



## Parken „Am Wall“

Entwicklungsstudie | 3.Fortschreibung 11/2025



### 3.Fortschreibung Entwicklungsstudie

In dem Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Minden wurde am 28.08.25 entschieden, dass das vorliegende Ergebnis der Entwicklungsstudie in einer weiteren architektonischen Variante für ein Parkhaus am Marienwall mit rund 230 Stellplätzen geprüft und mit einem Kostenrahmen hinterlegt werden soll.

Dabei sind folgende Punkte zu bewerten:


- Planungsanpassung auf rd. 230 Stellplätze
- Reduzierung der Bodeneingriffe (Optimierungsmöglichkeiten prüfen)
- Sinnvolle Verkleinerung der Grundfläche (Erhalt bestehender Baumbestand möglich?)
- Entfall Fassadenbegrünung (bei Erhalt Baumbestand sinnvoll?)
- Prüfung Einsparpotentiale
- Prüfung max. möglicher Parkebenen im Kontext der Vorgaben des B-Plans (Attikahöhe Vollgeschoss Nachbargebäude ist zu berücksichtigen)



### 3.Fortschreibung Entwicklungsstudie




Planungsanpassung auf rd. 230 Stellplätze – bauliche Veränderungen der Gebäudestruktur



Reduzierung Bodeneingriffe (Erhalt Gründungssohle möglich?) - Konsequenz auf Stellplatzanzahl



Verkleinerung der Grundfläche (Erhalt Baumbestand möglich?) – Konsequenz auf Stellplatzanzahl




Kostenrahmen mit Ausweisung der Einsparpotentiale



### 3.Fortschreibung Entwicklungsstudie



Planungsanpassung auf rd. 230 Stellplätze – bauliche Veränderungen der Gebäudestruktur



Reduzierung Bodeneingriffe (Erhalt Gründungssohle möglich?) - Konsequenz auf Stellplatzanzahl



Verkleinerung der Grundfläche (Erhalt Baumbestand möglich?) – Konsequenz auf Stellplatzanzahl



Kostenrahmen mit Ausweisung der Einsparpotentiale

### Aktuelle Situation (Foto von Norden)

*Darstellung dient der Veranschaulichung der geforderten Funktionen und stellt keine Entwurfsplanung dar.*

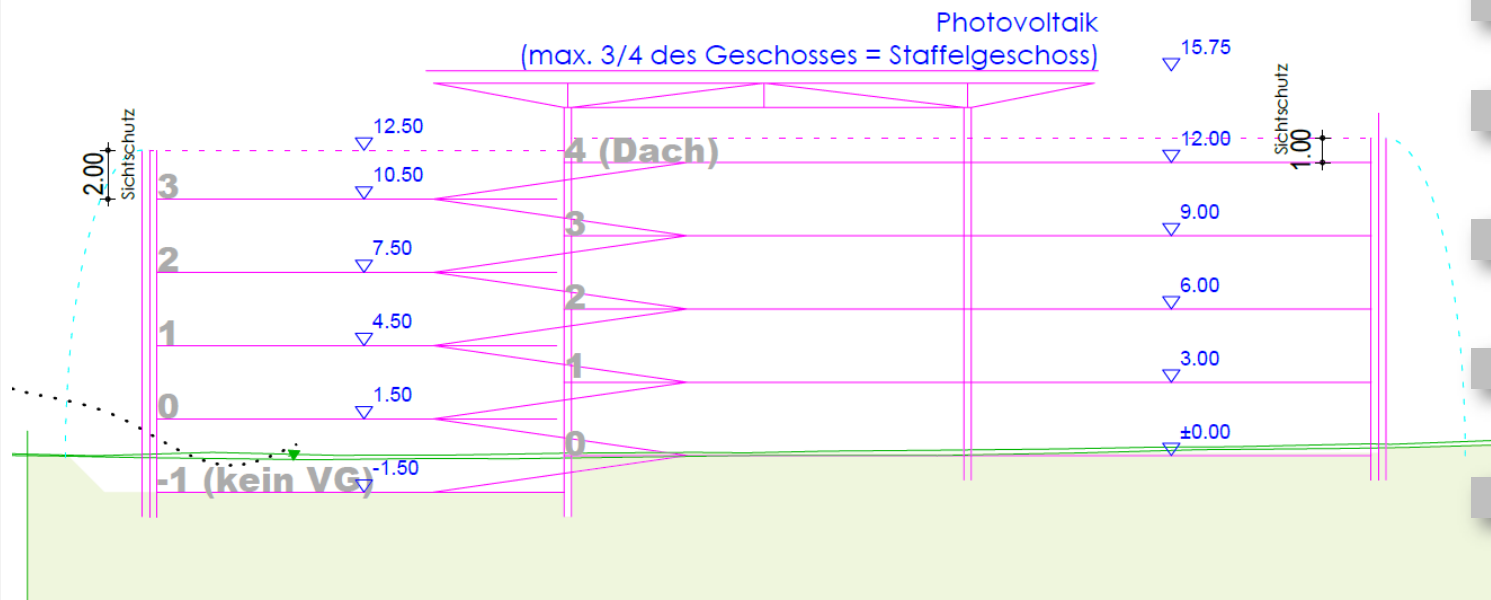


Die Vorgaben aus der 3.Fortschreibung der Entwicklungsstudie führen zu einem Entfall der unteren Parkebene (rd. 24 PKW-Stellplätze) auf der Ostseite.

In Abstimmung mit der Stadt Minden (Stadtplanung / Bauordnung) ist – im Kontext des Bebauungsplanes - die Höhenstaffelung des westlich auf der anderen Seite der Goebenstraße gelegenen Neubaus aufzunehmen und dabei die dortige Attikahöhe im 4.OG (+12,55m/57,75m DHHN) als Bezugsmaß anzunehmen. Aus dieser Vorgabe resultiert der Entfall der oberen Parkebene West (Entfall von rd. 13 PKW-Stellplätzen)

## Systemschnitt (5 Parkebenen)

Darstellung dient der Veranschaulichung der geforderten Funktionen und stellt keine Entwurfsplanung dar.



### gesamt 225 PKW-Stellplätze

(davon 103x E-Mobilität variabel erweiterbar und 14x barrierefrei)

### gesamt 22 E-Bike/Fahrrad-Stellplätze

(optional erweiterbar außerhalb der Parkgarage oder bei Verkleinerung der Technikfläche, z.B. als Dauermietung)

Definition als offene Großgarage  
(mind. 1/3 Fassadenfläche offen!)

Entfall zusätzliches Untergeschoss  
Höhenlage Gründungsebene bleibt erhalten

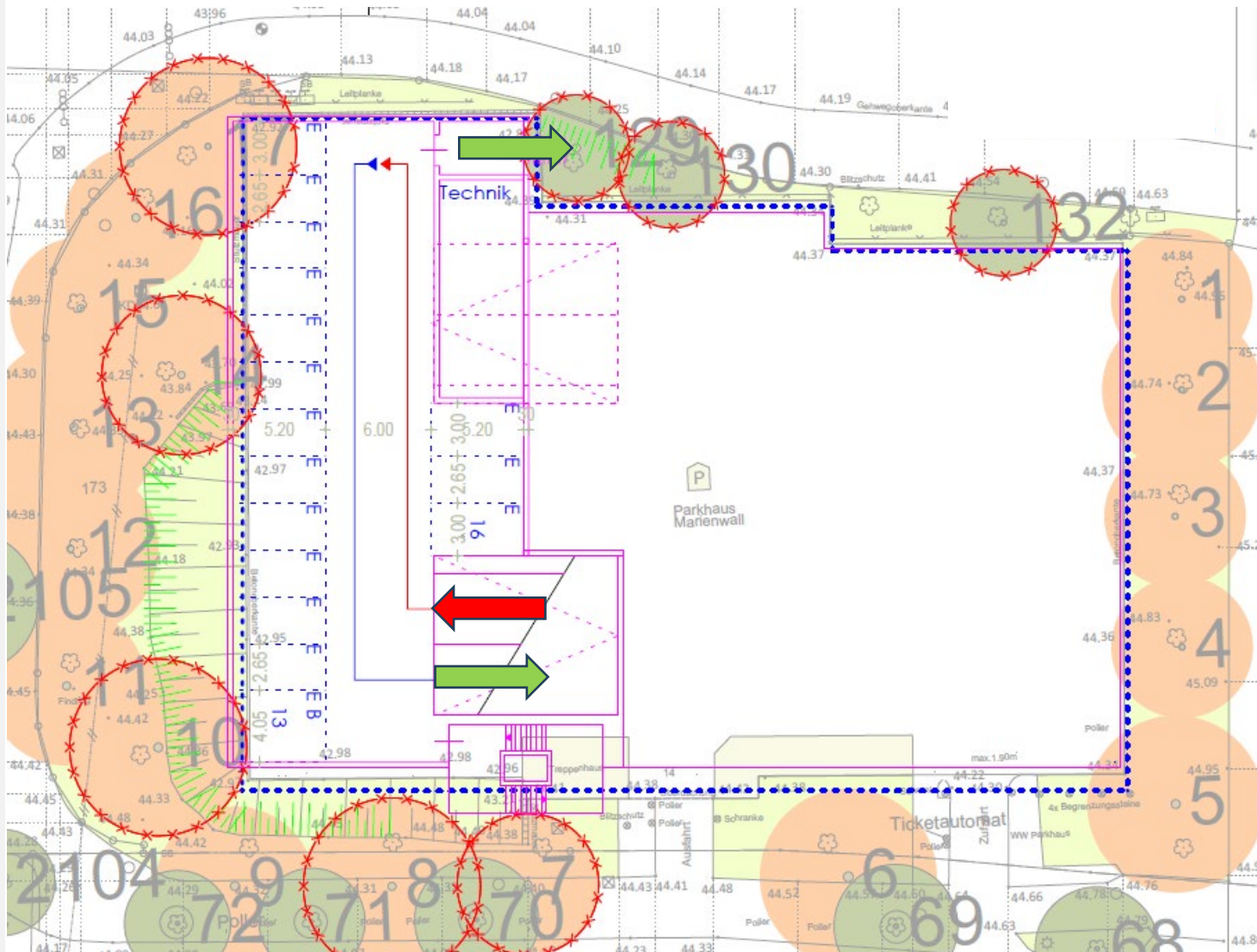
Photovoltaikanlage oberhalb PE 4  
max.  $\frac{3}{4}$  der Geschossfläche = Staffelgeschoss

Sichtschutz obere Parkebene  
Absturzsicherung als Sichtschutz bis 2,0m umlaufend

Gebäudehöhe (OK PV) rd. 15,75m  
(bei 3,0m Geschosshöhe)

Fassadenschutz / Abschließbarkeit  
(Untergeschoss und Erdgeschoss abschließbar)

Höhe zum Grimpenwall rd. 12,50m  
angepasst an Nachbargebäude;  
dort OK Attika 4.OG = 12,55m



## Systemgrundriss Untergeschoss (PE -1)

Darstellung dient der Veranschaulichung der geforderten Funktionen und stellt keine Entwurfsplanung dar.

**Einhaltung der EAR 23**

Stellplatzgröße i.d.R. 5,20x2,65m

**Split-Level / eine Rampe**

1. Rettungsweg Rampe / 2. Rettungsweg Treppe

**16 PKW-Stellplätze**

davon 16x E-Mob. und 1x barrierefrei)

**1 Treppenhaus + Aufzug ausreichend**

separat von außen erreichbar / Zugangskontrolle

**Höhe Gründungsebene unverändert**

Pflasterbelag neu / neue Pfahlgründung erforderlich

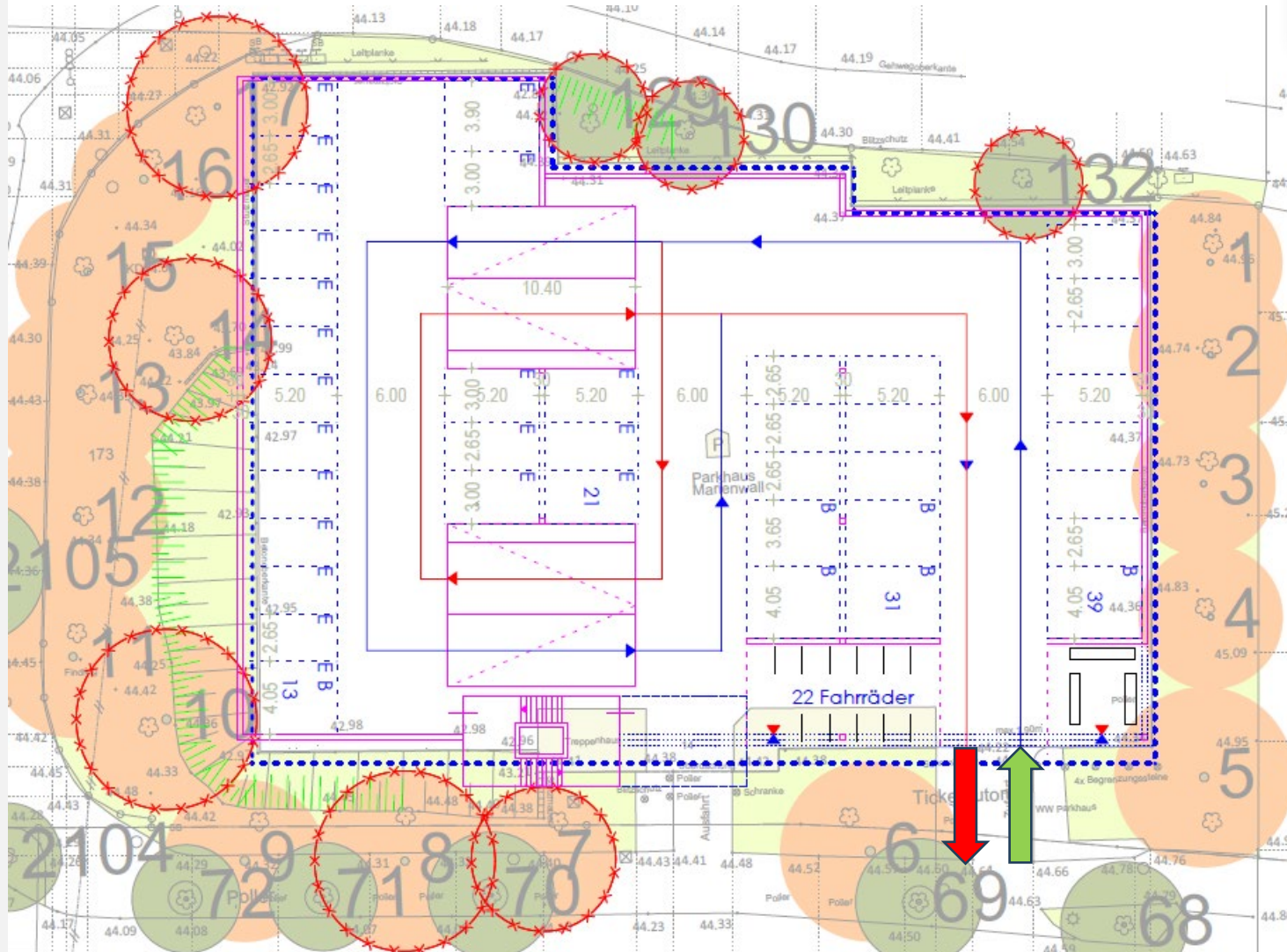
**Technikbereich vorsehen**

E-Mobilität / PV-Batteriespeicher / Elektrische Anlagen;

optional E-Bike Dauerparker / ggfls. abschließbare WC-Anlage optional möglich

## Systemgrundriss Erdgeschoss (PE 0)

Darstellung dient der Veranschaulichung der geforderten Funktionen und stellt keine Entwurfsplanung dar.



Einhaltung der EAR 23  
Stellplatzgröße i.d.R. 5,20x2,65m

Split-Level / zwei Rampen  
bezogen auf Gesamtgröße wirtschaftliches System

39 PKW-Stellplätze  
davon 21x E-Mob. und 6x barrierefrei

22 E-Bike / Fahrrad-Stellplätze  
separat von außen erreichbar

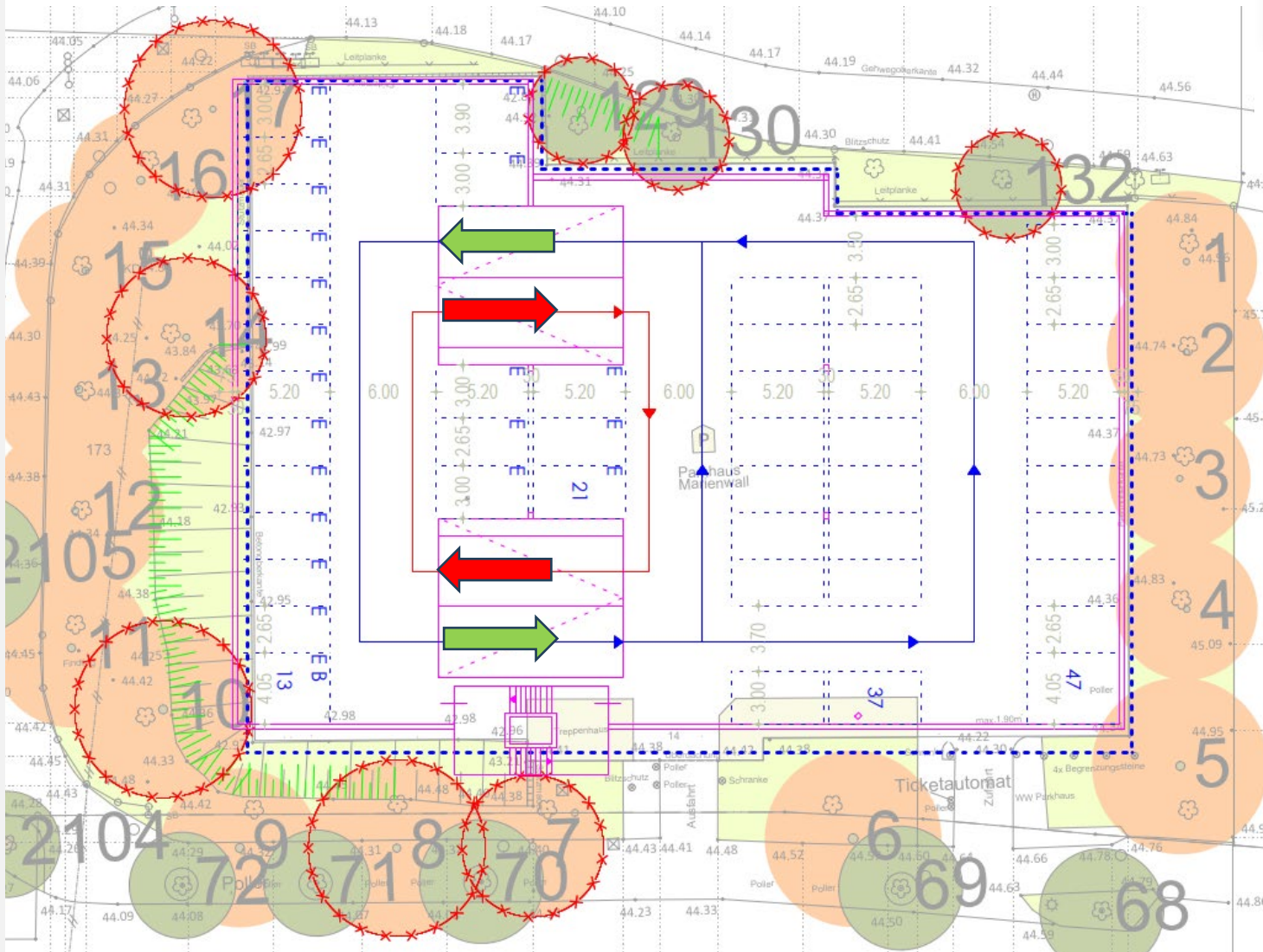
Lagerbereich Streugut, Müll, etc.  
direkt zum Marienwall orientiert / abschließbar und  
separat von außen zugänglich; ggfls. auch als  
Schließfachlösung für E-Bike Zubehör denkbar

Übersichtliche Zu-/ Abfahrt  
kombiniert / auf Geländeneiveau und barrierefrei;  
keine Veränderung der Lage

Fluchtwege werden eingehalten (< 50m)

## Systemgrundriss Regelgeschoss (PE 1-3)

Darstellung dient der Veranschaulichung der geforderten Funktionen und stellt keine Entwurfsplanung dar.



Fluchtwege werden eingehalten (< 50m)

Einhaltung der EAR 23  
Stellplatzgröße i.d.R. 5,20x2,65m

Split-Level / zwei Rampen  
bezogen auf Gesamtgröße wirtschaftliches System

47 PKW-Stellplätze  
davon 21x E-Mob. und 2x barrierefrei

1 Treppenhaus + Aufzug ausreichend  
separat von außen erreichbar / Zugangskontrolle

Übersichtliche Verkehrsführung  
teils Einbahnstraßenregelung / barrierefrei

Reduzierung Fassadenbautiefen  
Erhalt Baumbestand weitestgehend möglich; Entfall Bestandsbäume (8x) im Systemgrundriss dargestellt

Reduzierung Fassadenbekleidung  
durch Erhalt Baumbestand möglich /  
Kosteneinsparungspotential

- Einhaltung der EAR 23  
Stellplatzgröße i.d.R. 5,20x2,65m
- 29 PKW-Stellplätze  
davon 3x E-Mob. und 1x barrierefrei
- Reduzierung Halbebene Grimpenwall  
Einhaltung Höhenlage im Kontext Nachbargebäude
- 1 Treppenhaus + Aufzug ausreichend  
separat von außen erreichbar / Zugangskontrolle
- Übersichtliche Verkehrsführung  
teils Einbahnstraßenregelung / barrierefrei
- Teilüberdachung obere Ebene  
durch PV-Anlage (3/4 Geschossfläche / umlaufend  
eingerrückt) möglich


78



### 3.Fortschreibung Entwicklungsstudie




Planungsanpassung auf rd. 230 Stellplätze – bauliche Veränderungen der Gebäudestruktur



Reduzierung Bodeneingriffe (Erhalt Gründungssohle möglich?) - Konsequenz auf Stellplatzanzahl



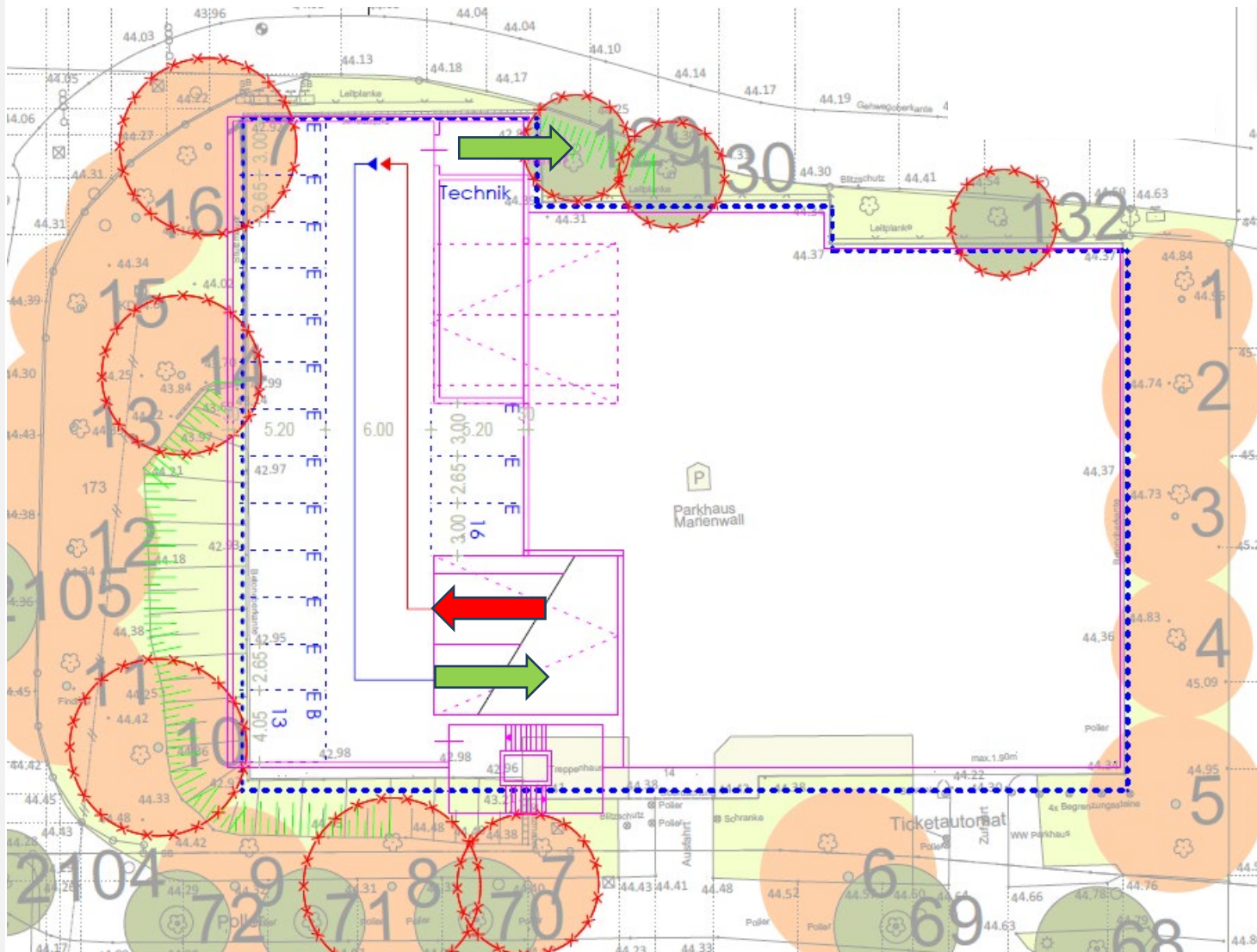
Verkleinerung der Grundfläche (Erhalt Baumbestand möglich?) – Konsequenz auf Stellplatzanzahl



Kostenrahmen mit Ausweisung der Einsparpotentiale

### Systemgrundriss Untergeschoss (PE -1)

Darstellung dient der Veranschaulichung der geforderten Funktionen und stellt keine Entwurfsplanung dar.




Der Erhalt der bestehenden Gründungsebene erfordert den Entfall der bisher vorgesehenen Untergeschossebene und führt zu einer Reduzierung von rd. 24 PKW-Stellplätzen. Der Vorteil ist, vorhandener Baumbestand (hier insbesondere die Bäume 1-5) kann weitestgehend erhalten bleiben. Ein Baumschutz (Wurzelvorhänge) ist im Zuge der Baumaßnahme einzuplanen. Durch die erforderliche Veränderung der Stellplatzgröße (Einhaltung EAR 23) ist die Gründung unabhängig davon neu zu erstellen. Bedingt durch die örtlichen Bodenverhältnisse ist unter den neuen Tragstützen eine Tiefen Gründung (Bohrpfähle) erforderlich. Die unteren Parkebenen sind mit einem neuen Betonsteinpflaster, inkl. Unterbau auszubilden.



### 3.Fortschreibung Entwicklungsstudie




Planungsanpassung auf rd. 230 Stellplätze – bauliche Veränderungen der Gebäudestruktur



Reduzierung Bodeneingriffe (Erhalt Gründungssohle möglich?) - Konsequenz auf Stellplatzanzahl



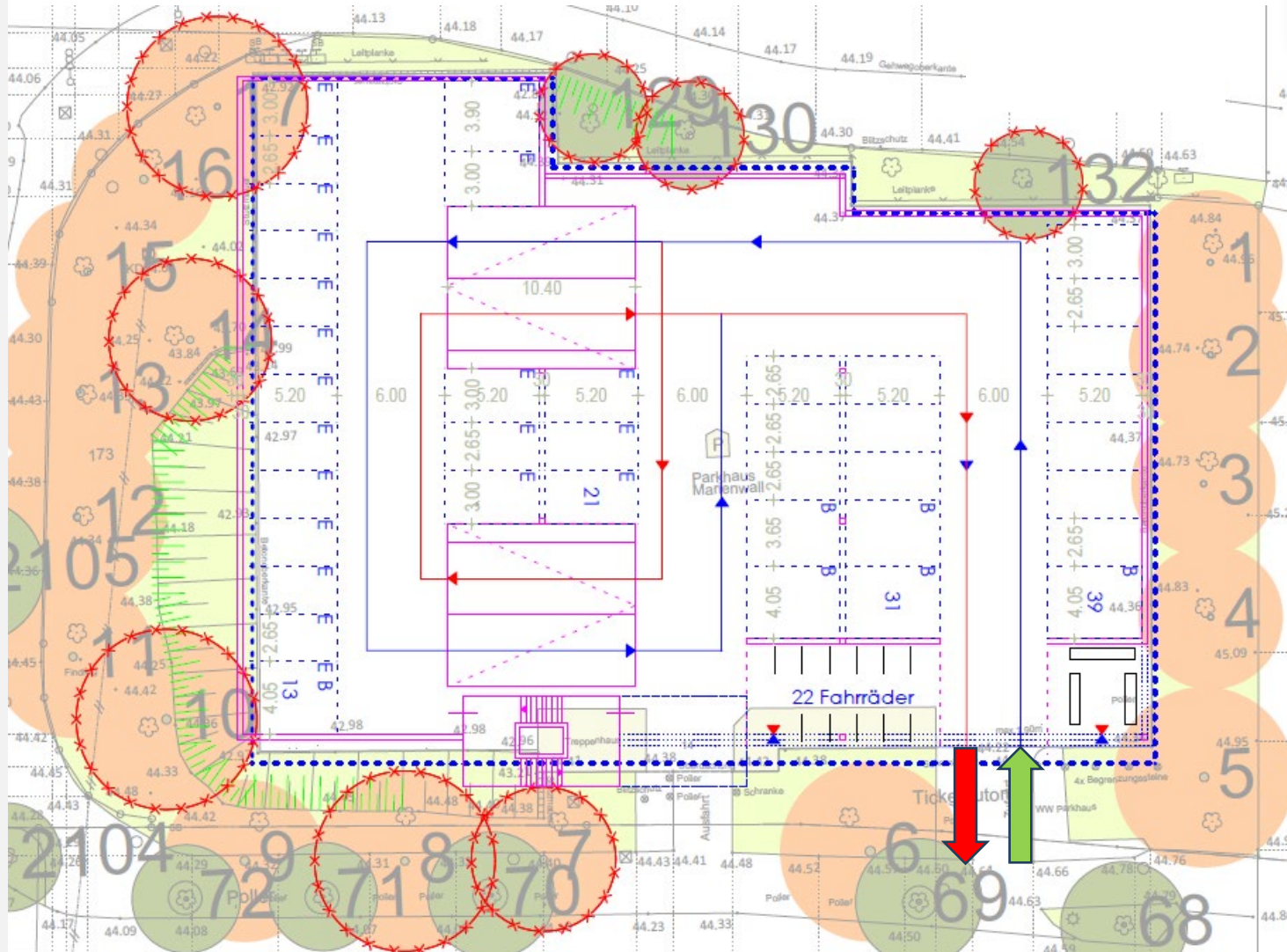
Verkleinerung der Grundfläche (Erhalt Baumbestand möglich?) – Konsequenz auf Stellplatzanzahl



Kostenrahmen mit Ausweisung der Einsparpotentiale

## Systemgrundriss Erdgeschoss (PE 0)

Darstellung dient der Veranschaulichung der geforderten Funktionen und stellt keine Entwurfsplanung dar.




Eine Verkleinerung der Grundfläche bei gleichzeitiger Einhaltung der Vorgaben der EAR 23 ist unwirtschaftlich, da sich dies auf das Verhältnis der Verkehrsflächen (Rampen / Fahrgassen) zu den Parkflächen unverhältnismäßig negativ auswirken wird. Der weitestgehende Erhalt der bestehenden Bäume erfordert eine Reduzierung der Fassadenaufbauten – insbesondere zu den Fassadenseiten Ost und West, was den Entfall von Fassadenbegrünungen nach sich zieht. Im Kontext des Erhalts der Bäume 1-5 (Wurzelschutz / Gerüststellung) und der Vorgaben des Bebauungsplans wäre eine leichte Verschiebung des Parkhauses nach Westen zum Grimpenwall denkbar und im Zuge der weiterführenden Planung zu prüfen. Dabei sollte die aktuelle Lage der Ein- / und Ausfahrt in das Parkhaus bestmöglich bestehen bleiben.



### 3.Fortschreibung Entwicklungsstudie




Planungsanpassung auf rd. 230 Stellplätze – bauliche Veränderungen der Gebäudestruktur



Reduzierung Bodeneingriffe (Erhalt Gründungssohle möglich?) - Konsequenz auf Stellplatzanzahl



Verkleinerung der Grundfläche (Erhalt Baumbestand möglich?) – Konsequenz auf Stellplatzanzahl



Kostenrahmen mit Ausweisung der Einsparpotentiale

Kostenrahmen **225 Stellplätze**

	Stichwort	Gesamtpreis
	<b>Erstellungskosten Ersatzneubau Parkhaus</b> (KG 200 bis 700 nach DIN 276:2018) (inkl. Berücksichtigung der Standortfaktoren)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aushub der tiefsten Splitlevel-Ebene entfällt / Reduzierung Kostenansätze archäologische Untersuchungen und Kampfmittelräumung auf je 10TEUR / Aussenwände UG entfallen</li> <li>• weitestgehender Erhalt Baumbestand / Reduzierung Kosten Ersatzpflanzung berücksichtigt</li> <li>• Fassadenbegrünung entfällt (vormals rd. 300m<sup>2</sup> / 180TEUR kalkuliert), da Erhalt Baumbestand</li> <li>• Fassadenbekleidung als Ergänzung zu kalkulierten Anprallgittern, EP 300€/m<sup>2</sup> nur an der Nordseite zur Straße Grimpenwall (rd. 700m<sup>2</sup> Fassadenfläche), da Erhalt Baumbestand Ost / West</li> <li>• Aufzug und TH mit geschuppter Glasfassade bleibt enthalten</li> <li>• Kamerabasiertes Bewirtschaftungssystem mit Kennzeichenerkennung bleibt enthalten</li> <li>• 10 Ladepunkte (5 Wallboxen) ausgebaut und Vorrüstung 103 Ladepunkte enthalten</li> <li>• 100kWp Photovoltaikanlage enthalten</li> <li>• Abbruch-/ und Entsorgungskosten, inkl. erforderlicher Verbaumaßnahmen, enthalten</li> <li>• Baunebenkosten, Gebühren und Baupreissteigerungen seit 06/24 bis 11/25 (4,3%) enthalten</li> </ul>	
	<b>Netto-Gesamtkosten Parken „Am Wall“ mit 225 Stellplätzen</b> entspricht rd. 25.267 EUR netto je PKW-Stellplatz	<b>5.685.000 €</b> aufgerundet



architekturstudio



Photo by Daniel Tenspolde

architekturstudio pm. PartG mbB  
Hahler Straße 53, 32427 Minden | Tel. 0571 82863 0 | [www.architekturstudio-pm.de](http://www.architekturstudio-pm.de)