



Zu Punkt der Tagesordnung

Geschäftliche Mitteilung - öffentlich -		Drucksache 0685/2013
		Einbringung
Datum	Gremium	Federführung
Ö 05.09.2013	Bauausschuss	Bürgermeister Todeskino
Betreff: Umbau ZOB / Bahnhofsvorplatz hier: Rückbau des Parkhauses sowie Baufeldräumung		

Die Situation von Parkhaus und ZOB ist hinreichend bekannt. Die Neugestaltung des ZOB und die Sanierung des darüberliegenden Parkhauses stehen seit den 80er Jahren auf dem Programm. Die Neugestaltung des ZOB ist seit der Sanierung / Erneuerung des Hauptbahnhofes in den 1990 Jahren Teil eines Fördervorhabens ZOB / Bahnhofsvorplatz, von dem bisher nur die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes umgesetzt werden konnte. Die Neugestaltung des ZOB und damit verbunden die Sanierung / Erneuerung des Parkhauses wurde aus verschiedenen Gründen immer wieder verschoben.

Inzwischen wurden Parkhaus und ZOB flächenmäßig reduziert und Teile des Grundstückes - dem Hauptbahnhof zugewandt – mit einem Hotel bebaut. Die desolante städtebauliche Situation in der Raiffeisenstraße wurde damit bereinigt. Der Zustand von ZOB und Parkhaus wurde dadurch nicht verbessert, die städtebauliche Situation zwischen Hotel und Stresemannplatz hat sich in der Zwischenzeit eher verschlechtert.

Der Bauausschuss hat am 26.05.2011 (Drs. Nr. 0049/2011) in Kenntnis der Situation einen Grundsatzbeschluss gefasst. Für das ZOB-Grundstück, die Erneuerung des ZOB und das Parkhaus ist folgendes vorgesehen:

- Neugestaltung des ZOB auf den Flächen zwischen dem Hotel Atlantic und dem Stresemannplatz (Baufeld 1 und 2)
- Ermöglichung einer privaten Überbauung des ZOB nördlich angrenzend an das Hotel Atlantic (Baufeld 1). Auf Teilflächen des Baufeldes 1, zugewandt zur Kaistraße, wird auch die private Nutzung der Erdgeschoßebene gestattet.
- Neubau des Parkhauses über dem ZOB auf dem Baufeld 2. Der Tiefbunker an dieser Stelle soll in diesem Zusammenhang zurückgebaut werden.

Die Grundzüge der Planungen wurden in öffentlicher Sitzung im Bauausschuss, im Ortsbeirat und in Gesprächen mit dem Betroffenen dargelegt.

In der weiteren Vorbereitung hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 25.10.2012 die Vergabe der Generalplanerleistungen für den Neubau des Parkhauses an die Bietergemeinschaft gmp Hamburg/ AMP Parking, Karlsruhe, mit einer Auftragssumme in Höhe von 815.732,77 Euro beschlossen (Drs.-Nr. 0743/2012). Auf der Grundlage dieses Planungsauftrages wurde die Vorentwurfsplanung im April dieses Jahres abgeschlossen. Die Entwurfsplanung einschließlich der Kostenberechnung befindet sich in der Endabstimmung mit dem Eigenbetrieb Parken und dem Tiefbauamt, dem die Projektleitung obliegt. Es ist geplant, den Antrag auf Baugenehmigung noch im September einzureichen. Die Genehmigung für den Rückbau des alten Parkhauses wurde bereits erteilt.

Bestandteile der Planung sind:

- Freiräumen des Geländes mit
Rückbau des bestehenden Parkhauses
Teilabbruch Tiefbunker
Beseitigung der Bodenverunreinigungen aus Vornutzung sowie der Kampfmittelreste
Kostenanteil: ca. 1,86 Mio €
- Neubau eines Parkhauses für ca. 520 Parkplätze für Kurzzeitparker und Mieter einschließlich Tiefgründung
Kostenanteil: ca. 7,42 Mio €

In den o.g. Beschlussvorlagen und im Antrag auf Genehmigung des Wirtschaftsplans für den Eigenbetrieb Parken (Drs.-Nr. 0769/2012) wurde der Zusammenhang mit einer Reihe von beeinflussenden Faktoren dargelegt. Diese werden stichpunktartig noch einmal in aktualisierter Form zusammengefasst:

- ZOB und Parkhaus markieren einen städtebaulichen Missstand – oft in der Öffentlichkeit als „Schandfleck“ beschrieben – in zentraler Lage
- ZOB und Parkhaus sind Angsträume und entsprechen funktional nicht mehr den Anforderungen an Verkehrssicherheit, Sauberkeit und Barrierefreiheit.
- Das Fördervorhaben ZOB / Bahnhofsvorplatz muss ganzheitlich abgeschlossen werden, um nicht Gefahr zu laufen, die Fördermittel für den Bahnhofsvorplatz zurückzahlen zu müssen.
- Das bestehende Parkhaus ist inzwischen nicht mehr nur sanierungsbedürftig, sondern baufällig. Der Betrieb muss in Kürze eingestellt werden. Es sind dann keine Einnahmen mehr über dem Parkhaus zu erzielen. Das Parkhaus würde als wesentlicher Faktor zur Sicherung des Parkplatzangebotes der Innenstadt entfallen
- Ein Fachgutachten und die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Eigenbetriebes Parken belegen eine sehr gute wirtschaftliche Perspektive eines Parkhausneubaus, selbst auf der Grundlage konservativer Annahmen.
- Die Eigentümerin des Atlantic Hotels beabsichtigt, das zum Verkauf stehende Grundstück unmittelbar nördlich des Hotels von der Stadt zu erwerben, um dort ein Gebäude für Hotel- und Büronutzung, einschließlich Tiefgarage, zu errichten. Der Kaufvertrag befindet sich in der Abstimmung mit der KiWi und den städtischen Ämtern. Ein Abschluss der Verhandlungen wird noch im September erwartet. Der Terminplan des Investors geht von einem Abriss des bestehenden

Parkhauses im Februar/ März kommenden Jahres aus. Auf dieser Grundlage ist eine Fertigstellung Mitte 2015 avisiert.

- Aus baukonstruktiven und funktionalen Gründen (Stahlverbände, Rolltreppe) kann der Rückbau des Parkhauses nur in einem Zuge erfolgen. Ein Teilabbruch lediglich im Bereich des Baufeldes 1 ist nicht darstellbar. Der Rückbau des Parkhauses darf aus vergaberechtlichen Gründen nicht ohne Wettbewerb direkt an den Investor vergeben werden, da ein wesentlicher Teil der Leistungen auf dem bei der Stadt verbleibenden Grundstück zu erbringen ist (Baufeld 2). Die Leistungen unterliegen daher dem öffentlichen Vergaberecht.
- Die vom Land mit GVFG-Mitteln geförderte Baumaßnahme Umbau Bahnhofsvorplatz/ZOB erfordert eine Verlagerung der Busse für den Zeitraum des Umbaus: Geplanter Reisebusparkplatz nördlich der Gablenzbrücke und provisorische Haltestellen im Umfeld des ZOB. Die Bauleistungen für den Neubau des Reisebusparkplatzes einschließlich der provisorischen Haltestellen werden in Kürze vergeben.
- Die Baumaßnahme „Umbau ZOB“ ist funktional und im Hinblick auf den Bauablauf im Baufeld 1 mit den Rück- und Neubaumaßnahmen im Bereich des Parkhauses (Baufeld 2) eng verknüpft und erfordert ein koordiniertes Vorgehen. Die Entwurfsplanung für den Neubau des Parkhauses und für den Umbau des ZOB sind soweit fortgeschritten, dass die notwendigen Abstimmungen im Bereich der zahlreichen gemeinsamen Schnittstellen mit dem Investorenprojekt im Baufeld 1 erfolgen können.

Um den abgestimmten Terminplan unter Berücksichtigung des öffentlichen Vergaberechts einhalten zu können, ist beabsichtigt, den Rückbau des vorhandenen Parkhauses in Kürze auszuschreiben mit dem Ziel, den Abriss im Februar kommenden Jahres auszuführen. Eine entsprechende Deckung durch Eigenmittel des Eigenbetriebes Parken ist gegeben.

Die Öffentlichkeit, Anlieger und Nutzer des ZOB werden rechtzeitig über die konkreten Maßnahmen und den Zeitplan informiert. Für den Neubau des Parkhauses wird zu gegebener Zeit ein Beschlussantrag vorgelegt werden.

Peter Todeskino
Bürgermeister