

Oktober 2019

Verbandsgemeindehaus wird ohne Tiefgarage gebaut

Das neue Verbandsgemeindehaus in Montabaur wird ohne Tiefgarage gebaut. Das hat der Verbandsgemeinderat (VGR) beschlossen und gleichzeitig der Stadt einen städtebaulichen Vertrag vorgeschlagen mit dem Ziel, neuen Parkraum an anderer Stelle zu schaffen. Vielfältige Gründe in der Bauplanung hatten dazu geführt, dass sich der Bau einer eigenen Tiefgarage inzwischen als unwirtschaftlich darstellt: Bei gleichbleibenden Baukosten hat sich die Anzahl der möglichen Stellplätze von ursprünglich 60 auf nunmehr 30-35 reduziert. Verbandsgemeinde (VG) und Stadt wollen jetzt gemeinsam einen städtebaulichen Vertrag aushandeln. Dazu bittet Bürgermeister Ulrich Richter-Hoprich die Fraktionsvorsitzenden beider Räte an einen Tisch.

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, Entrauchungsanlagen, Lagerflächen, ein zusätzlicher Serverraum, die Verbindungsrampe zur TG Nord 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 und auch nicht im Gebäude anderswo unterbringen 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; bei 60 Stellplätzen lag der Preis noch bei rund 33.000 Euro je Stellplatz. Zum Vergleich: Oberirdische Parkplätze in reinen Parkhäusern lassen sich aber heutzutage für 10.000 bis 18.000 Euro bauen. Vor diesem Hintergrund hat der VGR einstimmig entschieden, keine Tiefgarage zu bauen und stattdessen mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. „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 an anderer Stelle Parkflächen baut“, so der Ansatzpunkt des Bürgermeisters. Ein Keller für Haustechnik und Lagerfläche wird ohnehin benötigt, ist aber aus den 2 Mio. Euro für die TG schon rausgerechnet.

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 Stellplätze 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.

Stadt

Die Stadt Montabaur als Standort des Verbandsgemeindehauses hat einige Aufgaben rund um den Neubau zu erledigen. 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. Der Stadtrat hat dem städtebaulichen Vertrag mit der Verbandsgemeinde zugestimmt, allerdings müssen im Zuge der Verhandlungen noch einige Eckpunkte genauer definiert werden.

Eckpunkte des städtebaulichen Vertrags

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 werden 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 wie bisher als städtisches Parkhaus betrieben. Im Gegenzug bietet die VG an, statt der Ablösezahlung für 68 Stellplätze je bis zu 18.000 Euro zu zahlen, wenn die Stadt dafür in eigener Verantwortung neuen Parkraum schafft. „Finanziell bleibt es sich für uns ziemlich gleich, ob wir eine Tiefgarage bauen oder an die Stadt zahlen, damit diese neuen Parkraum schafft. Wir müssen nur zügig zu einer Entscheidung kommen, denn Verzögerungen im Bauzeitenplan kommen uns teuer zu stehen“, so der Bürgermeister Richter-Hopprich.

Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat hatte Anfang September schon über die Eckpunkte des städtebaulichen Vertrags diskutiert und ihm grundsätzlich zugestimmt. Allerdings wurden dabei zwei Eckpunkte modifiziert, die nun noch mit dem VGR verhandelt werden müssen. Zum einen wollte der Stadtrat zwar, dass sich die Verbandsgemeinde an den Baukosten für 68 Stellplätze in einer neuen Parkplatzanlage beteiligt, allerdings sollte die Obergrenze von 18.000 Euro je Stellplatz nicht festgeschrieben werden. Zum anderen wollte man sich nicht zur (so wörtlich) „Errichtung einer öffentlichen zentrumsnahen Parkierungsanlage“ verpflichten und stellte deshalb der Formulierung ein „für den Fall“

voran. Vor allem der erste Punkt führte im VGR zu Unverständnis. Auf eine in der Höhe nicht begrenzte und zeitlich nicht definierte Zahlung für 68 Stellplätze könne man sich nicht einlassen, so der Tenor der Redebeiträge aus allen Fraktionen. Man werde dem städtebaulichen Vertrag nur zustimmen, wenn die Zahlung entsprechend dem ursprünglichen Angebot der VG limitiert werde. Andernfalls werde die VG schlicht die Ablöse von 3.500 Euro je Stellplatz an die Stadt zahlen, so der Beschluss. Bürgermeister Richter-Hopprich zeigte sich indes optimistisch, dass der städtebauliche Vertrag mit der Stadt zustande kommt. „Ich freue mich, dass sich der Stadtrat dafür ausgesprochen hat, gemeinsam mit der Verbandsgemeinde vorzugehen. Ich bin zuversichtlich, dass wir eine gemeinsame Lösung finden.“ Dazu wird er nun die Fraktionsvorsitzenden aus beiden Räten an den Verhandlungstisch bitten, um den Vertrag im Detail festzuschreiben, damit beide Räte ihn anschließend bestätigen können. Die Fraktionsvorsitzenden im VGR kündigten ihre Mitarbeit an.