



Aktenzeichen:	65.Gb/Gab
federführendes Amt:	65 GEBA
Sachbearbeiter/in:	Herr L. Gabriel
Datum:	03.11.2014

Beratungsfolge	Termin	TOP	EINST	JA	NEIN	ENTH
Ausschuss für Bau- und Liegen- schaftsangelegenheiten	25.11.2014					
Hauptausschuss	26.11.2014					
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2014					

Bau eines doppelstöckigen Parkdecks auf dem Feuerteich durch die Vermögensver- waltungsgesellschaft der Stadt Attendorn mbH (VVG)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bau eines doppelstöckigen Parkdecks auf dem Feuerteich.

Die Baumaßnahme soll über die Vermögensverwaltungsgesellschaft der Hansestadt Attendorn mbH (VVG) erfolgen, die auch das Parkdeck nach seiner Fertigstellung betreibt.

Der Stimmrechtsrepräsentant der Hansestadt Attendorn wird beauftragt, in der Gesellschafterver-
sammlung der VVG gleichlautende Beschlüsse zu fassen.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.09.2014 den Bürgermeister beauf-
tragt, auf dem Feuerteich eine unterirdische Erweiterung der Parkflächen vorzunehmen. Unter
städtebaulichen Aspekten soll dabei auch der Vorschlag der Schützengesellschaft aus dem Jahre
1987 aufgegriffen und auf seine Machbarkeit hin untersucht werden. Bis zu den Haushaltsplanbe-
ratungen soll ein Finanzierungsmodell erarbeitet und vorgestellt werden, so dass eine Realisierung
in 2015 erfolgen kann.

In den letzten Wochen wurde die Entwurfsplanung zum Bau eines doppelstöckigen Parkdecks auf
dem Feuerteich intensiv vorangetrieben. Nach Abstimmungsgesprächen mit der Schützengesell-
schaft wurde die nachstehende Planung eines doppelstöckigen Parkdecks erstellt.

Planungsgrundlagen

Voraussetzung für den Bau des doppelstöckigen Parkdecks ist die Änderung des Bebauungsplanes.
Inhalt der Änderung ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (an-
statt einer Verkehrsfläche). Das Änderungsverfahren wird derzeit durchgeführt. Mit der Rechtskraft
wird noch in diesem Jahr gerechnet.

Eine denkmalrechtliche Abstimmung des Bauprojektes wegen des Umgebungsschutzes des Baudenkmals „Bieketurm“ wird mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege in Kürze erfolgen.

Wesentliche Planinhalte für den Bau des doppelstöckigen Parkdecks:

Verkehrliche Erschließung (s. **Anlage 1**, Lageplan):

Das Untergeschoss wird vom Seewerngraben in Höhe der Einmündung Truchseßgasse angefahren, wohingegen das Erdgeschoss von der Ennester Straße aus durch einen noch zu bauenden Kreisverkehr bedient werden kann. Solange der Kreisverkehr noch nicht errichtet wurde, wird durch eine provisorische Anbindung zur Ennester Straße die Anfahrbarkeit des Erdgeschosses sichergestellt.

Fußläufige Anbindung des doppelstöckigen Parkdecks:

Untergeschoss:

Ein einseitiger Gehweg in das Untergeschoss des Parkdecks ist eingeplant. Zudem befindet sich ein behindertengerechter Zugang ins Untergeschoss im Bereich des Bieketurms. Weiter befinden sich sowohl auf westlicher wie auch östlicher Seite Treppenanlagen zum Westwall.

Erdgeschoss:

Im Bereich der Zufahrt ist eine Wegebeziehung zu den Gehwegen an der Ennester Straße vorgesehen. Im Bereich des westlichen Gebäudeteils befindet sich ein Ausgang zum Westwall. Für Veranstaltungen besteht zudem die Möglichkeit, das zum Westwall zu errichtende Geländer an verschiedenen Stellen zu öffnen, um dort über eine Treppenanlage vom Erdgeschoss auf den Westwall zu gelangen.

Stellplatzsituation (s. **Anlage 2 und 3** Grundrisse UG und EG):

Auf jeder Ebene sind insgesamt 90 Stellplätze vorgesehen. Alle Parkplätze verfügen über eine Stellplatzbreite von 2,50 m und eine Tiefe von 5,0 m. Im Bereich des Unter- und Erdgeschosses befindet sich jeweils ein Stellplatz für einen Rollstuhlfahrer in der Breite von 3,50 m. Insgesamt verfügt das doppelstöckige Parkdeck über 180 Stellplätze. Da die südlich des Westwalls gelegenen Stellplätze entfallen und das doppelstöckige Parkdeck diese Flächen mit überplant, entsteht ein Nettostellplatzgewinn von 69.

Städtebauliche Einbindung:

Im Bereich der Zufahrt zum Untergeschoss (gegenüber Einmündung Truchseßgasse) ist die Fahrbahnhöhe 257,06 m üNN. Die Planung geht von einer Fertigfußbodenhöhe im Untergeschoss von 255,66 m üNN aus. Die Rampenneigung beträgt vom Seewerngraben ins Untergeschoss 10 %.

Im Bereich des Bieketurms wird das Untergeschoss eine sichtbare Fassade von rd. 2,60 m Höhe und im Bereich Seewerngraben/Ecke Ennester Straße eine Höhe von rd. 1,60 m vorweisen. Das Erdgeschoss wird mit einer umlaufenden Betonbrüstung versehen. Diese wird nach heutiger Planung zum Westwall hin 0,82 m und im Bereich des Seewerngrabens 0,35 m hoch sein. In der sichtbaren Fassade sind diese Beträge enthalten. Die Brüstung wird mit einem umlaufenden Geländer von rd. 0,70 m Höhe aus Edelstahl versehen.

Die Außenwände werden aus Stahlbeton hergestellt. Diese werden mit großformatigen hellbraunen Sandsteinplatten verkleidet, die im Mauerverband gestalterisch ausgeprägt sind.

Die Lüftungen im Bereich des Seewerngrabens werden, wie aus der **Anlage 4** ersichtlich, als Fensteröffnungen ausgebildet. Die erforderliche Querlüftung wird im Bereich des Westwalls durch Lüftungsschächte gewährleistet.

Zurzeit erfolgt die statische Vorprüfung des Bauwerks. Nach derzeitigen Erkenntnissen ist eine Stahlbetondecke von 35 cm Höhe geplant. Details werden in den nächsten Wochen noch zu klären sein.

Abstimmungsgespräche mit der Schützengesellschaft Attendorn e.V.:

Mit Vertretern der Schützengesellschaft Attendorn e.V. wurden mehrere Abstimmungsgespräche geführt. Dabei wurden folgende Ergebnisse erzielt:

Aus denkmalpflegerischer und baufachlicher Sicht soll eine Historisierung des Parkdecks nicht vollzogen werden. Vielmehr soll der öffentliche Raum in diesem Quartier genutzt werden, um gestalterische Elemente zu inszenieren. Hierzu sollen weitere Abstimmungsgespräche stattfinden. U.a. könnten im öffentlichen Raum das Thema Wasser durch Beleuchtung aufgegriffen, die Lage der Stadtmauer durch bauliche Markierungen nachgebildet oder durch das Aufstellen filigraner Stahlfiguren die historische Bedeutung der Stadtmauer inszeniert werden. Auch könnten die Öffnungen des Untergeschosses zum Seewerngraben, die aus Sicherheitsgründen luftdurchlässig gegen Einstieg geschützt werden müssen, gestalterisch genutzt werden.

Seitens der Schützen wurde vorgetragen, dass aus den vorbereitenden Gesprächen in ihren Reihen, aber auch mit Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt, die Ansicht vertreten wurde, die jetzt anstehende Entscheidungssituation dazu zu nutzen, sich nicht nur auf die Errichtung eines doppelstöckigen Parkdecks zu beschränken, sondern darüber hinaus über die Errichtung eines Bürgerplatzes nachzudenken. Hierdurch würde die Hauptnutzung Parken durch die Möglichkeit der Begegnung und das Stattfinden weiterer Events, für die in der Innenstadt bisher keine Möglichkeit bestünde, ergänzt. Die Vertreter der Verwaltung entgegneten, dass aus nachfolgenden Gründen dieser Vorschlag nicht weiterverfolgt würde:

- Die Schaffung von Aufenthaltsqualität in der Innenstadt sei wesentliches Ziel im Innenstadtentwicklungskonzept. Zur Zielerreichung sei es unumgänglich, Parkräume zurückzunehmen und verkehrliche Beziehungen zu korrigieren, damit der Park-Such-Verkehr in der Innenstadt deutlich reduziert werden könne. Um diese Maßnahmen durchzuführen, müsse Ersatzparkraum an den Toren geschaffen werden. An dieser Ausrichtung kann es keine Zweifel geben. Die Flächen der zukünftigen zentralen Stellplatzanlagen müssten zudem optimal ausgenutzt werden, um die Stellplatzbedarfe in ausreichender Anzahl und optimaler Qualität (2,50 m Breite) befriedigen zu können. Deshalb sehe der Planentwurf u. a. auch den Wegfall der südlichen Parkplatzflächen am Westwall vor. Würde nun ein Bürgerplatz errichtet, so sei zum einen mit einer deutlichen Reduzierung der Benutzungszeiten im Jahr und zum anderen auch mit einer Stellplatzreduzierung zu rechnen, da bei einem Bürgerplatz die Aufenthaltsqualitätsansprüche sicherlich andere wie auf einer Parkplatzfläche seien. Letztendlich würde das Ziel, warum das doppelstöckige Parkdeck gebaut würde, nicht in ausreichendem Maße erreicht.
- In der Bevölkerung, insbesondere aber bei den Anliegern, habe das Durchführen von zwei Schützenfesttagen und die Benutzung des Platzes im Rahmen des Gaukler- und Stadtfestes Akzeptanz, jedoch sei die Durchführung von weiteren Events aus Immissionsschutzgründen äußerst problematisch. Deshalb sei die Hansestadt an einer immissionsschutzrechtlichen Verschlechterung der heutigen Verhältnisse nicht interessiert und habe auch hierzu rechtliche Bedenken.
- In weiteren Prüfungen hat sich zudem ergeben, dass aus brandschutztechnischen Gründen deutliche größere Anforderungen in Bezug auf Lüftung und Sicherheitstechnik in erhebli-

cher Kostenhöhe zu erwarten wäre.

Die Gespräche mit den Vertretern der Schützengesellschaft wurden zudem genutzt, um herauszufinden, ob es mit vertretbarem Aufwand erreicht werden kann, den Platz und die Versorgung der punktuellen Versammlungsstätte so zu bestücken, dass die Vor- und Nachbereitung sowie die Durchführung von Veranstaltungen deutlich erleichtert und wirtschaftlicher gestaltet werden kann. Es ist daher vereinbart worden, diverse Versorgungseinrichtungen ausschließlich für diese bauliche Anlage in ausreichender Anzahl auf dem Gelände zu positionieren. Die Anzahl der Zugänge zum Westwall wurde auf Wunsch der Schützen auf insgesamt vier Zugänge erweitert.

Außerdem wurde ausführlich darüber diskutiert, wie der (faktische und finanzielle) Aufwand zur Aufstellung eines Festzeltes auf dem Parkdeck erheblich reduziert werden kann. Es ist vorgesehen, Haltepunkte in die Wände bzw. Decke des Bauwerks im 5 m-Raster einzubauen, damit bei Veranstaltungen wesentlich einfacher das Festzelt zu einer Größe von rd. 1.000 m² aufgebaut werden kann. Durch diese Baumaßnahme wird auch erreicht, dass die Windlasten des Festzeltes durch den Baukörper aufgefangen werden. Damit entfällt zukünftig der Aufbau eines Schwerlastbodens (Gewicht von 90 to). Da eine Flexibilität zur Aufstellung eines Festzeltes bei der Durchführung aller Veranstaltungen sinnvoll ist, werden die Haltepunkte rund um die gesamte bauliche Anlage angebracht.

Derartige Überlegungen und Entscheidungen zum Umgang mit der Lastabtragung auf dem EG waren aus Sicht der Hansestadt ohnehin anzustellen, weil das Befahren des Parkdecks aus diesen Gründen zukünftig nur noch mit Fahrzeugen bis 7,5 t erlaubt werden kann. Fahrzeuge, die über 7,5 t wiegen, um z.B. Equipment für Veranstaltungen dort aufzubauen, müssen den Platz zukünftig vom Westwall aus beschicken.

Von diesen positiven Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Durchführung von Veranstaltungen können natürlich auch andere Feste profitieren (Gauklerfest, Karneval, Stadtfest). Mit dem Veranstalter des Gauklerfestes sind zur Eruierung seiner Voraussetzungen zur Durchführung des Festes auch entsprechende Abstimmungsgespräche geführt worden.

Weiterhin boten die Vertreter der Schützengesellschaft an, dass die VVG mbH im Bereich des Ausgangs Bieketurm aus dem Untergeschoss eine Toilette im Rohbau errichtet, die Schützengesellschaft den Innenausbau vornimmt und später dann auch eigenverantwortlich betreibt. Diese Toilette könne dann für die Besucher des Bieketurms genutzt werden. Hierdurch könnten auch die Teilnehmer von Stadtführungen profitieren.

Dieser Vorschlag ist mit folgendem Ergebnis geprüft worden:

- Es besteht die bauliche Möglichkeit, eine Damen- und Herrentoilette zu errichten.
- Die Investitionskosten für deren Erstellung betragen brutto rd. 47.000 €, wobei die Kosten des Innenausbaus (Innenwände, Wand- und Bodenfliesen, WC-Kabinenwände, WC-Anlage, Waschbecken) 12.800 € betragen würden. Für die VVG mbH entstehen somit zusätzliche Baukosten von 34.200 €. Sollte die VVG die Baukosten tragen, wäre von den Schützen eine Miete (incl. Nebenkosten) zu zahlen.
- Für die Stadtführung ist die Notwendigkeit der Vorhaltung von Toiletten in diesem Bereich nicht zwingend notwendig. Insofern wäre eine Beteiligung der Hansestadt Attendorn an diesen Mietkosten nicht gegeben.

Zusammenfassend ist aus Sicht der Hansestadt Attendorn und der VVG mbH der Bau der Toilettenanlage abzulehnen. Sollte die Schützengesellschaft bereit sein, die Errichtung der Toiletten an diesem Standort auf eigene Kosten vorzunehmen, wäre die VVG mbH bereit, die Baumaßnahmen bis zum Rohbau als eigenes Los gegen Kostenerstattung auszuführen. Eine entsprechende Grundstücksregulierung zwischen der Hansestadt Attendorn und der Schützengesellschaft müsste erfol-

gen. Dabei müsste gesichert werden, dass hierdurch die Nutzung des Untergeschosses nicht beeinträchtigt wird.

Investitionskosten:

Nach den zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnissen ist mit Brutto-Kosten von 2,1 Mio. Euro zu rechnen. Folgende Sachverhalte können die Kosten noch verändern:

- Die derzeitige Planung sieht einen Bodenaushub bis Unterkante Schotterschicht und Bodenplatte von 8.125 m³ vor. Über die Bodenbeschaffenheit liegen zwar aus einem Gutachten von 1982 bereits Erkenntnisse vor, jedoch ist die chemische Beschaffenheit des Bodens zum damaligen Zeitpunkt nicht überprüft worden und somit derzeit unbekannt. Die chemische Beschaffenheit entscheidet jedoch darüber, wie der Boden entsorgt werden kann. Sollte der Bodenaushub für die Herrichtung des Lärmschutzwalles an der Nordumgebung geeignet sein, so ist vorgesehen, diesen Boden nach dort zu verbringen. Ob und unter welchen Voraussetzungen dieses möglich ist, wird bis zum Jahresende durch ein entsprechendes Gutachten und in Abstimmungsgesprächen mit der Bodenschutzbehörde geklärt. Falls ein Wiedereinbau des Bodens an dieser Stelle nicht erfolgen kann, muss geprüft werden, ob die angesetzten Kosten ausreichen.
- Ebenso erfolgt derzeit die Erstellung eines Gründungsgutachtens, deren Ergebnisse ebenfalls bis zum Jahresende vorliegen werden und aufzeigen, ob Auswirkungen auf die Kostenschätzung zu erwarten sind.
- Diverse Versorgungsleitungen queren oder liegen unmittelbar am Feuerteich und müssen verlegt werden. Die Frage, wer die Kosten für die Umlegung zu tragen hat, ist nicht abschließend geklärt. Auch hier besteht eine gewisse Kostenunsicherheit, wobei durch den beabsichtigten Bau des Kreisverkehrs an der Ennester Straße diverse „Sowieso-Kosten“ entstehen werden. Die weitere Projektierung wird auch in diesem Punkt Klarheit geben.

Bauablaufplan:

Es ist vorgesehen, im Januar 2015 die Ausschreibung der Baumaßnahme vorzunehmen. Das Vergabeverfahren soll so zeitig abgewickelt werden, dass die Baumaßnahme am 01.04.2015 beginnen kann. Zum 31.05.2016 soll die Baumaßnahme beendet sein.

In den kommenden Wochen wird weiter daran überlegt, ob und wann mit dem Bau des Kreisverkehrs Ennester Tor begonnen werden kann, um einen reibungslosen Übergang der beiden Baumaßnahmen zu gewährleisten. Es wird dazu später wieder berichtet.

Finanzierung des Projektes:

Der heutige Parkplatz am Feuerteich wurde von der VVG auf eigene Kosten errichtet und wird deshalb auch von ihr bewirtschaftet. Der Grund und Boden wird von der Hansestadt Attendorn kostenlos zur Verfügung gestellt. Die VVG hat seinerzeit die mit den Baukosten in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer vom Finanzamt erstattet bekommen, da sie die geschaffenen Parkplätze entgeltlich und damit mit Umsatzsteuer vermietet. In der Vergangenheit wurde in mehreren Sitzungen die Problematik des entgeltfreien Parkens auf dem Feuerteich (ebenso Parkhaus HansasträÙe) bereits thematisiert. Aus Sicht der Wirtschaftsprüfer und der Geschäftsführer der VVG wäre ein entgeltfreies Parken wirtschaftlich nicht darstellbar.

Vielmehr besteht, wenn derartige Projekte durch die 100 %-ige Tochter der Hansestadt Attendorn vollzogen werden, die Möglichkeit, bedeutsame monetäre Vorteile zu realisieren:

Führt die VVG den Bau des doppelstöckigen Parkdecks durch und bewirtschaftet dauerhaft die bauliche Anlage (incl. Bauunterhaltung), so kann sie jeweils die Vorsteuer geltend machen.

Zwingende Voraussetzung hierzu ist, wie bereits oben erwähnt, eine entgeltliche Vermietung (mit Umsatzsteuer) der Stellplätze.

Unabhängig davon ist ein Engagement der VVG in diesem Projekt nur möglich, wenn dieses aus betriebswirtschaftlicher und steuerrechtlicher Sicht rentabel ist. Nur unter diesen Voraussetzungen wird es möglich sein, ein Testat des Wirtschaftsprüfers zur Durchführung des Projektes zu bekommen.

Im Rahmen der Überprüfung der Rentabilität muss insbesondere die Erlösseite einer eingehenden Betrachtung unterzogen werden. Dabei ist festzustellen, dass nach den heute vorherrschenden Rahmenbedingungen der Parkplatz Feuerteich **nicht ausgelastet** ist. Diese Situation ist dem Umstand geschuldet, dass in der Innenstadt Attendorns zum größten Teil kostenlos geparkt werden kann und insofern der Parkplatz Feuerteich eine zu geringe Akzeptanz erfährt. Es ist deshalb für die Wirtschaftlichkeit des Projektes unumgänglich, dass die Attraktivität der Parkplatzflächen am Feuerteich erhöht wird und im Umkehrschluss die Parkplätze in der Innenstadt für die Nutzer weniger attraktiv sind. Dies kann nur erreicht werden, indem auf allen Stellplätzen innerhalb der Wälle zukünftig nur gegen Entgelt geparkt werden darf und dieses Entgelt deutlich höher sein muss als auf dem Feuerteich.

Das Parkraumkonzept und ein etwaig sich daraus zu entwickelndes Marketingkonzept wird zu der Bewirtschaftung der Stellplätze hierzu detaillierte Vorschläge erarbeiten müssen.

Jedoch sei an dieser Stelle bereits für die Wirtschaftlichkeit dieses Projektes auf das Erfordernis dieser Parkgebührengestaltung deutlich hingewiesen. Die Vorlage 181/2014 enthält entsprechende Zielsetzungen, die in der späteren Umsetzungsphase des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes zwingend ihren Niederschlag finden müssen.

Zusammenfassend ist anzumerken, dass ein Engagement der VVG bei der Umsetzung des Baus des doppelstöckigen Parkdecks zwingend die Umsetzung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes wie oben dargestellt voraussetzt.