

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 22.03.2024

<b>Nummer</b> TUPV 40/2024	<b>Verfasser</b> Herr Tisch	<b>Az. des Betreffs</b> 023.5	<b>Vorgänge</b>
-------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	-----------------

---

**TOP-Nr.: 4.**

**BETREFF**

**Tiefgaragen "Karlstraße" und "Hinter der Ev. Kirche" - Planungsleistungen Sanierung**

---

**HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

Mittel für die Planung sind im Haushalt 2024 vorgesehen, Mittel für die Maßnahme sind in den Folgehaushalten vorzusehen.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr beauftragt für die Sanierung der Tiefgaragen „Hinter der Ev. Kirche“ und „Karlstraße“ das Büro Herzog + Partner GmbH, Mannheim mit der Planungsleistungen zur baulichen Sanierung.



---

## SACHVERHALT

Die Tiefgaragen „Hinter der Ev. Kirche“ und „Karlstraße“ haben Sanierungsbedarf. Dies war auch schon Thema in den Beratungen der Gremien. Daher wurden Planungsraten bzw. Mittelansätze für die Parkierungseinrichtungen in den Haushalt 2024 aufgenommen. In ersten Begehungen mit entsprechenden Planern hat sich gezeigt, dass es hier nicht nur um reine kosmetische farbliche Maßnahmen gehen kann, sondern die funktionalen Beschichtungen und die Betonkonstruktion nachhaltig zu sanieren sind. Sanierungen der Elektrik und der Sicherheitsbeleuchtung sind in beiden Parkierungsanlagen zuletzt erfolgt. Beide Tiefgaragen bedürfen insbesondere einer Sanierung der Böden und der unteren aufgehenden Wandbereiche, da durch langjähriger Eintrag von Niederschlagswasser, welche in der Winterzeit auch mit entsprechenden Salzanteilen versehen sind, und die Nutzung die Bauteile angegriffen sind, sodass um die Konstruktion langfristig zu sichern eine Sanierung notwendig ist.

In der TG Karlsstraße sind Schäden an den Oberflächen von Wand und Boden sichtbar. Hier sind die Beschichtungen und die darunterliegenden Betonflächen zu sanieren. Daneben sind auch die Entwässerungsleitungen und Einläufe für das Oberflächenwasser geschädigt und ebenfalls sanierungsbedürftig. Daher besteht hier die Notwendigkeit zu einer etwas umfassenderen Sanierungsmaßnahme, da hier für die Maßnahme neben der Planung der baulichen Maßnahmen, auch eine Planung für die Haustechnik im Sinne der Installation erforderlich ist. Daneben ist auch durch die räumliche Verbindung zu privaten Stellplatzanlagen ein höherer Planungs- und Abstimmungsbedarf vorhanden. Daher wird für diese Tiefgarage mehr Zeit zur Planung und Vorbereitung von Maßnahmen benötigt.

In der TG „Hinter der Ev. Kirche“ sind ebenfalls Schäden an den Oberflächen von Wand und Boden sichtbar. Hier sind die Beschichtungen und die darunterliegenden Betonflächen zu sanieren. Hierbei werden keine ergänzenden Themen im Sinne der technischen Installation gesehen. Daher ist die Umsetzung und Vorbereitung etwas einfacher und schneller möglich. Daher wird eine zeitversetzte Planung und Umsetzung im Ablauf der beiden Maßnahmen vorgeschlagen. Dies ist auch im Sinne der Bereitstellung von Stellplätzen in der Innenstadt geboten.

Für die Sanierung der Tiefgaragen wurde das Büro Herzog + Partner GmbH, Mannheim beigezogen, welches große Expertise in der Parkhaussanierung hat und auch in Walldorf teilweise für die SAP auch schon Parkierungsanlagen saniert hat. Mit dem Büro wurden entsprechende Begehungen, erste Planungsüberlegungen und eine Grobkostenschätzung für die anstehenden Maßnahmen entwickelt. Für die Planungsphasen wurden auf Basis der aktuellen HOAI für die Fachplanung für den Schutz und die Instandsetzung von Betonbauteilen ein entsprechendes Angebot erstellt. Die Planungsleistungen die Erstellung eines vollständigen Sanierungskonzepts, die Ausschreibung und Vergabe der Sanierungsarbeiten, die Bauüberwachung und die Abnahmen. Für das Honorarangebot wurde eine Grobkostenschätzung als Grundlage erarbeitet.

Für die Sanierung der Parkierungsgeschosse in den Tiefgaragen sind die Bodenbeschichtung rissüberbrückend vorzubereiten, im Bereich Decke/ Wand Hohlkehlen herzustellen, Risse im Boden zu bearbeiten, Betonersatzarbeiten an Wand- und Stützensockeln erforderlich, die Beschichtungsarbeiten durchzuführen und Markierungen aufzubringen. Diese und die weiteren erforderlichen Arbeiten sind zu planen und entsprechend für die Umsetzung vorzubereiten. Nach der erste Grobkostenschätzung des Fachbüros mit Stand Januar 2024 sind in der TG „Karlstraße“ 654.000 € brutto für die baulichen Maßnahmen notwendig und in der TG „Ev. Kirche“ sind 559.000 € brutto veranschlagt. Die Gesamtkosten der Sanierung liegen in einer Größenordnung von ca. 640.000 € für die TG „Ev. Kirche“ und bei ca. 900.000 € für die TG „Karlstraße“. Dabei geht die Grobkostenschätzung für die baulichen Maßnahmen von der Annahme aus, dass die Parkhäuser während der Bauphase komplett gesperrt sind. Bauabschnitte und Bauetappen mit abschnittsweisem Arbeiten sind dabei bislang nicht berücksichtigt, diese sind im Rahmen der Planung der Baumaßnahme entsprechend auszuarbeiten und einzuplanen. Die Planungshonorare der baulichen Maßnahmen liegen bei ca. 85.000 € brutto für die TG „Karlstraße“ und bei ca. 76.000 € brutto für die TG „Hinter d. Ev. Kirche“. Es wird vorgeschlagen, das Büro Herzog+ Partner, Mannheim mit der Planung zu beauftragen, um die Maßnahmen planen und ausarbeiten zu lassen. Mit der Entwurfsplanung für die Maßnahmen würde für einen entsprechenden Baubeschluss an die Gremien herangetreten.

Für den Haushalt 2024 waren investive Mittel in Höhe von 230.000 € angemeldet worden. Diese sind jedoch für die Sanierungsmaßnahmen nicht ausreichend. Die Maßnahmen sind jedoch auch nicht im Jahr 2024 umsetzbar. Daher soll zunächst die Planung für die TG „Hinter der Ev. Kirche“ weiter betrieben werden, um die Maßnahme in diesem Jahr ausschreiben und beginnen zu können. Der Abschluss der Maßnahme dürfte eher in 2025 liegen. Die Maßnahmen an der TG Karlstraße benötigt einen längeren planerischen Vorlauf, da hierzu auch entsprechend Fachplaner einzubinden sind und die Aufgabe komplexer ist. Daher würden die Maßnahmen an der TG Karlstraße in 2025 angegangen, sodass die Sanierungsmaßnahmen in beiden Tiefgaragen zeitversetzt geplant und baulich umgesetzt werden. Für die Maßnahmen werden entsprechende Mittel in den folgenden Haushalten angemeldet. Mit der Beauftragung der Planungsleistungen soll die Planung der Sanierungsmaßnahmen aufgenommen werden, um die Maßnahmen zu konkretisieren und in Folge die beiden Tiefgaragen für die weitere Nutzung zu ertüchtigen.

Matthias Renschler  
Bürgermeister