



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/18

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Technische Betriebe Offenburg

Bearbeitet von:

Beathalter, Reno

Hollerbach, Nikolaus

Tel. Nr.:

9276-217

9276-275

Datum:

24.07.2018

1. Betreff: Parken am Bahnhof

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Technischer Ausschuss und Verkehrsausschuss	17.09.2018	öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Technische Ausschuss beschließt

1. den Bau von zwei Parkplätzen am Bahnhof als Provisorium in Schotterbauweise
2. die Bereitstellung von 75 TEUR an überplanmäßigen Mitteln für den Parkplatz Rheinstraße
3. die Bereitstellung von 95 TEUR für den Bau des Parkplatzes in der Hauptstraße 16 im Rahmen des Wirtschaftsplans 2019 der Technischen Betriebe.

Der Verkehrsausschuss nimmt die Vorlage zustimmend zur Kenntnis.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Beathalter, Reno Hollerbach, Nikolaus	9276-217 9276-275	24.07.2018

---

Betreff: Parken am Bahnhof

---

## Sachverhalt/Begründung:

### I. Ausgangslage

Im Bahnhofsbereich von Offenburg steht nur eine begrenzte Anzahl von Dauerparkplätzen zur Verfügung (siehe Anlage 5). Dies führt zu einem erhöhten Parkierungsdruck durch Pendler bzw. Dauerparker. Dieser Parkierungsdruck verlagerte sich auch vermehrt in die Wohngebiete westlich und östlich des Bahnhofs. Insbesondere die Parkierungsanlage westlich des Bahnhofs (Hauptstraße zwischen Straßburger Straße und Rheinstraße) ist aufgrund von Dauerparkern voll ausgeschöpft. Für Kurzzeitparker stehen nahezu keine Stellplätze mehr zur Verfügung.

Um den Übergang zwischen dem straßengebundenen Stadt- und Regionalverkehr sowie dem Bahnhof mit seinem Nah- und Fernverkehrsangebot sicherzustellen, sollen auf zwei weiteren Grundstücken temporäre, bewirtschaftete Stellplatzanlagen angelegt werden.

Durch die neu geschaffenen Stellplätze der geplanten Anlagen in der Rheinstraße und in der Hauptstraße stehen dann rd. 115 Stellplätze für Dauerparker bzw. Pendler in unmittelbarer Bahnhofsnähe zur Verfügung. Eine Anpassung der Bewirtschaftungskonditionen im Bahnhofsumfeld ist mit der Einrichtung der neuen Parkplätze erforderlich.

### II. Planungsgrundlage

#### Grundstücksaufteilung und Eigentumsverhältnisse

Das eine Grundstück, das zur Herstellung der Parkierungsanlage in Betracht kommt, liegt in der Rheinstraße Nr. 2, hat die Flurstück-Nr. 552/42 und eine Gesamtfläche von 2.409 m<sup>2</sup>. Eigentümerin dieses Grundstücks ist mittlerweile die Stadt Offenburg.

Das Grundstück liegt nordwestlich vom Bahnhof und bietet sehr gute Verkehrsverbindungen zu den Bundesstraßen 3 und 33, nach Frankreich sowie zur Autobahn. Außerdem ist man in wenigen Gehminuten am ZOB. Im südlichen Teil grenzt dieses Grundstück an die Rheinstraße, wo auch die Zu- und Abfahrt zum Parkplatz geplant ist, im Norden an eine Wohnbebauung und im Osten an den P & R-Parkplatz der Deutschen Bahn.

Das zweite und gegenüberliegende Grundstück (Fa. Reifen Dinser) befindet sich in der Hauptstraße Nr. 16 und hat die Flurstück-Nr. 819/34 mit einer Gesamtfläche von 2.403 m<sup>2</sup>. Auch hier ist die Stadt Offenburg bereits Eigentümerin.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Beathalter, Reno Hollerbach, Nikolaus	9276-217 9276-275	24.07.2018

---

Betreff: Parken am Bahnhof

---

Das Grundstück liegt nördlich vom Bahnhof und bietet ebenfalls sehr gute Verkehrsverbindungen zu den Bundesstraßen 3 und 33, nach Frankreich, zur Autobahn und in wenigen Gehminuten ist man von hier ebenfalls am ZOB. Im südlichen Teil grenzt das Grundstück an das „Sanitätshaus Schaub“, im Norden an die Rheinstraße. Westlich davon befindet sich die Firma „City Automeile“ und von Osten die Hauptstraße, wo auch die Zu- und Abfahrt zum Parkplatz geplant ist.

Da eine spätere Gesamtentwicklung des Bahnhofsquartiers im Rahmen des Sanierungsgebiets „Bahnhof – Schlachthof“ beabsichtigt ist und - angesichts der hohen Lagegunst sowie des geltenden Planungsrechts - ebenerdige Stellplätze dort auf Dauer nicht vorgesehen sind, soll der Ausbau nur provisorisch erfolgen. Der Wirtschaftlichkeitskalkulation liegt eine Nutzung über eine Laufzeit von sieben Jahren zugrunde. Die technische Nutzungsdauer liegt deutlich darüber. Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ im Jahr 2019 in das Förderprogramm aufgenommen wird. Die Laufzeit von Sanierungsgebieten beträgt 10 bis 12 Jahre.

### III. Rahmenbedingungen

#### Grundstück Rheinstraße 2 (Anlage 1 und 2)

Gesamtfläche: 2.409 m<sup>2</sup>, davon öffentliches Grün ca. 489 m<sup>2</sup>

Als Mischgebiet ausgewiesen: ca. 1.920 m<sup>2</sup> (die bebaubare Fläche liegt jedoch erheblich niedriger)

Parkfläche: ca. 1.270 m<sup>2</sup>

Grünfläche: ca. 650 m<sup>2</sup>

Bestandsbäume: 21 Stück, davon 11 Bäume in der F4-Fläche

Fällungen: 4 Bäume

Neupflanzung: 60 m Heckenpflanzung

Aufgrund des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ sind die mit F1 und F4 gekennzeichneten Bereiche von einer Bebauung freizuhalten.

#### Grundstück Hauptstraße 16 (Anlage 3 und 4)

Gesamtfläche: 2.403 m<sup>2</sup>

Als Mischgebiet ausgewiesen: ca. 2.260 m<sup>2</sup> (die bebaubare Fläche liegt erheblich niedriger)

Parkfläche: ca. 1.900 m<sup>2</sup>

Grünfläche: ca. 503 m<sup>2</sup>

Neupflanzung: 170 m Heckenpflanzung

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Beathalter, Reno Hollerbach, Nikolaus	9276-217 9276-275	24.07.2018

---

Betreff: Parken am Bahnhof

---

Der Bebauungsplan „Vor dem Bahnhof 2“ sieht auf dem Grundstück grundsätzlich die Errichtung einer mehrgeschossigen Bebauung mit einer Tiefgarage vor. Eine temporäre Parkplatznutzung ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Technischen Betriebe errichten die Parkplätze als privat betriebene und öffentlich zugängliche Parkplätze. Ein privater Parkplatz im straßenrechtlichen Sinn ist immissionsschutzrechtlich zulässig, sofern die Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Eine Baugenehmigung ist erforderlich.

## IV. Planung

Es ist der Bau von 49 Parkplätzen (siehe Anlage 2) auf dem Grundstück in der Rheinstraße 2, Flurstück-Nr. 552/42 und 66 Parkplätzen (siehe Anlage 4) auf dem Grundstück in der Hauptstraße 16 mit der Flurstück-Nr. 819/34 geplant.

## V. Ausführungsart

Die Parkplätze sollen in Schotterbauweise erstellt werden. Der alte Baumbestand auf dem Grundstück Rheinstraße 2 soll weitgehend erhalten bleiben.

Bedingt durch die zukünftigen Veränderungen im unmittelbaren Bereich des Parkplatzes (Umgestaltung des Bahnhofsareals) ist ein hochwertiger Ausbau in Asphaltbauweise - aus Sicht der Verwaltung - derzeit nicht sinnvoll. Der provisorische Ausbau in Schotterbauweise bietet genügend Kapazität und Flexibilität, um den Parkdruck zu verringern und entspricht damit dem Standard des Parkplatzes „Am Unteren Mühlbach“.

## VI. Kosten

### Parkplatz Rheinstraße

Die Kosten für die Ausführung, sowohl der Parkstände als auch der Fahrgassen, belaufen sich auf ca. 75 TEUR. Der Komfort ist relativ gering, so können die Parkstände nur durch Markierung an den Holzplatten angezeigt werden. Die Unterhaltungskosten liegen bei ca. 30 TEUR jährlich.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Beathalter, Reno Hollerbach, Nikolaus	9276-217 9276-275	24.07.2018

---

Betreff: Parken am Bahnhof

---

Die Herstellungskosten beinhalten folgende Positionen:

- Abtrag des Oberbodens und Einbau einer Schottertragschicht (ca. 30 TEUR)
- Entsorgung des Aushubs (ca. 20 TEUR)
- Beleuchtung mit 4 Lichtmasten und Strahlern (ca. 10 TEUR)
- Trennen der Parkgassen an den Stirnseiten mit Holzplatten (3 TEUR)
- Heckenpflanzung (3 TEUR)
- Asphaltierte Ein- und Ausfahrt ohne Schranken, mit Ticketautomat 9 TEUR).  
Auf eine Schrankenanlage wird aus Kostengründen verzichtet.

## Parkplatz Hauptstraße

Die Kosten für diese Ausführung, sowohl der Parkstände als auch der Fahrgassen, belaufen sich auf ca. 95 TEUR. Der Komfort ist vergleichbar mit dem auf dem Parkplatz in der Rheinstraße. Die Unterhaltungskosten liegen bei ca. 30 TEUR jährlich.

Die Investitionskosten beinhalten folgende Positionen:

- Abtrag des Oberbodens und Einbau einer Schottertragschicht (ca. 40 TEUR)
- Entsorgung des Aushubs (ca. 18 TEUR)
- Beleuchtung mit 5 Lichtmasten und Strahlern (ca. 15 TEUR)
- Trennen der Parkgassen an den Stirnseiten mit Holzplatten (5 TEUR)
- Heckenpflanzung (8 TEUR)
- Asphaltierte Ein- und Ausfahrt ohne Schranken, nur Ticketautomat (9 TEUR).  
Aufgrund der Kosten wird auch hier auf eine Schrankenanlage verzichtet.

Das Grundstück ist eine Teilfläche des Altstandorts „Glasmanufaktur Schell + Vittal“ und wurde zeitweise auch als Tankstelle genutzt. Auf Grundlage der Ergebnisse einer technischen Erkundung wurde die Fläche in die Klasse „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Dadurch sind im Rahmen der Entsiegelung ggf. Auflagen zu beachten. Auf Teilen der Dacheindeckung wurden Faserzementwellplatten verwendet, die entsprechend zu entsorgen sind. Das Grundstück wird als kampfmittelverdächtige Fläche geführt. Entsprechende Vorarbeiten sind notwendig.

Die Entsiegelung soll durch die TBO durchgeführt werden (Vorsteuerabzug). Die Kosten der Entsiegelung einschließlich der notwendigen Honorare werden mit der Stadt abgerechnet. Diese Kosten sind im Rahmen des Sanierungsgebiets förderfähig. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt und den TBO ist noch zu schließen. Der Gutachterausschuss hat im Rahmen des Verkehrswertgutachtens für dieses Grundstück die Kosten der Entsiegelung bzw. des Rückbaus auf rd. 100.000 EUR geschätzt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Beathalter, Reno Hollerbach, Nikolaus	9276-217 9276-275	24.07.2018

---

Betreff: Parken am Bahnhof

---

## VII. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung bildet die Ausführung in Schotterbauweise sowie eine tatsächliche Nutzungsdauer von 7 Jahren. Die technische Nutzungsdauer liegt deutlich darüber. Die weiteren Kosten wurden nach Erfahrungswerten geschätzt.

Weiterhin wurde eine durchschnittliche Belegung von 70 % angesetzt. Die Technischen Betriebe gehen jedoch davon aus, dass eine höhere Auslastung zu erzielen ist.

Mit dem zugrunde gelegten Tarifmodell und einer Pacht in Höhe von 15 TEUR pro Jahr ergibt sich für den Zeitraum folgender kalkulierter Ertrag für die beiden Parkplätze:

- Hauptstraße ca. 18 TEUR pro Jahr
- Rheinstraße 2 ca. 7 TEUR pro Jahr.

## VIII. Tarifmodell

Um eine einheitliche Tarifstruktur im näheren Bahnhofsumfeld zu erreichen, werden die Tarife des angrenzenden P & R-Parkplatzes der Deutschen Bahn übernommen.

<u>Tarife:</u>	<u>Angaben in EUR inkl. Mwst.</u>
30 Minuten	0,60
1 Stunde	1,20
1 Tag	4,50
1 Woche	18,00
1 Monat	65,00

## IX. Finanzierung

Die Baukosten für die Parkieranlage in der Rheinstraße 2 in Höhe von 75 TEUR werden als überplanmäßige Mittel im Jahr 2018 bereitgestellt.

Die Baukosten für die Parkieranlage in der Hauptstraße 16 in Höhe von ca. 95 TEUR werden in die Wirtschaftsplanung 2019 aufgenommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Beathalter, Reno Hollerbach, Nikolaus	9276-217 9276-275	24.07.2018

---

Betreff: Parken am Bahnhof

---

## X. Flankierende Maßnahmen

Die aktuellen Bewirtschaftungskonditionen im Bereich Hauptstraße - an der westlichen Bahnhofsseite zwischen Straßburger Straße und Rheinstraße - ermöglichen das Parken zum Tagesticketpreis von 1,50 EUR. Dies weicht erheblich von den bestehenden bzw. geplanten Gebühren auf dem P + R-Platz der Bahn bzw. den neu zu errichtenden Parkplätzen ab. Deshalb sind weitere Planungen notwendig, die in einer eigenen Beschlussvorlage zur Anpassung der Parkgebührenverordnung voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2019 vorgelegt werden sollen.

Sinnvoll erscheint aus heutiger Perspektive eine Anpassung der max. Parkdauer auf zwei Stunden (Kategorie B). Um ein Ausweichen der Dauerparker zu verhindern, sollten dann die Stellplätze in der Franz-Volk-Straße und in der Straßburger Straße - analog der Saarlandstraße - ebenfalls mit einer max. Parkdauer von zwei Stunden (entspricht Kategorie B) begrenzt werden. Analog sollten die 49 Stellplätze in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße ebenfalls nach „Kategorie B“ gebührenpflichtig werden. Die genaue Ausgestaltung dieses Vorschlags muss noch erarbeitet werden.

## XI. Fazit

Um den Parkdruck im Bahnhofsbereich zu entlasten, wird der Bau der Parkieranlagen am Bahnhof empfohlen.

Voraussichtlicher Baubeginn beim Parkplatz in der Rheinstraße 2 ist Ende 2018 / Anfang 2019, so dass eine voraussichtliche Fertigstellung im 1. Halbjahr 2019 erreicht werden kann.

Aufgrund des Kampfmittelverdachts und in Abhängigkeit der zu berücksichtigenden Entsorgungsfragen steht der Parkplatz in der Hauptstraße voraussichtlich ab Mitte 2020 zur Verfügung. Mit den Arbeiten kann ab Oktober 2019 begonnen werden.

## Anlagen

Lageplan Rheinstraße (Anlage 1)

Bauplan Rheinstraße (Anlage 2)

Lageplan Hauptstraße (Anlage 3)

Bauplan Hauptstraße (Anlage 4)

Plan „Öffentliches Parken im geplanten Sanierungsgebiet Bahnhof - Schlachthof“ aktueller Stand (Anlage 5)

Plan „Öffentliches Parken im geplanten Sanierungsgebiet Bahnhof - Schlachthof“ geplante Anpassungen (Anlage 6)

Übersicht der Parkierungskonditionen in Bahnhofsnähe (Anlage 7)