

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3574-01	Termin 31.05.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	K			
31.05.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	K			

Berichtsgegenstand

Voruntersuchungen Quartiersparkhaus Düppelstraße

Sachdarstellung

Anlass

Mit der Beschlussfassung vom 18.11.2019, Vorlage B/16/5164-02 ist die Verwaltung mit der Prüfung eines Parkhauses inkl. Mobilitätsstation an der Düppelstraße beauftragt worden. Ziel der Parkhausplanungen sind dabei nicht die Schaffung weiterer Stellplätze, sondern die Bündelung, Verlagerung und Mehrfachnutzung der bereits vorhandenen Stellplätze. Dies ist auch Fördervoraussetzung für spätere öffentliche Zuschussmittel.

In einem ersten Schritt wurde das vorgeschlagene Grundstück der EVO geprüft. Dieser Standort kann aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt werden, jedoch kann auf die bereits als Parkplatz fungierende Fläche des Düppelplatzes zurückgegriffen werden. Diese Fläche wird daher allen weiteren Planungen zugrunde gelegt.

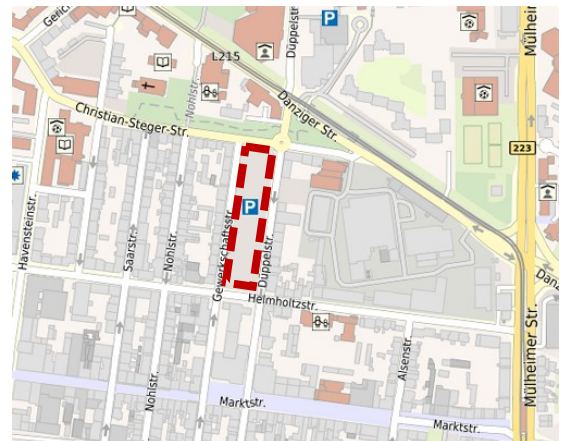


Abbildung 1: Einordnung des Untersuchungsgebiets

Sachstand

Um die Mitte von Alt-Oberhausen zukunftsfähig zu gestalten, sind neben einer Verbesserung der Klimaresilienz auch Aspekte eines lebenswerten öffentlichen Straßenraums durch die hohe Dichte und engen Straßen von besonderer Bedeutung. Der Neubau eines Quartiersparkhauses an der

Bereichsleiterin Bereich 5-6/Mobilität	Dezernat 5/Stadt- planung, Bauen, Mobilität und Umwelt	Kämmerer	Oberbürgermeister												
Mauksch 23.05.2023	Dr. Palotz 23.05.2023	Datum	Datum												
<table> <tr> <td>* Vorlage zur:</td><td>* Ergebnis :</td><td colspan="2">Beteiligung:</td></tr> <tr> <td>Kenntnisnahme (K)</td><td>Kenntnisnahme (K)</td><td>Personalrat</td><td>[]</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>Gleichstellungsstelle</td><td>[]</td></tr> </table>				* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:		Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat	[]			Gleichstellungsstelle	[]
* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:													
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat	[]												
		Gleichstellungsstelle	[]												

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3574-01	Termin 31.05.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen
-----------------------------	---	------------------------------	---

Düppelstraße (Abbildung 1) soll bezwecken, dass in Alt-Oberhausen durch die Zentralisierung des ruhenden Verkehrs der umliegende öffentliche Raum aufgewertet werden kann. Das Quartiersparkhaus kann zudem neue Services, wie Fahrradparken und Mirco-Hubs für die City-Logistik umfassen, und so die wirtschaftliche Bedeutung des Standorts stärken.

Derzeit befinden sich die Planungen zum Quartiersparkhaus in den Voruntersuchungen. Im Fokus steht hier die Zielfindung für das Quartiersparkhaus. Die Voruntersuchungen dienen dazu zu ermitteln, in welchem räumlichen, funktionalen und sozialen Rahmen der Neubau eines Quartiersparkhauses und die Umgestaltung der umliegenden Straßenräume Alt-Oberhausen als Wohn- und Wirtschaftsstandort stärken. Einige wenige Schritte können zudem bereits Ansätze aus Leistungsphase 1-2 HOAI umfassen.

Die Machbarkeit des Neubaus eines Quartiersparkhauses in der Düppelstraße ist im Wesentlichen unter drei Aspekten zu untersuchen: die technische Machbarkeit, die gestalterischen Anforderungen Baukörper und Umfeld sowie die Akzeptanz bzw. Nutzung (Abbildung 2). Im Folgenden werden diese drei Aspekte und deren zugeordneten Arbeitsschritte näher erläutert.



Abbildung 2: Ziel und Anforderungen Quartiersparkhaus.

Technische Machbarkeit

Die technische Machbarkeit bedeutet vor allem, dass die mögliche Dimensionierung des Baukörpers am Standort, die verkehrliche Funktion und der Rahmen für eine mögliche rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu prüfen ist.

Die bereits abgeschlossene **Machbarkeitsstudie** zum Quartiersparkhaus zeigt auf, dass der Bau eines Quartiersparkhauses am gewählten Standort umsetzbar wäre. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden an späterer Stelle der Vorlage vertieft dargestellt.

Weiter ist ein **Betriebskonzept** aufzustellen. Gemeinsam mit städtischen Akteuren und Partnern soll geklärt werden, in welchem Rahmen ein Quartiersparkhaus betrieben werden kann. Kernbestandteile des Betriebskonzeptes sind das Geschäftsmodell zum Betrieb und die Zugangs- und Nutzungsbestimmungen durch Anwohner:innen und Besucher:innen zum Quartiersparkhaus. Ein Betriebskonzept ist gemäß der derzeitigen Förderkulisse Voraussetzung für die Förderfähigkeit von Quartiersparkhäusern.

Die **verkehrlichen Untersuchungen** sollen aufzeigen, wie der ruhende Verkehr ins Quartiersparkhaus verlagert und die verkehrliche Führung im Umfeld leistungsfähig abgewickelt werden können. Die derzeit in Bearbeitung befindliche Parkraumevaluation wird Aussagen zur Auslastung der heutigen Stellplatzkontingente auf dem Düppelplatz und den umliegenden Straßen treffen, die zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs des Quartiersparkhauses dienen. Eine rechtliche Zulässigkeit prüft vorab, ob planungsrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen könnten und welche städtebaulichen Voraussetzungen an das Vorhaben gestellt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3574-01	Termin 31.05.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen
-----------------------------------	---	------------------------------------	---

Gestalterische Anforderungen

Die gestalterischen Anforderungen werden sowohl an den Baukörper des Quartiersparkhauses als auch an den umliegenden öffentlichen Platz und Straßenraum gestellt. Die Gestaltung dient dabei als wesentliches Identifizierungsmerkmal und sollte integriert gedacht werden (Abbildung 3).

Für den **Baukörper des Quartiersparkhauses** wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie aufgezeigt, wie der Baukörper sich städtebaulich einfügen kann. Beispiele für eine erste Anmutung stellt Abbildung 7 dar. Gestalterisch ist ein Quartiersparkhaus auch von Innen je nach Nutzung zu gestalten. Die Ausstattung und das Design eines Quartiersparkhauses lassen sich auf Wunsch skalieren.

Das Quartiersparkhaus soll den ruhenden Verkehr durch vertikale Anordnung bündeln, sodass bisheriger straßenbegleitender Parkraum und Teile der Parkplatte des Düppelplatzes für andere Nutzungen zurückgewonnen werden. Wie das Umfeld neu gestaltet werden kann, welche **Nutzungsideen für den Düppelplatz** vorliegen und wie das Quartier klimagerechter werden kann, ist im Dialog zwischen Anwohner:innen, Nutzer:innen und Fachplaner:innen zu erarbeiten.

Eine attraktive **Umgestaltung der Straßenräume** im Umfeld des Quartiersparkhauses wird als wesentliche Chance der Maßnahme gesehen. Zunächst soll untersucht werden, welche zukünftigen Entwicklungsperspektiven für die Straßen identifiziert werden können (Beispiel: Abbildung 4). Dazu soll das Potential für die Umgestaltung der Straßenräume näher beschrieben werden, zum Beispiel welche Entsiegelungsmaßnahmen im Sinne einer klimaresilienten Stadtgestaltung umzusetzen wären. Hierzu werden neben Visualisierungen **Vorentwürfe für die angrenzenden Straßenräume** mit Hilfe eines externen Büros anvisiert.

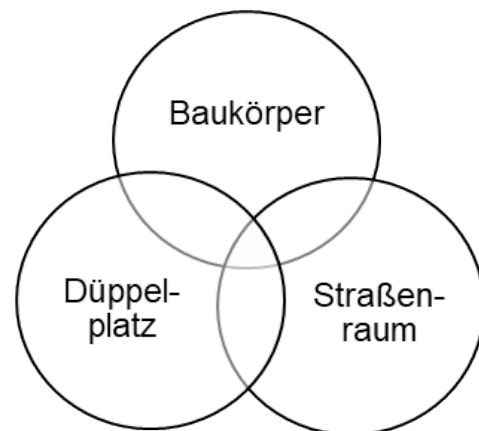


Abbildung 3: Gestaltung als verbindendes Element



Abbildung 4: Beispiel Zukunftsbilder Lothringer Straße, Gelsenkirchen.
Oben: Status quo; Mitte: "Mehr Raum für Aktivitäten"; Unten: Mehr Raum für Grün".
Bildrechte: MUST Städtebau GmbH/EGLV

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3574-01	Termin 31.05.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen
-----------------------------	---	------------------------------	---

11 Bäume) und eine hochwertige Grünfläche mit Spielplatz soll hergestellt werden (ca.4.600qm). Das umliegende Quartier kann ökologisch aufgewertet und Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden.

Das Parkhaus dient als Mobilstation mit der Verknüpfung vielfältiger Mobilitätsangebote. Als Mobility Hub bietet es anderen Verkehrsmitteln wie z.B. E-Roller, E-Scooter, Fahrrad, Car-Sharing eine Basis. Ergänzende Services wie ein Micro-Hub mit Paketstation oder ein Lastenradverleih können ebenfalls integriert werden. Die sich südlich befindende Bushaltestelle Oberhausen, CityForum ergänzt die Funktion des Mobility Hubs mit der Buslinie 122 in Richtung Mülheim Hauptbahnhof als ÖPNV-Verknüpfung. Eine Informationsstation am Parkhaus gibt Aufschluss über die verschiedenen Mobilitätsformen und verweist neben der genannten Bushaltestelle auf die 200 m entfernte Bus- und Straßenbahn-Haltestelle Luise-Albertz-Halle. An der digitalen Informationsstation können weitere smarte Dienste gebucht werden.

Das neue Parkhaus an der Düppelstraße soll als Prototyp für zukünftige Quartiersparkhäuser in Oberhausen dienen. Es ist durch seine Multifunktionalität sowie hervorragende architektonische Qualität geprägt. Außerdem geht es als ökologisches Beispiel mit Fassadenbegrünung und der Ausstattung mit Solaranlagen, womit u.a. die alternativen Mobilitätsformen betrieben werden, für Quartiersparkhäuser in Oberhausen voran.

Kennzahlen und Kosten aus der Machbarkeitsstudie

Es wurden zwei Varianten des Baukörpers im Detail betrachtet. Der kompakte Baukörper wird auf dem Düppelplatz nach Norden ausgerichtet, um eine an die Innenstadt angebundene Freifläche im Süden zu schaffen. Die zwei Varianten unterscheiden sich zum einen in ihrer Form – rechteckig oder oval – und zum anderen in ihrer Konstruktion der Geschosse. Es gibt die Möglichkeit, die Geschosse als Split-Level mit halben Geschossen und kurzen Rampen oder als Vollgeschosse mit langen Rampen, anzulegen. Die Vollgeschossvariante ist als ovaler Baukörper mit größerer Gesamtfläche und insgesamt 452 Stellplätzen für Pkw und 128 Stellplätzen für Zweiräder geplant. Bei der Split-Level Variante ist die Grundfläche etwas kleiner und auch die Stellplatzanzahl für Pkw ist um 16 Stellplätze und die Stellplatzanzahl für Zweiräder um 48 Stellplätze geringer. Im Vergleich zeigt sich jedoch, dass der Stellplatzquotient bei der Vollgeschossvariante mit 33,4 qm je Stellplatz höher liegt, als bei der Split-Level Variante mit 27,2 qm je Stellplatz. Dies zeigt, dass die Flächeneffizienz der Split-Level Variante deutlich besser abschneidet, allerdings vor dem Hintergrund, dass nur 436 Stellplätze für Pkw angeboten werden können.

Die Größe der Baukörper erzeugt ein dominantes Erscheinungsbild. Die Außenmaße werden mit etwa 32,3 x 60,6 m in der Split-Level-Variante bzw. 42,3 x 66,3 m der Vollgeschossrampe oval aufgezeigt. Beispiele für eine mögliche Anmutung der Baukörper werden in Abbildung 7 dargestellt. Zudem wurde die planungsrechtliche Situation geprüft. Vor dem festsetzungstechnischen Hintergrund für eine bauliche Umsetzung eines Quartiersparkhauses innerhalb des Untersuchungsgebietes könnte zunächst ein Bebauungsplanverfahren erforderlich werden. Innerhalb eines solchen Bebauungsplanverfahrens würde dann u.a. Art und Maß der baulichen Grundstücksausnutzung für ein Quartiersparkhaus



Abbildung 7: Anmutung der Varianten.
Rechts: Split-Level rechteckig,
Links: Vollgeschossrampe oval

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3574-01	Termin 31.05.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen
-----------------------------	---	------------------------------	---

festzulegen sein. Daneben sind auch insbesondere die immissionsrechtliche Umgebungsverträglichkeit und die erschließungstechnische Machbarkeit detailliert zu untersuchen und zu regeln.

Die rechteckige Split-Level Variante kommt auf geschätzte Herstellungskosten von rund 12,45 Mio. € zzgl. 22 % Planungsaufwendungen (entspricht 15,2 Mio. €), was Herstellungskosten von 34.800 € pro Stellplatz entspricht. Ähnlich sind die Herstellungskosten der ovalen Vollgeschossrampen-Variante mit rund 12,8 Mio. € Herstellungskosten zzgl. 22 % Planungsaufwendungen (entspricht 15,6 Mio. €). Pro Stellplatz ist diese mit 34.600 € durch das insgesamt höhere Stellplatzangebot etwas geringer. Abweichungen von diesen Planungen lassen einen Kostenrahmen zwischen 21.000 € und 36.000 € je Stellplatz zu. Dies ist abhängig von der Bauform und Ausstattung des Quartiersparkhauses, beispielsweise von der einfachen, aufgeständerten Parkpalette bis hin zum technisch modernen, begrünten und komfortablen Parkhaus. Die vorgenommene Kostenschätzung ergibt, dass der Preisunterschied zwischen den beiden Varianten zum einen auf der größeren Baumasse der Vollgeschossrampen-Variante beruht, aber dies auch durch die höhere Anzahl an verfügbaren Stellplätzen ausgeglichen werden kann. Insgesamt ist für **beide Varianten von ca. 15,5 Mio. € Kosten für Herstellung und Planung** auszugehen.

Detaillierte Informationen sind der beigefügten Ausarbeitung der KG5 Architekten zu entnehmen.

Einordnung des derzeitigen Sachstands / Fazit

Zum derzeitigen Sachstand lassen sich die wesentlichen Chancen und Risiken des Vorhabens wie folgt zusammenfassen. Als wesentliche Stärke ist der identifizierte Standort hervorzuheben. Auf diesem kann ein entsprechender Baukörper umgesetzt werden und durch die hohe Dichte des Quartiers ein Bündelungseffekt des ruhenden Verkehrs erreicht werden, sodass Flächen zur Umgestaltung im umliegenden Straßenraum freierwerden können. So können neue klimaresiliente, urbane Qualitäten in der Oberhausener Innenstadt erzeugt werden, die eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Wohn- und Wirtschaftsstandorts nach sich ziehen können. Ergänzend stellt ein Quartiersparkhaus mit weiteren Mobilitätsangeboten ein Baustein zur Förderung der Mobilitätswende dar.

Chancen	Risiken
Standortwahl	Dominanter Baukörper
Klimaresilienz/Entsiegelung	Kosten-Nutzen-Verhältnis
Schaffung von Aufenthaltsqualität	Betriebsmodell/ Wirtschaftlichkeit
Förderung der Mobilitätswende	Parkraumregulierung/Kontrolle
Aufwertung öffentlicher Raum	Bürgerschaftl. Akzeptanz
Sozialstrukturelle Entwicklungsimpulse	Verdrängungseffekte
Verbesserung Wohnqualität	Vsl. Planungs- und Bauzeit
Wirtschaftliche Stärkung	Förderkulisse

Risiko birgt hingegen die Herstellung des Baukörpers – sowohl durch seine städtebauliche Größe als auch die damit verbundenen Bau- und Unterhaltungskosten. Die attraktive Umgestaltung des Düppelplatzes und der umliegenden Straßenräume sowie eine abgestimmte Parkraumbewirtschaftung bestimmen wesentlich den Erfolg des Vorhabens. Wird diese nicht von den Anwohner:innen, Anlieger:innen und Besucher:innen akzeptiert und der neu gewonnene Freiraum aktiv genutzt, sinkt der Nutzen für das Quartier. Beispielsweise gehört eine Veränderung in der „Parkplatzkultur“ dazu, in der eine Bereitschaft zur Veränderung der bisherigen gewohnten Verhaltensweise zum dezentralen Parken besteht, sodass der ruhende Verkehr zentral in das Quartiersparkhaus verlagert wird. Verdrängungseffekte im Sinne der heutigen Sozialstruktur könnten durch die Attraktivitätssteigerungen auftreten. Die erwartete Planungs- und Bauzeit von über fünf Jahren, die mit den Baustellen einhergehenden Einschränkungen und die zuletzt beobachteten

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3574-01	Termin 31.05.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen
-----------------------------	---	------------------------------	---

Steigerungen der Baukosten über die Zeit stellen zudem ein Risiko für die öffentliche Wahrnehmung des Vorhabens dar.

Abschätzung der finanziellen Auswirkungen

Bereits in diesem Jahr könnten weitere Schritte vorangetrieben werden. Ein Nachauftrag zur Evaluierung der bestehenden Parkraumauslastung und -bewirtschaftung ist bereits vergeben worden. Weiter könnten erste Aufträge für die Voruntersuchungen vergeben werden. Dazu zählen insbesondere die Erarbeitung der Gestaltung der Straßenräume inkl. der Bestandsanalyse der Straßenräume. Für das Jahr 2023 werden daher außerplanmäßige Mittelbereitstellungen von 100.000 € durch Einsparung anderer Budgets veranschlagt.

In den Folgejahren werden weitere Arbeiten notwendig, die ebenfalls eine Auftragsvergabe notwendig machen. Für 2024 und 2025 sollen zum jetzigen Planungsstand je 250.000 € in den Haushaltentwurf eingebracht werden. Können auf Grundlage der Mittel in 2023 bis 2025 Aufträge vergeben werden, wird abgeschätzt, dass die Voruntersuchungen Ende 2025 abgeschlossen werden können.

Insgesamt sind basierend auf aktuellen Kostenschätzungen sowie dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie finanzielle Auswirkungen von über 25 Mio. € für den Bau des Quartiersparkhauses und der Umgestaltungen des öffentlichen Raums erforderlich. Die derzeitige Förderkulisse für eine solche Maßnahme stellt nur begrenzt Mittel bzw. bietet geringe Förderquoten zur Verfügung, insbesondere für die Herstellung von Pkw-Parkplätzen im Verhältnis zu den Baukosten. Seitens des Land NRW greift derzeit für das Vorhaben die Förderrichtlinie Mobilitätsmanagement (FöRi-MM). Diese Förderung setzt eine Höchstfördersumme von 1,0 Mio. € sowie eine Zweckbindung in Verbindung mit einer Neugestaltung des Umfelds von 15 Jahren fest. Zur Beantragung der Förderung ist zudem nachzuweisen, welche Akzeptanz die Maßnahme im Quartier hat und wie das Quartiersparkhaus kostendeckend betrieben werden kann. Weitere Fördermöglichkeiten werden eruiert.

Vorhaben

Abschätzung Kosten

Voruntersuchungen, Beteiligung	1,5 Mio. €
Gesamtherstellungskosten Baukörper Quartiersparkhaus	15,5 Mio. €
Entsiegelung der derzeitigen Stellplätze	1,5 Mio. €
Umgestaltung Düppelplatz	2,0 Mio. €
Umgestaltung Straßenräume	Je nach Einzugsbereich
Summe	> 25 Mio. €

Ausblick bis Ende 2025

Der Beschluss über die benötigten Planungsmittel ist für die Beratungsfolge September 2023 im Rat der Stadt Oberhausen vorgesehen.

Neben den o.g. Voruntersuchungen steht noch das Betriebskonzept für das Quartiersparkhaus besonders im Fokus, da es gelingen muss, letztlich ein wirtschaftlich tragfähiges und akzeptables Mobilitätsangebot entwickeln zu können. Darauf aufbauend können dann eine konkretisierte Gesamtkostenschätzung inkl. der Zuschusskosten erfolgen.

Die Erstellung der Voruntersuchungen und die Durchführung der Beteiligung erfolgt durch Dritte und muss beauftragt werden. Sofern die dabei erzielten Ergebnisse erfolgreich sind, kann dann nach 2025 die Realisierungsphase anschließen.

Die Verwaltung wird über die einzelnen Untersuchungsschritte berichten und die dafür notwendigen Beschlussvorlagen in die politischen Gremien der Stadt Oberhausen einbringen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3574-01	Termin 31.05.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen
-----------------------------	---	------------------------------	---

Kurzfassung

Zu den Planungen zum Quartiersparkhaus an der Düppelstraße konnte die Machbarkeitsstudie zum Hochbau eines Quartiersparkhauses abgeschlossen werden. Die Studie weist nach, dass ein Hochbau mit bis zu 440 Stellplätzen und weiteren Mobilitätsnutzungen im nördlichen Bereich des Düppelplatzes realisiert werden kann. Ergänzend ist ein Zeit- und Arbeitsplan für die weiteren Voruntersuchungen aufgestellt worden. Dieser gliedert sich in drei wesentliche Aspekte: die technische Machbarkeit, die gestalterischen Anforderungen Baukörper und Umfeld und die Akzeptanz/Nutzung. Bis Ende 2025 soll mithilfe der Voruntersuchungen unter anderem aufgezeigt werden, ob bzw. wie eine Umgestaltung der umliegenden Straßenräume vorgenommen werden könnte sowie die Fragestellung, ob im Quartier eine Akzeptanz für die Planungen besteht, beantwortet werden.

Anlage

- Machbarkeitsstudie kg5-Architekten (nur online in Allris)