



Vorlagennummer: 0343/2025
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Planung eines Parkhauses für das Agaplesion Klinikum Hagen

Datum: 14.04.2025
Freigabe durch: Erik O. Schulz (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	30.04.2025	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	15.05.2025	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	22.05.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Der Rat stimmt der Planung eines Parkhauses mit mind. 250 Stellplätzen auf der Fläche zwischen Bergischen Ring und Kultopia zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche B-Planverfahren durchzuführen.

Der Rat beauftragt die GIV, mit dem AKH als Kostenträger Gespräche über Finanzierung und Bau des Parkhauses aufzunehmen.

Sachverhalt

Das Agaplesion Allgemeine Krankenhaus Hagen weist einen zusätzlichen Bedarf von ca. 250 Stellplätzen für Mitarbeitende auf, der nicht auf dem eigenen Grundstück gedeckt werden kann. Durch die Schaffung der dringend benötigten Stellplätze könnte die Situation der Beschäftigten und Besucher des Krankenhauses deutlich verbessert werden. Gleichzeitig könnte durch diese Maßnahme insbesondere auch die Verkehrs- und Parksituation in den umliegenden Wohngebieten entspannt und der Parkplatzsuchverkehr deutlich reduziert werden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und zukünftig geplanter Erweiterungen auf dem eigenen Grundstück, wird die Errichtung der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück im Bereich des Bergischen Rings durch das AKH ausgeschlossen.

In Abstimmung mit dem AKH wurden im Rahmen einer Standortsuche verfügbare Flächen im Stadtteil gesucht und auf ihre Eignung zur Erstellung von Stellplätzen für das AKH überprüft. Auch temporäre Lösungen wurden in Erwägung gezogen, um dem dringenden Bedarf zu begegnen. Dabei stellte sich für eine Nutzung durch Mitarbeitende des Krankenhauses zum einen die Entfernung zum AKH als problematisch dar. Flächen, die



weiter als 500 m vom AKH entfernt sind, mussten insbesondere aufgrund von Sicherheitsbedenken (vor allem nachts) ausgeschlossen werden. Zum anderen stellt das Baurecht für die Errichtung von gewerblichen Stellplätzen in Wohngebieten eine Hürde dar, die aufgrund des Rücksichtnahmegebotes diesen Vorhaben entgegensteht. So wurde die Errichtung von Stellplätzen im Bereich Schumannstr. sowie in der Södingstraße verworfen.

Um den Flächenbedarf möglichst gering zu halten, soll die erforderliche Anzahl an Stellplätzen durch die Errichtung eines Parkhauses auf einem fußläufig zu erreichendem Areal hergestellt werden.

Im Rahmen der Standortsuche wurde zunächst die Möglichkeit einer Erweiterung des bestehenden Parkhauses Mittelstadt geprüft. Aktuell werden bereits zahlreiche Stellplätze im Parkhaus Mittelstadt durch das AKH angemietet. Aufgrund der begrenzten Fläche, der Hanglage und der Architektur des Parkhauses könnten durch eine Erweiterung jedoch maximal 100 Stellplätze zusätzlich geschaffen werden. Diese Alternative wird aufgrund des hohen Aufwandes bei verhältnismäßig wenigen zusätzlichen Stellplätzen verworfen.

Aufgrund der geplanten Erweiterungen des AKH, wird die Errichtung eines Parkhauses auf dem eigenen Grundstück im Bereich des Bergischen Rings durch das AKH selbst ausgeschlossen. Ein Parkhaus an dieser Stelle stünde im Widerspruch zu den geplanten Baumaßnahmen, da sowohl die Organisation der Bauabläufe, als auch der laufende Krankenhausbetrieb behindert würden.

Im Rahmen einer durch das AKH beauftragten Machbarkeitsstudie konnten in fußläufiger Umgebung zum AKH nur zwei Flächen identifiziert werden, die sich bezogen auf ihre Größe und Verfügbarkeit für die Errichtung eines entsprechend großen Parkhauses eignen. Es handelt sich um die städtische Grünfläche zwischen Bergischem Ring und Kultopia und um den städtischen Wanderparkplatz am Stadtgarten am Ende der Christian-Rohlf's-Straße.

Auf beiden Flächen können gemäß der Studie die erforderlichen Stellplätze errichtet werden. Eine grobe Kostenschätzung wurde für beide Varianten aufgeführt. Eine vertiefende Untersuchung hinsichtlich des Baugrundes, der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen und möglicher Auswirkungen auf die Umgebung ist im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht erfolgt.

Während beide Flächen zwar Vor- und Nachteile aufweisen, ergeben sich am Standort am Stadtgarten durch die sensible Umgebung schwerwiegende Hindernisse, die planerisch voraussichtlich nicht zu bewältigen sind, sodass faktisch nur der Standort östlich des Parkhauses Mittelstadt zwischen Kultopia und Bergischem Ring für die weitere Betrachtung infrage kommt.

Grünfläche zwischen Bergischem Ring und dem Kultopia

Die Fläche liegt östlich des Parkhauses Mittelstadt zwischen Parkhaus Mittelstadt im Westen, Kita und Kultopia im Norden und dem Bergischen Ring im Süden. Es handelt sich um eine mit Bäumen bewachsene, stark hängige Grünfläche.

Die gesamte Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19/70 City Süd - Schul-, Kultur- und Erholungsbereich – mit den Festsetzungen Sonderbaufläche (Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen) im südwestlichen Bereich und öffentliche Grünfläche (Parkanlage) im südöstlichen Bereich.

Der hier geplante Baukörper ist 97 m lang und 22 m tief und weist bei 5 geschossiger

Bauweise eine Höhe von 15 m auf. Alle Abstandsfläche werden auf dem Grundstück eingehalten. Gemäß Machbarkeitsstudie können ca. 268 Stellplätze errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über den Bergischen Ring und hat nach Aussage des Fachbereiches 60 signalisiert und über eine zusätzliche Knotenpunktzufahrt an der LSA "Bergischer Ring / Buscheystraße" zu erfolgen.

Als Risiken des Standortes sind die erforderliche kostenintensive Hangsicherung, Abdichtung vor eindringendem Wasser, voraussichtlich erhöhte Kosten für die Entsorgung des Erdaushubs (Altablagerung), der Verlust der öffentlichen Grünfläche und die Versiegelung einer bisher unversiegelten Fläche zu nennen. Die Gegenüberstellung der voraussichtlichen Kosten ergibt einen deutlich höheren Kostenrahmen im Falle der Errichtung am Bergischen Ring. Mehrkosten werden insbesondere für die aufwändigere Hangsicherung kalkuliert.

Für das Vorhaben ist die Änderung bzw. Schaffung von Planungsrecht erforderlich.

Wanderparkplatz am Stadtgarten

Es handelt sich um einen größtenteils versiegelten Parkplatz am Ende der Christian-Rohlfstraße.

Der geplante Baukörper hat die Maße 52 m x 33 m und ist 15 m hoch (5 Geschosse). Gem. Machbarkeitsstudie können 253 Stellplätze erstellt werden.

Das Grundstück wird fast vollständig überbaut, die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen können voraussichtlich auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Der Standort grenzt an ein Wohngebiet, ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Für das Vorhaben wäre Planungsrecht zu schaffen.

Positiv zu werten ist, dass durch die Errichtung des Parkhauses auf dem Wanderparkplatz kaum zusätzliche Versiegelung von unversiegelten Flächen nötig wäre. Gleichzeitig würden jedoch die Stellplätze des Wanderparkplatzes ersatzlos entfallen.

Die größte Herausforderung für eine Nutzung als Parkhaus für das AKH stellt das die Fläche umgebende reine Wohngebiet und der damit einhergehenden Schutzanspruch dar. Die Parkhausnutzung durch die Mitarbeitenden des Krankenhauses führt sowohl tagsüber als auch nachts zu einer erheblichen Zunahme von PKW-Verkehr und Lärm und damit zu einer erheblichen Belastung der Wohnumgebung.

Die hohen Anforderungen an den Immissionsschutz und der Schutzanspruch insgesamt, die durch ein reines Wohngebiet begründet werden, stehen in einem voraussichtlich nicht lösbaren Konflikt zu der geplanten Nutzung. Darüber hinaus ist das Grundstück umgeben von kleinteiliger, ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, in die sich der massive 5-geschossige Baukörper nicht einfügt.

Eine weitere vorhersehbare negative Auswirkung stellt die voraussichtliche Verschattung des privaten Nachbargrundstückes dar. Das Nachbarhaus ist denkmalgeschützt.

Ergebnis

Von den beiden untersuchten Flächen kommt aufgrund der beschriebenen Restriktionen (Schutzanspruch des Baugebietes, Erschließung über Wohnstraße, Nähe zur kleinteiligen Wohnbebauung) der Standort am Stadtgarten kategorisch nicht in Betracht.

Allein die Fläche am Bergischen Ring, bei der es sich derzeit um eine öffentliche Grünfläche handelt, kommt für die weitere Betrachtung in Frage.

Das Parkhaus sollte als öffentliche Infrastruktur künftig analog des Parkhauses Mittelstadt im Eigentum des Konzerns Stadt gehalten und betrieben werden.

Daher soll die GIV beauftragt werden, die Planung eines Parkhauses mit mind. 250 Stellplätzen auf der Fläche zwischen Bergischen Ring und Kultopia weiterzuverfolgen und das erforderliche Planverfahren durchzuführen. Dabei müsste die Maßnahme mindestens kostendeckend vom AKH gegenfinanziert werden.

**HAGEN**Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister**Auswirkungen****Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen**Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**☒ keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung aufgenommen, die Treibhausgase reduzieren, Klimafolgen abmildern und/oder Treibhausgase kompensieren.

Eine gesonderte Prüfung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ist somit bei der Vorlagenerstellung i. R. von Bauleitplanverfahren nicht notwendig

Finanzielle Auswirkungen☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.**Anlage/n**

1 - AKH_Parkhaus_Machbarkeitsstudie_ash (öffentlich)

Agaplesion Klinikum Hagen

Machbarkeitsstudie Parkhaus

Stand: 06.09.2024



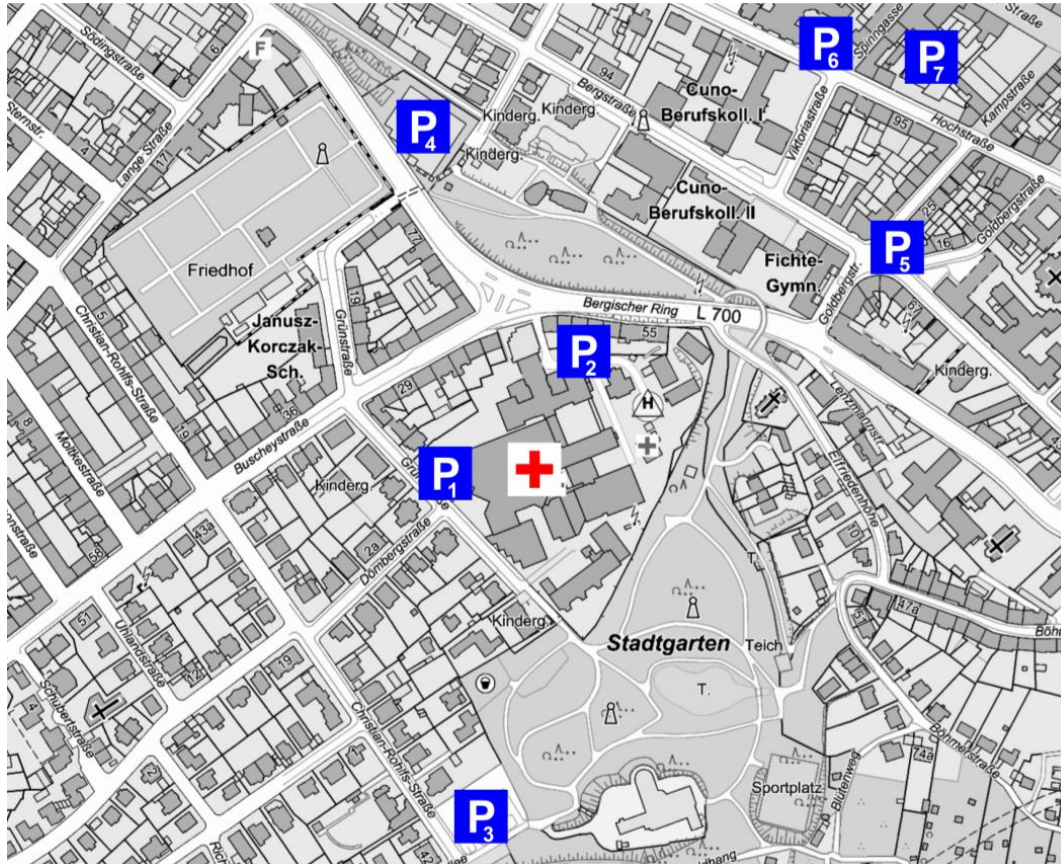
Inhaltverzeichnis:

1. Bestandsanalyse
2. Variante 1 Bergischer Ring
3. Variante 2 Am Stadtgarten
4. Gegenüberstellung

1. Bestandsanalyse

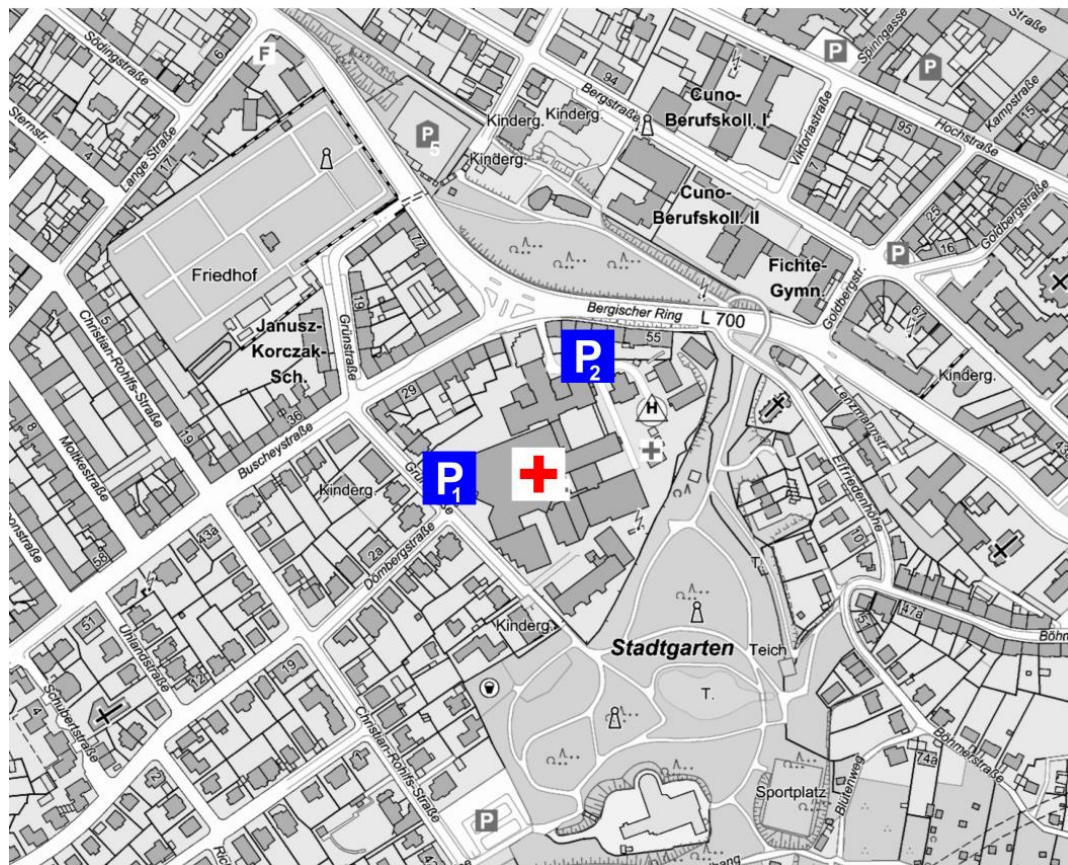


Bestandsanalyse | Bestandsparkplätze Umgebung



1. Parkhaus AKH
2. Parkhaus Ärztehaus
3. Parkplatz am Stadtgarten
4. Parkhaus Mittelstadt
5. Parkplatz Bergstraße
6. Parkplatz Scherfig
7. Parkplatz P & C

Bestandsanalyse | Soll-Ist Abgleich



Einbezug potentieller neuer Stellplätze im Gesamtstellplatznachweis der Liegenschaft?

Bestandsparkplätze Krankenhaus

1. Parkhaus AKH	ca. 70 Stpl.
2. Parkhaus Ärztehaus	ca. 200 Stpl.
IST gesamt	ca. 270 Stpl.

Ermittlung Stellplätze

gem. Richtzahlentabelle zur Stellplatz VO NRW 1 St/6 Betten, davon 3% beh.gerecht und 60% Besucher

Anzahl Betten	XY Betten
Anzahl Stellplätze SOLL	XY Stpl.

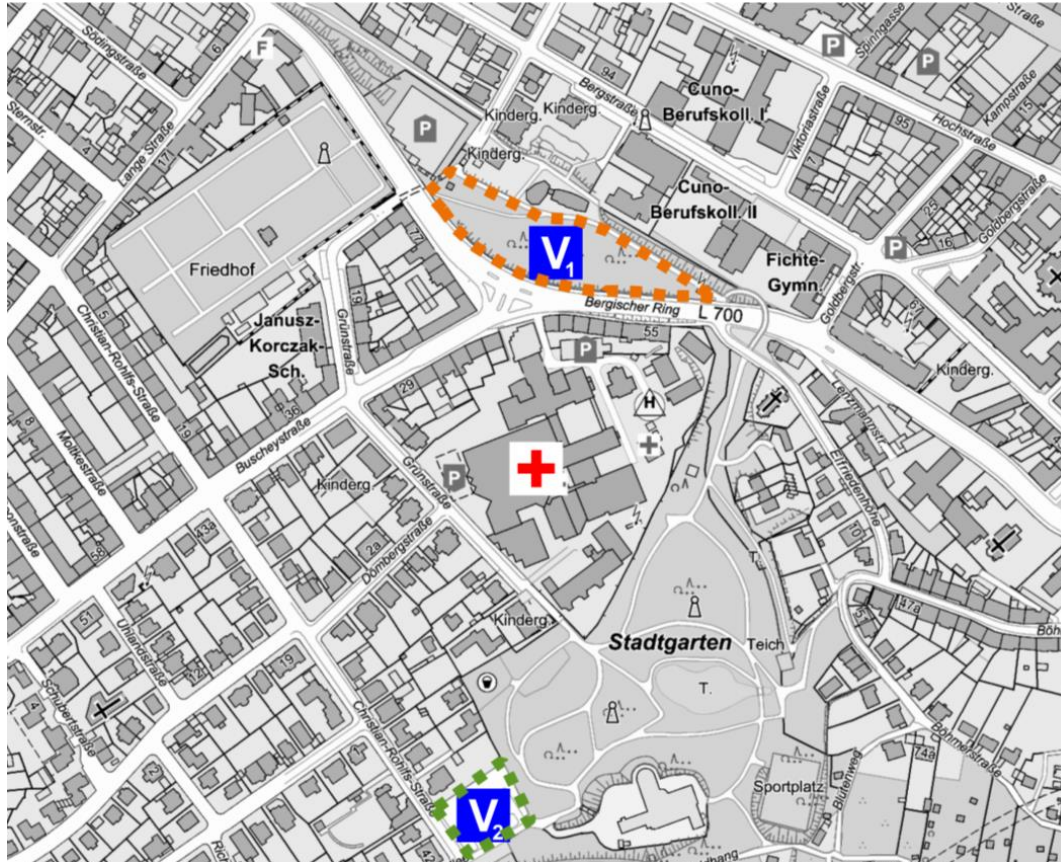
Angabe BOS aus Vorplanung

ges. SOLL	ca. 500 Stpl.
-----------	---------------

Differenz Stellplätze

IST	ca. 270 Stpl.
SOLL	ca. 500 Stpl.
Differenz	ca. 230 Stpl.

Bestandsanalyse | Grundstücke



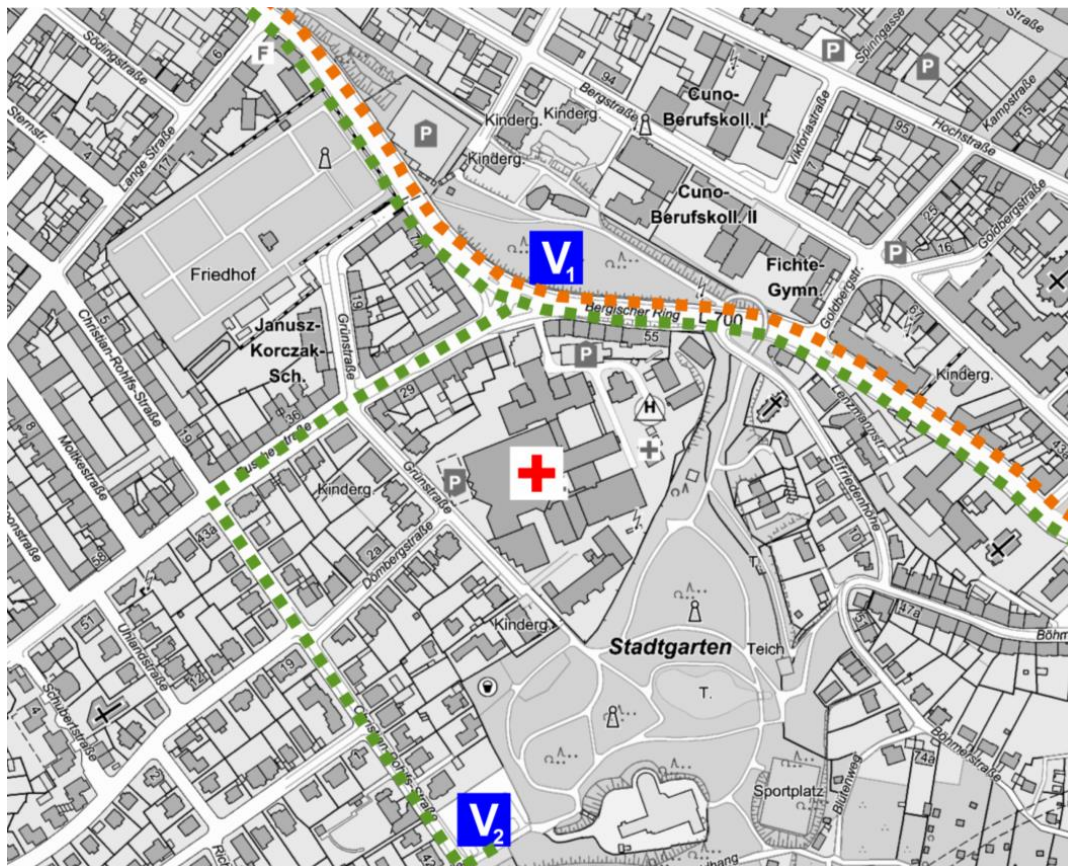
Grundstück 1

Bergischer Ring

Grundstück 2

Am Stadtgarten

Bestandsanalyse | Zuwegung PKW-Verkehr



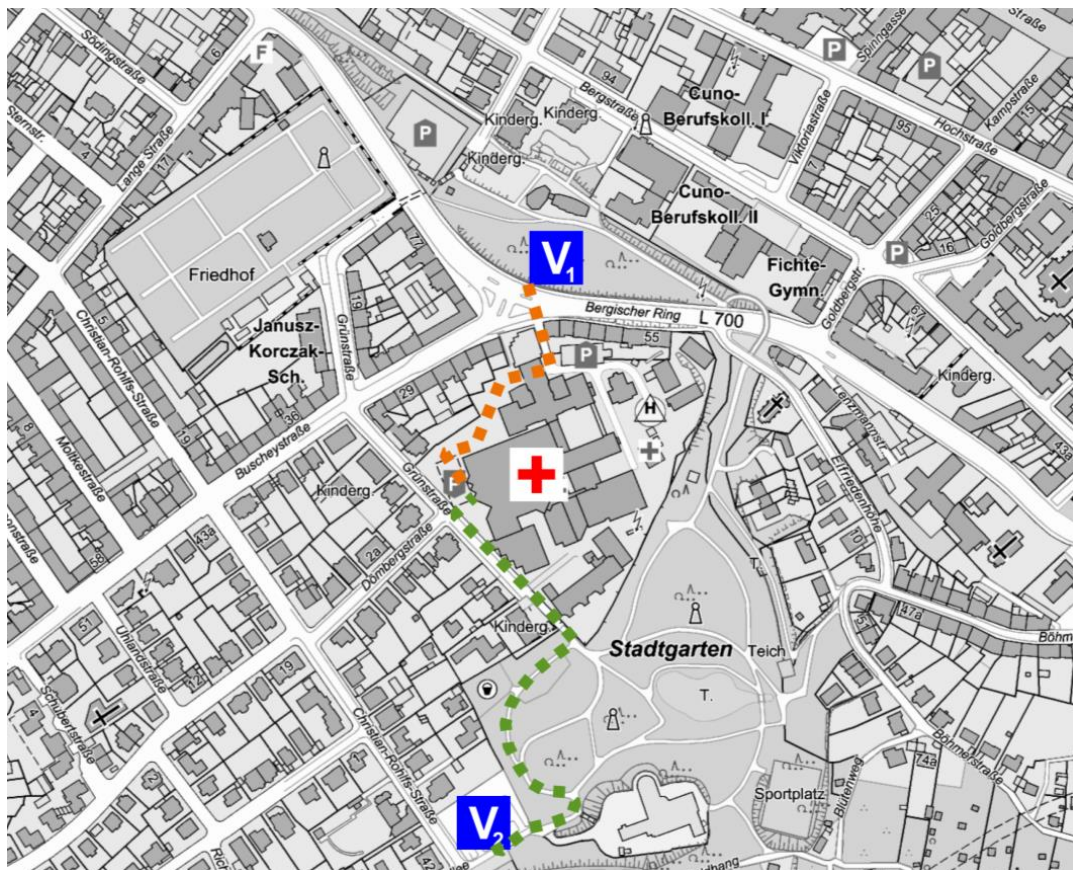
Grundstück 1

■ ■ Zuwegung Grundstück erfolgt vom Bergischen Ring

Grundstück 2

■ ■ Zuwegung Grundstück erfolgt vom Bergischen Ring, durch ein hochwertiges Wohngebiet in der Christian-Rohlf-Strasse

Bestandsanalyse | Zuwegung fußläufiger Verkehr



Bergischer Ring



Zuwegung

Haupteingang



Entfernung

ca. 280m, 4 min



Oberflächen

Asphalt, Pflaster



Höhendifferenz

ca. +13m

Am Stadtgarten



Zuwegung

Haupteingang



Entfernung

ca. 400m, 5 min



Oberflächen

gebundene Wegdecke,
Asphalt, Pflaster



Höhendifferenz

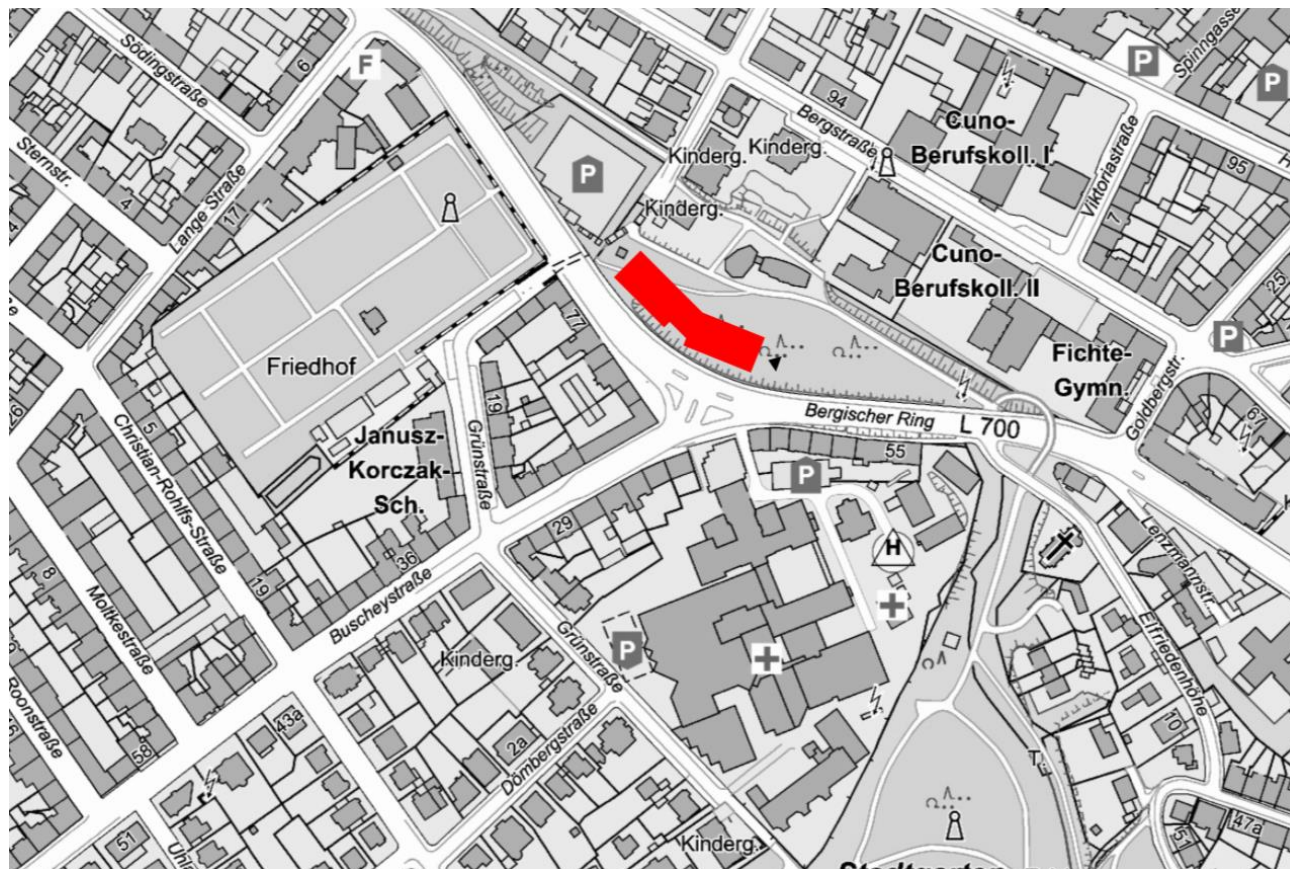
ca. -25m

→ Barrierefreiheit in beiden Varianten
nicht gänzlich gegeben

2. Variante 1 Bergischer Ring



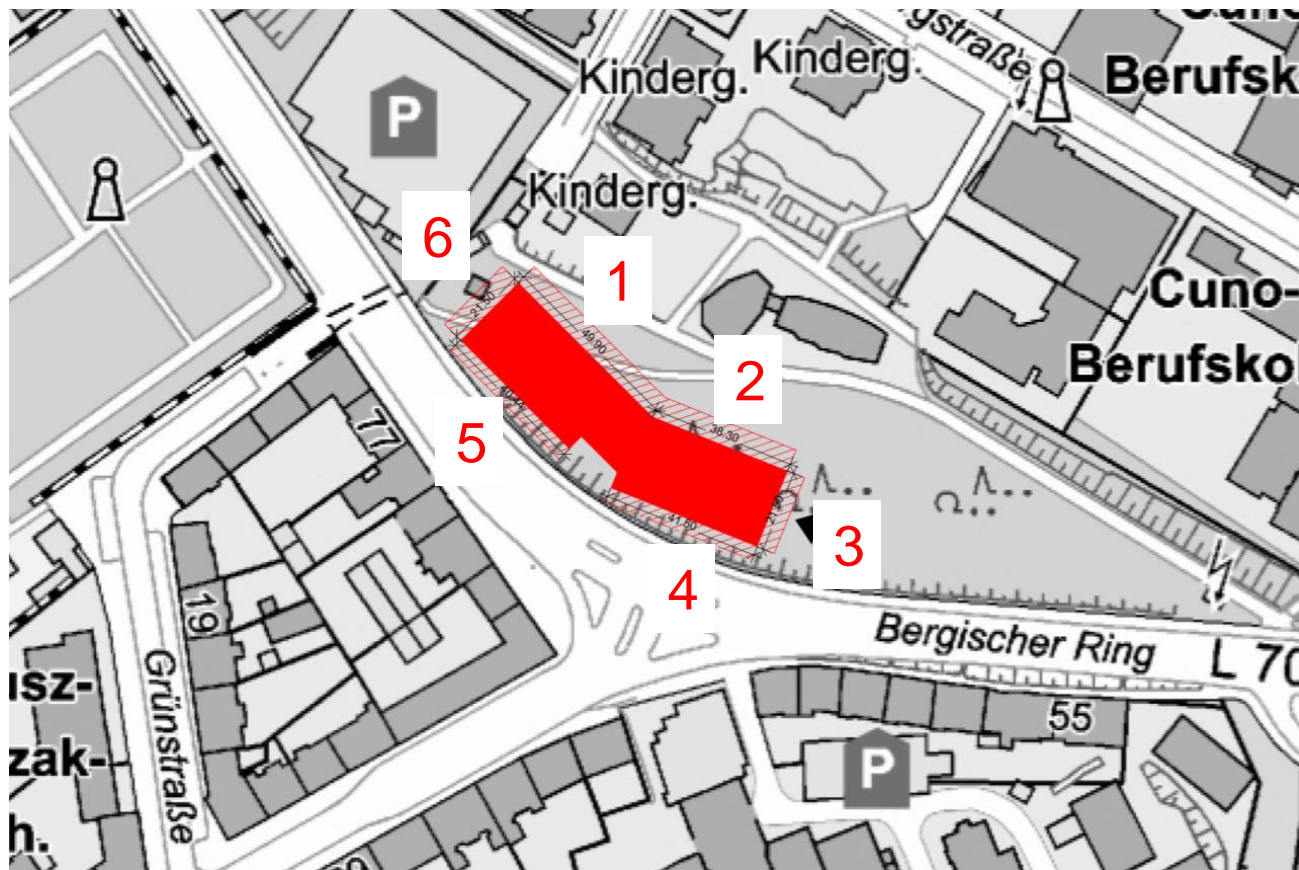
Variante 1 | Bergischer Ring | Lageplan



Bergischer Ring

Erhaltung fußläufiger Wegebeziehungen
Aufnahme städtebaulicher Bezüge
Erhaltung / Ersatzpflanzung Baumbestand

Variante 1 | Bergischer Ring | Lageplan



Größe

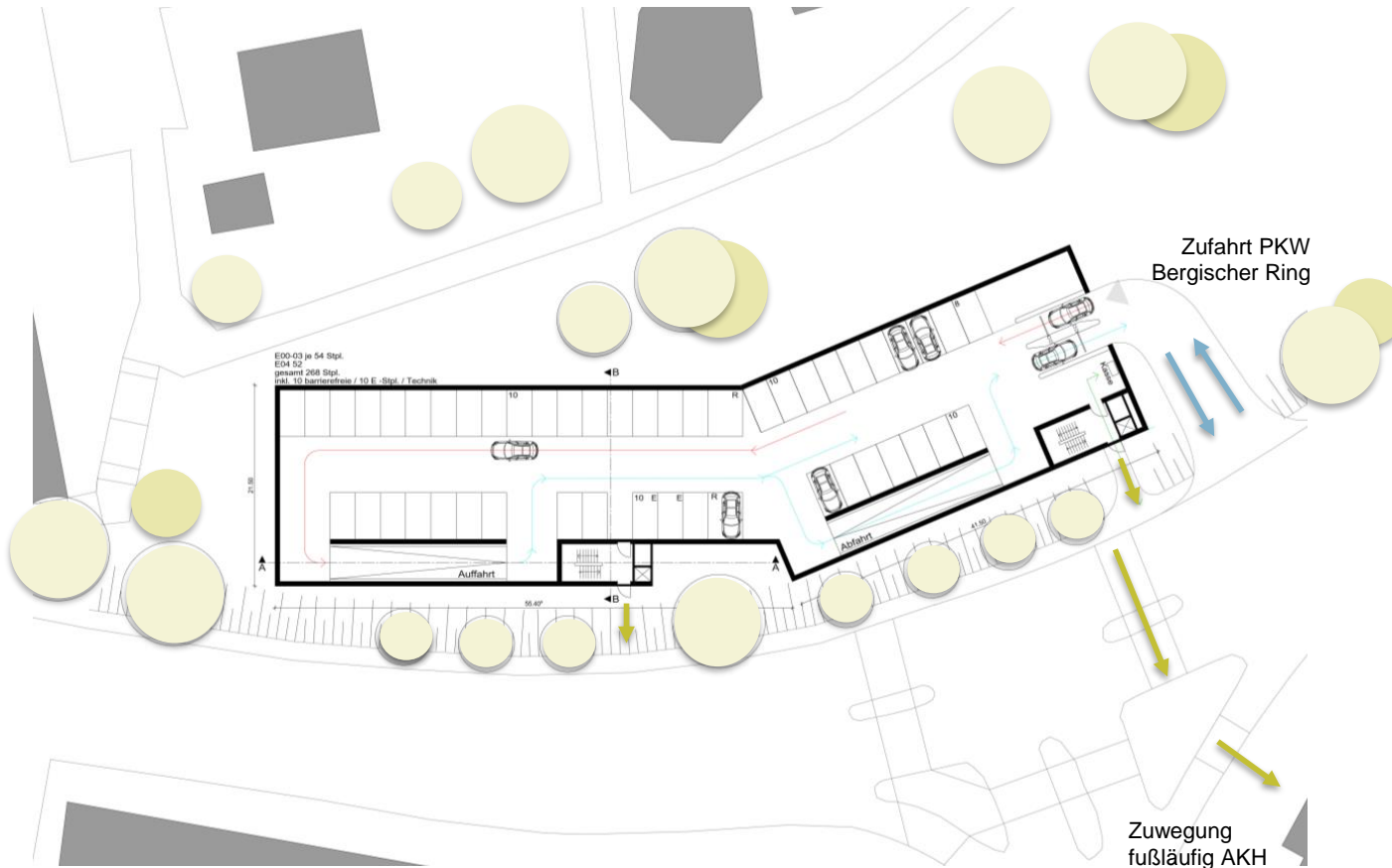
Länge	ca. 97 m
Breite	ca. 22 m
Höhe	ca. 15 m
Geschossigkeit	V

Abstandsflächen

0,4 x H gem. BauO NRW §6 Abs. 5

(1) ca. 14,75 x 0,4	ca. 5,9 m
(2) ca. 14,75 x 0,4	ca. 5,9 m
(3) ca. 12,00 x 0,4	ca. 4,8 m
(4) ca. 9,25 x 0,4	ca. 3,7 m
(5) ca. 9,25 x 0,4	ca. 3,7 m
(6) ca. 14,75 x 0,4	ca. 5,9 m

Variante 1 | Bergischer Ring | Schema-Grundriss



Planungsgrundlagen gem. SBauVO

Stellplatzbreite	≥ 2,45m
Stellplatzlänge	≥ 5,00m
Fahrgassenbreite	nach Stellplatzbreite
Rampenbreite	≥ 2,75m
Stellplätze	230 – 270 Stpl.

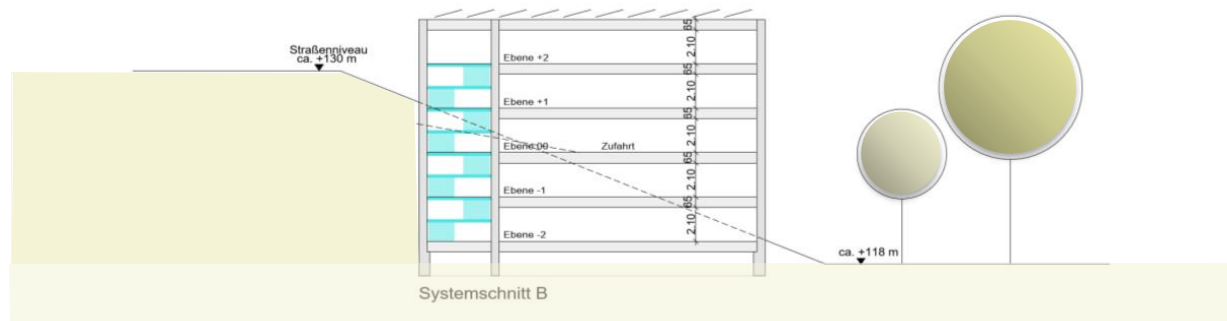
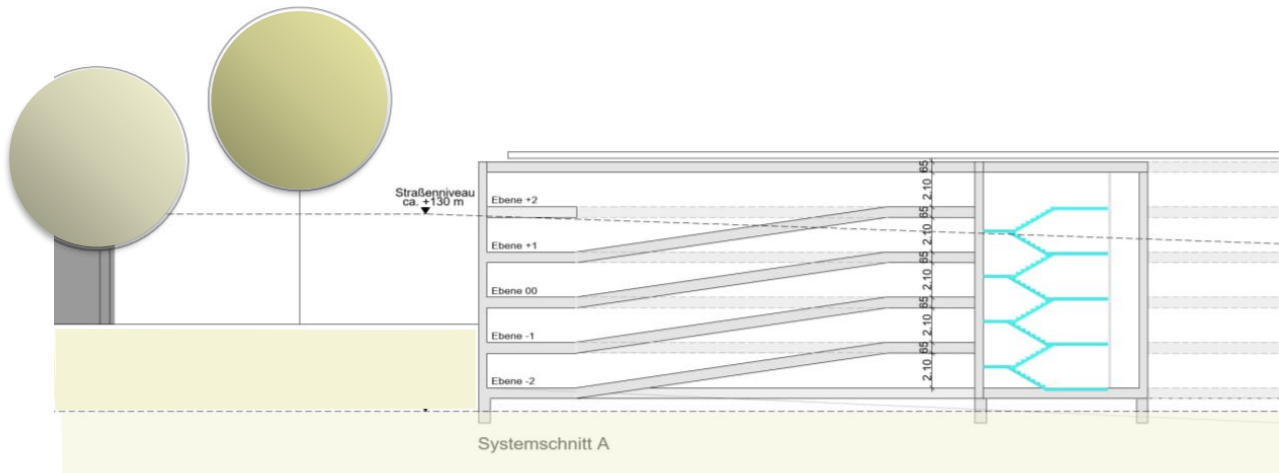
Empfehlungen gem. EAR 23

Stellplatzbreite	≥ 2,65m
Stellplatzlänge	≥ 5,20m
Fahrgassenbreite	nach Stellplatzbreite
Rampenbreite	≥ 2,75m

Entwurf

Stellplatzbreite	2,70m
Stellplatzlänge	5,00m
Rampenbreite	3,50m
Rollstuhlgerecht	10 Stpl.
E-Ladestation	10 Stpl.
Gesamt Stellplätze	268 Stpl.

Variante 1 | Bergischer Ring | Schema-Schnitt



Planungsgrundlagen gem. SBauVO

Lichte Höhe	2,00m
Steigung Rampe	≤ 15%

Empfehlungen gem. EAR 23

Lichte Höhe	2,00m
Steigung Rampe	≤ 15%

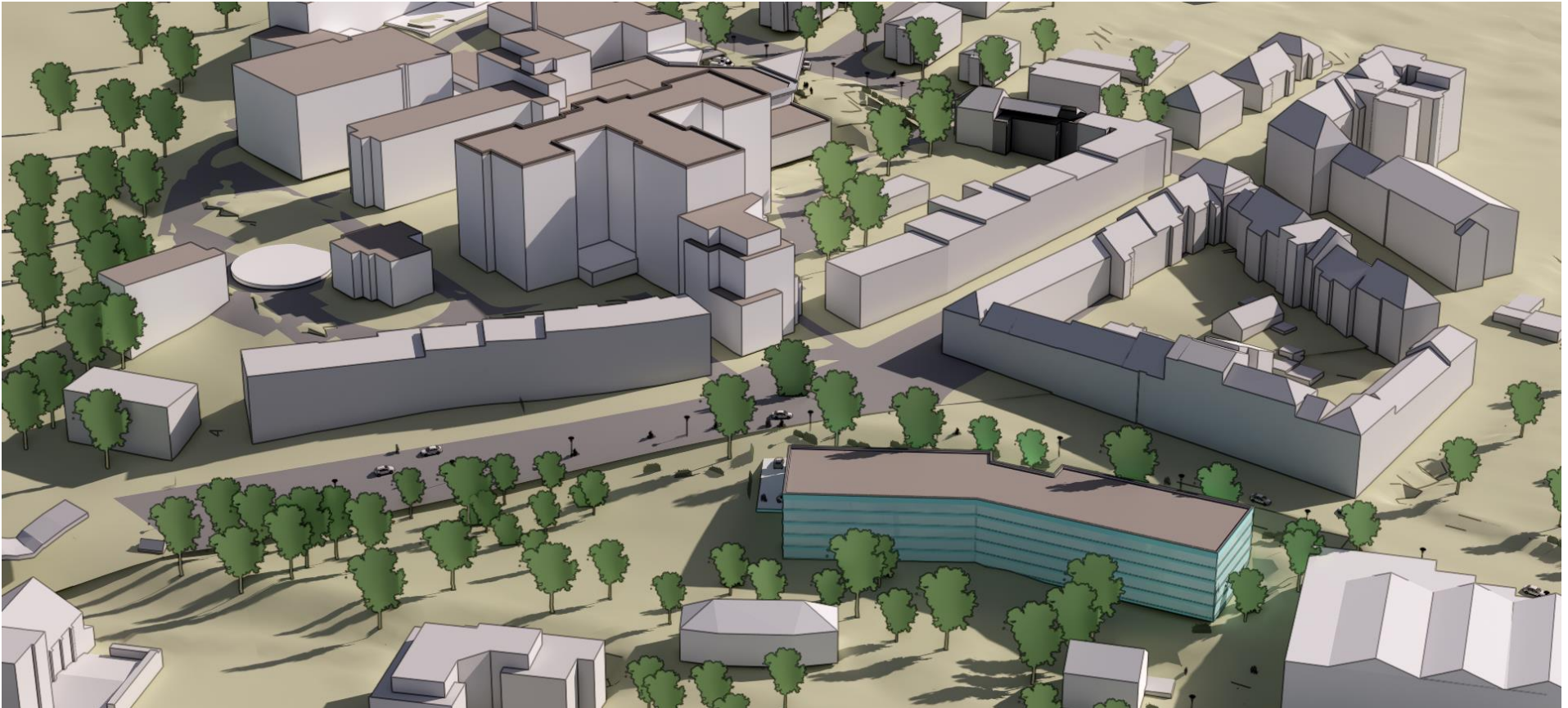
Entwurf

Lichte Höhe	2,10m
Steigung Rampe	14,55%
Geschosshöhe	2,75m

Variante 1 | Bergischer Ring | Volumenstudie Westen



Variante 1 | Bergischer Ring | Volumenstudie Osten



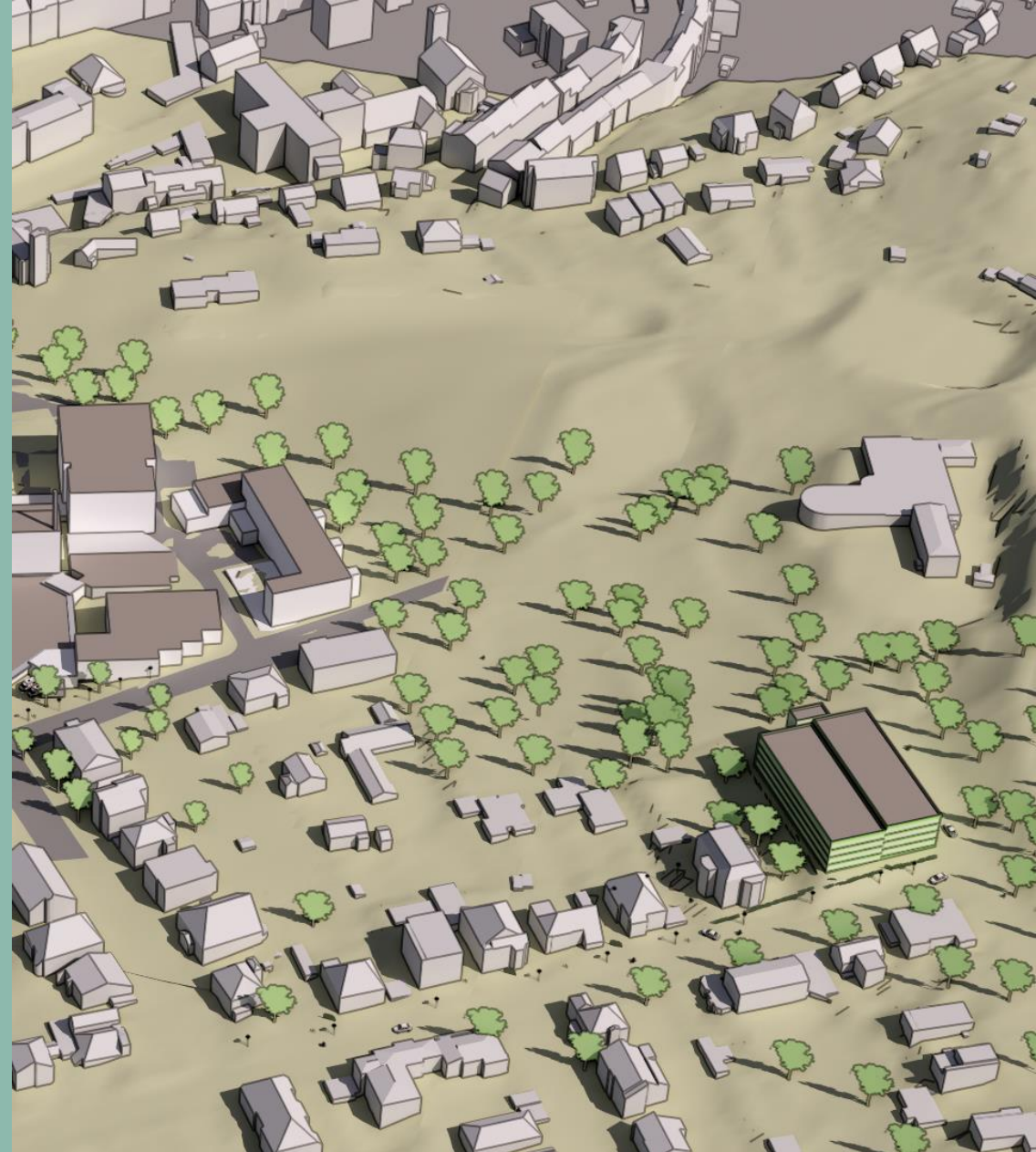
Variante 1 Bergischer Ring | Volumenstudie Osten



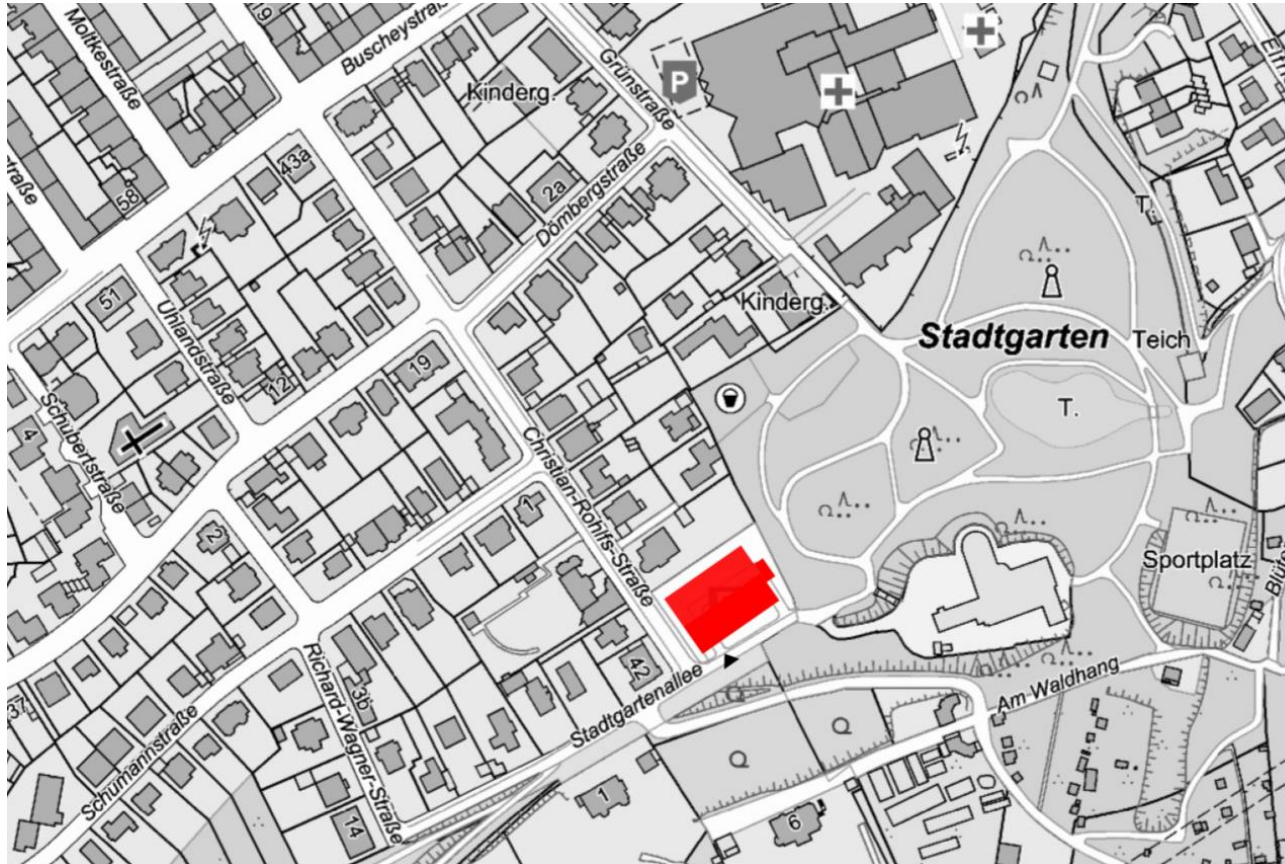
Variante 1 | Bergischer Ring | Volumenstudie Norden



3. Variante 2 Am Stadtgarten



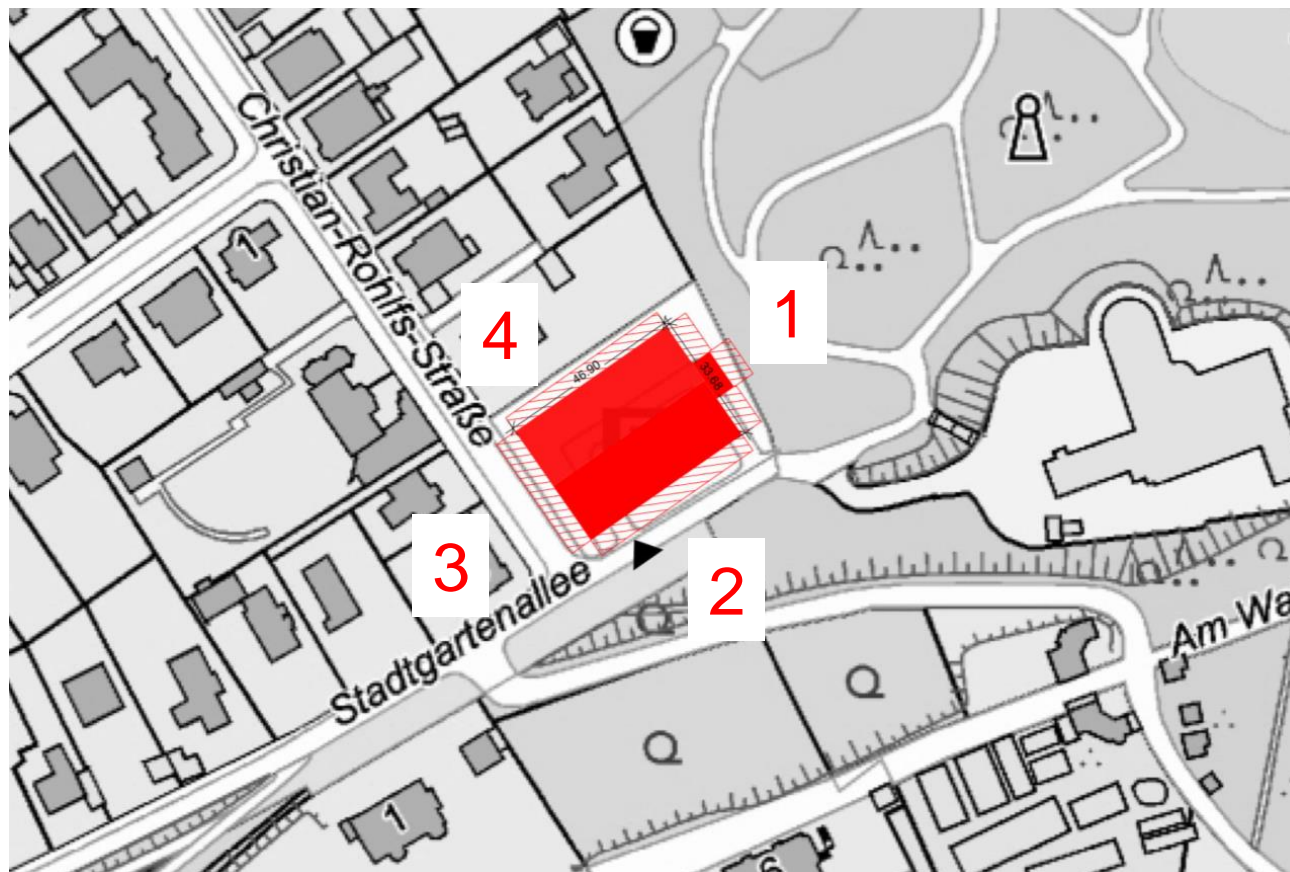
Variante 2 | Am Stadtgarten | Lageplan



Am Stadtgarten

Erhaltung fußläufiger Wegebeziehungen
Aufnahme städtebaulicher Bezüge
Erhaltung / Ersatzpflanzung Baumbestand

Variante 2 | Am Stadtgarten | Lageplan



Größe

Länge	ca. 52 m
Breite	ca. 33 m
Höhe	ca. 15 m
Geschossigkeit	V

Abstandsflächen

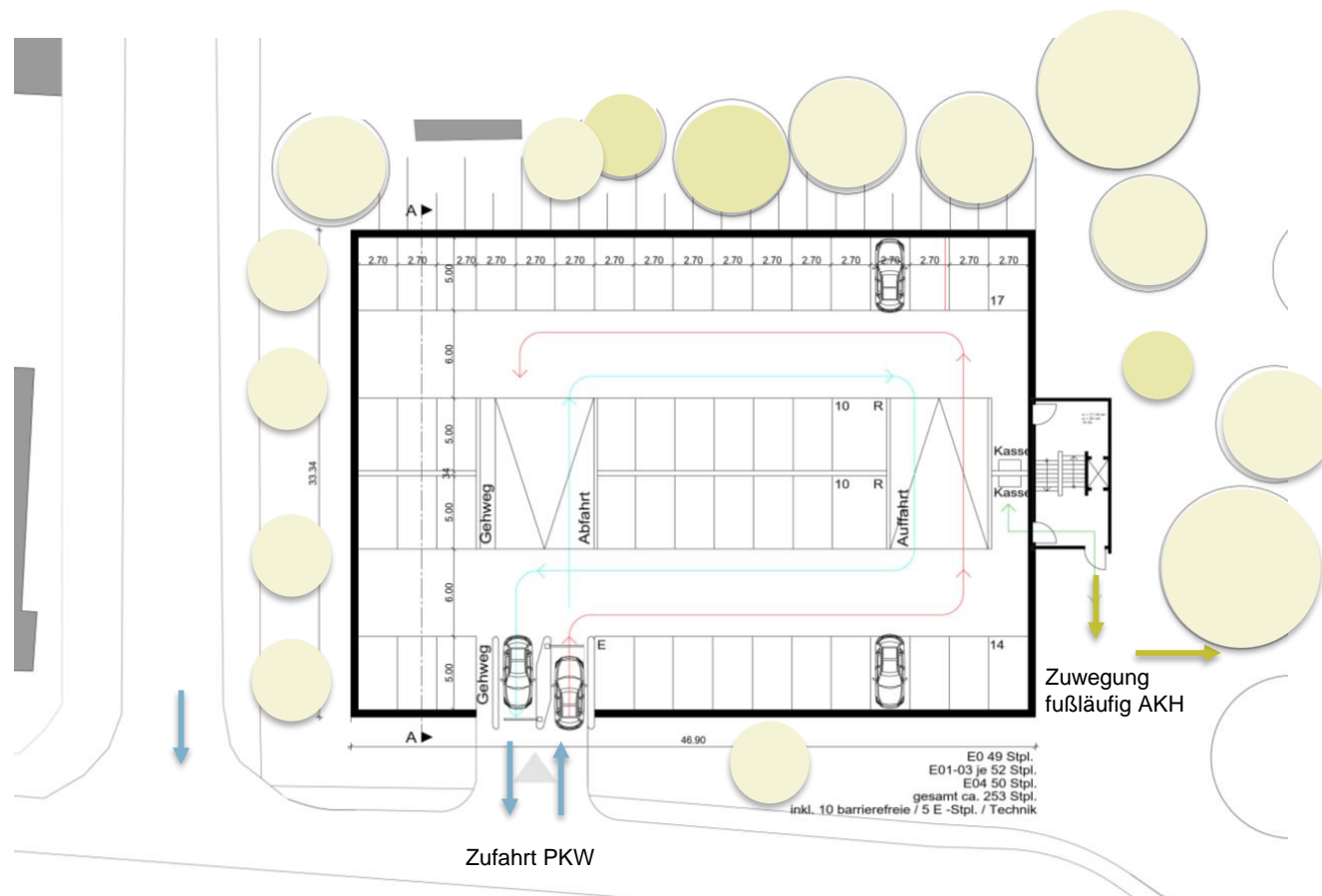
0,4 x H gem. BauO NRW §6 Abs. 5

(1) ca. 14,75 x 0,4	ca. 5,9 m
(2) ca. 12,00 x 0,4	ca. 4,8 m
(3) ca. 14,75 x 0,4	ca. 5,9 m
(4) ca. 10,63 x 0,4	ca. 4,25 m

→ Risiko:

Abstandsflächen ggf. auf Privatgrundstück

Variante 2 | Am Stadtgarten | Schema-Grundriss



Planungsgrundlagen gem. SBauVO

Stellplatzbreite	≥ 2,45m
Stellplatzlänge	≥ 5,00m
Fahrgassenbreite	nach Stellplatzbreite
Rampenbreite	≥ 2,75m
Stellplätze	230 – 270 Stpl.

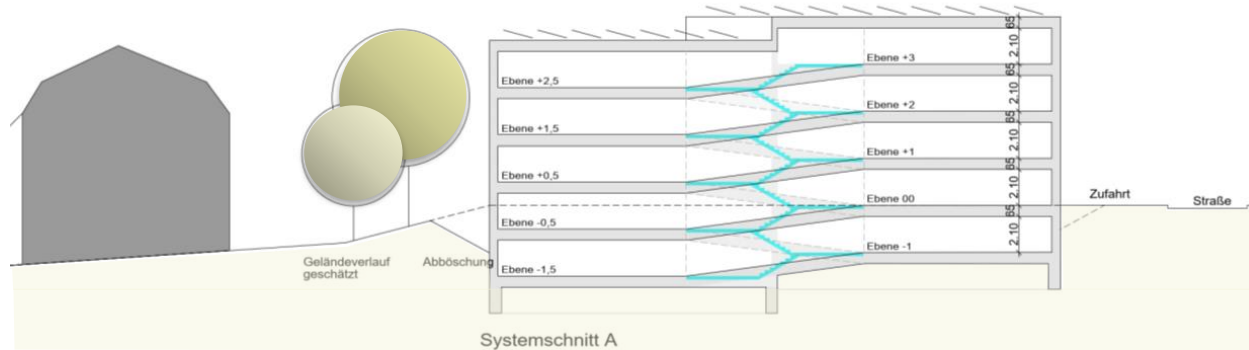
Empfehlungen gem. EAR 23

Stellplatzbreite	≥ 2,65m
Stellplatzlänge	≥ 5,20m
Fahrgassenbreite	nach Stellplatzbreite
Rampenbreite	≥ 2,75m

Entwurf

Stellplatzbreite	2,70m
Stellplatzlänge	5,00m
Rampenbreite	6,70m
Rollstuhlgerecht	10 Stpl.
E-Ladestation	5 Stpl.
Gesamt Stellplätze	253 Stpl.

Variante 2 | Am Stadtgarten | Schema-Schnitt



Planungsgrundlagen gem. SBauVO

- Lichte Höhe 2,00m
- Steigung Rampe $\leq 15\%$

Empfehlungen gem. EAR 23

- Lichte Höhe 2,00m
- Steigung Rampe $\leq 15\%$

Entwurf

- Geschosshöhe 2,75m
- Lichte Höhe 2,10m
- Steigung Rampe 13,3%

Variante 2 | Am Stadtgarten | Volumenstudie Süden



Variante 2 | Am Stadtgarten | Volumenstudie Norden



Variante 2 | Am Stadtgarten | Volumenstudie Süden



Variante 2 | Am Stadtgarten | Volumenstudie Osten



4. Gegenüberstellung



Gegenüberstellung | Daten & Fakten



Bergischer Ring

Maßnahme	offene Großgarage Rampen-Parkhaus Systemparkhaus oberhalb Gründung
Grundstück	an Hauptverkehrsader
Lage	innerstädtisch eingebunden
Topografie	starke Höhendifferenz, ca. 12m
Höhendifferenz HE	ca. +13 m
Anzahl Stellplätze	ca. 268 Stpl.
Entfernung HE	ca. 280 m



Am Stadtgarten

Maßnahme	offene Großgarage Split-Level-Parkhaus Systemparkhaus oberhalb Gründung
Grundstück	Ende Wohngebietsstraße
Lage	prominent am höchsten Punkt
Topografie	leichte Höhendifferenz, ca. 1m
Höhendifferenz HE	ca. -25 m
Anzahl Stellplätze	ca. 253 Stpl.
Entfernung HE	ca. 400 m

Gegenüberstellung | Daten & Fakten



Bergischer Ring

Fassade

Nach Verkehrs-/Schallgutachten evtl.
Notwendigkeit einer Schallschutzfassade
Verringerung Emissionen

Zus. Maßnahmen

Nach Baugrunduntersuchung evtl.
zusätzliche Erdarbeiten, aufwendige
Gründungsarbeiten überschnittene Bohr-
pfahlwand ggf. mit Rückverankerung &
wasserdicht,
Untersuchungen Fachplanungen notwendig,
Baurecht -Anpassung B-Plan,
Klärung Grundstückseigentum



Am Stadtgarten

Fassade

Nach Verkehrs-/Schallgutachten evtl.
Notwendigkeit einer Schallschutzfassade
Verringerung Emissionen

Zus. Maßnahmen

Nach Baugrunduntersuchung evtl.
Erdarbeiten, Einbindung Nachbarschaft,
Baurecht -Anpassung
B-Plan, Klärung Grundstückseigentum



Gegenüberstellung | Kosten



Bergischer Ring

Kostenrahmen

Grundkosten

- 16.200,- EUR/Stellplatz (Netto) x 268 Stpl. = Gesamt 4.341.600,- EUR (Netto)
- KG300 und KG400 – inkl. 2 Treppenhäusern, einem Aufzug
- außenliegende Rampen, Zufahrtsbrücke

Zusatzkosten geschätzt

- Erdaushub/ Erdbewegung ohne Kenntnisse der Bodenbeschaffenheit 175.000,- EUR/pauschal (Netto)
- Hangbefestigung/Stützwand ohne Kenntnisse der Bodenbeschaffenheit 1.450.000,- EUR/pauschal (Netto)
- Schallschutzfassade ohne Verkehrs-/Schallgutachten 2/3 der Gesamtfassade 410.000,- EUR/pauschal (Netto)

Kostenrahmen

ca. 6.376.600 €/netto



Am Stadtgarten

Kostenrahmen

Grundkosten

- 15.900,- EUR/Stellplatz (Netto) x 253 Stpl. = Gesamt 4.022.700,- EUR (Netto)
- KG300 und KG400 – inkl. 1 Treppenhause, einem Aufzug

Zusatzkosten geschätzt

- Erdaushub/ Erdbewegung ohne Kenntnisse der Bodenbeschaffenheit 560.000,- EUR/pauschal (Netto)
- Hangbefestigung/Stützwände ohne Kenntnisse der Bodenbeschaffenheit 115.000,- EUR/pauschal (Netto)
- Schallschutzfassade ohne Verkehrs-/Schallgutachten 2/3 der Gesamtfassade 330.000,- EUR/pauschal (Netto)

Kostenrahmen

ca. 5.027.700 €/netto

