

September 2019

Tiefgarage auf dem Prüfstand – Alternativen werden diskutiert

Soll das neue Verbandsgemeindehaus in Montabaur eine Tiefgarage erhalten oder doch nicht? Diese Frage und ein alternativer Lösungsansatz werden derzeit von den politischen Gremien in Stadt und Verbandsgemeinde (VG) diskutiert – allerdings aus unterschiedlichen Perspektiven. Bürgermeister Ulrich Richter-Hopprich schlägt vor, dass VG und Stadt zusammenwirken mit dem Ziel, mehr zentrumsnahe Parkplätze zu schaffen. Dafür soll auf die kostenintensiven Stellplätze unter dem Verbandsgemeindehaus verzichtet werden. So könnten mit dem gleichen Geld wesentlich mehr Parkplätze entstehen. Im Laufe des Monats sollen Stadtrat und Verbandsgemeinderat (VGR) über den Vorschlag diskutieren und ihre jeweiligen Entscheidungen treffen. Bis zur Entscheidung des VGR wird die Planung einer Variante ohne Tiefgarage vorangebracht.

Verbandsgemeinde

Die VG ist Bauherrin des neuen Verbandsgemeindehauses. Bereits im Jahr 2017 hatte der VGR beschlossen, dass das neue Gebäude eine Tiefgarage (TG) erhalten und diese baulich und organisatorisch mit der benachbarten städtischen TG Nord verbunden werden soll. Man ging von 60 Stellplätzen aus, die Kosten dafür wurden mit 2 Mio. Euro beziffert. Während der Kostenrahmen von 2 Mio. Euro für den Bau der Tiefgarage nach wie vor Bestand hat, schrumpfte die Zahl der realisierbaren Stellplätze mit jedem Planungsfortschritt ein bisschen mehr: Innovative Haustechnik, Lagerflächen, ein zusätzlicher Serverraum sowie die Lage und Größe der Stützpfeiler brauchen viel Platz im Kellergeschoss, kosten also Stellplätze in der TG. Weil man die Haustechnik und die statische Konstruktion nicht einfach aus dem Gebäude auslagern kann, muss an Stellplätzen gespart werden. „Ein ganz normaler Vorgang im Planungsprozess. Man kann nicht jedes Detail, jeden Aspekt schon von Anfang an genau kennen. Alles greift ineinander. Man muss Schritt für Schritt abwägen und entscheiden. Das kennt jeder Bauherr“, erklärt der Bürgermeister. Laut aktuellem Planungsstand können nur noch 30 bis 35 Stellplätze in der TG realisiert werden; jeder Stellplatz würde dadurch rund 60.000 Euro kosten. Zum Vergleich: Bei 60 Stellplätzen lag der Preis bei rund 33.000 Euro je Stellplatz. Oberirdische Parkplätze in reinen Parkhäusern lassen sich aber heutzutage für 10.000 bis 18.000 Euro bauen. „Wir könnten also für 60.000 Euro drei bis vier Stellplätze schaffen, wenn wir auf die Tiefgarage verzichten und das Geld der Stadt geben, damit diese zentrumsnah Parkflächen baut“, so der Ansatzpunkt des Bürgermeisters für den städtebaulichen Vertrag. Mit diesem Vorschlag und mit der Frage, ob eine TG unter dem Verbandsgemeindehaus gebaut wird oder nicht, wird sich der VGR am 26. September auseinandersetzen.

Stadt

Die Stadt Montabaur als Standort des Verbandsgemeindehauses hat einige Aufgaben rund um den Neubau zu bearbeiten. Dazu gehört auch, dass sie sich um die Verkehrsanbindung kümmert. Seitdem die VG im Jahr 2016 das Baugrundstück zwischen Steinweg und Wallstraße gekauft hat, haben Stadt und VG immer wieder ihre Entscheidungen auf- und miteinander abgestimmt, um das Projekt gemeinsam voran zu bringen. So haben städtische und VG-Gremien zusammen über die Verkehrsanbindung des Gerberhofs beraten, die Vor- und Nachteile einer verbundenen Tiefgarage mit gemeinsamer Ein- und Ausfahrt abgewogen und vereinbart, dass die VG bei Bedarf fehlende Stellplätze bei der Stadt ablösen kann. Immer das Ziel vor Augen, dass sich die Parkplatzsituation in der Innenstadt nicht verschärfen darf, sondern sich im Gegenteil entspannen muss. „Dieses Thema müssen wir ohnehin dringend angehen, denn es ist klar, dass wir zentrumsnah neuen Parkraum schaffen müssen“, stellt Stadtbürgermeisterin Gabi Wieland fest, auch im Hinblick auf die anstehenden Bauprojekte am Konrad-Adenauer-Platz, an der Hospitalstraße und in der Bahnhofstraße. Der Stadtrat muss nun darüber entscheiden, ob er auf das Angebot des städtebaulichen Vertrages seitens der VG eingeht.

Ablöse und Stellplatznachweis

Wer heute ein neues Gebäude errichtet muss Pkw-Stellplätze nachweisen. Wie viele das jeweils sind, hängt von der Größe und Nutzung des Gebäudes ab. Im Falle des Verbandsgemeindehauses muss die VG den Nachweis über 68 Stellplätzen erbringen. Wenn die VG diese 68 Stellplätze nicht tatsächlich vorweisen kann, muss sie dafür eine so genannte Ablöse an die Stadt bezahlen; das sind derzeit 3.500 Euro je Stellplatz. Die Stadt soll dann mit dem eingenommenen Geld an anderer Stelle für Verbesserungen der Parksituation sorgen. Vor diesem Hintergrund schlägt Bürgermeister Richter-Hopprich den Gremien von Stadt und VG einen städtebaulichen Vertrag als alternative Lösung vor:

Der Lösungsvorschlag: Ein städtebaulicher Vertrag

Wenn die VG keine Tiefgarage unter das neue Verbandsgemeindehaus baut, muss sie die geforderten 68 Stellplätze anderweitig konkret nachweisen. Das möchte sie auf Vorschlag von Bürgermeister Richter-Hopprich in der städtischen TG Nord tun. 68 der dortigen 120 Stellplätze würden der VG zugeordnet, die aber nur 10-15 davon ständig mit Dienstfahrzeugen der Verwaltung belegt würde; die übrigen würden weiter für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen, z.B. für Besucher der Innenstadt oder der Verwaltung. Die TG Nord würde nach ihrer Sanierung weiter so betrieben wie bisher. Im Gegenzug bietet die VG an, statt der Ablösezahlung für 68 Stellplätze je bis zu 18.000 Euro zu zahlen, wenn die Stadt dafür zentrumsnah eine neue Parkanlage (z.B. ein Parkhaus) errichtet.

Falls die Stadt zustimmt, wäre der nächste Schritt, ein Parkkonzept für die Innenstadt zu entwickeln und dabei einen Standort für ein neues Parkhaus oder ähnliches zu finden. Die VG könnte dann ihre Planung für das Verbandsgemeindehaus ohne Tiefgarage weiterführen. Ein Keller für Haustechnik und Lagerfläche wird ohnehin benötigt, ist aber aus den 2 Mio. Euro für die TG schon rausgerechnet. „Finanziell bleibt es sich für uns ziemlich gleich, ob wir eine Tiefgarage bauen oder an die Stadt

zahlen, damit diese ein Parkhaus baut. Wir müssen nur zügig zu einer Entscheidung kommen, denn Verzögerungen im Bauzeitenplan kommen uns teuer zu stehen“, so der VG-Bürgermeister. „Aus meiner Sicht kann die Stadt nur gewinnen, denn sie muss ohnehin neuen Parkraum schaffen. Und für uns vereinfacht es das Bauprojekt, wenn wir auf die aufwendige Tiefgarage verzichten können.“

Sollte sich die Stadt gegen den städtebaulichen Vertrag entscheiden, könnte die VG an ihrer ursprünglichen Planung festhalten, nämlich die Tiefgarage unter dem Verbandsgemeindehaus bauen und die übrigen Stellplätze wie vereinbart ablösen.

INFOKASTEN

Spundwände in der Erde

„Prähistorische“ Funde machten die Planer am Rande des Grundstücks für das neue Verbandsgemeindehaus auf der Grenze zur TG Nord. Dort befinden sich noch alte metallene Spundwände in der Erde, die vermutlich für den Bau der TG Nord im Jahr 1992 gesetzt und dann einfach in der Erde belassen wurden. Es ist von der Oberfläche her nicht genau festzustellen, wie groß die Spundwände sind, wie tief sie reichen und vor allem in welchem Zustand sie sind. Sollte es nicht gelingen, sie mit einem Ziehversuch vollständig zu entfernen, müsste die Verbindungsrampe zwischen der TG Nord und der neuen TG um einige Meter verschoben werden. Das würde die Zahl der Stellplätze in der neuen TG Verbandsgemeindehaus auf 30 reduzieren.