

**Sitzungsvorlage Nr. VIII/140**  
**öffentliche Sitzung**

Beratungsgang:

**Planungs-, Bau- und Umweltausschuss**

**20.05.2010**

---

**Betreff:** Festlegung der Variante zur Schaffung eines Parkplatzes im Zuge des Umbaus des gemeindlichen Gebäudes "Hauptstraße 23" im Ortsteil Osterwick auf den benachbarten Grundstücken und Aufhebung des im Zuge der Verabschiedung des Haushalts 2010 gefassten Sperrvermerkes

---

**FB/Az.:** 880.2823

---

**Produkt:** 10/01.015 Gebäudemanagement

---

**Bezug:** PIBUA, 17.03.2010, TOP 8 ö.S., SV VIII/118

---

**Finanzierung:**

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: rd. 21.000 €

---

Finanzierung durch Mittel bei Produkt: 10/01.015 Gebäudemanagement

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

---

**Beschlussvorschlag:**

Dem Abriss des Gebäudes „Hauptstraße 27“ und Schaffung einer Parkplatzanlage entsprechend der in der Sitzungsvorlage VIII/160 dargestellten Alternative 4 wird zugestimmt. Gleichzeitig wird der im Zuge der Verabschiedung des Haushalts 2010 für diese Maßnahme vom Gemeinderat am 25. März 2010 beschlossene Sperrvermerk aufgehoben.

---

**Sachverhalt:**

**I. Ausgangslage**

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss (PIBUA) hat am 17. März 2010 dem Umbau des Erdgeschosses des gemeindeeigenen Gebäudes „Hauptstraße 23“ zu einer Arztpraxis entsprechend der der Sitzungsvorlage VIII/118 beigefügten Planung zugestimmt.

Mit den Umbauarbeiten wurde umgehend nach der Räumung des Vormieter am 01. April 2010 begonnen. Die von der Gemeinde durchzuführenden Arbeiten werden voraussichtlich spätestens Ende Mai d.J. abgeschlossen. Bis zur Inbetriebnahme der Praxis am 01. Juli 2010 werden sodann durch den Mieter die notwendigen Inneneinrichtungen geschaffen bzw. eingebaut.

2. Der PIBUA hat sich in der vorgenannten Sitzung auch eingehend mit der Schaffung der notwendigen Parkplätze auf den benachbarten Grundstücken „Hauptstraße 25 und 27“ befasst und hierzu folgende Einzelbeschlüsse gefasst:

- *Dem Abriss der benachbarten gemeindeeigenen Gebäude „Hauptstraße 25“ und „Hauptstraße 27“ sowie der Schaffung der für die Arztpraxis notwendigen Stellplätze auf den vorgenannten Grundstücken entsprechend der der Sitzungsvorlage VIII/118 als Anlage II beigefügten Planung wird zugestimmt.*
- *Die hierzu erforderliche Inanspruchnahme von Haushaltsmitteln kann erst nach Verabschiedung und Genehmigung des Haushalts erfolgen.*

Im Zuge der Verabschiedung des Haushalts 2010 wurde seitens der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ darum gebeten, die Veranschlagung der Kosten für den Abriss der Häuser „Hauptstraße 25“ und „Hauptstraße 27“ mit einem Sperrvermerk zu versehen und zu prüfen, ob es nicht eine kostengünstigere Lösung gebe, wenn die Erstellung von Parkplätzen auf der Rückseite der Gebäude mit einem Zugang von der Straße „Elsen“ erfolge. Daraufhin fasste der Gemeinderat folgenden Beschluss:

*Der Ansatz im Haushalt 2010 für den Abbruch der Gebäude „Hauptstraße 25 und 27“ wird bis zur endgültigen Entscheidung durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss im Mai 2010 mit einem Sperrvermerk versehen.*

Die sich grundsätzlich bietenden Alternativen zur Schaffung des notwendigen Parkraumes sind im Einzelnen der nachstehenden Ziffer II. zu entnehmen.

3. Für die Schaffung der Arztpraxis im Erdgeschoss des gemeindlichen Gebäudes „Hauptstraße 23“ sind nach den Bestimmungen der Landesbauordnung insgesamt 6 Stellplätze (je 25 bis 30 qm Nutzfläche ein Stellplatz) notwendig. Darüber hinaus ist für die Wohnung im Dachgeschoss mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Insoweit sind 7 Stellplätze erforderlich und nachzuweisen.

Im Rahmen der bisherigen Beratungen sowohl im PIBUA als auch im Gemeinderat wurden die Möglichkeiten erörtert, die notwendigen Stellplätze auf der Hauptstraße (vor den Gebäuden) auszuweisen und/oder die gemeindliche Freifläche an der Straße „Elsen“ (hinter dem Gebäude „Hauptstraße 23“ [Grundstück der ehemaligen Schmiede]) entsprechend zu nutzen. Beide Möglichkeiten kommen für eine Parkplatznutzung nicht in Frage.

Nach den baurechtlichen Bestimmungen kommt eine Stellplatzausweisung und -Nutzung auf der Hauptstraße (Straßenrand mit dem vorhandenen abgesenkten Hochbord) nicht in Frage, da der Bauherr (die Gemeinde Rosendahl) die erforderlichen Parkplätze auf dem **eigenen** Baugrundstück oder im Wege einer Baulasteintragung auf einem **eigenen** benachbarten Grundstück zu schaffen hat, zumal sich entsprechende Möglichkeiten hierzu auch problemlos bieten. Zudem handelt es sich bei der Hauptstraße um eine Landstraße. Auch die nach der Landesbauordnung sich bietende Möglichkeit einer Ablösung der notwendigen Stellplätze kommt auf Verkehrsflächen – auch wenn hier aufgrund verkehrsrechtlicher Regelungen [Beschilderung] Parkmöglichkeiten bestehen – nicht in Betracht.

Nach der vorliegenden Baugenehmigung zum Umbau des Gebäudes zu einer Arztpraxis wurde es erforderlich, auf der Südseite (mit Zugang zu der Freifläche an der Straße „Elsen“ einen zweiten Fluchtweg zu schaffen, der aufgrund der geringen Breite der vorhandenen Haustür an der Straße „Hauptstraße“ auch gleichzeitig als Rettungsweg genutzt werden muss. Insoweit ist zumindest eine Teilfläche der vorhandenen Freifläche dauerhaft als „Rettungsweg“, z.B. auch für Krankenfahrzeuge im Rahmen des Betriebes der Arztpraxis, zu nutzen.

Aufgrund der sich so darstellenden Situation ist es daher unumgänglich, die notwendigen Parkplätze auf den benachbarten Grundstücken zu schaffen.

## II. Mögliche Varianten zur Schaffung der notwendigen Parkplätze

Für die Schaffung des notwendigen Parkraumes bieten sich nach eingehender Prüfung folgende Alternativen, deren Grundkosten (für Abbruch und Parkplatzbefestigung) jeweils durch entsprechende Angebote belegt sind:

### • Alternative 1:

- Abbruch der Gebäude „Hauptstraße 25“ und „Hauptstraße 27“ sowie des Zwischentraktes von „Hauptstraße 23“
- Schaffung einer Parkplatzanlage entsprechend der als **Anlage I** beigefügten Planung
- Voraussichtliche Gesamtkosten:
  - Abbruchkosten = 18.742 €
  - Instandsetzungsarbeiten am Gebäude „Hauptstraße 23“ = 7.500 €
  - Verlegung Hausanschluss „Hauptstraße 23“ = 1.300 €
  - zusätzliche Kosten für Wiedereinbau Schotter = 5.000 €
  - Sonstige Kosten und für Unvorhergesehenes = 2.000 €
  - **Gesamtkosten gerundet** = **35.000 €**

### • Alternative 2:

- Erhaltung der Gebäude „Hauptstraße 25“ und „Hauptstraße 27“
- Schaffung einer Parkplatzanlage südlich der Gebäude „Hauptstraße 25“ und „Hauptstraße 27“ mit Zugang von der Straße „Elsen“ entsprechend der als **Anlage II** beigefügten Skizze
- Entfernung von: Grenzmauer zum Elsen, Schuppen, Gartenmauer und Taubenschlag
- Voraussichtliche Gesamtkosten:
  - Abbruchkosten = 9.698 €
  - Durchführung von dringend notwendigen Sicherungsmaßnahmen auf der Süd- und Westseite des Gebäudes „Hauptstraße 27“ (Schuppen), Kosten nach vorsichtiger Schätzung = 5.000 €
  - Sonstige Kosten und für Unvorhergesehenes = 2.000 €
  - **Gesamtkosten gerundet** = **17.000 €**

### • Alternative 3:

- Erhaltung des Gebäudes „Hauptstraße 25“
- Abbruch des Gebäudes „Hauptstraße 27“ (Schuppen)
- Schaffung einer Parkplatzanlage mit insgesamt **8** Stellplätzen auf der nach Abbruch freigelegten Grundstücksfläche

entsprechend der als **Anlage III** beigefügten Planung

- Voraussichtliche Gesamtkosten:
  - Abbruchkosten und Erstellung Parkplatzanlage auf der nach Abbruch freigelegten Fläche = 12.317 €
  - Mehrkosten für derzeit noch unbefestigte Teilfläche = 1.900 €
  - Erstellung eines Sichtschutzes = 1.000 €
  - Sonstige Kosten und für Unvorhergesehenes = 2.000 €
  - **Gesamtkosten gerundet** = **18.000 €**

- **Alternative 4:**

- Erhaltung des Gebäudes „Hauptstraße 25“
- Abbruch des Gebäudes „Hauptstraße 27“ (Schuppen)
- Schaffung einer Parkplatzanlage mit insgesamt **14** Stellplätzen auf der nach Abbruch freigelegten Grundstücksfläche und der südlich angrenzenden Gartenfläche entsprechend der als **Anlage IV** beigefügten Planung
- Voraussichtliche Gesamtkosten:
  - Abbruchkosten und Erstellung Parkplatzanlage (wie vor) = 12.317 €
  - Mehrkosten für zusätzliche Parkplatzfläche = 5.700 €
  - Erstellung eines Sichtschutzes = 1.000 €
  - Sonstige Kosten und für Unvorhergesehenes = 2.000 €
  - **Gesamtkosten gerundet** = **21.000 €**

### III. Vorschlag der Verwaltung zu den alternativen Möglichkeiten

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die **Alternative 4** zu beschließen, womit insgesamt 14 Stellplätze geschaffen werden können. Damit können genügend Parkplätze für die Arztpraxis zur Verfügung gestellt werden, was sich besonders positiv auf die Akzeptanz der Praxis auswirken wird. Darüber hinaus bietet die Stellplatzanlage mit insgesamt 14 Stellplätzen für das Rathaus die Möglichkeit einer Mitbenutzung durch die Bediensteten der Verwaltung, wenn größere Veranstaltungen im Rathaus stattfinden (Bürgermeisterkonferenz, größere Besprechungen, Behördentermine etc.) und zu diesen Terminen der erforderlich Parkraum auf dem Rathaus-Parkplatz freizuhalten ist.

Dagegen sollte die Alternative 2 in keinem Falle zum Tragen können, um nicht noch dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen an dem maroden Gebäude „Hauptstraße 27“ durchführen zu müssen. Auf die Sicherungsmaßnahmen könnte bei dieser Variante nicht verzichtet werden, da diese einerseits mit Blick auf eine baldige Beseitigung des Gebäudes bisher zurückgestellt wurden und andererseits durch den direkten Kontakt der rückwärtigen Außenwand zu dem Parkplatz nicht unerhebliche Unfallgefahren geschaffen würden. Darüber hinaus wäre durch den notwendigen Abbruch der Garage für den Mieter der Dachgeschosswohnung des Hauses „Hauptstraße 23“ (insgesamt 10 Personen) keinerlei Unterbringungsmöglichkeit für Fahrräder etc. gegeben.

### IV. Finanzierung der Kosten

Für den Abbruch der Gebäude und Schaffung einer Parkplatzanlage stehen im Haushalt 2010 bei dem Produkt 10 – Gebäudemanagement – entsprechende Mittel zur Verfügung (vgl. Haushaltsentwurf Seite 112). Für „Sonstige Gebäude“ sind Maßnahmen von insgesamt 160.000 € veranschlagt; nach der Maßnahmenliste wurden dabei für „Abbruch und Parkplatz“ insgesamt 40.000 € berücksichtigt.

### V. Zuständigkeiten

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss ist nach § 3 Ziffer 13 der derzeit gültigen Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Rosendahl für die Festlegung der Ausbauvariante zuständig. Darüber hinaus ist der Ausschuss für die Aufhebung des vom Gemeinderat Rosendahl am 25. März 2010 beschlossenen Sperrvermerkes zuständig.

Für die Auftragsvergaben bei den Alternativen 2 bis 4 ist nach § 7 Ziffer 8 der Zuständigkeitsordnung der Bürgermeister zuständig.

Sollte entgegen dem Vorschlag der Verwaltung die Alternative 1 beschlossen werden, wäre aufgrund der Auftragshöhe von 18.742 € nach § 3 Ziffer 14 der Zuständigkeitsordnung der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss für die Auftragsvergabe der Abbrucharbeiten zuständig. In diesem Falle wird vorgeschlagen, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ergänzen, dass der Bürgermeister ermächtigt wird, den Auftrag für die Abbrucharbeiten zu erteilen, da die Tagesordnung der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses einen entsprechenden Tagesordnungspunkt für eine Auftragsvergabe in nichtöffentlicher Sitzung nicht vorsieht.

In Vertretung:

Gottheil  
Allgemeiner Vertreter

Niehues  
Bürgermeister

**Anlage(n):**

- Anlage I - Planung zur Erstellung einer Parkplatzanlage lt. Anlage I (Alternative 1)
- Anlage II - Skizze zur Erstellung einer Parkplatzanlage lt. Anlage II (Alternative 2)
- Anlage III - Planung zur Erstellung einer Parkplatzanlage lt. Anlage III (Alternative 3)
- Anlage IV - Planung zur Erstellung einer Parkplatzanlage lt. Anlage IV (Alternative 4)