maßnahmen, also auch die finanziellen Auswirkungen der zusätzlichen Stellplätze an der Mittelstraße oder entfallende Stellplätze am Marienring. Die Betriebskosten sind bei einer ersten Bewertung zu vernachlässigen, da sie dem Grunde nach bei jeder Lösung anfallen und sich nicht so wesentlich unterscheiden, dass dies entscheidungserheblich wäre.

Bei den Grundstückskosten sind die Kosten des Erwerbs aber auch die Einnahmen einer möglichen Veräußerung von Flächen zur Erweiterung des Krankenhauses jeweils mit Nebenkosten zu berücksichtigen. Für die Erwerbskosten wurden teilweise Verkehrswerte vom Gutachterausschuss ermittelt auf der Basis von Ertragswertberechnungen. Auf der gleichen Grundlage hat die Verwaltung Ertragswertberechnung für die weiteren Objekte erstellt und Gespräche mit den Eigentümern geführt. Die Ergebnisse haben sich in fast allen Fällen als mögliche Verhandlungsbasis bestätigt.

Die Investitionskosten wurden anhand von skizzenhaften Vorüberlegungen und Erfahrungswerten ermittelt.

Für den Verkauf des freiwerdenden Grundstücks Parkhaus bei Alt 5 und 6. wurde der Verkaufspreis unter Berücksichtigung der hohen Ausnutzbarkeit festgelegt.

### **Grundstücksverfügbarkeit**

Die Alternative 6 Parkhausneubau östliche Seite Münsterstraße wurde in 2 Varianten untersucht. Bei der einen Variante können die Verhandlungen über den Erwerb der Grundstücke orientiert an den heutigen Ertragswerten erfolgen, bei der anderen Variante liegen die Kaufpreisvorstellungen deutlich oberhalb des Ertragswertes. Diese Variante soll daher nicht weiterverfolgt werden.

### **Stellungnahme des Krankenhauses**

Mit Schreiben vom 01.03.2018 hat die Christophorus-Trägergesellschaft eine Stellungnahme zu den Alternativen abgegeben. Das Schreiben ist beigefügt. Für das Krankenhaus sind folgende Aspekte bei der Entscheidung von besonderem Belang:

- Ausreichende Kapazität vor dem Hintergrund weiter steigender Patientenzahlen
- Gute Funktionalität
- Direkte Anbindung zumindest der Besucherstellplätze, unmittelbare Anbindung der Stellplätze wichtiger Standortfaktor
- Ausfall der Stellplätze während Bauzeit (Sanierung, Modernisierung) nicht tragbar
- Standort jetziges Parkhaus wichtige Optionsfläche für Erweiterung

Die Christophorus-Trägergesellschaft spricht sich daher für die Alternativen 5 oder 6 mit Präferenz von Alternative 6 aus.

### **Bewertung der Alternativen**

Die Alternativen wurden anhand folgender monetärer, städtebaulicher und sonstiger Kriterien von der Verwaltung bewertet.

- Gesamtkosten der Maßnahmen / STP
- Funktionalität und Gestaltung Parkhaus
- Auswirkungen auf Einnahme während der Bauzeit
- Verfügbarkeit Stellplätze während der Bauzeit
- Erweiterungsmöglichkeiten Krankenhaus
- Zeitliche Abhängigkeit von Klinikerweiterung
- Auswirkung auf die Stellplatzsituation nördliche und östliche Innenstadt
- Städtebauliche Auswirkung Münsterstraße
- Städtebauliche Auswirkung Mittelstraße
- Räumliche Zuordnung Parkhaus zur Innenstadt

Geschuldet dem derzeitigen Planungsstand sind auch folgende Risiken zu bewerten:

- Tatsächliche Grundstücksverfügbarkeit
- Freistellung Grundstücke
- Genehmigungsfähigkeit Aufstockung / 3. Ebene

### **Abwägungsvorschlag**

Die Sanierung des bestehenden Parkhauses (Alternative 1) scheidet als Lösung aus Sicht der Verwaltung wegen nicht zukunftsfähigen baulichen Situation aus. Die Immobilie ist inzwischen vollständig abgeschrieben. Auch die Alternativen 2 bis 4 scheiden aus Sicht der Verwaltung wegen städtebaulicher Nachteile und wegen der Auswirkungen einer Sanierung auf den Krankenhausbetrieb aus.

Die Verwaltung schlägt vor, die Alternative 6 „Neubau eines Parkhauses an der östlichen Seite der Münsterstraße“ weiterzuverfolgen. Dafür spricht insbesondere, dass diese Lösung ein funktional und gestalterisch zeitgemäßes Parkhaus ermöglicht und daher von den Nutzern akzeptiert werden wird. Es kann unabhängig von den konkreten Realisierungsschritten einer Erweiterung des Krankenhauses betrieben werden. Es kommt nicht zu Einschränkungen im Parkraumangebot während der Bauzeit und mit dieser Variante kann dem Krankenhaus eine Erweiterungsoption gesichert werden. Außerdem kann auf ein Parkdeck im Bereich Marienring / Arbeitsamt verzichtet werden. Der an- und abfließende Verkehr kann über die Münsterstraße gut abgewickelt werden. Das Parkhaus ist fußläufig angebunden an den umzugestaltenden Bereich Münsterstraße / Bernhard-von-Galen-Straße / Wiemannweg. Diese Lösung müsste konkret durchgeplant werden (städtebauliche Planung, Bebauungsplanung, Gebäudeplanung) und die Grundstücksverhandlungen müssten weiter konkretisiert werden. Erst dann können in Zusammenarbeit mit der Bäder- und Parkhausgesellschaft die finanziellen Auswirkungen abschließend beziffert werden.

Sollte sich diese Lösung nicht realisieren lassen, ist die Alternative 5 „Tiefgarage und weitere Aufstockung Mittelstraße (Ebenen 4 und 4,5)“ zu prüfen. Hier wäre zunächst festzustellen, ob die Ebenen 4 und 4,5 sich dort städtebaulich einfügen und sich der Zu- und Abfahrtsverkehr stadtverträglich abwickeln lässt.

### **Anlagen:**

Anlage 1 Mängelliste Parkhaus Krankenhaus

Anlage 2 Planungsskizzen

Anlage 3 Tabelle Abwägung

Anlage 4 Stellungnahme CTC