FILDERSTADT
Eine Stadt.
Viele Möglichkeiten.

Beschlussvorlage
Nr. 0017/2022

Filderstadt, 13. Oktober 2022

P+R-Parkhaus
- Rückbaukonzept
- Weiteres Vorgehen

Amt:	**Filderstadtwerke**
Sachbearbeitung:	**Meier, Jan**
Beteiligte Ämter:	**Referat für Wirtschaft und Marketing; Revisions- und Prüfungsamt; Stadtkämmerei; Ordnungsamt; Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung; Baurechts- und Bauverwaltungsamt; Hochbauamt**

Beratungsfolge:	**Termin**	
Betriebsausschuss Stadtwerke	**16.11.2022**	nichtöffentlich
Gemeinderat	**12.12.2022**	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Das Rückbaukonzept für das P+R-Parkhaus wird zur Kenntnis genommen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante 3 des Rückbaukonzepts mit Interimsnutzung von bis zu 86 Parkplätzen weiterzuverfolgen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Rücktragung des Parkhausgebäudes mit Grundstück aus dem Betriebsvermögen der Filderstadtwerke in das Vermögen der Stadt Filderstadt vorzubereiten

4. Im städtischen Haushalt sind im Jahr 2023 bei Kontierung 44310620/20143092 für die weiteren Planungen Finanzierungsmittel in Höhe von 75.000 Euro außerplanmäßig zur Verfügung zu stellen. Die Deckung erfolgt zu Lasten des Ergebnisses 2023.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:	**ja**	**x**	**nein**	
Personelle Auswirkungen	**ja**	**x**	**nein**	

Auswirkungen Integriertes Nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Auswirkungen INSEK		ja, positiv*
		ja, negativ*
	x	nein
Wenn ja, negativ: Besteht eine alternative Vorgehensweise		ja*
		nein*

*Erläuterung siehe letzte Ziffer der Vorlage

Sachverhalt:

Vorgang: Vorlagen Nrn. 0321/2021, 0170/2022

Anlagen: Rückbaukonzept mit Untersuchung möglicher Interimsnutzungen von Drees & Sommer

1. Rückbaukonzept mit Untersuchung möglicher Interimsnutzungen von Drees & Sommer

Auf Basis eines Beschlusses des Gemeinderats in seiner Sitzung am 19. Januar 2022 haben die Filderstadtwerke Drees & Sommer mit der Erstellung einer Rückbaukonzeption für das P+R-Parkhaus in Bernhausen und der Untersuchung möglicher Interimsnutzungen beauftragt.

Im Auftragsumfang enthalten waren eine Begehung und Analyse der IST-Situation, ein Konzeptionsworkshop zur Ausarbeitung möglicher Interimsnutzungen, die Untersuchung der Rückbauvarianten auf technische Umsetzbarkeit sowie die Erstellung von Grobkostenschätzungen für die Varianten.

Die Ergebnisse der Untersuchung liegen zwischenzeitlich vor und konnten innerhalb der Stadtverwaltung abgestimmt werden.

Das Konzept sieht drei mögliche Varianten zum Rückbau und zur Interimsnutzung vor, die in der Anlage ausführlich dargestellt werden.

Die wesentlichen Ergebnisse und Erkenntnisse von Drees & Sommer sind nachfolgend zusammengestellt:

- Die Dauer einer Interimsnutzung zwischen Rückbau P+R-Parkhaus und Neubau Verwaltungsgebäude an gleicher Stelle wird auf knapp ein Jahr eingeschätzt.

- Die „sowieso“ Rückbaukosten unabhängig von einer Interimsnutzung werden mit rund 1.020.000 Euro netto (Kostenstand 09/2022) dargestellt.

- Variante 1 „Kurze Rampe“ sieht bei Zusatzkosten von rund 250.000 Euro netto eine interimsweise Schaffung von 39 Parkplätzen vor.

- Variante 2 „Temporäres Dach“ sieht bei Zusatzkosten von rund 652.000 Euro netto eine interimsweise Schaffung von 86 Parkplätzen vor.

- Variante 3 „Bestandsdecke erhalten“ sieht bei Zusatzkosten von rund 172.000 Euro netto eine interimsweise Schaffung von 86 Parkplätzen vor.

- Basierend auf der groben Kostenschätzung in Abhängigkeit der geringen Nutzungszeit kann eine Empfehlung für eine Interimsnutzung nur für längere Nutzungszeiträume gegeben werden.

- Sollte eine Interimsnutzung angedacht werden, stellt sich Variante 3 am sinnvollsten dar. Hier wird der Rückbau lediglich unterbrochen ohne zusätzliche Elemente im großen Umfang einbringen zu müssen, die anschließend erneut rückgebaut werden müssen. Eine statische Sicherung und zusätzliche Verstärkung der verbleibenden Konstruktion ist jedoch auch hier erforderlich.

2. Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Die Planungen der Stadt Filderstadt sehen vor, an dem bisherigen Standort des P+R-Parkhauses in absehbarer Zeit ein Verwaltungsgebäude zu errichten. Da davon auszugehen ist, dass in dem Verwaltungsgebäude im Wesentlichen hoheitliche Nutzungen untergebracht werden, ist kein Vorsteu-

erabzug möglich. Insofern sind die „sowieso“ Rückbaukosten brutto mit rund 1,2 Mio. Euro zu veranschlagen. Gleiches gilt für die Zusatzkosten für eine mögliche Interimsnutzung, so dass in den weiteren Betrachtungen ebenfalls Bruttokosten angesetzt werden.

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird zudem davon ausgegangen, dass die bisherige Entgeltregelung (bis 12 h/1 Euro, bis 24 h/2 Euro) auch bei einer Interimsnutzung Geltung haben wird.

Somit ergibt sich bei einer Interimsnutzung von rund einem Jahr folgende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Kosten brutto (gerundet)	298.000 €	777.000 €	204.000 €
Anzahl Stellplätze	39	86	86
Kosten pro Stellplatz	7.641 €	9.035 €	2.372 €
Kosten pro Stellplatz pro Tag bei 12 Monaten Nutzungsdauer (365 Tage)	21 €	25 €	6 €
Erlös pro Stellplatz pro Tag (1 € je 12 Std., 2 € je 24 Std.)	2 €	2 €	2 €
Erlös pro Stellplatz pro Tag bei 12 Monaten Nutzungsdauer (365 Tage)	730 €	730 €	730 €
Erlöse insgesamt bei 12 Monaten Nutzungsdauer (300 Tage)	28.470 €	62.780 €	62.780 €
Defizit bei 12 Monaten Nutzungsdauer (360 Tage)	269.530 €	714.220 €	141.220 €

Entsprechend der Einschätzung von Drees & Sommer schlägt die Verwaltung die Realisierung der Variante 3 vor.

3. Weiteres Vorgehen

Die Realisierung der vorgeschlagenen Rückbauvariante 3 mit Interimsnutzung setzt eine detailreiche Planung in einem schwierigen Bauumfeld mit Busbahnhof, Fußgänger- und Fahrzeugverkehr voraus. Nach dem Beschluss für die Variante 3 durch den Gemeinderat ist ein für solch ein komplexes Vorhaben geeignetes Ingenieurbüro zu beauftragen und der Planungsprozess zu starten. Es ist davon auszugehen, dass hierfür das Jahr 2023 komplett in Anspruch genommen werden muss.

Parallel werden die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) fortgesetzt mit dem Ziel das Grundstück des P+R-Parkhauses in das Sanierungsgebiet miteinzubeziehen. Soweit die Fördervoraussetzungen erfüllt sind, wäre dies dann verbunden mit der Möglichkeit einer Förderung des Abbruchs.

Das Grundstück und das Parkhausgebäude ist Betriebsvermögen der Filderstadtwerke. Durch die zukünftige Nutzung des Grundstücks für Verwaltungszwecke ist eine Rückübertragung des Grundstücks mit Gebäude aus dem Vermögen der Filderstadtwerke zum aktuellen Verkehrswert in das Vermögen der Stadt Filderstadt erforderlich. Dies soll ebenfalls im Jahr 2023 vorbereitet werden. In der Folge werden der Rückbau sowie alle weiteren Baumaßnahmen in die Zuständigkeit des Hochbauamts fallen.

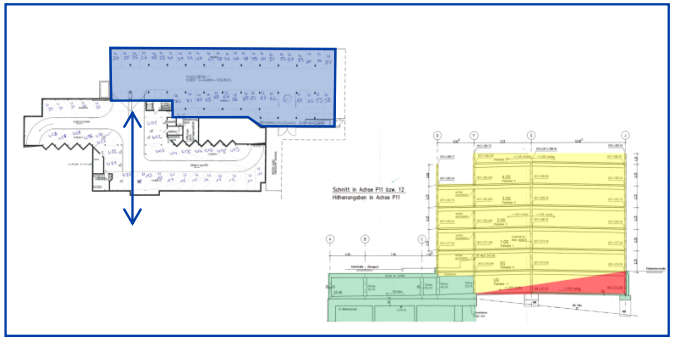
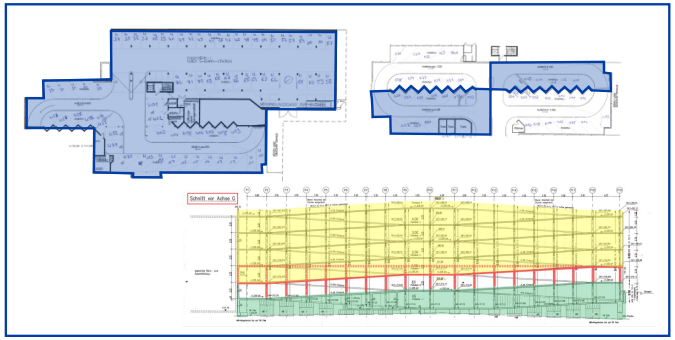
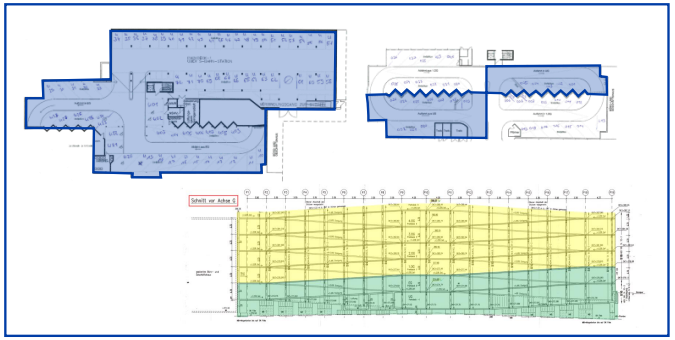
DREES & SOMMER

RÜCKBAUKONZEPT PARKHAUS FILDERSTADT

Untersuchung möglicher Interimsnutzungen

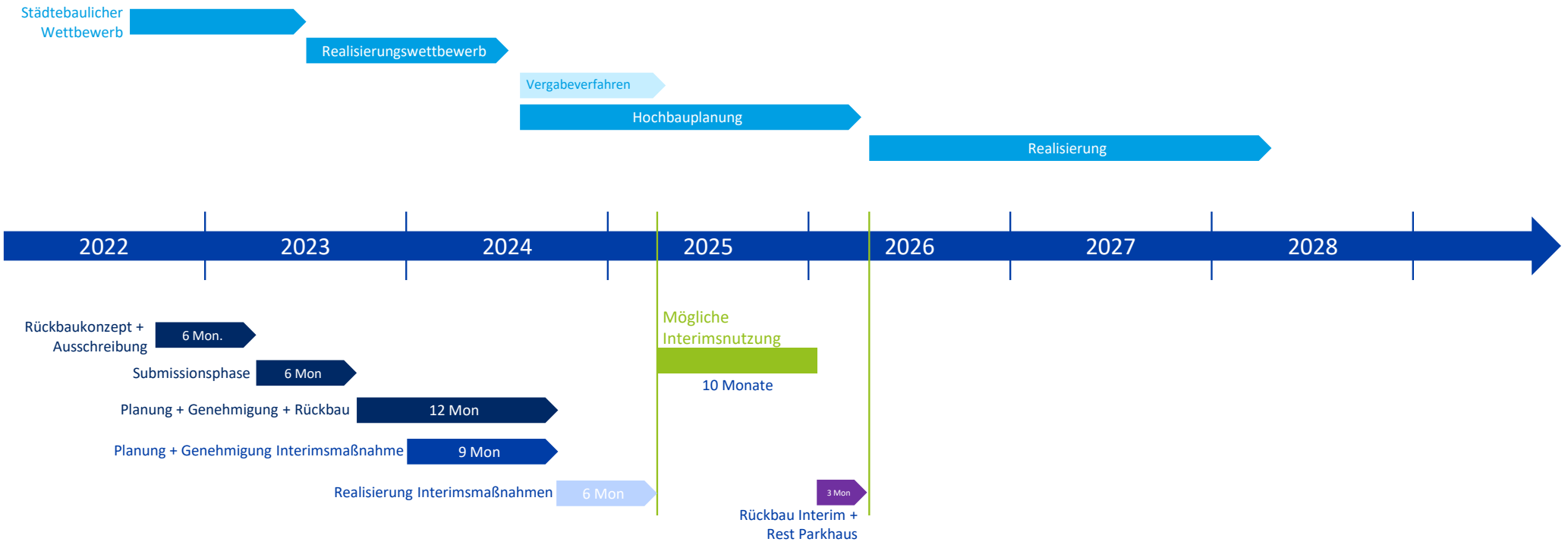
RÜCKBAUKONZEPT

Betrachtungsvarianten

Variante 1: Kurzrampe 39 Stpl.	Variante 2: Temporäres Dach (86 Stpl.)	Variante 3: Bestandsdecke erhalten (86 Stpl.)
		
Vollständiger Rückbau des Ständerwerks	Rückbau bis EG	Rückbau bis 1. OG
Rampe	Stützen EG	Stützen EG/OG
Überdachung	Überdachung	
Feuertreppe		
Zusätzliche Planungskosten + Baustelleneinrichtungen		

RÜCKBAUKONZEPT

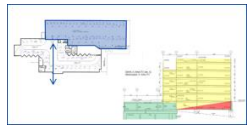
Zeitfenster für Rückbau, Neubau und mögliche Interimsnutzung

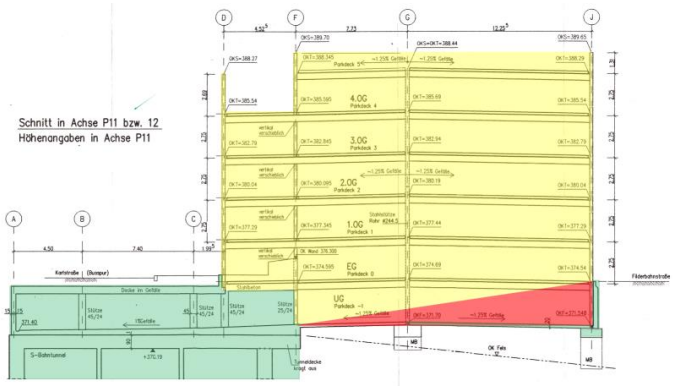


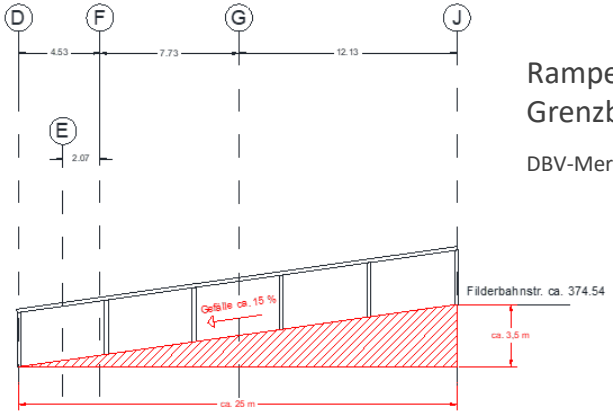
DREES & SOMMER

RÜCKBAUKONZEPT

Variante 1 „Kurze Rampe“ – Ansatz möglicher erf. Baumaßnahmen

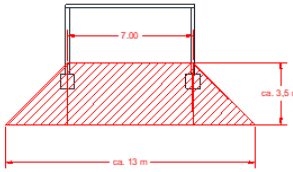






Rampenneigung mit 15% im Grenzbereich

DBV-Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“



Erforderliche Maßnahmen:

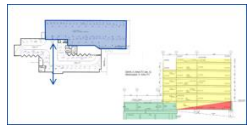
- Rückbau des Parkhauses zw. den Achsen F-J bzw. D-J bis auf die **Wände und Bodenplatte im UG, die als Baugrubensicherung dienen.**

  → eingeschossige Tiefgarage im UG auf S-Bahntunneldecke bleibt erhalten

- **Aufschüttung und Verdichtung erf. Rampe (rot)** als temporäre Zufahrt ins UG von der Filderbahnstraße
- Herstellung einer **Überdachung der Rampe als Stahlkonstruktion**
- **Nach Interimsnutzung / vor Realisierungsphase:** Rückbau Interim (Rampe, Überdachung) + Rest Parkhaus (Wände / Bodenplatte im UG)

RÜCKBAUKONZEPT

Variante 1 „Kurze Rampe“ – Grobkostenschätzung



	Pos.	Beschreibung	Menge	Einheit	E.P. €	G.P. €
Rückbau Phase I		Rückbau Parkhaus Achsen F-J bzw. D-J bis auf UG-Wände und Bodenplatte (inkl. Planung, Abbruch, Entsorgung). Verbleibende Bauteile dienen als Baugrubensicherung	26264	m³	35,00 €	919.240 €
		Baustelleneinrichtung (z.B. Schutzmaßnahmen Straße, Container, Reinigung etc.)			Pauschal	100.000 €
Interims -maßnahmen		Planungskosten			Pauschal	5.000 €
		Herstellung aufgeschütteter Rampe	625	m³ Schotter	40,00 €	25.000 €
		Überdachung Stahlkonstruktion	7000	kg Stahl	7,00 €	49.000 €
		Gründung Überdachung	20	m³ STB	400,00 €	8.000 €
Rückbau nach Interimsnutzung		Baustelleneinrichtung			Pauschal	15.000 €
		Rückbau Überdachung	175	m²	Pauschal	10.000 €
		Rückbau / Aushub Rampe	625	m³	20,00 €	12.500 €
		Abbruch und Entsorgung restliche Bauteile Parkhaus (Wände UG + BPL)	3136	m³	40,00 €	125.440 €
					Summe	**1.269.180 €**

Absolut:	249.940 €
Pro Stellplatz:	6.409 €
Stellplatz/Monat*:	641 €
Stellplatz/Tag*:	23 €

* jeweils für 10 Monate Nutzungsdauer, Ansatz: 28 Tage/Monat

„sowieso“ Rückbaukosten:
1.019.240 €

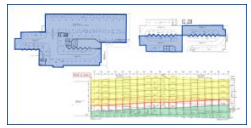
39
Stpl.

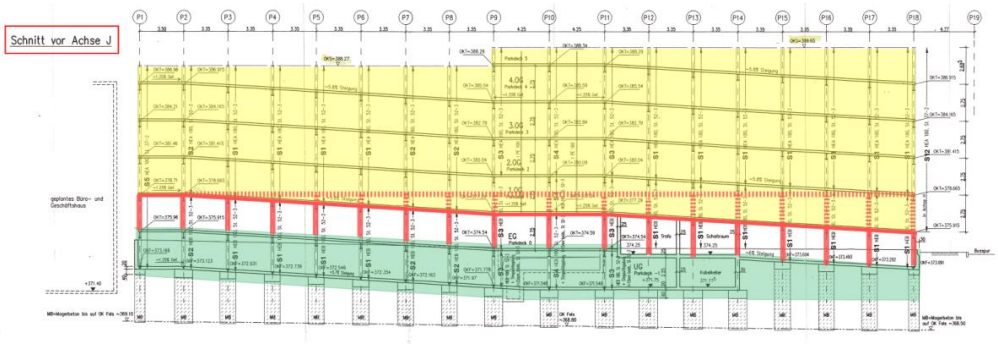
Kosten verstehen sich „netto“

DREES & SOMMER

RÜCKBAUKONZEPT

Variante 2 „Temporäres Dach“ – Ansatz möglicher erf. Baumaßnahmen





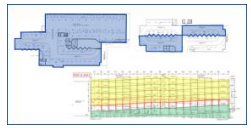
Alternativ: Flachdachkonstruktion (vorteilhaft hinsichtlich Dachentwässerung, Ausbildung Fugen)

Erforderliche Maßnahmen:

- **Rückbau** des Parkhauses zw. den Achsen F-J bzw. D-J **bis OK-Decke ü. UG**.
  - UG und EG des Parkhauses werden in der Interimslösung als Parkfläche benutzt
  - Es wird empfohlen die bestehenden Stützen im EG (sanierungsbedürftig) abzureißen und neue Stützen für die Überdachung vorzusehen
- **Durchstützung / Entlastung Stützen im UG** (analog bereits durchgeführter roter bzw. weißer Zusatzstahlstützen)
- Herstellung einer **Überdachung im EG**
- **Nach Interimsnutzung / vor Realisierungsphase:** Rückbau Interim (Überdachung + Durchstützung) + Rückbau Rest Parkhaus (UG)

RÜCKBAUKONZEPT

Variante 2 „Temporäres Dach“ – Grobkostenschätzung



	Pos.	Beschreibung	Menge	Einheit	E.P. €	G.P. €
Rückbau Phase I		Rückbau Parkhaus Achsen F-J bzw. D-J bis OK-Decke ü. UG (inkl. Planung, Abbruch, Entsorgung)	21560	m³	35,00 €	754.600 €
		Baustelleneinrichtung (z.B. Schutzmaßnahmen Straße, Container, Reinigung etc.)			Pauschal	100.000 €
Interims -maßnahmen		Planungskosten			Pauschal	10.000 €
		Durchstützung / Entlastung Stützen im UG	7000	kg Stahl	7,00 €	49.000 €
		Überdachung Stahlkonstruktion	75000	kg Stahl	7,00 €	525.000 €
		Trapezblech				
		Stützen				
		Träger				
Rückbau nach Interimsnutzung		Baustelleneinrichtung			Pauschal	15.000 €
		Rückbau Überdachung	1421	m²	Pauschal	30.000 €
		Abbruch und Entsorgung restliche Bauteile Parkhaus UG (inkl. Durchstützung)	4704	m³	40,00 €	188.160 €
					Summe	1.671.760 €

Absolut:	652.520 €
Pro Stellplatz:	7.587 €
Stellplatz/Monat*:	759 €
Stellplatz/Tag*:	27 €

* jeweils für 10 Monate Nutzungsdauer, Ansatz: 28 Tage/Monat

„sowieso“ Rückbaukosten:
1.019.240 €

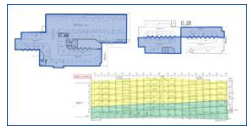
86
Stpl.

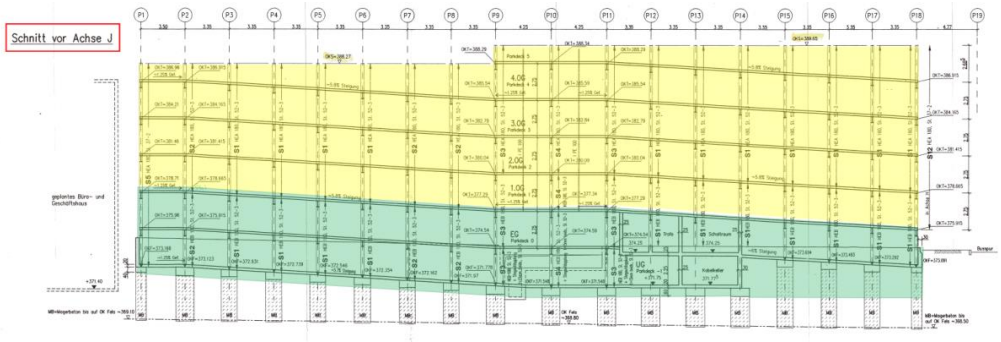
Kosten verstehen sich „netto“

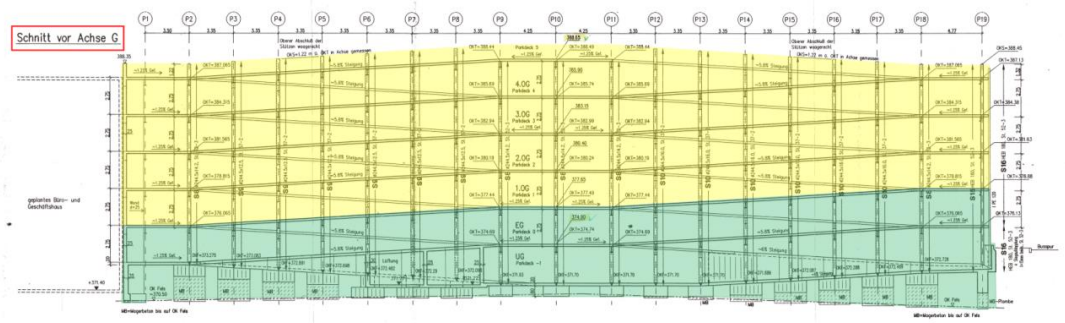
DREES & SOMMER

RÜCKBAUKONZEPT

Variante 3 „Bestandsdecke erhalten“ – Ansatz möglicher erf. Baumaßnahmen





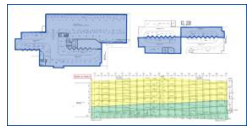


Erforderliche Maßnahmen:

- **Rückbau** des Parkhauses zw. den Achsen F-J bzw. D-J **bis OK-Decke ü. EG.**
  - UG und EG des Parkhauses werden in der Interimslösung als Parkfläche benutzt
  - Decke ü. EG bleibt erhalten und dient als Überdachung (stark geneigte bzw. versetzte Flächen / kein Flachdach)
- **Durchstützung / Entlastung Stützen im UG und EG** (analog bereits durchgeführter roter bzw. weißer Zusatzstahlstützen)
- **Nach Interimsnutzung / vor Realisierungsphase:** Rückbau Interim (Durchstützung) + Rückbau Rest Parkhaus (UG + EG)

RÜCKBAUKONZEPT

Variante 3 „Bestandsdecke erhalten“ – Grobkostenschätzung



	Pos.	Beschreibung	Menge	Einheit	E.P. €	G.P. €
Rückbau Phase I		Rückbau Parkhaus Achsen F-J bzw. D-J bis OK-Decke ü. EG (inkl. Planung, Abbruch, Entsorgung)	17248	m³	35,00 €	603.680 €
		Baustelleneinrichtung (z.B. Schutzmaßnahmen Straße, Container, Reinigung etc.)			Pauschal	75.000 €
Interims -maßnahmen		Planungskosten			Pauschal	5.000 €
		Durchstützung / Entlastung Stützen im UG	7000	kg Stahl	7,00 €	49.000 €
		Durchstützung / Entlastung Stützen im EG	11000	kg Stahl	7,00 €	77.000 €
Rückbau nach Interimsnutzung		Baustelleneinrichtung			Pauschal	20.000 €
		Abbruch und Entsorgung restliche Bauteile Parkhaus UG + EG (inkl. Durchstützung)	9016	m³	40,00 €	360.640 €
		Summe				**1.190.320 €**

Absolut:	171.080 €
Pro Stellplatz:	1.989 €
Stellplatz/Monat*:	199 €
Stellplatz/Tag*:	7 €

* jeweils für 10 Monate Nutzungsdauer, Ansatz: 28 Tage/Monat

„sowieso“ Rückbaukosten:
1.019.240 €

86
Stpl.

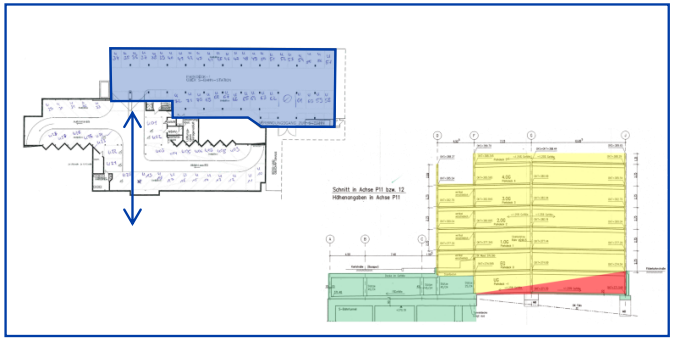
Kosten verstehen sich „netto“

DREES & SOMMER

RÜCKBAUKONZEPT

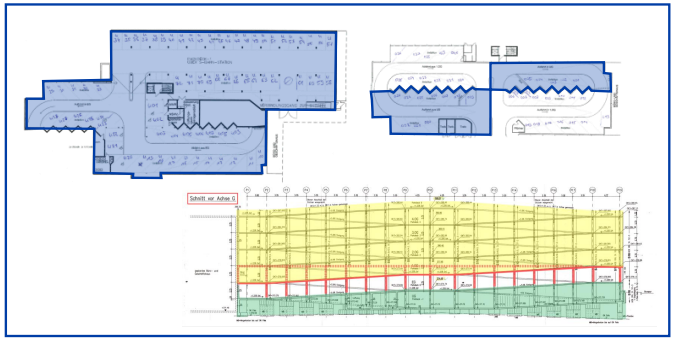
Grobkostenschätzung der Varianten im Vergleich

Variante 1: Kurzrampe 39 Stpl.



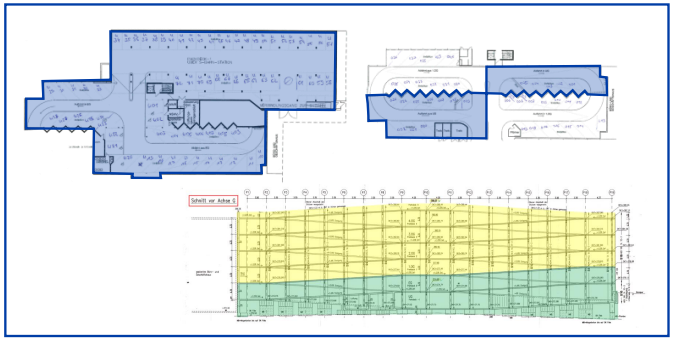
Geschätzte zusätzliche Kosten	
Absolut:	249.940 €
Pro Stellplatz:	6.409 €
Stellplatz/Monat*:	641€
Stellplatz/Tag*:	23 €

Variante 2: Temporäres Dach (86 Stpl.)



Geschätzte zusätzliche Kosten	
Absolut:	652.520 €
Pro Stellplatz:	7.587 €
Stellplatz/Monat*:	759 €
Stellplatz/Tag*:	27 €

Variante 3: Bestandsdecke erhalten (86 Stpl.)



Geschätzte zusätzliche Kosten	
Absolut:	171.080 €
Pro Stellplatz:	1.989 €
Stellplatz/Monat*:	199 €
Stellplatz/Monat*:	7 €

* jeweils für 10 Monate Nutzungsdauer, Ansatz: 28 Tage/Monat

Kosten verstehen sich „netto“

RÜCKBAUKONZEPT

Technische Einschätzung und Risiken der Varianten

VARIANTE 1: KURZE RAMPE

+

- **Schnellere Bauausführung** bzw. Rückbau der Interimslösung

–

- **Weniger Stellplätze** verfügbar
- **Risiko Wasseraustritt in der Baugrube** bzw. **zusätzliche Sicherungsmaßnahmen** der geböschten Flächen ggf. erforderlich (Zusatzkosten)
- **Neigung Rampe grenzwertig**

VARIANTE 2: TEMPORÄRE ÜBERDACHUNG

+

- **mehr Stellplätze** verfügbar

–

- Stahlkonstruktion **Überdachung teuer**
- **Umfangreichere Maßnahmen** erforderlich zur Entlastung / Durchstützung bestehender Stützen bzw. Herstellung neuer Überdachung
- **Aufwändigere Rückbauarbeiten** nach Interimsnutzung (komplettes UG)
- **Mögliche Platzbeschränkung** wegen der Durchstützungen (UG)
- **Entwässerung Parkfläche** klären (ggf. seitlich schließen, Zusatzkosten zu berücksichtigen)
- **Keine ebene Parkfläche** (Decken im Bestand sind versetzt)

VARIANTE 3: BESTANDSDECKE ERHALTEN

+

- **mehr Stellplätze** verfügbar
- **Kostengünstigste Lösung**
- **Mögliche Nutzung bisheriger Interimsstützen zurückgebauter Stockwerke denkbar**

–

- **Umfangreichere Maßnahmen** erforderlich zur Entlastung / Durchstützung bestehender Stützen (gegenüber Var. 2)
- **Aufwändigere Rückbauarbeiten** nach Interimsnutzung (komplettes UG + EG)
- **Mögliche Platzbeschränkung** wegen der Durchstützungen (UG+EG)
- **Keine ebene Parkfläche** (Decken im Bestand sind versetzt)

DREES & SOMMER

RÜCKBAUKONZEPT

Management Summary

- Entsprechend den Gutachten und eigenen Begehungen ist ein **Rückbau des Parkhauses notwendig**.
- Es wurden **drei Rückbaukonzepte untersucht**, die eine Interimsnutzung grundsätzlich ermöglichen (Kurze Rampe, Temporäres Dach, Bestandsdecke erhalten).
- Die Zeitliche Abfolge aus Rückbau, Interimsnutzung und Errichtung des Neubaus ergibt eine möglichen **Nutzungszeitraum von 10 Monaten**.
- Basierend auf der groben **Kostenschätzung** in Abhängigkeit der geringen Nutzungszeit kann **eine Empfehlung für eine Interimsnutzung nur für längere Nutzungszeiträume** gegeben werden.
- **Synergien** inkl. Baugrubensicherung können bei einem **zeitgleichen Rückbau und Neubau genutzt** werden.
- Sollte eine Interimsnutzung angedacht werden, stellt sich **Variante 3 am sinnvollsten** dar. Hier wird der **Rückbau lediglich unterbrochen** ohne zusätzliche Elemente in großem Umfang einbringen zu müssen, die anschließend erneut rückgebaut werden müssen.
- Einsparungen hinsichtlich der **Wiederverwendung eingebauter Elemente/Materialien** sollten bei einer Entscheidung für eine Interimsnutzung geprüft werden.

ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG

DREES & SOMMER