



► Nr. VO/2020/08527  
öffentlich

Lübeck, 09.01.2020

**Vorlage  
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
5.060 - Fachbereichs-Controlling

Bearbeitung: Markus Toll (E-Mail: markus.toll@luebeck.de Telefon: 122-6003)

**Projektfreigabe für die kurzfristige Sicherung des Parkhauses Holstentor**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.01.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
28.01.2020	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung
03.02.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Die Umsetzung des Sicherungskonzepts für das Parkhaus Holstentor für 940.000 Euro netto wird freigegeben.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
KWL GmbH	zustimmend
1.201 – Haushalt und Steuerung	zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja  
 Nein- Begründung:  
 Keine unmittelbaren Berührungspunkte.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)  
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein  
 Ja – Begründung:

**Begründung:**

Über den schlechten baulichen Zustand des Parkhauses Holstentor wurde bereits im August 2019 umfangreich berichtet.

Für die weitere Planung hatte die Verwaltung um eine Richtungsentscheidung gebeten, da eine Sanierung des Bestandsgebäudes nur mit hohem Investitionsaufwand bei vergleichsweise geringer Restlaufzeit möglich ist. Für nähere Informationen wird auf die Vorlage VO/2019/07944 verwiesen.

Die Bürgerschaft hat sich am 29.08.2019 für einen Neubau eines Systemparkhauses mit 525 Stellplätzen ausgesprochen (VO/2019/08102).

Die Planung eines solchen Systemparkhauses wurde daraufhin aufgenommen. Der Vorschlag der Verwaltung sah zuvor nur ein Systemparkhaus an gleicher Stelle mit circa 370 Stellplätzen vor. Um die Zielvorgabe von 525 Stellplätzen zu erreichen, wurde im Oktober 2019 eine Bauvoranfrage gestellt, um die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu klären.

Parallel hat die KWL GmbH, die für den Betrieb des Parkhauses verantwortlich ist, zusammen mit den Ingenieur:innen den Zustand des Bestandsgebäudes und mögliche Übergangslösungen bis zur Umsetzung des Neubaus diskutiert.

Insbesondere die Standsicherheit der Rampe lässt einen Betrieb des Parkhauses über den 29.02.2020 laut Aussage der Fachingenieur:innen definitiv nicht zu. Die KWL GmbH hat daher drei Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Diese werden in der Beschreibung der KWL GmbH näher erläutert (Anlage 2).

Eine Sicherung des Bestandsgebäudes für circa drei Jahre ist demnach möglich. Dafür müssten Unterhaltungsmaßnahmen für circa 940.000 Euro netto erbracht werden. Da das Parkhaus Holstentor in städtischem Eigentum ist, muss die HL die Finanzierung vollständig übernehmen. Die Auswertung der KWL GmbH der Einnahmen der Vorjahre zeigt jedoch, dass eine solche Sicherung trotz des geplanten Abrisses des Gebäudes voraussichtlich wirtschaftlich sein wird. (Anlage 3).

Die Finanzierung der Sicherungsmaßnahme erfolgt aus dem Produkt 573004 - Werbeeinrichtungen, Parkplätze.

Zudem ist diese Variante die einzige Möglichkeit bis zum Abriss des bisherigen Parkhauses über 500 Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Nur bis zur Fertigstellung der Sicherungsmaßnahmen ist eine Vollsperrung unumgänglich. Die aktuellen Dauermieter:innen werden von der KWL GmbH informiert.

Die Verwaltung plädiert daher mangels besserer Alternativen für die Umsetzung des erarbeiteten Sicherungskonzeptes.

Aufgrund der sehr engen Zeitschiene und der bevorstehenden Sperrung des Parkhauses muss die Vorlage im Wege der Dringlichkeit im Hauptausschuss und im Bauausschuss beraten werden.

**Anlagen:**

Anlage 1 – finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – Beschreibung kurzfristige Sicherung durch die KWL

Anlage 3 – Auswertung der Wirtschaftlichkeit durch die KWL

Senatorin Joanna Hagen

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

**KONSUMTIV**

Finanzielle Auswirkungen in €	2020	2021	2022	2023
Erträge				
Aufwendungen	-940.000,00	0,00	0,00	
<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>-940.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Einzahlungen				
Auszahlungen	-940.000,00	0,00	0,00	
<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>-940.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

2020	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	x	x	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend	x	x	x	x
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
2020			
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	573004 000 5241004	Werbeeinrichtungen, Parkplätze So. Bewirtschaftungsk. der Grst.	-940.000,00
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>-940.000,00</b>

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	573004 000 7241004	Werbeeinrichtungen, Parkplätze AZ So. Bewirtschaftungsk. der Grst.	-940.000,00
		<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>-940.000,00</b>

## Kurzfristige Sicherung des Parkhauses "Am Holstentor"

### Prämisse:

Die Bürgerschaft hat den Beschluss für Abriss und Neubau des Parkhauses am Holstentor gefasst. Städtebauliche Rahmenbedingungen wie Gebäudehöhe und Baufeldüberschreitung werden momentan mit Stadtplanung und Bauordnung geklärt, eine Bauvoranfrage dazu ist am 18. Oktober 2019 bei der Bauordnung eingegangen.

### Grundlage/ aktueller Zustand:

Wie in der Beschreibung 01.13.01e vom 04.07.2019 bzw. 06.08.2019 bereits deutlich gemacht, ist der Zustand vom Parkhaus bereits heute kritisch. Der Betrieb wird aktuell noch durch regelmäßige Begehungen möglich gemacht. **Die beratenden Ingenieure tragen den weiteren Betrieb nur noch bis Ende Februar 2020 mit, sofern keine Sicherungsmaßnahmen am Gebäude vorgenommen werden! D. h. das Parkhaus "Am Holstentor" wird in jedem Fall am 29.02.2020 gesperrt!**

### Maßnahmenvorschläge in Varianten:

#### Variante A: Kurzfristige Sicherung des Parkhausbetriebs für etwa drei Jahre

Umsetzung des Sicherungskonzepts für etwa drei Jahre für ca. netto 940.000 €, danach Rück- und Neubau an gleicher Stelle.

Die gemittelten Überschüsse für die Hansestadt Lübeck [2017-2019 – siehe auch Anhänge] liegen bei etwa 460.000 € netto pro Jahr. Somit ist für einen Betrieb von drei Jahren ein Überschuss von ca. 440.000 € netto für die Hansestadt Lübeck zu erwarten. Die Wirtschaftlichkeit ist somit gegeben.

Von 525 bleiben 517 Stellplätze voraussichtlich über die Sicherungszeit zur Nutzung verfügbar. Im Gegensatz zu der Variante B würde die Parkplatzkapazität auch für den Planungs- und Genehmigungszeitraum zur Verfügung stehen. Dieser Zeitraum wird auf zwei bis drei Jahre geschätzt.

#### Variante B: Sperrung PH "Am Holstentor" am 29.02.2020

Die beratenden Ingenieure fordern eine Sperrung des Parkhauses zum 29.02.2020. Ein Betrieb mit begleitendem Monitoring wird ab dann nicht mehr mitgetragen, da der Zustand der Rampe und der Doppelrahmen sowie ein paar anderer Bauteile als kritisch bewertet wird.

Ab Sperrung ist zu klären, ob das Parkhaus kurzfristig zurückgebaut wird oder ob der Rückbau erst kurz vor Beginn des Neubaus erfolgen soll. Für einen späteren Rückbau müsste das Gebäude so gesichert werden, dass kein unbefugter Zutritt erfolgen kann. Die Kosten hierfür können nur sehr grob mit 15.000 € geschätzt werden. Bei dem Rückbau fallen geschätzten Kosten von ca. 750.000 € netto an.

In dieser Variante wäre die Grundsteuer von jährlich 17.185,65€ netto zu tragen. Im Vergleich zur Variante A fällt ein Verlust über drei Jahre von ca. 66.500 € netto an. Die 525 Stellplätze entfallen im Gegensatz zu Variante A zu einem späteren Neubau komplett.

### **Variante C: Kurzfristiger Rückbau und ebenerdiger Stellplatz**

Diese Variante erfordert für den günstigsten wirtschaftlichen Vergleich den Rückbau ab 01.03.2020 um die laufenden Kosten gering zu halten und die Bewirtschaftung des Parkplatzes frühestmöglich aufnehmen zu können. Nach unserer Schätzung wäre ein Parkplatz inkl. Abrisszeit in ca. 5 Monaten realisierbar. Also ca. bis 01.09.2020 betriebsbereit, wenn die gesamte Planungskette so straff eingehalten werden kann, also nur im optimalen Fall!

Grob geprüft passen auf die Fläche ca. 120 Stellplätze mit 2,50m Stellplatzbreite.

Die Kosten für den Parkplatzbau ohne Abriss und Verfüllungskosten liegen geschätzt bei 400.000 € netto. Zur vergleichweisen Ermittlung des Überschusses wurde der gut ausgelastete Parkplatz MuK herangezogen und wg. vermutlich besserer Auslastung am Standort Holstentor um 30% erhöht. Unter dieser Annahme ergeben sich jährliche Überschüsse von ca. 86.500 € netto. Auf drei Jahre Betrieb gesehen entsteht ein Verlust von ca. 142.000 € netto.

**Hinweis :** Die Kosten für den Rückbau von geschätzt ca. 0,75 Mio. € netto fallen vor dem Neubau bei allen Varianten an und sind daher in die Vergleiche nicht eingerechnet!

### **Empfehlung :**

Wir empfehlen die Sicherung des Parkhauses "Am Holstentor" bis zum Neubau. Es werden bis zum Neubau 517 Stellplätze vorgehalten und es ist nach aller Voraussicht die wirtschaftlichste Variante.

Grobbeschreibung Sicherungsmaßnahmen :

Das Rampenbauwerk wird mit Stahlstützen und Stahlträgern unterfangen um eine aufwändige Instandsetzung der chloridbelasteten Rahmenaufleger und Fahrbahnaufleger zu vermeiden. Die Portalrahmen werden statisch zur Aussteifung des Bauwerks festgesetzt. Zudem werden defekte Fugenprofile getauscht und das Bestandstragwerk beschichtet, um das Voranschreiten des AKR zu minimieren.

Die Doppelrahmenriegel Achse H 1-2 und 6-7 werden vor weiterem Eindringen von Chlorid gesichert, hierzu werden die Fugenprofile erneuert und defekte Betonteile, sowie Bewehrung instand gesetzt.

Die Rahmenstiele Achse C 4 werden vor weiterem Eindringen von Chlorid gesichert, hierzu werden die Fugenprofile erneuert und defekte Betonteile, sowie Bewehrung instand gesetzt, der Sockel mit Schweißbahnen geschützt.

Die Fahrbahn in der Einfahrt bzw. die Decke über dem 1.TG wird über 2 Geschosse abgefangen, Oberflächenrisse werden verpresst und bandagiert.

Alle kritischen Bauteile werden über den Sicherheitsbetrieb halb- bis vierteljährlich kontrolliert.

Die Ausführungsdauer der Sicherung beträgt gem. Terminplan ca. 3,5 Monate.

Aufgrund der Dringlichkeit wird die Ausschreibung zur Sicherung kurzfristig versendet werden, um eine Firma für den Beginn der Leistungen zum 02.03.2020 binden zu können. Der Auftrag wird jedoch erst nach dem Entscheid des Hauptausschusses vergeben.

Br, Salo

**1912**  
**PH am Holstentor - Zeit bis Neubau**

**Stand: 08. Januar 2020**

**Anhang Wirtschaftlichkeit**

**AbI. Nr. 01.13.02a**

Wirtschaftseinheit	2019	2018	2017	gemittelt 2018-2019
<b>403-PH Holstentor</b>	<b>496.448,77</b>	<b>522.275,00</b>	<b>375.495,42</b>	<b>464.739,73</b>
60000 - Erträge aus Igfr. Stellplatzvermietung	113.397,63	106.251,69	90.231,18	103.293,50
60210 - Kurzparker und Sonstiges	738.109,14	753.282,85	701.711,78	731.034,59
80000 - Betriebskosten	-222.689,11	-259.699,08	-203.431,76	-228.606,65
80200 - Laufende Instandhaltung	-19.370,66	-7.539,51	-40.339,45	-22.416,54
80220 - Außerordentliche Instandhaltung	-36.828,64	-13.985,66	-116.131,31	-55.648,54
80230 - Investitionen Anlagevermögen	-17.526,45			-5.842,15
80340 - Entgelte KWL	-57.309,98	-54.705,01	-54.705,02	-55.573,34
84000 - Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.333,16	-1.330,28	-1.840,00	-1.501,15
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>496.448,77</b>	<b>522.275,00</b>	<b>375.495,42</b>	<b>464.739,73</b>

Volker Salomon  
Dipl. Ing. Architekt