



► **Nr. VO/2023/12401**
öffentlich

Lübeck, 26.07.2023

Bericht **-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.061 - Fachbereichs-Dienste

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

Sachstandsbericht zum Parkhaus Holstentor

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.08.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
04.09.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
12.09.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.09.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Die Ergebnisse der aktuellen Untersuchungen des Bestandsparkhauses und der Fortschritt des Planungsverfahrens des Parkhausneubaus (Bürgerschaftsbeschluss VO/2020/09463-01) geben Anlass zur Berichterstattung.

Mündliche Anfrage des AM Oliver Prieur im Hauptausschuss am 14.03.2023:
„Wie ist der Sachstand der Planungen für die Parkhäuser auf der mittleren Wallhalbinsel?“

Bericht:

Zum Parkhaus Holstentor wurde bereits mehrfach in den Gremien berichtet, zuletzt mit VO/2022/11422.

Die Bürgerschaft hatte beschlossen, dass für den Neubau ein Architekturwettbewerb unter Einbezug von Parksystemherstellern durchzuführen ist (VO/2020/09463-01).

Die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb sind nicht trivial, da zum einen die Sensibilität des Standorts und zum anderen ein zukünftiger wirtschaftlicher Betrieb wichtige Kriterien sind.

Der Neubau soll das Bestandsparkhaus am Holstentor ersetzen. Anlass sind nicht wirtschaftlich reparable Bauschäden, die bereits eine mittelfristige Nutzung ausschließen. Ziel ist ein an selbiger Stelle platzierter Neubau mit möglichst großer Stellplatzzahl unter heutigen Planungsgrundsätzen.

Bei dem gewählten Verfahren handelt es sich konkret um eine 3-stufige Totalunternehmer-Vergabe, in die ein Planungswettbewerb in Stufe 2 integriert ist. Die Ausschreibung erfolgt über eine funktionale Leistungsbeschreibung.

Der Planungswettbewerb erfolgt zweiphasig. Der Bearbeitungszeitraum der Phase 1 endete am 16.06.2023. Die Abgabe der Planunterlagen und Modelle erfolgte fristgerecht. Die Preisgerichtssitzung fand am 11.07.2023 statt. Im Nachgang wurden anonymisiert Überarbeitungshinweise verteilt. Nun werden die Entwürfe überarbeitet (Phase 2).

Zudem wurde der Abbruch des Bestandsparkhauses aus dem Leistungsumfang des Totalunternehmers herausgelöst und wird von der KWL einzeln vergeben.

Der Zuschlag für den besten Bieter ist für Ende 1. Quartal 2024 vorgesehen. Der Planungsstart erfolgt direkt im Anschluss, wobei die Planung bereits auf die Wettbewerbsergebnisse aufbauen kann.

Gemäß der dem Verfahren zugrundeliegenden aktuellen Terminplanung ist eine Fertigstellung zu Mitte 2026 vorgesehen. Eine detailliertere Aussage zum Fertigstellungstermin kann erst mit den Entscheidungen im weiteren Verlauf des Verfahrens und des Projektes getroffen werden. Der von der Projektsteuerung mit der KWL abgestimmte Kostenrahmen beträgt 10,3 Mio. € netto (inkl. Untergeschoss, Stand: Juli 2022)

Bereits im August 2022 nach ca. 2 Jahren laufender Sicherungsphase des heutigen Bestandsgebäudes fand eine Begehung mit sachverständiger Planerin und Statiker statt. Folgend gab es noch eine Inaugenscheinnahme der örtlichen Situationen von Seiten der experimentellen Statik am 05.10.2022. Aus den Ergebnissen der Begehungen und der Auswertung des Monitoringsystems erfolgte die Aufstellung eines Prüfprogramms zur weiteren Beurteilung.

Die Untersuchungen zur möglichen Verlängerung der Sicherungsphase liefen abschnittsweise unter kleinen Teilsperrungen im Zeitraum von Mitte Februar 2023 bis Ende Mai 2023 wie folgt:

- Bauteilöffnungen an auffälligen Unterzügen und fachkundige Beurteilung
- Aufbau, Durchführung von Belastungsversuchen und Rückbau mit folgender Auswertung der experimentellen Statik und anschließendem Bericht
- Bauteilöffnung an der Decke über TG, unter der Einfahrt, zur Beurteilung des Bewehrungszustands mit abschließender Bewertung vom 16.06.2023.

Im Ergebnis der Untersuchung sind zwar klare Verschlechterungen des Zustands zu erkennen, durch die in 2020 ausgeführten Sicherungsmaßnahmen konnte die Verschlechterung aber so gut verlangsamt werden, dass, nach Überprüfung mit experimenteller Statik an den auffälligsten Punkten, einer Verlängerung der Sicherungsphase unter Erweiterung und regelmäßiger Auswertung des Monitoringsystems für ca. 2 Jahre seitens der Planer zugestimmt wird.

Die Bauteilöffnungen und Kleinschäden sind bereits behoben, die Erweiterung des Monitoringsystems ist im Juni 2023 beauftragt worden und wird bis Ende September 2023 umgesetzt sein.

Die regelmäßigen Kontrollen der Abstützungen laufen im 14 tägigen Rhythmus weiter, das Monitoringsystem ist aktiv.

Die einmaligen Kosten der Maßnahmen aus 2023 belaufen sich bislang auf netto ca. 50.000€, nach Kostenmanagement der KWL wird nach Abschluss aller Leistungen und nach Eingang aller Rechnungen eine Summe von netto ca. 85.000€ entstehen.

Die Betriebskosten, nur der Anteil der Sicherungsmaßnahme, steigen von netto ca. 900€/Monat um netto ca. 1.200€ auf netto ca. 2.100€ im Monat an. Demgegenüber stehen mittlere monatliche Gewinne von ca. netto 29.500€ [netto 355.000€ in 2022].

Für die Mittlere Wallhalbinsel wurde ein städtebauliches Konzept (VO/2021/10303) beauftragt. Im Rahmen dieses Konzeptes wird ein Standort für ein Parkhaus geprüft, an dem die voraussichtlich wegfallenden Parkplätze am Parkhaus am Holstentor kompensiert werden sollen. Die Erarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes für die Mittlere Wallhalbinsel wurde 2022 aufgenommen. Es stehen noch wenige Eigentümer:innengespräche aus, die erforderlich sind, um die Bestandsaufnahme/ -analyse abschließen und Ausrichtungsmöglichkeiten aufzeigen zu können. Die Verwaltung beabsichtigt, ein Workshop-Format mit politischen Vertreter:innen im Herbst 2023 durchzuführen. Anschließend sollen Varianten vertiefend ausgearbeitet und den politischen Gremien im ersten Halbjahr 2024 vorgestellt werden.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen