



749_700-AS-03
Planungsbüro Poch+Zänker GmbH • Nonnenrain 3 • 99096 Erfurt

Landeshauptstadt Erfurt
Tiefbau- und Verkehrsamt

Steinplatz 1

99085 Erfurt

E-Mail:

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Kommunaler Tiefbau
Wasserwirtschaft
Kläranlagen
Straßenbau
Ingenieurbau
Anlagenbau
Sanierungsplanung
Städtebau Freiraumplanung

Nonnenrain 3 • 99096 Erfurt

Telefon (03 61) 3 40 58-10
Telefax (03 61) 3 40 58-11
E-mail info@poch-zaenker.de
Web: www.poch-zaenker.de

Datum

ph-ed

12.12.2017

Landeshauptstadt Erfurt - Parkplatz Karlstraße - TVA-Obj.-Nr. 66-3006 hier: Vorabeschtzung Anordnung Parkdeck/Parkhaus am Standort

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Gespräches vom 06.12.2017 wurden wir darüber informiert, dass möglicherweise als Alternative zum vorgesehenen, ebenerdigen und konventionell ausgebildeten Parkplatz parallel zur Adalbertstraße die für in etwa gleiche Kapazität ausgelegte Anordnung eines Parkdecks mit zwei Ebenen bzw. Parkhauses geprüft werden soll.

Dabei besteht zur Variante die Zielstellung, den notwendigen Flächenverbrauch des Flächendenkmals Nordpark für die Anordnung von Parkplätzen auf das Mindestmaß zu reduzieren.

In Vorbereitung Ihrer Aufgabenstellung sollen erste Hinweise zu den denkbaren Rahmenbedingungen zugearbeitet werden.

Ausgangssituation:

Mit dem zukünftigen Entfallen der Auenstraße als verbindendes Element zwischen Adalbertstraße und Marie-Elise-Kayser-Straße werden die im Gebrauchsrecht genutzten parallelen Stellflächen entfallen und der bestehende Parkdruck im Quartier Karlstraße/Adalbertstraße infolge der hohen Bebauungsdichte zunehmen. Zur teilweisen Kompensation ist parallel zur Adalbertstraße die Anordnung eines gestreckten Parkplatzes mit beidseitigen Stellflächen zu einer durchgezogenen Fahrbahn vorgesehen. Dieser ist im Südabschnitt mit ca. 58 Parkplätzen und im bereits sensiblen, dem Nordpark zugehörigen Areal des Nordabschnittes mit 25 Parkplätzen konzipiert.

Die zentrale Zufahrt soll über Karlstraße, eine Ausfahrtmöglichkeit am Nordende der Adalbertstraße vorgesehen werden.

Die Lageanordnung entspricht den aktuell vorhandenen Flächenverhältnissen unter der Bedingung, dass der wertvolle Baumbestand und insbesondere die vorhandene Platane im Mittelbereich durch den Parkplatz möglichst nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt werden.

Für die alternative Ausbildung eines Parkdecks bestehen damit Einschränkungen, die für dessen wirtschaftliche Gestaltung zum Teil aufgehoben werden müssen.

Technische Ausbildung Parkdeck:

Für die Ausbildung eines mit zwei Etagen vorgesehenen Parkdecks muss bei übereinanderliegenden Ebenen und etwa gleichen Breitenverhältnissen von ca. 16 m für die Hauptachse die Anordnung je einer Rotunde oder Wendelrampe zur Auf- und Abfahrt vorgesehen werden. Alternativ kann bei südlich versetzten Ebenen und etwa 32 m Breite die Zu- und Abfahrt innerhalb des Gebäudes über Rampen realisiert werden. Die Längenausdehnung des Gebäudes kann dabei im ersten Fall etwa 75 m, im zweiten Fall etwa 40 m betragen. Bei angesetzten Geschossdeckenhöhen von 2,3 m wird eine Höhe des umbauten Raumes von ca. 5 m über Bestandsgelände erforderlich. Hier wird bereits der Kronenbereich der vorhandenen Bäume erreicht, bei Anordnung eines 3-etagen Parkdecks sind wesentliche Baumrückschnitte bzw. Fällungen erforderlich. Infolge der hohen Nähe zur bestehenden Bebauung im südlichen Parkplatzbereich ist vor dem Hintergrund des Emissions- und Lärmschutzes von der Notwendigkeit eines Daches sowie einer Stahlbetonwand zur Adalbertstraße aus Lärmschutzgründen auszugehen. Weiterhin müssen die Fahrbereiche sehr wahrscheinlich lärmreduziert ausgeführt werden, so dass im Wesentlichen eine Stahlbetonkonstruktion zu erwarten ist, eine reine Stahlbauweise mit Verwendung entsprechender Blechplatten und vereinfachten Rampen kann sehr wahrscheinlich die geforderten Lärmwerte nicht einhalten.

Von einer Flächengründung für das Parkhaus wird ausgegangen, dies ließe sich durch Stahlbetonbodenplatte mit umlaufender Frostschutzschürze relativ einfach realisieren. Im Ergebnis würde dann für das obliegende Parkdeck sowie ggf. die Ausgestaltung des Flachdachs ebenfalls der Einsatz von Stahlbeton empfohlen werden. Die Fassaden und Außenwandgestaltung kann dabei unter Einsatz von Gestaltungselementen aus Lamellen, Begrünungen, hängenden Pflanzungen sowie Gründach in einer der Umgebung und dem Charakter des Nordparkes relativ gut angepassten Weise realisiert werden.

Insgesamt würde sich wahrscheinlich aus Lärmschutz- und Konstruktionsgründen eine Anordnung des Parkdecks im nördlichen Parkplatzbereich empfehlen, dies kollidiert jedoch mit den beabsichtigten gestalterischen Wirkungen des Entreè in den Nordpark. Die südliche Anordnung parallel zum Schulhof ist infolge der reduzierten Breitenverhältnisse sowie der unmittelbaren Einengung der Sichtachsen auf Schule und Nordpark aus Richtung der Karlstraße sowie den erhöhten Lärmschutzanforderungen mit wesentlicherer Beeinflussung des Gestaltungsbildes in diesem Areal verbunden. Baumfällungen sind erforderlich.

Kosten/Wirtschaftlichkeit:

Für die gemäß bestehender Vorplanung vorgesehenen Parkplätze wird von einem Aufwand von ca. 170 €/m² Verkehrsfläche netto entsprechend ca. 3.800,00 € netto je Parkstellfläche ausgegangen. Der vorläufig angenommene Bruttoaufwand liegt bei etwa 440.000,00 € brutto.

Die Ausbildung eines Parkhauses in Stahlbetonbauweise bei Berücksichtigung der hohen, zu erwartenden Auflagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens lässt einen spezifischen Aufwand von ca. 800 bis 1.000 €/m² Verkehrsfläche entsprechend etwa 10.000 bis 12.500,00 € Realisierungskosten je Stellplatz netto erwarten. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch mögliche zusätzliche Forderungen hinsichtlich Lärmschutz und Fassadengestaltung sowie Kompensation der im Bedarfsfall zu fällenden wertvollen Bäume ein deutlicher Mehraufwand entstehen kann.

Da im Fall der höheren Investitionsaufwendungen sicherlich die Refinanzierung des Parkdecks/Parkhauses durch Bewirtschaftung und Vermietung erforderlich wird, möchten wir uns erlauben darauf hinzuweisen, dass hierzu im Vorfeld evtl. eine Markterkundung durch Befragung der Anwohner hinsichtlich ihrer Bereitschaft zur dauerhaften Anmietung von Stellflächen realisiert wird.

Lediglich in den Betriebszeiten des Schwimmbades bzw. bei besonderen Ereignissen während der BUGA bzw. zu sonstigen Zeiten im Nordpark würde ein externer Parkdruck durch Besucher zu erwarten sein. Für die überwiegende Zeit des Jahres ist die potentielle Nutzung der Parkstellflächen durch Anwohner zu vermuten.

Genehmigungsfähigkeit:

Die Anordnung des Parkhauses im Flächendenkmal am Nordpark ist sicherlich aus denkmalschutzrechtlichen, Gründen der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie den Forderungen des Naturschutzes erheblich anspruchsvoller, als dies für den ohnehin schwierig einzuordnenden normalen Parkplatz zu erwarten ist. Die Auflagen des Sanierungsgebietes Auenstraße/Nordhäuser Straße sind ebenfalls zu berücksichtigen. Bezüglich der baurechtlichen Auflagen muss neben den Zu- und Anfahrsmöglichkeiten sowie den allgemeinen Baurechtsbestimmungen aus unserer Sicht insbesondere der Aspekt Lärm und Emissionen erschwert für die oberliegenden Parkebene(n) berücksichtigt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass aktiver Lärmschutz gegenüber der Häuserfront der Adalbertstraße am Parkhaus bspw. durch geschlossene Stahlbetonwand und Kapselung des Parkhauses mit Decke realisiert werden muss.

Die Überrechnung der denkbaren Lärmemissionen sollte im Fall des weiteren Verfolgens der Parkplatzlösung frühzeitig vorgenommen werden, um Sicherheit zu Konstruktion und resultierenden Kosten zu erhalten.

Zusammenfassend schätzen wir ein, dass die technische Realisierung eines Parkhauses am Standort alternativ zu den vorgesehenen Parkplatz sicherlich möglich ist, jedoch die Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild des Nordparkes, die wirtschaftliche Darstellung der Parkplätze mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sind und ggf. die Akzeptanz des sicher im Allgemeinen begrüßten zusätzlichen Parkraumes durch langfristige Mieter im Vorfeld abgeklärt werden muss.

Hinsichtlich der tatsächlich resultierenden Kosten sollten frühzeitig die Anforderungen des Lärm- und Emissionsschutzes erkundet und mit Bauamt und zuständigen Fachämtern abgeklärt werden, so dass die tatsächliche Anordnung des Parkdecks im südlichen und damit den Nordpark weniger betreffenden Bereiches möglich wird.

Für die Herstellung des Parkdecks kann als vorläufige Kostenannahme und überschlägig ein Gesamtaufwand von ca. 1,3 bis 1,4 Mio € brutto inkl. Mehrwertsteuer und 12 % Baunebenkosten bei Annahme von 83 Stellplätzen á 12.500,00 €/Stellplatz erwartet werden.

Für weitere Zuarbeiten und Auskünfte stehen wir ihnen jederzeit gern zur Verfügung und verbleiben mit der Bitte um Mitteilung zur weiteren Vorgehensweise.

Mit freundlichen Grüßen



Dr.-Ing. D. Poch