

Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr

Sitzungsdrucksache Nr. 123/2007
-öffentliche Sitzung-**B e s c h l u s s v o r l a g e****TOP: Parkpalette Corneliusstraße****Vorgesehene Beratungsfolge:****Termine:**Gemeinsamer Ausschuss für Stadtplanung und
Umwelt sowie Bau und Verkehr 22.08.2007**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftrag, bis Ende des Jahres 2007 gemäß der in der Begründung dargelegten Alternative 2 nach einem Investor für die Wieder-Errichtung der Parkpalette einschließlich der Bebauung mit Wohnhäusern zu suchen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Ausgaben:	€
Lfd. jährliche Ausgaben:	€
Deckung:	HHSt.

Die finanziellen Auswirkungen sind insbesondere davon abhängig, ob und unter welchen Rahmenbedingungen ein Investor bereit ist, die vorgeschlagene Alternative 2 zu realisieren. Bei einem Abriss sowie darauffolgendem Neubau in gleicher Größenordnung würden der Stadt Kosten in Höhe von ca. 2,2 – 2,4 Mio. Euro entstehen.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe.

Begründung:

Die Ende der siebziger Jahre an der Corneliusstraße im Blockinnenbereich von der Stadt errichtete Parkpalette ist zur Zeit weitgehend gesperrt, da gutachterlicherseits erhebliche Mängel an der Bau- substanz festgestellt worden sind. Diese Untersuchungen haben gezeigt, dass ohne eine Einschränkung der Nutzung die Gefahr eines Einsturzes bei Überlastung durch Schnee, Eis und Parkverkehr nicht auszuschließen ist.

Die unterste Ebene mit ca. 50 Stellplätzen wird vom Verein Altstadtparken genutzt. Die beiden darüber liegenden Ebenen mit rund 100 Stellplätzen stehen für Anwohner, Gewerbetreibende und Besucher als Parkraum zur Verfügung, sind aber derzeit aus den genannten Gründen zu großen Teilen abgesperrt.

Für die Entscheidung über den weiteren Umgang mit der Parkpalette sind insbesondere folgende Aspekte von Bedeutung:

- **Verkehrliche Aspekte:**
Der ohnehin aufgrund der dichten Bebauung und fehlender Parkmöglichkeiten im Altstadtbereich hohe Parkdruck wurde durch die bereits vollzogene Sperrung der Parkpalette weiter erhöht. Das Ziel, welches im „Handlungskonzeptes Innenstadt“ formuliert ist, auch das Wohnen in der Innenstadt zu stärken, würde durch einen Komplett-Wegfall der dortigen Stellplätze erheblich erschwert werden.
- **Rechtliche Aspekte:**
Vertraglich hat sich die Stadt gegenüber einzelnen Grundstückeigentümern an der Werdohler Straße verpflichtet, eine Zufahrtsmöglichkeit zu den hinteren Grundstücksbereichen über die Parkpalette sicherzustellen. Darüber hinaus gibt es rechtskräftige Baugenehmigungen für einige Stellplätze und Garagen in diesem Bereich, die auf diese Zufahrtsmöglichkeit angewiesen sind.
- **Städtebauliche Aspekte:**
Der Blockbereich Corneliusstraße, Werdohler Straße und Herrmannstraße weist nur in Teilen eine geschlossene Struktur auf. Insbesondere an der Corneliusstraße gegenüber der Fassade der Stadtbücherei im Einfahrtsbereich zur heutigen Parkpalette weist er eine Lücke auf, die aus städtebaulicher Sicht geschlossen werden sollte, um einen geschützten Innenhofbereich zu ermöglichen, der sich auch zu Wohnzwecken gut eignen würde.

Nach mündlicher Aussage des Gutachters kommt eine Sanierung aus technischer Sicht wegen der umfangreichen Schäden nicht in Betracht. Aufgrund der immensen finanziellen Auswirkungen ist beabsichtigt, die Möglichkeiten einer Sanierung der Parkpalette durch ein öffentlich vereidigtes Sachverständigenbüro zusätzlich überprüfen zu lassen.

Vor dem Hintergrund der oben genannten Aspekte stehen damit im Wesentlichen die unten erläuterten zwei Alternativen zum Umgang mit der Parkpalette zur Verfügung. Zum einen ist dies der komplette Abriss mit dem Ziel, eine vergleichbare Parkpalette wieder zu errichten. Zum anderen ist das die Veräußerung des Grundstücks an einen Investor mit dem Ziel, dort neben einer neuen Parkgarage Wohnbebauung zu realisieren und im gleichen Zuge für die Stadt ein zu definierendes Kontingent an öffentlich zugänglichen Stellplätzen wieder herzustellen.

Gutachterlicherseits untersucht wurde weiterhin die Möglichkeit, die Parkpalette bis auf die untere Parkebene abzurechen. Von dieser Möglichkeit wird jedoch abgeraten, da die Nutzung des oberen Parkdecks dann nur während der Sommermonate und ausschließlich durch PKW zulässig wäre. Zudem ist eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Werdohler Straße damit nicht möglich.

Alternative 1 sieht den Abriss und Neubau der Parkpalette durch die Stadt im Verhältnis eins zu eins vor. Hierfür sind 2,2 – 2,4 Mio. € an Baukosten zu veranschlagen. Die Abwicklung dieser Baumaßnahme einschließlich der Vorfinanzierung kann von der Stadt dabei auch alternativ der STL Bauträger- und Beteiligungs- GmbH übertragen werden.

Alternative 2 sieht die Veräußerung eines etwa 2.900 m² (je nach Zuschnitt) großen städtischen Grundstücksteil an einen Investor vor, der auf der Fläche eine der Parkpalette vergleichbare Parkierungsanlage errichtet, deren oberste Ebene die Basis für die Errichtung einzelner Wohngebäude darstellt. Zur Corneliusstraße und evtl. zur Herrmannstraße sollten Gebäude den Blockbereich schließen, im Blockinneren könnten zweigeschossige Einzelgebäude eine ruhige Wohnumgebung ermöglichen (insgesamt maximal ca. 20-25 Wohneinheiten, alternativ sind zur Corneliusstraße auch einzelne Büroflächen möglich).

Um den durch die Sperrung der Parkpalette entstandenen Parkdruck wieder zu entspannen, sollte der Investor mindestens 100 Stellplätze schaffen, die der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und dem Verein Altstadtparken zur Verfügung gestellt werden.

Da derzeit nicht abgeschätzt werden kann, wie attraktiv ein solches Grundstück mit den o.a. Auflagen für einen Investor ist, sollte die Verwaltung bis Ende des Jahres 2007 versuchen, einen oder mehrere potentielle Interessenten zu ermitteln, um die als Alternative 2 dargestellte Bebauung zu verwirklichen.

Lüdenscheid, den 13.08.2007

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter