



Vorlage KT_02/2020
zur öffentlichen Sitzung des
Kreistags
am 24.01.2020

mit 2 Anlagen

An die
Mitglieder
des Kreistags

Kreishaus Ludwigsburg Generalsanierung Parkgarage Alt-Württemberg-Allee

1. Ausgangssituation

Im Juni dieses Jahres wurden die Sanierungsarbeiten in der Besuchertiefgarage in der Eugenstraße fertig gestellt. Im nächsten Schritt soll nun die Parkgarage Alt-Württemberg-Allee saniert werden. Die Parkgarage wurde im Jahre 1982 in Betrieb genommen. Die Betonelemente weisen inzwischen augenscheinlich gravierende Mängel auf. Die Park- und Fahrflächen sind in großen Teilen beschädigt. Um die Sanierungsarbeiten beurteilen zu können, mussten umfangreiche Untersuchungen durch Spezialisten durchgeführt werden. Die Verwaltung hat deshalb in eigener Zuständigkeit das Büro Zimbelmann GmbH, das schon bei den Kliniken erfolgreich mit Betonsanierungen befasst war, mit der Schadensaufnahme und der Durchführung von betontechnologischen Untersuchungen beauftragt. Das Büro hat zusammen mit dem Büro für Prüfstatik, Hildenbrand Ingenieure, ein detailliertes Sanierungskonzept erarbeitet.

2. Sanierungskonzept

Die Parkgarage besteht aus 5 Ebenen mit je ca. 50 Stellplätzen. Insgesamt verfügt sie derzeit über rund 250 Stellplätze. Weitere Stellplätze gibt es im Bereich der Vorfuhrspur bei der KFZ-Zulassung. Die Besucher nutzen die öffentliche Zufahrt von der Alt-Württemberg-Allee. Die Mitarbeiter des Landratsamts fahren über die Zufahrt des untersten Geschosses von der Ebene 0 zu. Hier sind auch die Dienstfahrzeuge untergebracht.

Die Untersuchung hat ergeben, dass eine Teilreparatur nicht sinnvoll ist, da keine dauerhafte Lösung erreicht werden kann. Um die tragenden Betonteile und die Deckenplatten in Zukunft vor Streusalzeintrag zu schützen, ist es dringend erforderlich, die kompletten Flächen zu überarbeiten und beschädigte Betonflächen zu sanieren. Die Abdichtungen, Treppenläufe, Beleuchtung und Brandschutztüren müssen dabei ebenfalls erneuert werden.

Wegen der Parkplatzproblematik wurde auch eine abschnittsweise Sanierung nach Ebenen untersucht. Dies ist aus Gründen des Bauablaufs aber nicht möglich. Zur Sanierung der Deckenplatten müssen alle Ebenen bis auf die Bodenplatte hinunter abgestützt werden. Das Parkhaus kann wegen der Abstützungen während der Sanierungsmaßnahme nicht genutzt werden.

3. Ersatzparkflächen für Besucher und Mitarbeiter

Die Sanierungsarbeiten werden etwa 12 Monate in Anspruch nehmen. Bei einer Aufstockung kommen noch 6 Monate hinzu. In dieser Zeit werden rund 250 Parkplätze für die Besucher der KFZ-Zulassung sowie für Mitarbeiter und Dienstfahrzeuge entfallen. Für die Dienstfahrzeuge, die dann überwiegend elektrisch betrieben werden, stehen in der Tiefgarage des 2. Bauabschnitts (Hindenburgstraße 30/1) Parkflächen mit Elektro-Anschlüssen zur Verfügung. Daneben müssen vorrangig in unmittelbarer Nähe zum Kreishaus Ersatzflächen für die entfallenen Besucherparkplätze der KFZ-Zulassung zur Verfügung gestellt werden. Daher ist vorgesehen, die Mitarbeiterparkplätze in der Tiefgarage des 1. Bauabschnitts (Hindenburgstraße 30) zu Besucherparkplätzen umzuwidmen und zusätzlich die 15 freien Parkplätze zwischen dem Backsteingebäude Friedrichstraße 71 und 2. Bauabschnitt (Hindenburgstraße 30/1) der KFZ-Zulassung als Vorfahrtspur und für Kunden anzubieten. Des Weiteren sollen die vorhandenen kreiseigenen Parkflächen rund um das Kreishaus überwiegend den Mitarbeitern dienen, die mit ihren privaten Fahrzeugen regelmäßig Dienstfahrten wahrnehmen.

Nachdem der Innenhof der ehemaligen Jägerhofkaserne mit ca. 150 Parkplätzen aufgrund der vorgesehenen Bebauung durch die Wohnbau Ludwigsburg im November 2019 entfallen ist, hat die Verwaltung bereits Anfang letzten Jahres Parkierungsalternativen im Umkreis von 1 bis 2 Kilometern untersucht und in diesem Zusammenhang auch Kontakt mit der Stadt Ludwigsburg und den Stadtwerken Ludwigsburg aufgenommen. Die Ersatzflächen sollen fußläufig oder mit dem ÖPNV gut an das Kreishaus angebunden sein. Die Stadtwerke haben ihre Unterstützung zugesagt und überlassen uns in verschiedenen Parkhäusern der Weststadt sowie hinter der Kunsteisbahn entgeltlich insgesamt circa 120 Parkplätze. Circa 50 Parkplätze kann die Stadt Ludwigsburg in der Bebenhäuserstraße zur Verfügung stellen. Damit hat der Landkreis bereits einen großen Teil der interimweise wegfallenden Parkplätze ersetzt. Nach eingehender Untersuchung können auf den Grünflächen des Areals Königsallee noch weitere 30 bis 40 Interimparkplätze baumverträglich hergestellt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Parkhaus Kaufland in der Friedrichstraße noch zusätzlich 20 Parkplätze anzubieten. Somit kommen wir auf bis zu 230 Ersatzparkplätze. Davon sind bei rund 120 Parkplätzen die täglichen Nutzungszeiten eingeschränkt (6:30 – 17:30 Uhr bzw. 7:00 – 15:00 Uhr). Dies muss bei der Vergabe der Mitarbeiterparkplätze berücksichtigt werden.

Der Personalrat wird beteiligt sobald feststeht, welche Variante zur Ausführung kommt. Die Mitarbeiter werden frühzeitig informiert und eingebunden. Die Verwaltung wird dafür werben, dass ein Teil der Mitarbeiter, zumindest für die Zeit der Sanierung, auf den ÖPNV umsteigt. Sobald der Bauablauf dies zulässt, werden die einzelnen Ebenen - mit den Kundenparkplätzen beginnend - sukzessive wieder freigegeben.

Aufstockung des Parkhauses

Im Zuge der Bearbeitung wurde auch die Möglichkeit einer Aufstockung der Parkgarage untersucht. Laut Berechnung des Büros für Prüfstatik, Hildenbrand Ingenieure, ist eine Aufstockung um eine Ebene mit 50 Stellplätzen ohne aufwendige statische Ertüchtigungsmaßnahmen möglich. Nachdem der Parkdruck in der Oststadt durch das Behördenquartier und die ansässigen Firmen sehr hoch ist, reichen die kreiseigenen Parkplätze sowie die Flächen im öffentlichen Straßenbereich für Besucher und Mitarbeiter des Kreishauses bei weitem nicht aus. Durch den Wegfall der 150 Stellplätze in der Jägerhofkaserne wurde dieser weiter erhöht. Hinzu kommt, dass die Kreisverwaltung aufgrund der stetig wachsenden Außendiensttätigkeiten darauf angewiesen ist, dass Mitarbeiter ihr privates Fahrzeug einsetzen. Die Stadt Ludwigsburg befürwortet eine Aufstockung der Parkgarage. Für diese müsste nach erster Prüfung eine baurechtliche Befreiung beantragt werden.

Eine darüber hinaus gehende Aufstockung des Gebäudes um weitere Ebenen lässt das bestehende Tragwerk nicht zu. Die Fundamente müssten mit nachträglichen Pfahlgründungen verstärkt werden. Zur Lastabtragung müssten zusätzliche, brandgeschützte Stützen eingebaut werden. Dadurch würden ca. 20 bis 30 Stellplätze nur noch auf eine Länge von 4,6 m nutzbar sein. Die beiden bestehenden Hausmeistergebäude würden durch eine weitere Aufstockung beeinträchtigt, da die Terrassen der beiden Wohngebäude zur Parkgarage orientiert sind.

Im Zuge der Bearbeitung wurde auch über einen Abriss und Neubau der Parkgarage nachgedacht. Da die Parkgarage mit dem Kreishausbau und den Hausmeistergebäuden konstruktiv verbunden ist, ist dies sehr kompliziert und aufwendig. Diese Variante wurde aus wirtschaftlichen Gründen verworfen (siehe Nr. 5 Kosten).

4. Kosten

Da die Parkgarage als Betrieb gewerblicher Art geführt wird, ist das Landratsamt hier zum Vorsteuerabzug berechtigt. Die Baukosten werden deshalb im Folgenden als Nettobeträge genannt und so im Haushalt veranschlagt.

Kostenschätzung (netto):

- | | |
|--|----------------------------------|
| • Generalsanierung der bestehenden Parkgarage (250 Stellplätze)
(incl. 50.000 Euro für die Interimparkplätze Königsallee) | 3,3 Mio. Euro |
| • Zusatzkosten für die Aufstockung um eine Ebene (50 Stellplätze) | 1,2 Mio. Euro |
| • Zusatzkosten für die Aufstockung um zwei Ebenen (100 Stellplätze)
(davon für die statische Ertüchtigung des Tragwerks) | 3,8 Mio. Euro
(1,4 Mio. Euro) |
| • Abriss bestehende Parkgarage und Neubau (300 Stellplätze) | 7,8 Mio. Euro |

Die Verwaltung empfiehlt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Generalsanierung und die Aufstockung um eine Ebene (50 Stellplätze) mit Gesamtkosten von 4,5 Mio. Euro ohne Umsatzsteuer.

Für die Anmietung von rund 190 Ersatzparkplätzen muss mit Mietkosten von jährlich 84.000 Euro gerechnet werden. Das jährliche Parkentgelt für die Nutzung der Parkgarage durch Besucher beträgt durchschnittlich 21.200 Euro. Da Ersatzflächen voraussichtlich nicht in gleichem Umfang zur Verfügung gestellt werden können, muss während der Sanierungsphase von einem Einnahmenrückgang ausgegangen werden. Für die Herstellung der 30 bis

40 Interimparkplätze auf dem Areal Königsallee und deren späterem Rückbau liegt die Kostenschätzung bei 50.000 Euro.

5. Finanzierung

Im Haushalt 2019 stehen 380.000 Euro zur Verfügung. Im Haushaltsplan 2020 sind folgende Beträge veranschlagt (Alle Zahlen ohne Umsatzsteuer):

Finanzhaushalt (Aufstockung um eine Ebene)

2020 600.000 Euro

2021 515.000 Euro

Insgesamt 1.115.000 Euro

Ergebnishaushalt (Generalsanierung)

2020 1.390.000 Euro

2021 1.138.000 Euro

Insgesamt 2.528.000 Euro

Die noch fehlenden rund 0,5 Mio. Euro werden im Haushaltsplan 2021 finanziert.

6. Termine

Die Ausführungszeit für die Generalsanierung beträgt 12 Monate. Für eine Aufstockung um eine Ebene benötigt man zusätzlich 6 Monate. Für eine Aufstockung um mehrere Ebenen würden zusätzlich 12 Monate benötigt.

Januar	2020	Grundsatzbeschluss, Auftragsvergabe Entwurfsplanung
April	2020	Feststellung Entwurfsplanung und Beauftragung bis zur Baureife
Juli	2020	Vergabe Bauleistungen
August	2020	Baubeginn
Februar	2022	Fertigstellung Generalsanierung und Aufstockung um eine Ebene

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in der Sitzung am 08.11.2019 dem Kreistag empfohlen, den nachfolgenden Beschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt,

- im Grundsatz die Generalsanierung und die Aufstockung des Parkhauses um eine Ebene zu den unter Ziffer 5. genannten Kosten,
- die Verwaltung zu beauftragen, die Entwurfsplanung und den Bauantrag zu fertigen,
- das Büro Zimbelmann GmbH, Sindelfingen und das Büro für Prüfstatik, Hildenbrand Ingenieure, Ludwigsburg, entsprechend zu beauftragen.