



► **Nr. VO/2022/11551**
öffentlich

Lübeck, 10.10.2022

Bericht **-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.061 - Fachbereichs-Dienste

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

Instandsetzung des Parkhauses "Falkenstraße"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.10.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.11.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.11.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.11.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anstehende Instandsetzung ab März 2023 des Parkhauses „Falkenstraße“

Bericht:

Im Auftrag der Hansestadt Lübeck (HL) betreibt die KWL GmbH (KWL) in der Falkenstraße 27 ein Parkhaus mit insgesamt 323 Stellplätzen. Das Gebäude liegt im Eigentum der KWL. Die HL pachtet das Parkhaus und beauftragt wiederum die KWL mit dem Betrieb. Um das Parkhaus weiterbetreiben zu können, ist eine umfangreiche Instandsetzung zwingend erforderlich. Für weitere Informationen wird auf die beigefügte Beschreibung der KWL (Anlage 1) verwiesen.

Die umfangreiche Instandsetzung mit einem Finanzvolumen von circa 3,5 Mio. Euro kann ohne Belastung des städtischen Investitionshaushaltes umgesetzt werden. Dies ermöglicht der aktuelle Pachtvertrag zwischen der HL und der KWL, der am 20.05.2021 von der Bürgerschaft beschlossen wurde (VO/2021/09918). Dort wurde vereinbart, dass die Planung und bauliche Umsetzung von solchen Investitionen durch die KWL auf eigene Rechnung erfolgt. Nach Abschluss der Instandsetzung schließt sich eine Refinanzierung durch die HL in Form einer angepassten Pachtzahlung an. Diese Pachtzahlung wird aus den gesamtstädtischen Parkeinnahmen gegenfinanziert.

Das Parkhaus Falkenstraße ist insbesondere bei Dauermietenden sehr nachgefragt. Allerdings lässt sich ein Parkhaus allein durch langfristige Mieten nicht finanzieren. Gemeinschaftlich haben die KWL und die HL deshalb eine möglichst kostengünstige und dennoch langfristige Instandsetzungsvariante entwickelt, die nun umgesetzt werden soll. Ein Beschluss der städtischen Gremien (z.B. Projektfreigabe durch den Hauptausschuss) ist hier nicht erforderlich, da die KWL auf eigene Rechnung baut und die Refinanzierung per

Pacht bereits von der Bürgerschaft bestätigt wurde. Der Verwaltung ist es dennoch ein Anliegen die Politik bereits im Vorwege proaktiv mit diesem Bericht einzubinden.

Das Parkhaus Falkenstraße liegt am Rand der Altstadt und hat damit eine wichtige Funktion, um Verkehre aus der Altstadt herauszuhalten. Im Zuge der Überlegungen unter anderem im Rahmenplan Innenstadt ist es daher nur folgerichtig den Standort zu erhalten und in die Instandsetzung zu investieren. Weitere Nutzungen könnten durch die Entwicklungen an der Falkenwiese (Haus des Sports und neue Sporthalle) hinzukommen, sodass auch eine stärkere Nachfrage von Kurzzeitparkenden möglich ist.

Die Dauermietenden werden von der KWL über die mit der Instandsetzung verbundenen Sperrung des Parkhauses informiert. Ab März 2023 wird die Instandsetzung etwa zwei Jahre benötigen.

Anlagen:

Anlage 1 – Beschreibung der KWL

Senatorin Joanna Hagen

Instandsetzung des Parkhauses "Falkenstraße"

Grundlage/ aktueller Zustand:

Eine Bestandsaufnahme des Zustands des Parkhauses in der Falkenstraße 27 hat im Jahr 2017 stattgefunden und wurde Ende 2020 bis Anfang 2021 detailliert. Im Ergebnis stehen geschätzte netto 5,99 Mio. € Instandsetzungsbedarf. In einer Instandsetzungsvariante wird das Großbauteil [Bodenplatte] 10-17 Jahre später Instandgesetzt, so dass die akute Instandsetzungsausgabe vorerst auf ca. netto 3,5 Mio € reduziert werden kann. Dem reduzierten Vorschlag wurde Anfang September 2022 durch den Senat zugestimmt.

Maßnahme:

Instandsetzung des Parkhauses gemäß Konzept (hier auszugsweise zusammengefasst).

Umsetzung des reduzierten Instandsetzungskonzepts mit einer Gesamtbauzeit von ca. zwei Jahren unter Vollsperrung.

Der Baubeginn ist aktuell auf Mitte bis Ende März 2023 definiert, Fertigstellung wäre demnach Ende 1.Quartal 2025.

In der Maßnahme gibt es dringende, unaufschiebbare Anteile wie zum Beispiel die Instandsetzung des Freidecks, der beiden Spindelbauwerke/-Auflager, der Überfahrt/Brücke von der Falkenstraße in das Parkhaus und von Teilbereichen des Erdgeschosses.

Alle Fahrbahnbeschichtungen außer 2.UG werden erneuert, die Wand- und Deckenbeschichtungen nur örtlich überholt. Im 2.UG wird eine neue einlagige Beschichtung direkt auf die vorhandene Beschichtung nach entsprechender Vorbereitung aufgetragen.

Bei tragenden Bauteilen mit Chloridbefall, teils vor genannt, muss der Beton per Hochdruckwasserstrahlen entfernt und mit zugelassenem Reparaturbeton ersetzt werden.

Die Fugenprofile werden erneuert, die Entwässerung in Teilen instandgesetzt und teilweise notwendigerweise verändert, die Parkmarkierungen erneuert, die nicht mehr benötigte Lüftungsanlage wird zurückgebaut.

Die wasserführenden Risse der Stützwand im 2.UG werden verpresst.

Der Anprallschutz wird anteilig demontiert, feuerverzinkt, beschichtet und wieder montiert.

Für die Bodenplatte wird ein Wartungsvertrag zur regelmäßigen Rissbehandlung abgeschlossen, sowie ein Programm zur Prüfung der Querschnittsverluste der Bewehrung alle drei Jahre beauftragt.

Die Leistung vor Ort umfasst ca.

Größe ca.	Arbeiten
1.900 m ²	Gerüsterstellung an Fassade
8.500 m ²	Entfernen der Bestandsbodenbeschichtung durch Schleifen und Fräsen
8.500 m ²	Potentialfeldmessung Bodenflächen
550 m ²	Potentialfeldmessung Sockelflächen
21 Stck	Entwässerungseinläufe erneuern
5.000 m ²	Flächenabstützung über mehrere Geschosse
360 Stck	Einzelstützen über mehrere Geschosse
120 m ²	Betonabtrag und Reprofilierung der Geschosdecke
8 m ³	Kompletter Betonabtrag und Wiederherstellung von Konsolauflagern
10.450 m ²	Untergrundvorbereitung Bodenflächen durch Kugelstrahlen
1.300 m ²	OS 8-Beschichtung
3.600 m ²	OS 11 a-Beschichtung
3.600 m ²	OS 10-Beschichtung oder OS 14-Beschichtung (PMMA)
1.870 m ²	Versiegelung einer bestehenden Beschichtung
500 m ²	Sockelbeschichtung inkl. Untergrundvorbereitung
1.500 m ²	OS 4-Beschichtung aufgehende Bauteile
140 lfdm	Befahrbare Dehnfugenprofile

Mieter und Öffentlichkeitsinformationen:

Im Parkhaus Falkenstraße gibt es die nachfolgenden Kapazitäten:

- Parkplätze Gesamt: 323,
- Dauer-Parkplätze: 182,
- Kurzparker-Parkplätze: 139,
- nicht-vermietbare-Parkplätze: 2,
- 8 Fahrradstellplätze (davon 5 vermietet).

Für Kurzparker sind auf den Parkplätzen an der Kanalstraße genügend Kapazitäten vorhanden. Für die 182 Dauerparker gibt es keine Ausweichplätze in adäquater Nähe. Die Wartelisten für die städtischen Parkplätze, die in der Nähe liegen, sind voll und geschlossen.

Es wird daher folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

Information der Dauermieter und der Presse nahezu zeitgleich mit den Gremien ca. 08 November 2022, dass die Stellplätze zu Ende Februar 2023 für eine Grundinstandsetzung mit Dauer von 2 Jahren gekündigt werden. Damit haben die Mieter genug Zeit, sich auf die Situation einzustellen. Den Mietern wird in dem Zuge angeboten, dass die gleichen Stellplätze nach der Sanierung wieder angemietet werden können, allerdings zu einer etwas höheren Miete.

Die Mieter werden auf die Möglichkeit hingewiesen, dass PKW auf den Parkplätzen in der Kanalstraße zwischen 18 und 9 Uhr kostenfrei stehen können. Des Weiteren wird auf die übrigen Parkhausbetreiber, die gemäß www.parken-luebeck.de/ Dauerstellplätze anbieten (bspw. PH Hux und PH St. Marien) hingewiesen.

Die Kurzparker werden über zeitgleich aufgestellte Schilder und Pressemitteilungen informiert.

VSaI