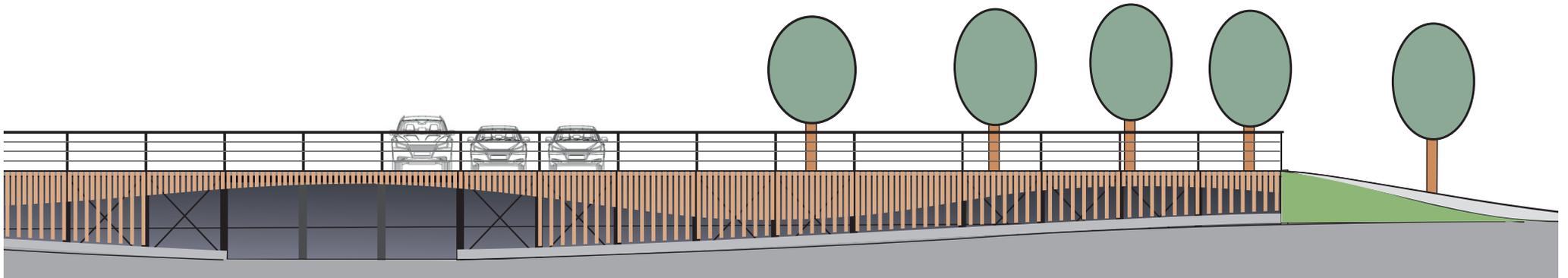
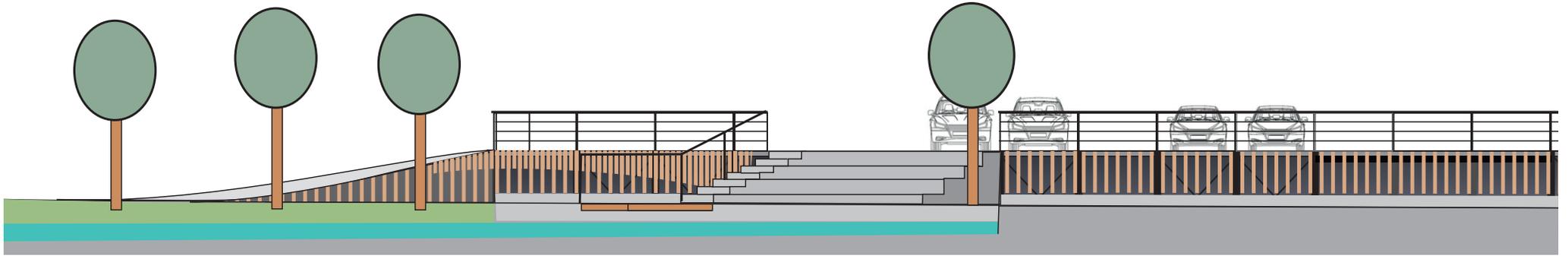


# Parkhaus am Hatzplatz

Studie 2024 / 2.0



## Inhalt

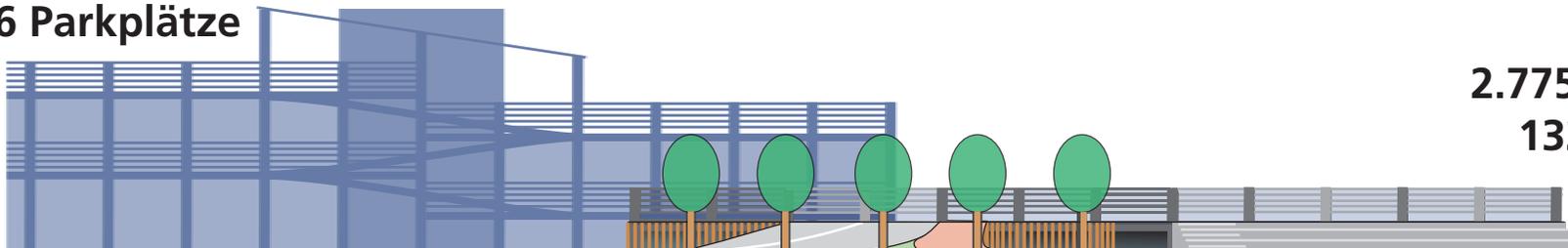
	<b>Seite</b>
<b>Zusammenfassung und Übersicht – welche Fakten sind neu?</b>	<b>3</b>
<b>Vorstellung des Planungsansatzes mit Ansichten</b>	<b>4</b>
<b>Variante 1 mit 132 Plätzen – die Effiziente</b>	<b>6</b>
<b>Variante 2 mit 126 Plätzen – die Komfortable</b>	<b>8</b>
<b>Vergleich der Vorschläge Adlwarth und Gärtner</b>	<b>10</b>
<b>Welcher Planungsansatz führt am besten zum Ziel?</b>	<b>12</b>
Anhang 1: Konstruktion und Maße des Baukörpers	13
Anhang 2: Nachweis für die korrekte Einhaltung der Baugrenzen	16
Anhang 3: Lagevergleich Hatzplatz heute mit unserer Planung	17
Anhang 4: Option Solardach	18
Anhang 5: Vermessungstechnische Grundlage unseres Planungsansatzes	19

# Zusammenfassung und Übersicht – welche Fakten sind neu?

Studie 2024 / 2.0

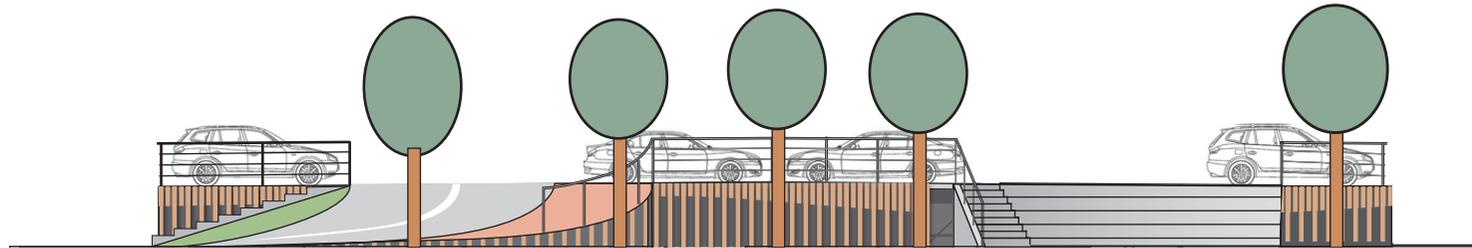
1. Unsere beiden nochmals überarbeiteten Varianten bieten nun innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen 126 bzw. 132 Parkplätze. Siehe Seiten 4 bis 9 und 16
2. Die vergleichende Schäfferstudie weist die Gärtnervariante mit zwei Ebenen als kostensparende Alternative aus. Siehe Seite 10
3. Eine Verschwenkung der Barbezieuxstr. ist nicht zwingend erforderlich aber empfehlenswert. Siehe Seiten 5, 8 und 9
4. Unser Planungsvorschlag erfüllt mit erheblichen Vorteilen und kostengünstig die gesetzten Ziele der Stadt. Siehe Seiten 10 bis 12
5. Unsere Entwürfe sind vermaßt und bautechnisch realisierbar. Siehe Anhang 1  
Seiten 13 bis 15

**4.171.520 Euro\***  
**156 Parkplätze**

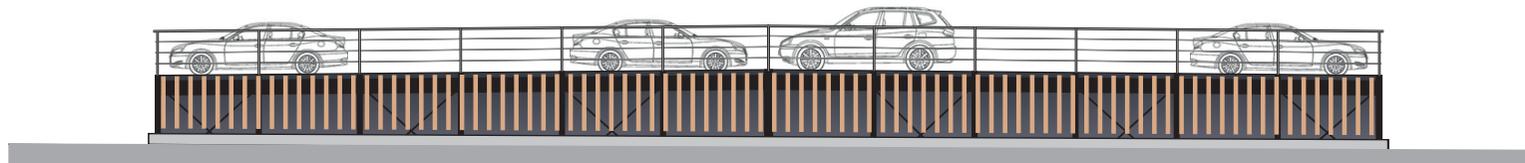


**2.775.040 Euro\***  
**132 Parkplätze**

\* inkl Baunebenkosten



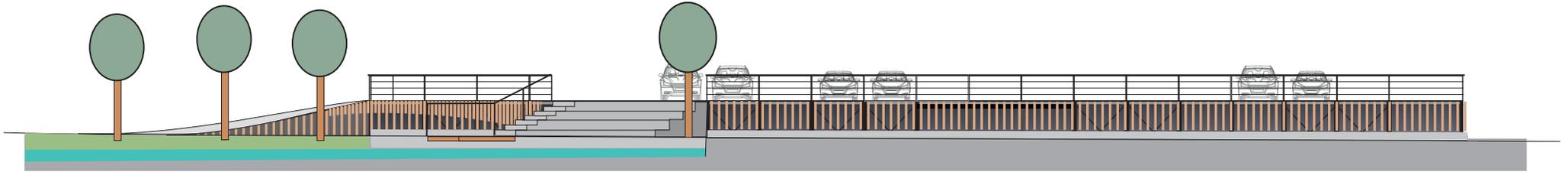
Ansicht von der Nordseite



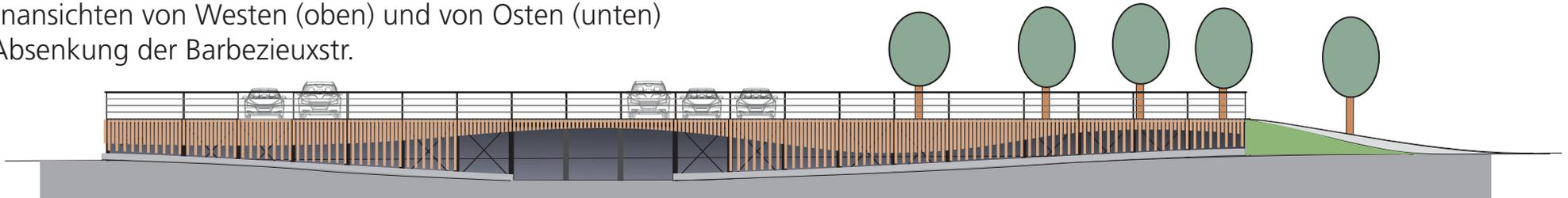
Ansicht von der Südseite

**Das Konzept beruht auf zwei Ebenen mit je einer Ein- und Ausfahrt. Damit erübrigen sich platzraubende Rampen innerhalb des Parkhauses.**

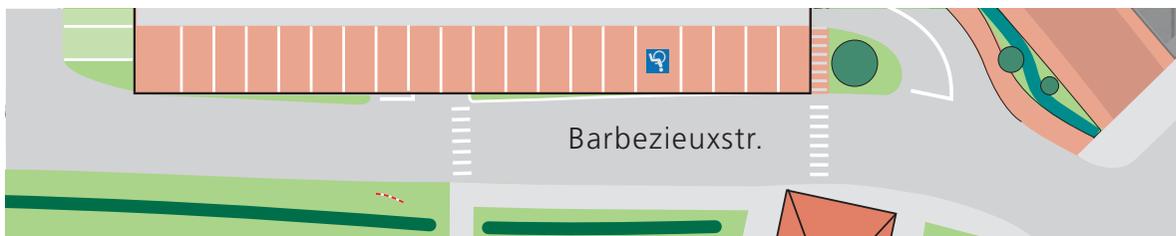
- Die untere Ebene ist 90 cm bis 1,20 m versenkt. Daher muss die Barbezieuxstr. an der unteren Ein- und Ausfahrt ca. 90 cm abgesenkt werden.
- Die obere Ebene liegt damit nur 1,60 m bis 2,00 m (ohne Geländer) über dem jetzigen Niveau.
- Die Stahlkonstruktion ist lichtdurchlässig und formschön mit Lärchenholzstäben verkleidet.
- Die obere Ebene kann nicht nur zum Parken sondern auch für Veranstaltungen und Märkte genutzt werden.
- Die Sichtbeziehung von der Loisch zur Altstadt bleibt erhalten.
- Mit dem verlegten und geöffneten Bach entsteht ein gestalteter Bereich, zum Verweilen und Flanieren.
- **Insgesamt 126 bzw. 132 Parkplätze im Parkhaus + 10 neue Feuerwehrparkplätze außerhalb des Parkhauses, ergeben 66 bis 72 Parkplätze mehr** als bisher am Hatzplatz.



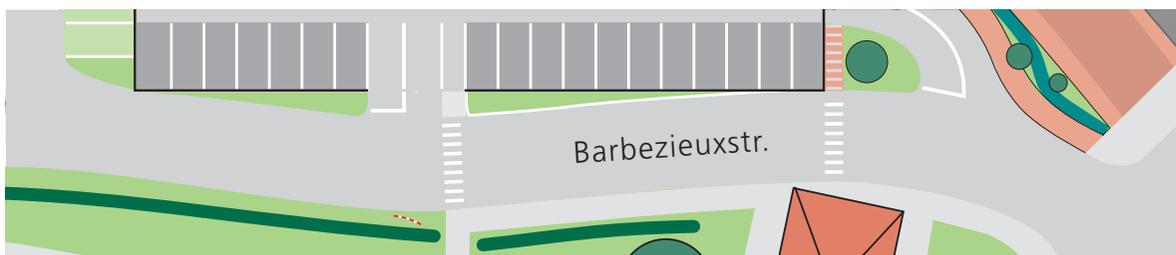
Seitenansichten von Westen (oben) und von Osten (unten) mit Absenkung der Barbezieuxstr.



Diese Fassadengestaltung garantiert bei der Ausfahrt von der unteren Ebene einen ausreichenden Sichtwinkel. Eine Verschwenkung der Barbezieuxstr. ist damit nicht zwingend. Wir empfehlen dennoch, sie um ca. 1,20 m auszuschwenken und dafür eine Befreiung nach § 31 BauGB zu befürworten, weil sie auch einfahrenden Autos eine nützliche Orientierung gibt.



Ohne Verschwenkung



Mit Verschwenkung um 1,20 m

# Gärtner-Variante 1 – die Effiziente – Untergeschoss

Studie 2024 / 2.0



Die Variante ermöglicht **132 Parkplätze** 2,5 x 5 m, inkl. 5 Behindertenparkplätzen.

Die Nordzufahrt wurde entsprechend einem Beschluss des Bauausschusses und Vorbescheid des Landratsamtes nach § 31 BauGB befreit.

Die Verschwenkung der Barbezieuxstr. um 1,2 m ist nicht zwingend, müsste aber falls gewünscht nach § 31 BauGB befreit werden.

Zusätzlich entstehen 10 neue Feuerwehrparkplätze außerhalb des Parkhauses.

**Das ergibt insgesamt 142 Parkplätze, 72 mehr als bisher am Hatzplatz**



## Variante 2 – die Komfortable – Untergeschoss



Diese Variante ermöglicht **126 Parkplätze** 2,5 x 5 m, inkl. 7 Behindertenparkplätzen und weiteren 4 Komfortparkplätzen in der Breite von 3,5 m, welche z.B. als Familienparkplätze ausgewiesen werden können.

Das Konzept ermöglicht mit dieser Anordnung auf beiden Ebenen einen Einbahnverkehr.

Zusätzlich entstehen 10 neue Feuerwehrparkplätze außerhalb des Parkhauses.

**Das ergibt insgesamt 136 Parkplätze, 66 mehr als bisher am Hatzplatz**

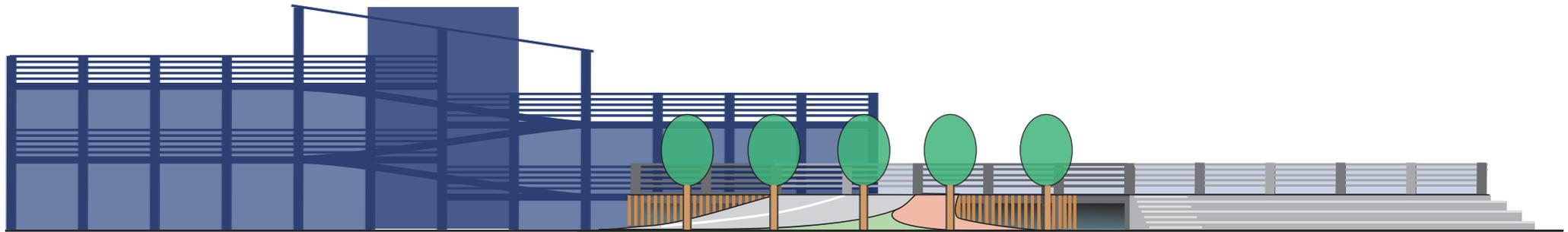
## Variante 2 – die Komfortable – Obergeschoss



Außengestaltung und Verkehrsregelung für den Anfahrts- und Einsatzverkehr der Feuerwehr identisch mit Variante 1, hier aber ohne Ausschwenkung der Barbezieuxstr. gezeigt.

# Vergleich der Vorschläge Adlwarth und Gärtner

Studie 2024 / 2.0



## Kosten für Parkhaus (ohne Außengestaltung)

Baukosten inkl. Baunebenkosten ohne Dach	Kosten / Parkplatz 2,7 m breit	Kosten / Parkplatz 2,5 m breit	Parkplätze 2,7 m breit	Parkplätze 2,5 m breit
<b>Split-Level-Konzept Adlwarth (6 Halbebenen)</b>				
4.171.520 Euro	31.602 Euro	26.741 Euro	132	156
<b>Gärtner Variante 1 (2 Ebenen)</b>				
2.775.040 Euro	22.746 Euro	21.023 Euro	122*	132
<b>Gärtner Variante 2, (2 Ebenen)</b>				
2.775.040 Euro	23.320 Euro	22.024 Euro	119*	126

## Differenz Adlwarth /Gärtner

1.396.480 Euro Differenz entspricht 50% Mehrkosten für die Adlwarth-Lösung

\* Nur 100 Parkplätze bei 2,7 m Parkplatzbreite für unsere Variante nach Studie Schaeffer sind nach unseren aktuellen Entwürfen deutlich zu gering angesetzt.

Kriterien	Panungskonzept Adlwarth	Planungskonzept Gärtner
Parkplätze im Parkhaus	<b>156 Plätze</b> (mehr als vorgegeben)	<b>126 / 132 Plätze</b> (nach Vorgabe ausreichend)
Zusätzl. Plätze gegenüber heute	<b>96</b> (inkl. 10 neue Feuerwehrplätze)	<b>66 / 72</b> (inkl. 10 neue Feuerwehrplätze)
Parkgebühren	<b>höher</b>	<b>niedriger</b>
Benutzerfreundlichkeit	<b>niedriger</b> (längere Wege)	<b>höher</b>
Zu erwartende Auslastung	fraglich	<b>höher</b>
Betriebskosten	<b>höher</b> (wegen Aufzug)	<b>niedrig</b>
Wartungskosten	<b>höher</b> (wegen Aufzug)	<b>niedrig</b>
Städtebauliche Integration	<b>fraglich</b>	<b>gut</b>
Außen- und Platzgestaltung	steht aus	<b>attraktiv</b>
Lämbelastung Anwohner	<b>höher</b> (mehr Rampen)	<b>niedriger</b>
störende Beleuchtung nachts	<b>höher</b>	<b>niedriger</b>
Verkehrssichere Anbindung	<b>fragwürdig</b>	<b>durchdacht</b>
Einsatzsicherheit Feuerwehr	<b>fragwürdig</b>	<b>deutlich höher als im Istzustand*</b>
Akzeptanz bei Anwohnern	<b>fraglich</b>	<b>eher positiv*</b>
Akzeptanz Einwohner gesamt	offen	offen
Nachhaltigkeit	<b>hoher Materialeinsatz</b>	<b>sparsamer Materialeinsatz</b>
Akzeptanz Feuerwehr	unklar	offen <b>bis positiv*</b>
Solardach möglich	<b>nicht möglich</b> (Bauhöhe)	<b>Ja, auch später</b>

\* bisher überwiegend positive Resonanz durch aktive Kommunikation und frühe Beteiligung



## Planungsvorschlag Gärtner

- + Schneller zum Baubeginn durch breitere Akzeptanz
- + Investitionssumme Unter 3 Mio Euro
- + Einsparung von fast 1,4 Mio Euro gegenüber Adlwarth
- + Größere Chancen auf Fördergelder durch verträglichere Gestaltung
- + Aufwertung des Stadtbilds an einem zentralen Platz
- + höhere Belegung durch niedrigere Parkgebühren und bessere Benutzerfreundlichkeit
- + Geringere Betriebs- und Wartungskosten
- + Mit 136 bis 142 Parkplätzen 2,5m x 5m (inkl. Feuerwehrplätze) wird die Zielvorgabe des Stadtrats von 150 Parkplätzen erreicht, da noch 13 weitere am Paradiesweg geschaffen werden.

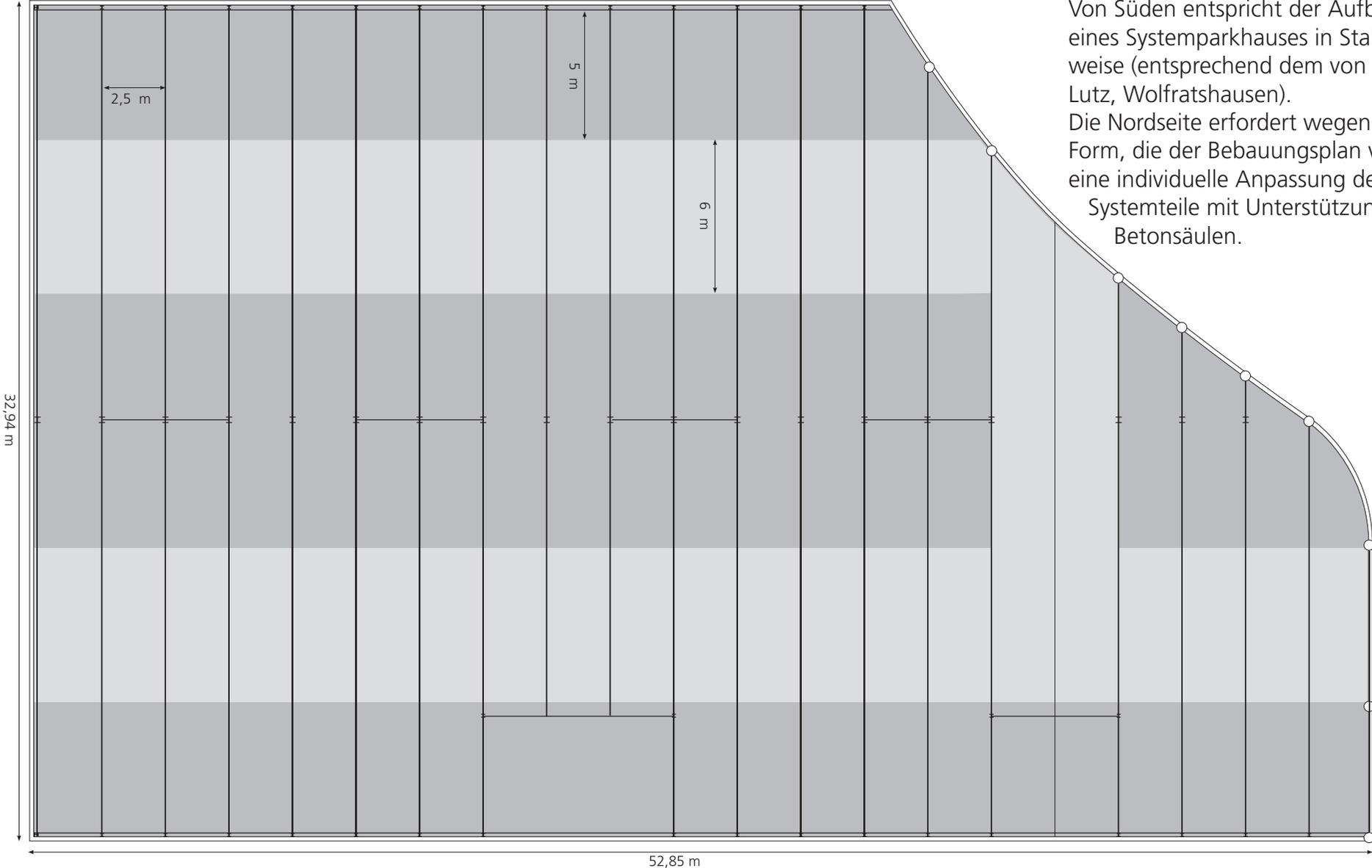
## Planungsvorschlag Adlwarth

- + Das Ziel von 150 Parkplätzen (2,5 m x 5 m) wird mit 166 Plätzen (inkl. Feuerwehrplätze) übertroffen.
- Investitionssumme über 4 Mio Euro, 50 % mehr als für Planungsansatz Gärtner
- Das bedeutet 1,4 Mio Euro Mehrkosten für eine Differenz von 24 Parkplätzen
- Jeder dieser zusätzlich 24 Parkplätze würde damit 58.187 Euro kosten
- Sicht auf die südliche Altstadt wird durch einen unnötig hohen Zweckbau verstellt

# Anhang 1: Konstruktion und Maße des Baukörpers

Studie 2024 / 2.0

Grundriss Variante 1

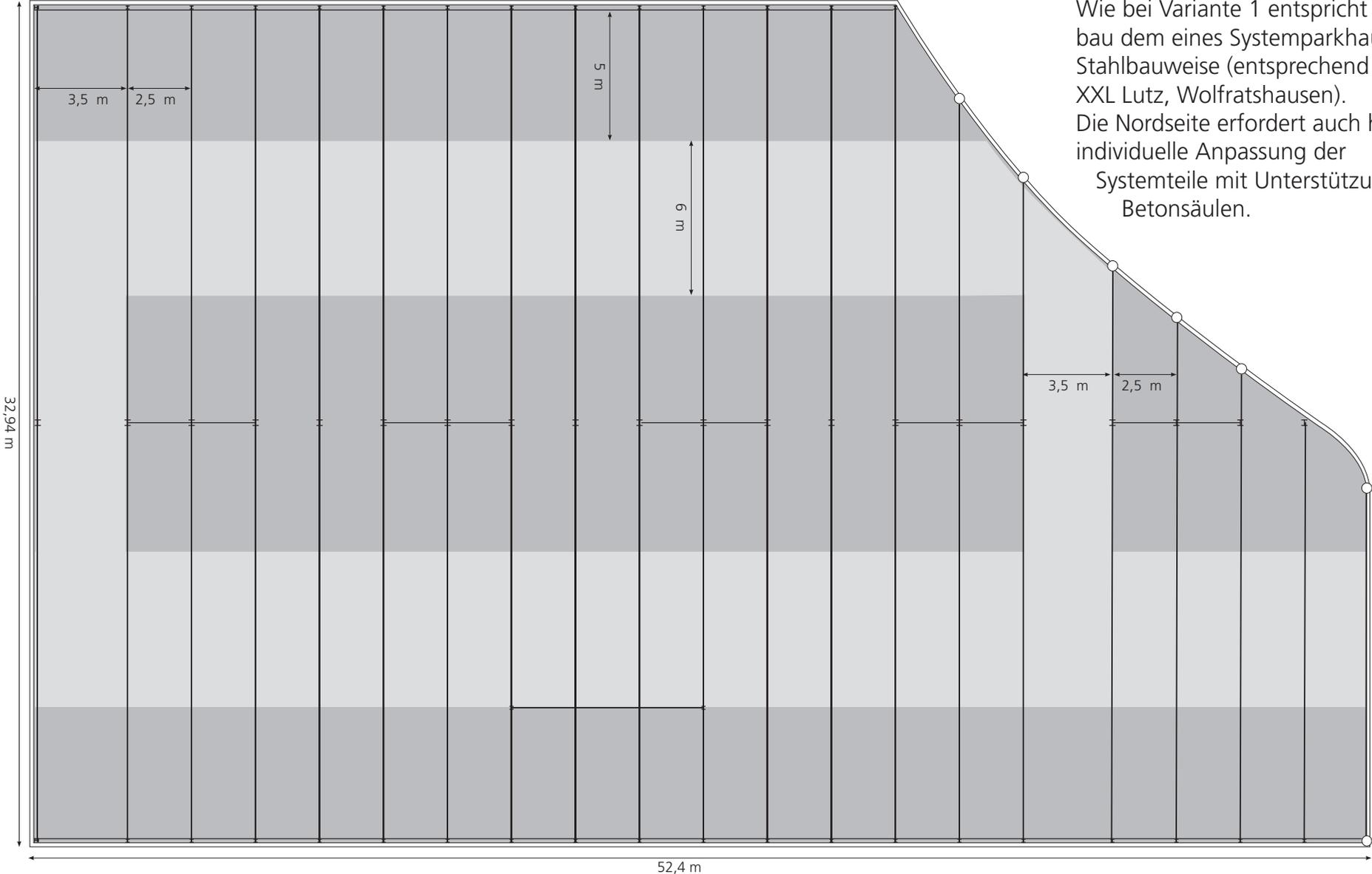


Von Süden entspricht der Aufbau dem eines Systemparkhauses in Stahlbauweise (entsprechend dem von XXL Lutz, Wolfratshausen). Die Nordseite erfordert wegen der Form, die der Bebauungsplan vorsieht eine individuelle Anpassung der Systemteile mit Unterstützung von Betonsäulen.

# Anhang 1: Konstruktion und Maße des Baukörpers

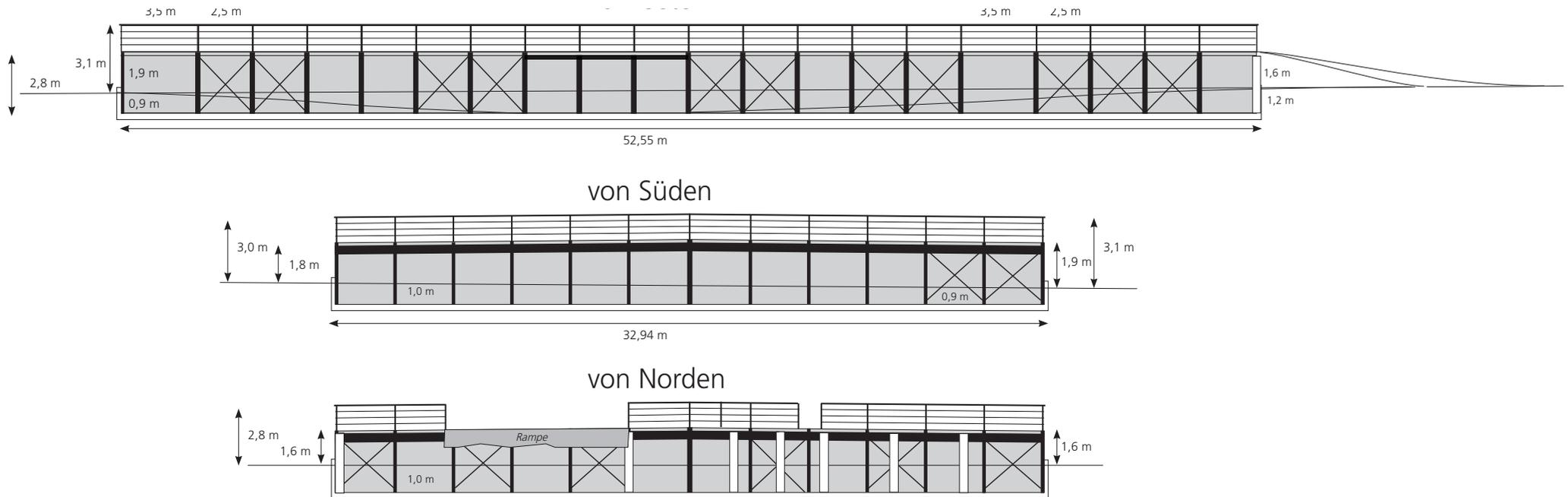
Studie 2024 / 2.0

Grundriss Variante 2

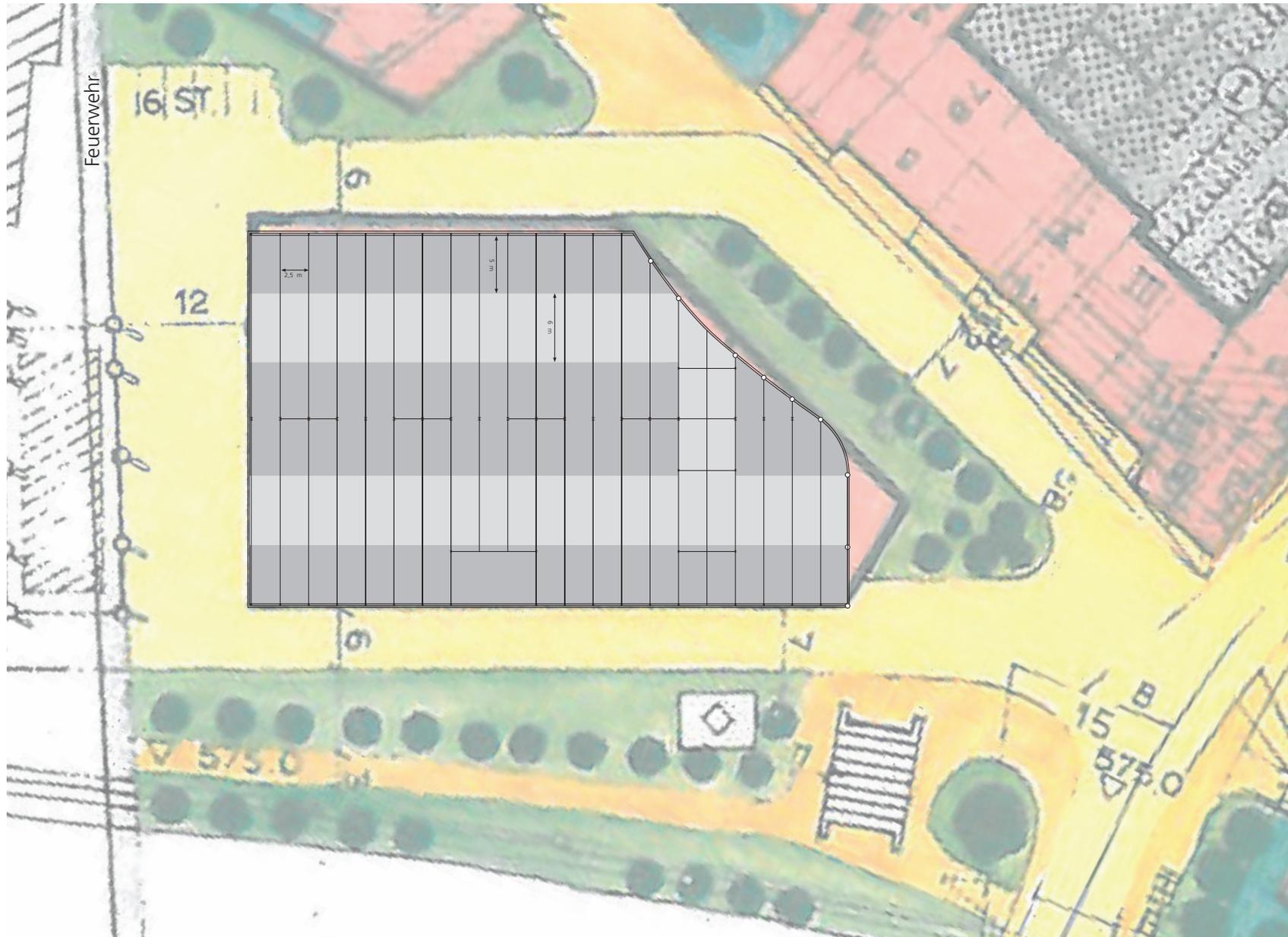


Wie bei Variante 1 entspricht der Aufbau dem eines Systemparkhauses in Stahlbauweise (entsprechend dem von XXL Lutz, Wolfratshausen). Die Nordseite erfordert auch hier eine individuelle Anpassung der Systemteile mit Unterstützung von Betonsäulen.

Am Beispiel der Variante 2



Die endgültige Lage des Baukörpers, was die Absenkung im Boden betrifft, kann erst nach genauer Vermessung des Bodenprofils festgelegt werden. Dabei muss der ideale Kompromiss für die Steigung der Ein- und Ausfahrten mit der Steigung der barrierefreien Zugangsrampen austariert werden. Die Werte der Zeichnung geben aber schon eine annähernde Orientierung im Bereich von rund 10 cm .



Die Baugrenze ist exakt in unseren Entwurf übernommen worden.

Sichtbar ist aber auch, dass das maßgebliche Original des Bebauungsplanes wegen der dicken Strichstärke der händisch gezeichneten Umrandung eine gewisse Unschärfe aufweist.



Bei Gesprächen mit der Feuerwehr stellte sich heraus, dass die Feuerwehr für die anfahrenen Einsatzkräfte schon heute dringend 10 zusätzliche Parkplätze exklusiv benötigen würde. Derzeit stellen die Feuerwehrleute ihre Privatautos auf dem Platz vor den Privatgaragen irgendwie ab, wenn die 11 Parkplätze vor dem Feuerwehrhaus schon belegt sind.

Wir haben deshalb außerhalb des Parkhauses an der Südseite 10 zusätzliche Parkplätze eingeplant.

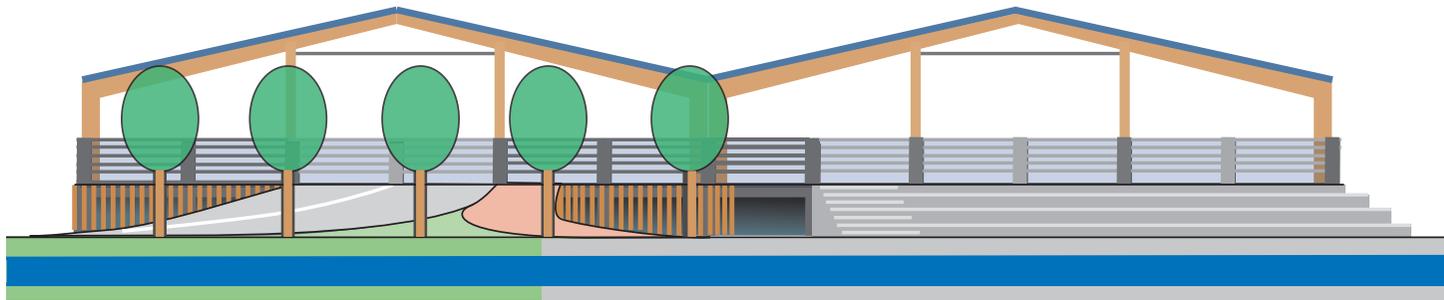
Bei einem korrekten Vergleich mit dem Ist-Zustand müssen diese 10 Parkplätze also zu den Parkplätzen im Parkhaus dazugerechnet werden.

Daher erzielt unsere Variante 1 insgesamt **72 Parkplätze mehr gegenüber heute.** Die Variante 2 **66.**

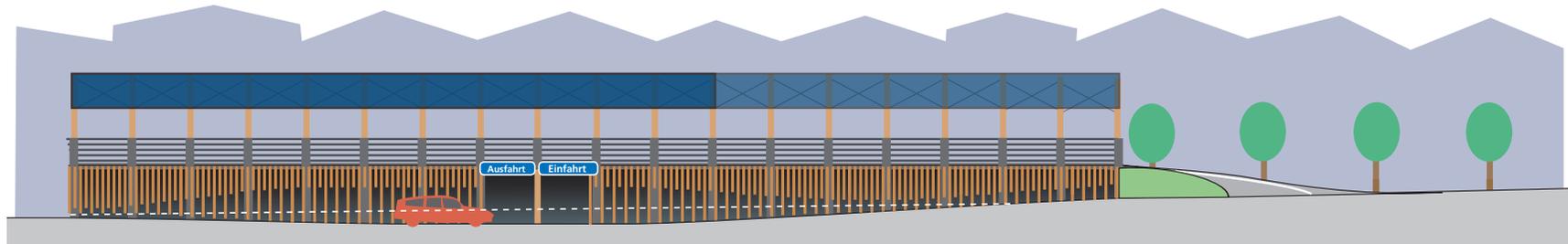
## Anhang 4: Option Solardach

Studie 2024 / 2.0

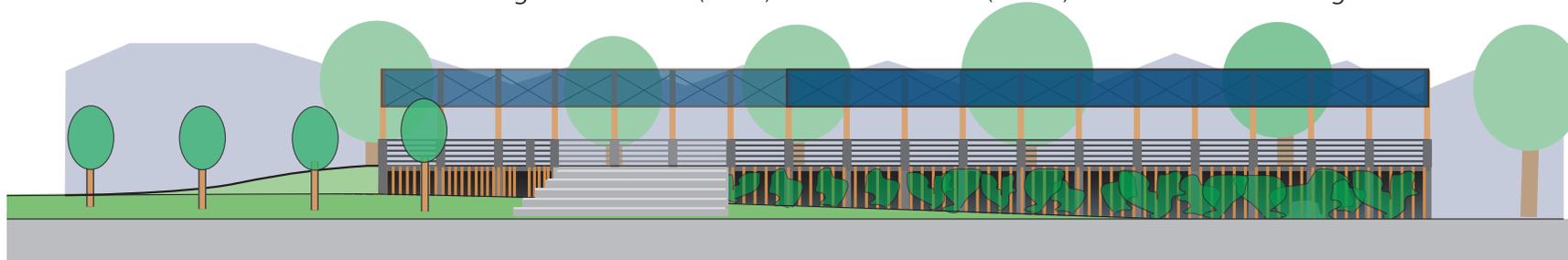
Die Gewinnung von Solarenergie wäre allein für den Betrieb von Ladesäulen nicht wirtschaftlich. Jedoch mit den Stadtwerken als Betreiber/Investor und/oder Beteiligung von Bürgerinnen und Bürger über eine Energiegenossenschaft könnte die Energiegewinnung auf dieser großen Fläche allerdings Sinn machen. Für die Dachkonstruktion kommen verschiedene Tragwerkskonstruktionen und Materialien in Frage. Das folgende Beispiel in Holzbauweise ist statisch nicht berechnet und soll nur eine der möglichen Anmutungen verdeutlichen. So überdacht käme der Hatzplatz auch als Standort für den Wochenmarkt oder andere Angebote in Frage. Das Parkhaus könnte zunächst auch ohne Solardach gebaut werden, eine spätere Überdachung aber in der Konstruktion schon mit entsprechenden Befestigungspunkten vorbereitet werden. Bei einer offenen Halle empfiehlt sich aber ein aerodynamisches Gutachten, damit die Konstruktion gegen Unwetter und Starkwind ausreichend gesichert ist.

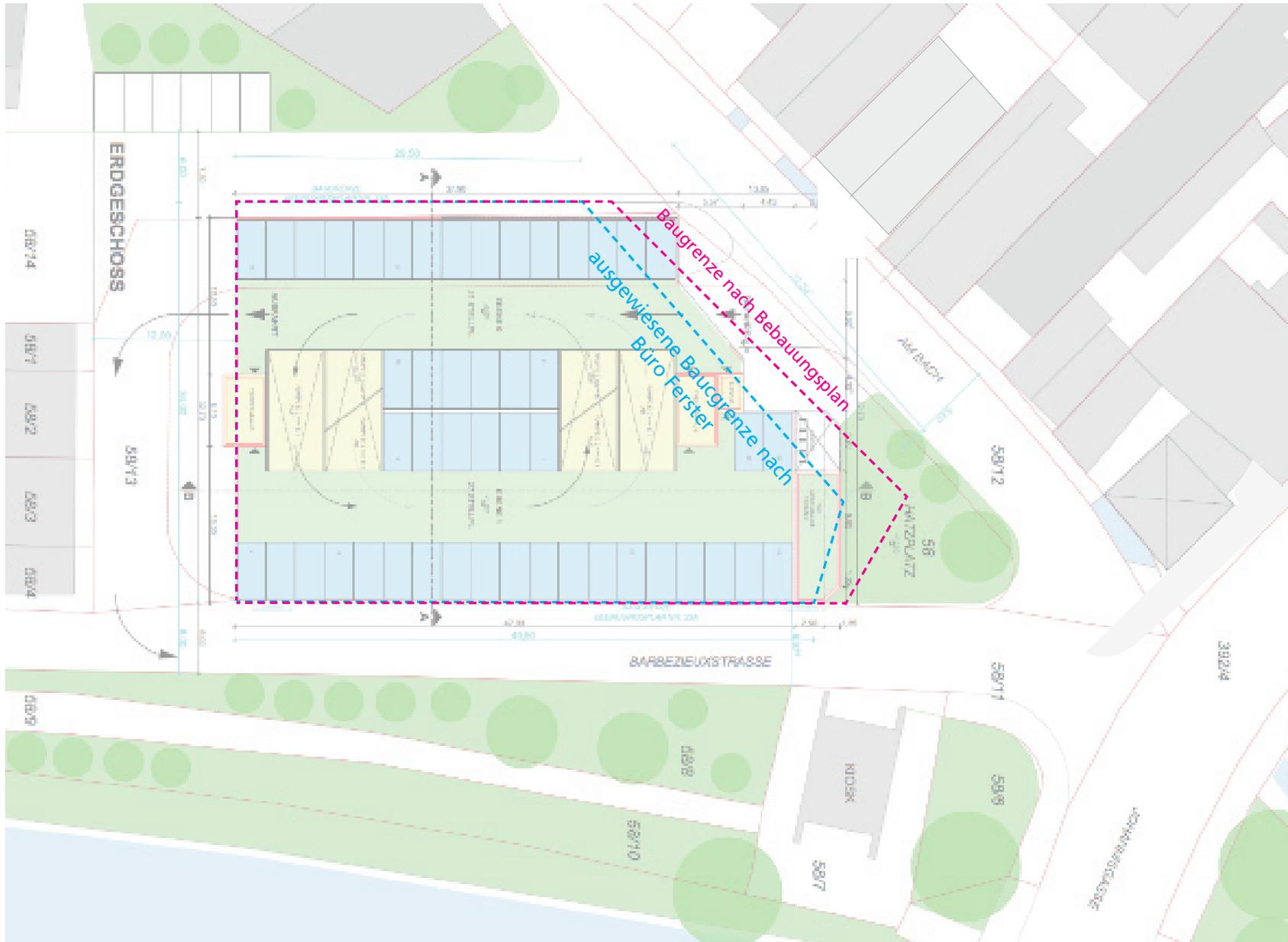


Teilüberdachung mit bifacialen Solarzellen bieten Schatten, ohne das Oberdeck zu verdunkeln.



Seitenansichten mit Solarüberdachungen von Osten (oben) und von Westen (unten) – die lichte Anmutung bleibt erhalten.





Bei der Präsentation des Büros Oliver Schaeffer wurde richtiger Weise darauf verwiesen, dass es sich bei unseren Entwürfen nur um eine Powerpoint-Präsentation handelt, während von der Firma Adlwarth nahezu fertige Baupläne vorliegen.

Dennoch sind unsere Entwürfe exakt auf den amtlichen Vermessungsdaten gezeichnet, die hinter dem Entwurf des Büros Ferster von 2017 liegen. Die angegebenen Maße sind damit sehr verlässlich.

Unerklärlicherweise waren jedoch vom Büro Ferster die Baugrenzen nicht korrekt vom Original des Bebauungsplanes (Siehe links) übertragen worden. Dadurch sind für unseren Panungsansatz unverhoffte Spielräume entstanden, die eine größere Anzahl von Parkplätzen ermöglichen als in früheren Entwürfen.

Anträge auf Befreiungen wegen Überschreitung der Baugrenzen haben sich damit komplett erübrigt.