

Bürgersinn e.V.
Herrn Joachim Betten
Alte Owinger Straße 8
88662 Überlingen

12. Oktober 2017

Ihr Offener Brief vom 8. Oktober 2017

Sehr geehrter Herr Betten,

vielen Dank für o.g. Schreiben. Gerne nehme ich hierzu wie folgt Stellung:

Zunächst ist festzustellen, dass die städtebauliche Ausprägung des aktuell verändert geplanten Parkhauses fast exakt dem Ergebnis des Architektenwettbewerbs der Stadt Überlingen aus dem Jahre 2014 entspricht. Bereits damals war die Jury - aus unserer Sicht zurecht - davon überzeugt, dass sich ein Parkhaus mit vier Obergeschoßen in die städtebauliche Gesamtsituation an diesem Standort einfügt. An den städtebaulichen Rahmenbedingungen hat sich seither nichts geändert.

Im Jahr 2015 entschied der dann zuständige Aufsichtsrat der Stadtwerke Überlingen GmbH, ohne ein förmliches öffentliches Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren durchlaufen zu haben, statt der vier Ober- und zwei Untergeschoße das Parkhaus nun mit jeweils drei Ober- und Untergeschoßen zu bauen. Erst danach wurden die Planungen vertieft und im Jahr 2016 das erforderliche Bauleitplanverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Parallel dazu erfolgten die umfassenden Untersuchungen des Baugrundstücks, die die extrem schwierigen geologischen Bodenverhältnisse erst zur Gänze deutlich machten. So finden sich, für ein solch relativ kleines Grundstück außergewöhnlich und auf wenigen Metern folgend, dort inhomogene geologische Verhältnisse mit sogar zwei Grundwasser-Stockwerken wieder.

Diese Verhältnisse lassen nur zwei grundsätzlich unterschiedliche technische Bau-Lösungen zu:

1. Einen technisch sehr anspruchsvollen Neubau mit mehreren Untergeschoßen. Denn bereits beim Bau eines (!) Untergeschoßes ist eine aufwändige Herstellung der Baugrube im Grundwasser mit Spezialtiefbaumaßnahmen notwendig: mit überschnittenen Bohrpfahlwänden und Unterwasserbetonsohle, die notwendig wären, um eine Grundwasserabsenkung mit einhergehenden Setzungen im anspruchsvollem Umfeld (Bahngleis!) vermeiden zu können. Die dadurch verursachten Gesamtkosten führten schließlich zur Entscheidung gegen den Bau mit drei Untergeschoßen. Aber auch bei nur einem Untergeschoß,

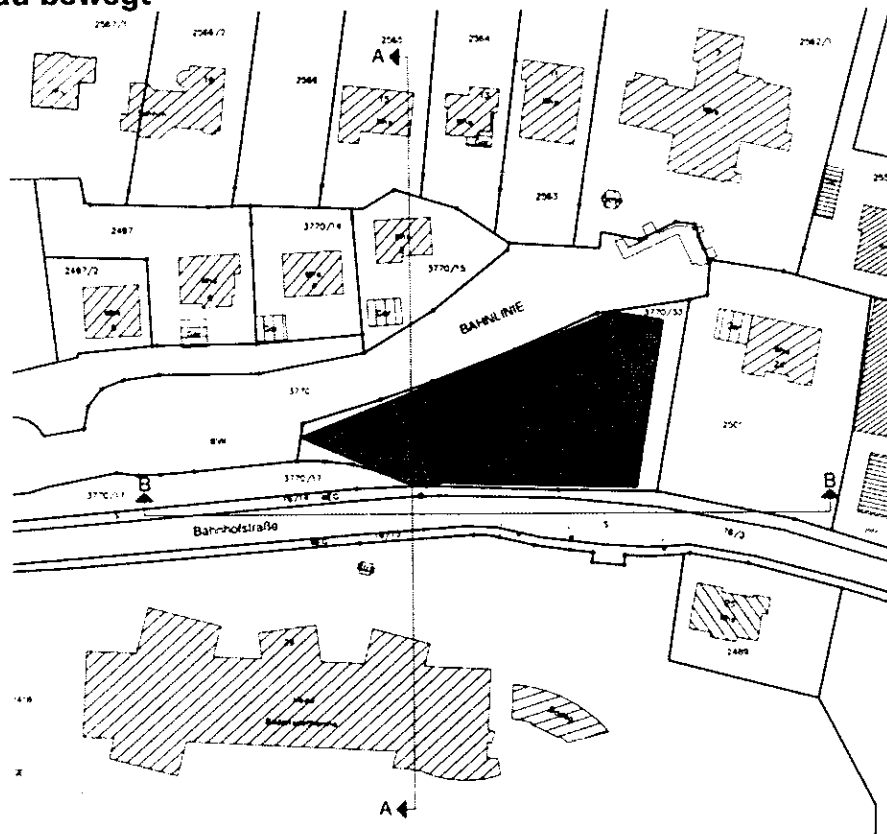
wie von Bürgersinn angeregt, wären völlig unwirtschaftliche Gesamtkosten die Folge. Die durchschnittlichen Kosten pro Stellplatz lägen am Ende bei mehr als 50.000 Euro! Der Aufsichtsrat der Stadtwerke Überlingen GmbH hat sich einstimmig gegen diese Variante entschieden.

2. Oder den jetzt verfolgten Neubau ohne Untergeschoß und mit vier oberirdischen Geschoßen. Er erfolgt mit einer Bodenplatte oberhalb des (ersten) Grundwasserniveaus. Aufgrund der komplizierten und auf dem Grundstück unterschiedlichen Geologie sind hierfür ca. 120 Ortbetonpfähle (Durchmesser 75 cm) mit einer Länge zwischen 4 und 12 Metern zur Abtragung der Bauwerkslasten nötig. Doch allein der erst jetzt mögliche Verzicht auf die Herstellung der Unterwasserbetonsohle mit Tauchereinsatz und komplizierter Wasserhaltung, die nun deutlich geringeren Erdmassenbewegungen wie auch die jetzt wegfallenden Kosten für die Herstellung von zusätzlichen Auftriebspfählen, ersparen mehrere Millionen Euro. Außerdem verkürzt sich die Bauzeit um 5-6 Monate gegenüber der bisherigen Variante. Weiterhin wird insgesamt ein deutlich geringerer LKW-Verkehr nötig, weil kaum noch Erdmassen zu transportieren sind.

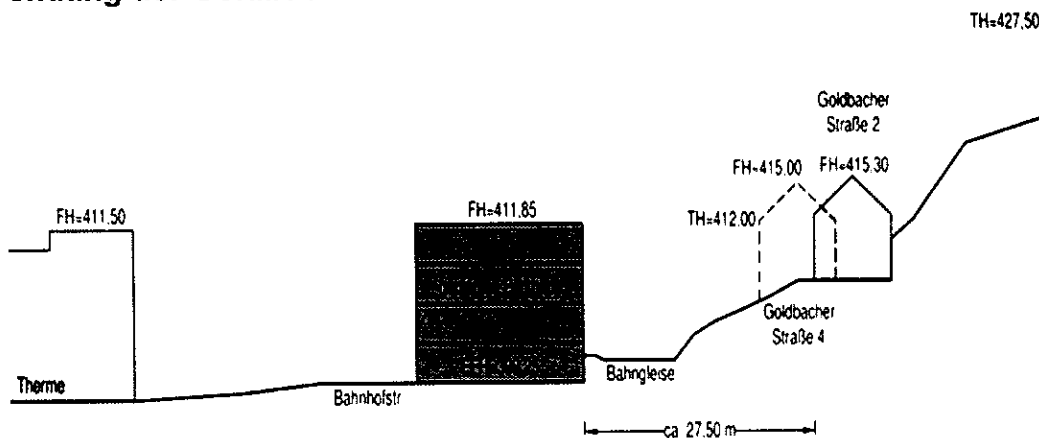
Aus den genannten Gründen ist, auch im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit Ressourcen, die nun vorliegende Planung hervorgegangen – mit vier Obergeschoßen und dem Verzicht auf ein oder mehrere Tiefgeschoße. Um die städtebauliche Wirkung des nun wieder viergeschossig geplanten Parkhauses sachlich und umfassend bewerten zu können, haben wir aktuell ein Vermessungsbüro beauftragt, die tatsächlichen Gelände- und Gebäudehöhen der vorhandenen Nachbarhäuser aufzunehmen und die Neubauplanung einzutragen.

In den nachfolgenden Grafiken ist nun deutlich zu erkennen, dass der höchste Teil des Parkhaus-Gebäudes:

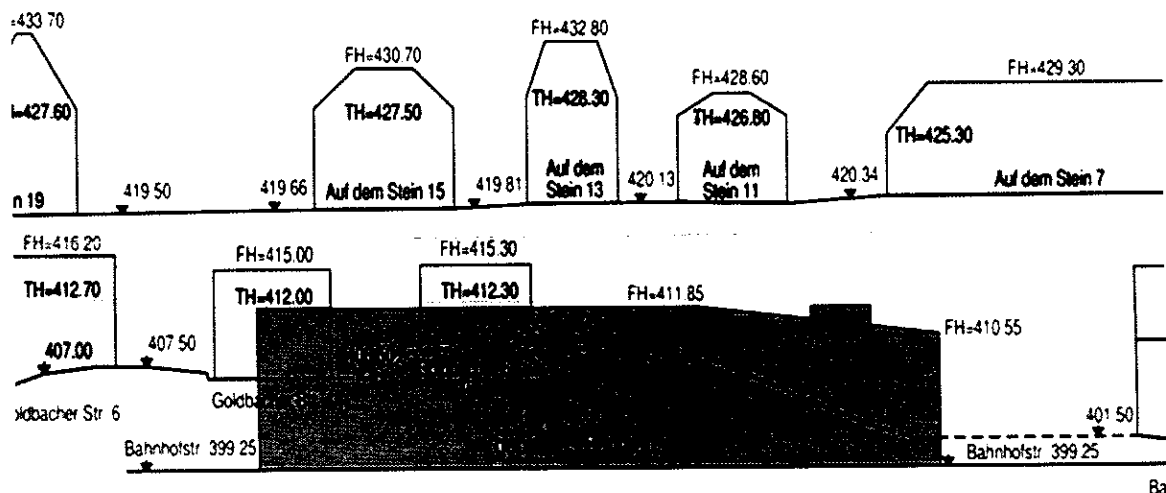
a. sich städtebaulich in etwa auf gleicher Höhe wie der gegenüberliegende Therme-Bau bewegt



b. und sich auch etwa auf der Traufhöhe der dahinterliegenden Bebauung entlang der Goldbacher Straße befindet



c. und die Firsthöhe des östlich direkt benachbarten Gebäudes Bahnhofstraße 24 sogar um etwa 3 m unterschreitet.



Die städtebaulich verträgliche Einbindung des neuen Parkhauses in die Umgebungsbebauung ist aus unserer Sicht somit gewährleistet. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich damit an diesem Standort bei der Therme ein ausreichendes Stellplatzangebot, das zusammen mit dem aktuell errichteten Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite, für die Landesgartenschau-Zeit auf eine Zahl von etwa 240 Stellplätzen kommt. Die oben aufgeführten Sachargumente sind aus unserer Sicht geeignet, eine fach- und sachgerechte Abwägung der von Bürgersinn e.V. Überlingen formulierten Fragen vornehmen zu können.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Zeitler
Oberbürgermeister