Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtentwicklung und Stadtplanung**
Verfasser/in	Neuhoefer-Avdic, Monika
	Dullisch, Klaus
	Droll, Wolfgang
Vorlage Nr.	037/2017
Datum	13.03.2017

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	30.03.2017	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	06.04.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	27.04.2017	

Betreff:

Areal "Weberei Conrad"- Erschließung und weitere öffentliche Tiefgaragenstellplätze

Anlagen:

Parkplatzbegehung „Conrad-Areal“ vom 19.01.2017-Auswertungsergebnis

Beschlussvorschlag:

1. Die Erschließung des Areals „Weberei Conrad“ soll auch zukünftig über die Bergstraße erfolgen.

2. Auf dem Areal „Weberei Conrad“ werden keine zusätzlichen öffentlichen Tiefgaragenstellplätze errichtet.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten €	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.) €	Eigenanteil €	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen) €
Mittelbereitstellung Haushaltsplan/Wirtschaftsplan bis Jahr Jahr **Finanzplanung:** Jahr Jahr Jahr Jahr	Vorgesehen €	erforderlich €	**Ergebnishaushalt** Profitcenter: Sachkonto: **Investition** Investitionsauftrag:

Begründung:

Begründung:

Hintergrund

Am 20.10.2016 hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach in seiner öffentlichen Sitzung auf Grundlage der Vorlage mit der Nummer 153/2016 einstimmig beschlossen:

1. Das MMZ-Areal soll als gemischte Fläche mit den Nutzungen „Wohnen" und „Verwaltung" realisiert werden.
2. Die Wohnnutzung soll durch die Städtische Wohnbau Lörrach realisiert werden, um Wohnraum zu schaffen, der langfristig kostenstabil bleibt.
3. Die Verwaltungsnutzung soll durch den Landkreis Lörrach für die notwendige Landratsamtserweiterung realisiert werden. Hierbei ist auf einen effizienten Umgang mit den knappen Flächen zu achten.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingen für die Veräußerung der Flächen zu klären und gemeinsam mit dem Landratsamt Lörrach und der Wohnbau Lörrach einen EU-weiten Planungswettbewerb für die städtebauliche Entwicklung und fachliche Ausgestaltung des MMZ-Areals vorzubereiten."

Als Planungsziele wurden in der Vorlage genannt:

- Verdichtete Wohnbebauung mit 80-120 Wohneinheiten
- Erweiterungsbau Landratsamt Lörrach mit ca. 6.500 qm Bruttogeschossfläche (zuzüglich Tiefgarage mit 100 Stellplätzen)
- Nutzung der LRA-Tiefgarage außerhalb der Dienstzeiten durch die Öffentlichkeit (analog Rathaustiefgarage)

Knapp zwei Monate später, am 15.12.2016, wurde die „Wettbewerbsauslobung Weberei Conrad" durch Frau Isolde Britz von der Stadtbau Lörrach vorgestellt und vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.
Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden im Mai 2017 vorliegen.

Themenbereiche und Fragestellungen

Sowohl in der Gemeinderatssitzung am 20.10.2016 als auch in der Sitzung am 15.12.2016 wurden aus dem Ratsrund Fragen nach der Erschließung des Areals „Weberei Conrad" und nach den Möglichkeiten, an dieser Stelle zusätzliche öffentliche Stellplätze in Tiefgarage zu errichten, gestellt. Auf diese beiden Themenbereiche (Erschließung und Stellplätze) soll in dieser Vorlage eingegangen werden und Argumente zur Beantwortung der beiden Fragen:

> Kann die Erschließung des Areals „Weberei Conrad" auch über die Brombacher Straße erfolgen - anstatt über die Bergstraße?
>
> Sollen zusätzliche öffentliche Stellplätze in Tiefgarage auf dem Areal „Weberei Conrad" entstehen?

zusammen gestellt werden, die als Entscheidungshilfe für die Damen und Herren des Gemeinderates dienen sollen.

Themenbereich „Erschließung"

Das Areal „Weberei Conrad" wird heute über die Bergstraße erschlossen. Auf dem Areal befinden sich derzeit rund 380 Autoparkplätze. An der grundsätzlichen Zufahrtssituation zum Gelände soll sich auch mit der neuen Wohn- und Verwaltungsbebauung nichts ändern, bis auf die Tatsache, dass es weniger Fahrbewegungen geben wird (siehe dazu nachfolgend den Themenbereich Stellplätze).

Auf Seite 23 des Wettbewerbsprogramm „Projekt „Weberei Conrad", Lörrach" steht unter 4.4.7. zum Themenbereich der Erschließung:

„Eine direkte Zufahrt von der Brombacher Straße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich (gegebene Verkehrsbelastung, eigeschränktes Sichtfeld durch Kurvenlage, regelmäßiger Rückstau durch die Ampel usw.). Die Anbindung eines Rettungswegs (Feuerwehrzufahrt) ist unter Beachtung der Höhenunterschiede zwischen dem Wettbewerbsbereich und dem angrenzenden Straßenraum möglich. Die Andienung des Gebiets und die Zufahrt für die Tiefgarage (siehe Ziffer 4.5.9.) können deshalb nur über die Bergstraße erfolgen. Anders die fußläufige Erschließung: sie wird sehr stark in Richtung Innenstadt / Bahnhof orientiert sein. Eine angemessene „Antrittsfläche" zwischen dem Straßenraum Brombacher Straße und dem neuen Quartier ist deshalb durchaus erwünscht. Die Fortsetzung der bestehenden Fußwege von den Bahnunterführungen in Richtung Hünerberg bzw. zur Dualen Hochschule Baden-Württemberg ist an den Rändern des Plangebiets ebenfalls erwünscht. Ferner ist ein Fußweg entlang der Brombacher Straße zu gewährleisten. Eine öffentliche Wegeführung mittig durch die Wohnanlage sollte dagegen – um Konflikte zu vermeiden – nicht angeboten werden."

Fragestellung „Erschließung"

Kann die Erschließung des Areals „Weberei Conrad" auch über die Brombacher Straße erfolgen - anstatt über die Bergstraße?

Die Kreuzung der Brombacher Straße/ Milkastraße ist ein sehr stark belasteter Straßenknotenpunkt. Hier kann der Individualverkehr aus Nord-Süd-Richtung via Unterführung

die S-Bahn-Linie Basel-Zell queren. Weiter südlich im Stadtgebiet schließen sich die schienengleichen Bahnübergänge „Baumgartner Straße“, „Schillerstraße“ und „Hauptstraße Stetten“ an, welche auf Grund der Schrankenschließzeiten den Verkehrsfluss temporär hemmen. Die Schienenquerung mit der Unterführung in der Milkastraße hat diese Problematik nicht und wird daher gerne als gute Verkehrsachse angenommen. Bei der Untersuchung für ein städtisches Gesamtverkehrskonzept durch das Büro Rapp Trans aus dem Jahr 2012 wurde eine tägliche Fahrzeugbelastung auf der Milkastraße mit 8.450 Fahrzeugen, auf der Brombacher Straße Nord mit 9.950 Fahrzeugen und auf der Brombacher Straße Süd mit 9.950 Fahrzeugen festgestellt. Der Knotenpunkt Brombacher Straße/ Milkastraße ist somit stark belastet und gerade in den Morgen- und Abendstunden eine wichtige West-Ost-Verknüpfung.
In früheren Zeiten hat es in diesem Bereich - wegen der räumlichen Nähe von ca. 90 m der beiden Lichtsignalanlagen am Knotenpunkt Brombacher Straße/ Milkastraße und dem Knotenpunkt Brombacher Straße/ Untereckstraße - immer wieder Probleme im Rückstau gegeben: Die beiden Lichtsignalanlagen haben sich gegenseitig negativ beeinflusst. Der Verkehr konnte nicht störungsfrei abfließen. Dies wurde durch die Ansteuerung der Lichtsignalanlage „Untereckstraße“ als Bedarfslichtsignalanlage für den Fußverkehr gelöst. Seither läuft der Verkehr deutlich besser.

Sollte direkt am Knotenpunkt Brombacher Straße/ Milkastraße ein zusätzlicher Straßenast (zur Erschließung des Areals „Weberei Conrad“) angehängt und ein Ausbau der bestehenden Lichtsignalanlage getätigt werden, hat dies einen erheblichen Einfluss auf die Grünzeiten der übrigen Straßenachsen und eine deutliche Verschlechterung des Verkehrsflusses zur Folge. Weiterhin müsste die bestehende Stützmauer zum Areal „Weberei Conrad“ abgebrochen, die Höhenlage des Gesamtverkehrsbereichs angeglichen und der ganze Knotenpunkt neu hergestellt werden. Die dazu notwendigen Umbaukosten liegen im Millionenbereich und es müssten für die Planung und Realisierung ein Zeitraum von ca. 3-4 Jahren kalkuliert werden. Im Bereich des Knotenpunktes Brombacher Straße/ Milkastraße ist überdies mit einer Verschlechterung des Verkehrsflusses, im Vergleich zum heutigen Stand, zu rechnen.

Bei der Realisierung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Brombacher Straße/ Milkastraße würde ein Teil der Fläche „Weberei Conrad“ als Verkehrsfläche benötigt und der Kauf eines Teilstücks der Privatfläche des Grundstücks Brombacher Straße 8 notwendig. Weiterhin müsste die bestehende Stützmauer zum Areal „Weberei Conrad“ abgebrochen werden. Für die Folgen ergibt sich der gleiche Sachverhalt wie bei der Erstellung eines zusätzlichen Straßenastes inkl. neuer Lichtsignalanlage; es käme aber noch die Herausforderung zum notwendigen Erwerb von Privatbesitz hinzu.
Darüber hinaus muss noch auf die Durchfahrt von Sondertransporten (für Transporte von Längen mit 30- 35m oder Schwertransporte mit über 100 Tonnen Gewicht) hingewiesen werden. Die Strecke Rheinfelder Straße/ Wallbrunnstraße/ Milkastraße/ Belchenstraße/ Brombacher Straße/ Gretherstraße/ Tumringer Straße/ Freiburger Straße wird für Spezialtransporte genutzt, welche nicht über die Autobahn fahren können. Ein Kreisel an dieser Stelle würde diesbezüglich erhebliche Probleme schaffen.

In der Überprüfung der Erschließungsmöglichkeiten des Areals „Weberei Conrad“ wurde auch die Situation im Bereich nördlich des Arbeitsamtes geprüft. Die Brombacher Straße kommt an dieser Stelle aus der Tiefenlage heraus und ist fast auf der gleichen Höhe wie das Gelände der Fläche der „Weberei Conrad“. Hier ist aber darauf zu achten, dass die Straße gerade in diesem Bereich eine Kurve macht und somit das Sichtfeld eingeschränkt ist. Für die Linksabbieger kann platzbedingt keine Spur eingerichtet werden. Dies führt zu einer deutlichen Beeinflussung des fließenden Verkehrs im Kreuzungsbereich Brombacher Straße/ Milkatraße mit der Rückstaukonsequenz, wie damals in der Untereckstraße.
Ferner befindet sich in direktem Umfeld eine weitere Lichtsignalanlage beim Arbeitsamt für den Fußverkehr, welche einen sehr hohen Einsatzbedarf hat. Die Fußgängerlichtsignalanlage ist aufgrund der Unterführungen Rathaus + Innenstadt sowie des Hauptzugangs zum Bahnhof die wichtigste Fußwegeverbindung im Innenstadtbereich. Eine Anordnung von drei Lichtsignalanlagen in einem Bereich von ca. 220m kann auf keinen Fall empfohlen werden und würde die Leistungsfähigkeit im Verkehrsfluss deutlich verschlechtern.

Fazit:

Zur Erschließung des Areals „Weberei Conrad“ wurden vier Alternativen geprüft:

1. Bau eines zusätzlichen Straßenastes (in das Areal „Weberei Conrad“) inkl. Ausbau der bestehenden Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Brombacher Straße/ Milkastraße
2. Bau eines Kreisverkehr am Knotenpunkt Brombacher Straße/ Milkastraße
3. Erschließung des Areals „Weberei Conrad“ über die Brombacher Straße im Bereich nördlich des Arbeitsamtes
4. Status quo-Betrachtung: Erschließung des Areals „Weberei Conrad“ über die Bergstraße

Auch unter der Zielvorgabe einer schnellen Bebauung des Grundstücks der „Weberei Conrad“ und der damit verbundenen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum kann daher nur die Erschließung über die Bergstraße empfohlen werden. Diese Zufahrt funktioniert seit Jahren - auch als die Anzahl der Parkplätze auf dem Areal vor ca. 2 Jahren erweitert wurde. Da wir in Zukunft aufgrund der Anzahl der Parkplätze und der Art der Nutzung von weniger Verkehr in Richtung Areal „Weberei Conrad“ ausgehen, ist die Zufahrt über die Bergstraße für das Grundstück „Weberei Conrad“ zu empfehlen.

Themenbereich „Stellplätze“

Das Areal „Weberei Conrad“ wird aktuell als Parkplatz mit rund 380 Stellplätzen genutzt. Um die Nutzer/-innen genauer identifizieren zu können, wurde am Vormittag des 19.01.2017 eine Bestandsaufnahme in Form einer Begehung mit Zählung der Fahrzeuge inkl. der zu erkennenden Parktickets durchgeführt - mit folgendem Ergebnis:

Summe Langzeittickets (Tag-, Wochen-, Monatssticket)	274
Summe Kurzzeittickets	40
Autos ohne Ticket	38
Bewohnertickets	13
Summe parkierende Autos	**365**

Damit wurde die Vermutung belegt, dass der Parkplatz überwiegend von Dauerparkern mit Langzeittickets, z.B. Berufspendlern, Kunden des Berufsbildungszentrums in der Brombacher Straße oder Berufstätigen mit Arbeitsplatz in der Innenstadt genutzt wird. Zu dieser Gruppe gehören u.a. rund 40 Mitarbeiter/-innen des Rathauses sowie Mitarbeiter/-innen des Landratsamtes. Letztere werden zukünftig die Tiefgaragenstellplätze im Landratsamtsneubau nutzen. Das Monatsticket für den Parkplatz auf dem Areal „Weberei Conrad" kostet 23,-€.

Daneben parken auch manche Anwohner/-innen der Bergstraße, der umliegenden Straßen sowie des gesamten Innenstadtgebietes ihre Autos auf dem Parkplatz und nutzen dazu in der Regel das o.g. Monatsticket. Für den Bereich „Bergstraße" sind derzeit 79 Bewohnerparkausweise vergeben, die jeweils ein Jahr gelten und 30,00€/a kosten. Mit diesem Bewohnerparkausweis kann ebenfalls auf dem Areal „Weberei Conrad" geparkt werden.

Auf dem Areal der ehemaligen „Weberei Conrad" entstehen für die neue Wohn- und Verwaltungsbebauung zukünftig 180-220 Stellplätze in Tiefgarage, je nach Anzahl der Wohneinheiten:

- 100 Stellplätze und für die Landratsamtsnutzung und
- 80-120 Stellplätze für die Wohnnutzung (je ein Stellplatz pro Wohneinheit).

Ferner sollen für die Café- und Bäckereinutzung 4-5 oberirdische Stellplätze, zwei oberirdische Stellplätze für die Car-Sharing-Nutzung und zwei Behindertenstellplätze für das Landratsamt entstehen.

Weiterhin müssen insgesamt 240 bis 280 Fahrradstellplätze ausgewiesen werden, zzgl. Fahrradstellplätze für Besucher/-innen an den Wohnhauseingängen.

Der Großteil der Autoparkplätze des Landratsamtes steht außerhalb der Verwaltungsöffnungszeiten und somit auch am Wochenende der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Fragestellung „Stellplätze"

Sollen zusätzliche öffentliche Stellplätze in Tiefgarage auf dem Areal „Weberei Conrad" entstehen?

Vom Gesamtparkplatzangebot im Lörracher Innenstadtbereich mit rund 3.200 Stellplätzen[1] umfasst das derzeitige Parkierungsangebot auf dem Areal „Weberei Conrad" einen Anteil von rund 10%. Im „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach - vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung" vom Büro Dr. Acocella, Lörrach, vom 20.10.2016 steht auf Seite 129: „An Wochentagen gibt es rd. 3.200 Stellplätze im Innenstadtbereich. Dies entspricht (inkl. Meeraner Markt) 0,05 Stellplätze pro m^2 Verkaufsfläche bzw. rd. 18 m^2 Verkaufsfläche je Stellplatz und entspricht damit einer "grüne-Wiese-Qualität". Auch wenn ein Teil dieser Parkplätze fest vermietet ist und daher den Besuchern nicht zur Verfügung steht, ist zu bedenken, dass gemessen an der Verkaufsfläche rd. 1.900 Parkplätze ausreichen würden, um eine Quote von 30 m^2 Verkaufsfläche/ Stellplatz zu erreichen." Dies bedeutet, dass auch der Wegfall der Stellplätze auf dem Areal „Weberei Conrad" keine nennenswerten Auswirkungen auf das Stellplatzangebot im Einzelhandel haben wird.
Mit dem Neubau des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Postareals entstehen zeitnah weitere rund 115 neue und öffentliche Stellplätze. Des Weiteren befindet sich die Stadt Lörrach gerade in Gesprächen mit der Deutschen Bahn AG zur Errichtung von öffentlichen Stellplätzen auf dem Güterbahnhofareal und führt mit dem Büro BSV, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH aus Aachen eine Untersuchung zur Errichtung von öffentlichen Stellplätzen im Bereich „Nördlich Engelplatz" durch. Diese beiden Auseinandersetzungen haben zum Ziel, herauszufinden, ob an weiteren innenstadtnahen Lagen das Errichten von öffentlichen Stellplätzen möglich und wirtschaftlich darstellbar ist. Bekannt ist derzeit aber schon, dass im Bereich der Nordstadt die Wohnbau Lörrach aktuell 42 freie Autostellplätze zu vermieten hat - zu einem Preis von 15 oder 20,-€ pro Monat.

Obwohl im Kontext zu den oben getätigten Ausführungen nicht von einem Parkraummangel im Innenstadtbereich gesprochen werden kann, wurde geprüft, auf dem Areal „Weberei Conrad" zusätzliche öffentliche Stellplätze zu errichten. Die Baukosten belaufen sich pro Stellplatz im ersten Tiefgaragengeschoss auf ca. 35.000,-€, im zweiten Tiefgar-

[1] Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach - vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung", Büro Dr. Acocella, Lörrach, 20.10.2016, S. 129

gengeschoss auf 45.000,-€, so die Erfahrungswerte der Wohnbau Lörrach. Grundsätzlich ist es möglich, weitere Stellplätze in Tiefgarage auf dem Areal „Weberei Conrad" zu errichten und der Öffentlichkeit anzubieten. Wie viele zusätzliche Tiefgaragenstellplätze möglich wären, wird schlussendlich aber erst das Wettbewerbsergebnis zeigen.

In Anbetracht der geschätzten Baukosten wurde bereits jetzt schon von den Stadtwerken Lörrach eine ablehnende Entscheidung zum Bau und/oder Betrieb von Tiefgaragenstellplätzen, sowohl im ersten wie auch im zweiten Untergeschoss, auf Grund von Unwirtschaftlichkeit getroffen. Als weiteren oder alternativen, potentiellen Betreiber von öffentlichen Tiefgaragenstellplätzen an dieser Stelle wurde von den Stadtwerken Lörrach die Firma B&B angefragt, die weitere Parkhäuser in Lörrach betreibt. Auch von dieser Stelle kam ein ablehnender Bescheid mit dem Hinweis, dass unter den genannten Bedingungen (verhältnismäßig hohe Stellplatzkosten und in Relation dazu zu geringe Einnahmeerwartung) die Investition, respektive der Betrieb von Tiefgaragenparkplätzen an diesem Ort unwirtschaftlich seien und nicht in Frage kommen.

Fazit:
Auch bei Wegfall des Parkplatzangebotes auf dem Areal „Weberei Conrad" gibt es im Innenstadtbereich noch ausreichend Parkplätze. Das kostengünstige Stellplatzangebot für Berufstätige oder Pendler im Innenstadtbereich wird schrumpfen. Hier muss nach Alternativen Umschau gehalten werden. So sollten langfristig in Brombach und in Haagen Park and Ride (P&R) - Plätze angeboten werden. Für die Beschäftigten des Rathauses Lörrach wird vom Fachbereich Zentrale Dienste ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

Da die Errichtung von zusätzlichen Autostellplätzen in Tiefgaragen wirtschaftlich nicht darstellbar ist und auf Grund dessen kein Betreiber gefunden wurde, schlägt die Verwaltung vor, auf den Bau von zusätzlichen öffentlichen Tiefgaragenstellplätzen auf dem Areal „Weberei Conrad" zu verzichten. Denn schon jetzt ist absehbar, dass diese auf Dauer finanziell bezuschusst werden müssen zu Lasten anderer, dringend anstehender Projekte in der Stadt Lörrach, wie zum Beispiel des Schaffens von Wohnraum oder dem Ausbau von Kinderbetreuungsplätzen.

Monika Neuhöfer-Avdić
Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Stadtplanung

Klaus Dullisch
Fachbereichsleiter Straßen, Verkehr und Sicherheit

Wolfgang Droll
Betriebsleiter Stadtwerke