

STADTVERWALTUNG MINDEN

Sitzungsdrucksache

☒

öffentlich

☐

nichtöffentlich

Datum

Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

10.02.2026

41/2026

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	FB/Sachbearbeiter/in
Haupt- und Finanzausschuss	28.08.2025	10					Bereich 5.0 / Frau Baer
Haupt- und Finanzausschuss	26.02.2026						

Betreff:

Neubau eines Parkhauses am Marienwall 14 durch die Mindener Parkhaus GmbH - Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt:

1. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Ausführungen dieser Sitzungsdrucksache zur Kenntnis und stimmt zu, die Planungen für den Neubau eines Parkhauses am Marienwall 14 mit etwa 225 Stellplätzen fortzusetzen.
2. Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt der Zahlung eines Baukostenzuschusses an die Mindener Parkhaus GmbH (laut Entwicklungsstudie aktuell 3,6 Mio. €) zu.
3. Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt der Übertragung der Mittel aus der Ablösung von Stellplätzen in Höhe von 730.000 € an die Mindener Parkhaus GmbH zur anteiligen Finanzierung des Parkhauses zu.
4. Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt zu, dass die Mindener Parkhaus GmbH Planungsleistungen bis zur Leistungsphase 2 (Vorentwurf) ausschreibt. Erfolgt die endgültige Entscheidung gegen einen Parkhaus Neubau, übernimmt die Verwaltung die hierfür anfallenden Kosten.
5. Eine Bauentscheidung erfolgt auf Basis der Ergebnisse zu Ziffer 4 und ggf. mit einer darauf basierenden Aktualisierung des Baukostenzuschusses gem. Ziffer 2 in einem separaten Baubeschluss des Haupt- und Finanzausschuss.

Angaben zu internen Beteiligungen und zum Haushalts-/Wirtschaftsplan:

Interne Beteiligungen	Personalrat	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN	erl. am:
	Gleichstellungsstelle	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN	erl. am:
Haushaltsplan bzw. SBM-Wirtschaftsplan			
	Bezeichnung	Nr.	
- Budget	500 550		
- Produkt	02 03 02		
- Leistung/Maßnahme	Zuschuss Neubau Parkhaus Marienwall	Neue Maßnahme/Leistung: Konsolidierungsmaßnahme:	X JA <input type="checkbox"/> NEIN <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN
- Ziel	Gute und umweltfreundliche Erreichbarkeit aller Ziele		

Berichterstatter*in:

Herr Bursian

Sachdarstellung:

Zu den umfangreichen thematischen Inhalten wie der Ausgangslage zum Parkraum in Minden und den allgemeinen Zielen in der Parkraumgestaltung sowie speziell dem Parkhaus am Marienwall und der Begründung warum ein neues Parkhaus erforderlich ist, wird hier auf die Sachdarstellung in der Sitzungsdrucksache [Nr. 153/ 2025](#) des Haupt- und Finanzausschusses vom 28.08.2025 verwiesen.

Das in 1978 erbaute Parkhaus soll abgerissen und anschließend durch ein zeitgemäßes Parkhaus ersetzt werden. Ein modernes Parkhaus mit einer ausreichenden Stellplatzanzahl ist nach fachlicher Einschätzung des Büros Two For You aus Leinfelden-Echterdingen aufgrund der verhältnismäßig niedrigen Stellplatzgebühren in Minden und den stark gestiegenen Baukosten nicht wirtschaftlich zu betreiben. Daher bedarf es der finanziellen Unterstützung durch die Stadt. Um die Investitionskosten für einen Parkhausneubau zu reduzieren wurde nach der Sitzung des HFA am 28.08.2025 überprüft, ob ein Teil der Bäume teilweise erhalten bleiben kann. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros PM aus Minden ist der Erhalt einiger vorhandener Bäume im Zuge der Baumaßnahme mit einer Reduzierung des Fassadenaufbaus und einem Verzicht auf ein halb in der Erde versunkenes Tiefgeschoss möglich. Entfallen würde dann jedoch die Fassadenbegründung, was vor dem Hintergrund der Erhaltung von Bäumen jedoch der richtige Ansatz ist. Somit ist ein Parkhaus mit bis zu 5 Parkebenen und maximal 225 Stellplätzen realisierbar.

Aufgrund der damit einhergehenden erheblichen Kosteneinsparungen werden ausschließlich die Varianten vorgestellt, die den Erhalt möglichst vieler vorhandener Bäume bzw. deren adäquaten Ersatz berücksichtigen.

1. Auswahl der Anzahl an Stellplätzen

Angepasst an die örtlichen Gegebenheiten des vorhandenen Grundstücks am Marienwall 14 werden drei Optionen hinsichtlich der gewünschten Anzahl an Stellplätzen betrachtet.

Für alle drei Varianten gilt, dass auf eine völlige Reduzierung des Eingriffs in den Boden nicht verzichtet werden kann. In allen Fällen ist die Gründung aufgrund der erforderlichen

Veränderungen der Stellplatzgrößen neu zu erstellen. Bedingt durch die örtlichen Bodenverhältnisse ist unter den Tragstützen eine Tiefengründung (Bohrpfähle) erforderlich. Eine Verkleinerung der Grundfläche ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben unwirtschaftlich, da sich dies auf das Verhältnis der Verkehrsflächen (Rampen/ Fahrgassen) zu den Parkflächen unverhältnismäßig negativ auswirken würde. Die grundstücksbezogenen Kosten wie die Neuerstellung der Außenanlagen inkl. Ausgleich für den vorhandenen Baumbestand, alle vorbereitenden Maßnahmen wie archäologische Begleitung, mögliche Kampfmittelerkundungen, Abriss und Entsorgung des abgängigen Parkhauses sind in allen Varianten eingerechnet.

- a. Als wirtschaftlichste Variante eines Parkhauses ist nach den Berechnungen des Beratungsunternehmens Two For You eine Parkpalette in Stahl-Beton-Verbundbauweise mit einer maximalen Anzahl von **90-100** Stellplätzen zu betreiben. Bei dieser Variante handelt es sich um eine reine Parkpalette ohne gestalterischen Anspruch, ohne Aufzug, mit nur einer Ladesäule (Mindestforderung GEiG) sowie einer Dach-PV Anlage (Pflicht gem. § 42a und § 48 (1a) BauO NRW). Auf Dauerparker müsste jedoch gänzlich verzichtet werden.

Derzeit übernimmt das bestehende Parkhaus Marienwall nicht nur die Funktion für Kunden und Besucher der Innenstadt sondern auch die eines Quartiersparkhauses für Anwohner, Mitarbeitende des Einzelhandels und Dienstleistungsbetriebe sowie weitere Nutzungen der Innenstadt. Bei nur 90-100 Stellplätzen wäre dieses Parkhaus lediglich für Kurzzeitparkende ausgelegt. Auch die Spitzenbedarfe der Innenstadt an verkaufsoffenen Sonntagen oder Adventssamstagen sowie die Sperrung der Kanzlers Weide bei Veranstaltungen könnte dieses Parkhaus nicht aufnehmen.

Die Kosten für ein Parkhaus dieser Größenordnung belaufen sich nach Einschätzung der Fa. PM Architekten im Rahmen ihrer Entwicklungsstudie auf etwa **2,38 Mio. €** netto und ist lediglich mit finanzieller Unterstützung durch die Stadt wirtschaftlich zu betreiben.

- b. Der Neubau eines Parkhauses mit **180** Stellplätzen entspricht in etwa der aktuell zur Verfügung stehenden Anzahl an Stellplätzen. Bei dieser Variante sind eine höherwertige Fassadengestaltung zur Nordseite, eine Dach-PV Anlage, eine gestaltende Akzentbeleuchtung, das Parkraumbewirtschaftungssystem mit Kameraüberwachung, E-Ladesäulen, eine Vorrüstung gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz NRW (GEiG), ein Treppenhaus mit einer Glasfassade sowie ein Aufzug enthalten.

Das Investitionsvolumen beträgt etwa **4,79 Mio. €** netto und ist lediglich mit finanzieller Unterstützung durch die Stadt wirtschaftlich zu betreiben.

- c. Die Planersocietät aus Dortmund hat bezüglich der Dimensionierung eines Parkhaus Neubaus am Marienwall unter der Maßgabe einer Maximalbelegung an Wochenenden und in der Adventszeit eine Anzahl von etwa **225** Stellplätzen empfohlen, um sowohl die Verlagerungseffekte durch den Wegfall des Schlagde Parkplatzes als auch der Nutzung als Quartiersparkhaus und für die Kund*innen und Besucher*innen der Innenstadt gerecht zu werden. Die Ausstattung des Parkhauses entspricht der Variante b.

Das Investitionsvolumen beträgt etwa **5,69 Mio. €** netto und ist lediglich mit finanzieller Unterstützung durch die Stadt wirtschaftlich zu betreiben.

Hinsichtlich der zu priorisierenden Dimensionierung hat der Verwaltungsvorstand am 16.12.2025 beschlossen, dem Haupt- und Finanzausschuss den Neubau eines Parkhauses mit etwa 225 Stellplätzen zu empfehlen. Der notwendige Neubau und die Schaffung von Qualität im Parkraum dienen hier insbesondere der Stärkung und Unterstützung des Einzelhandels, der Anwohner im Quartier und den Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in der Innenstadt. Ein neues Parkhaus soll auch eine ansprechende städtebauliche und architektonische Gestaltung erhalten und so den Qualitätsanspruch der Innenstadt einhalten.

Zudem wurde in der vom Rat beschlossenen Stadtstrategie 2032 unter anderem eine gute und umweltfreundliche Erreichbarkeit aller Ziele vereinbart. Die Selbstverpflichtung lautet, dass die Stadt Minden für eine intakte und nachhaltigkeitsorientierte Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr sorgt. Es soll ausreichend PKW Parkraum in der Innenstadt und im Bereich des Mindener Bahnhofs gesichert werden.

2. Baukostenzuschuss an die Mindener Parkhaus GmbH

Die Höhe eines notwendigen Baukostenzuschusses seitens der Stadt Minden an die Mindener Parkhaus GmbH richtet sich unter anderem nach der Investitionssumme, dem einsetzbaren Eigenkapital der Mindener Parkhaus GmbH, dem Kapitaldienst über einen Zeitraum von 30 Jahren sowie den laufenden Bewirtschaftungskosten jeweils unter Betrachtung der Größenordnung eines Parkhauses. Die Berechnung erfolgt durch die Parkhaus GmbH in Zusammenarbeit mit der Mindener Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft als 100 % Gesellschafterin (sh. Anlage).

Zu den unter Punkt eins genannten Varianten a bis c ergeben sich somit folgende Zuschussbedarfe der Stadt Minden

- a. 90 Stellplätze -> 1,5 Mio. €**
- b. 180 Stellplätze -> 2,9 Mio. €**
- c. 225 Stellplätze -> 3,6 Mio. €**

Um den Bau durch die Stadt Minden zu unterstützen soll die Mindener Parkhaus GmbH einen Zuwendungsbescheid mit den erforderlichen Auflagen einschließlich der Verpflichtung zur Vorlage eines Schlussverwendungsnachweises erhalten.

3. Übertragung Stellplatzablöse

Werden im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens im innerstädtischen Bereich nicht ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen, gibt es nach der Stellplatzsatzung der Stadt Minden die Möglichkeit, diese durch die Zahlung der in der Satzung festgelegten Beträge abzulösen. Diese Stellplatzablösebeträge die bei der Stadt Minden liegen können für Maßnahmen wie zum Beispiel zur Entlastung des ruhenden Verkehrs, investive Maßnahmen im öffentlichen Personennahverkehr sowie der Verbesserung der Infrastruktur verwendet werden. Diese Mittel können auch für die Erneuerung und den vergrößerten Neubau eines Parkhauses einer städtischen Tochter eingesetzt werden wenn sichergestellt wird, dass das Parkhaus für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird. Dabei ist es unerheblich, ob zur Steuerung der Nutzung Parkgebühren erhoben werden.

Die Einnahmen aus den genehmigten Stellplatzablösungen summieren sich über die letzten Jahrzehnte bis 2025 in der Bauordnung derzeit auf **730.000 €**. Vorgeschlagen wird, diesen Betrag für den Neubaus des Parkhauses einzusetzen.

4. Vorentwurfsplanung

Um belastbare Investitionskosten und dem damit verbundenen notwendigen Baukostenzuschuss der Stadt zu erhalten, wird die Stadt Minden beauftragt, über die Mindener Parkhaus GmbH eine Vorentwurfsplanung für ein Parkhaus mit etwa 225 Stellplätzen nach Möglichkeit bis Ende 2026 vorzulegen.

Veräußerung des Grundstücks am Marienwall 14

Das Parkhaus Marienwall befindet sich auf dem Grundstück Marienwall 14, Gemarkung Minden, Flur 61, Flurstück 173 mit einer Größe von 2.641 m². Beides befindet sich im Eigentum der Stadt Minden und soll zweckgebunden zum Bau eines neuen Parkhauses gemäß Beschluss dieser Sitzungsdrucksache an die Parkhaus GmbH veräußert werden.

Ein Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses vom 11.06.2025 hat einen Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von 780.000 € ermittelt. Diese Summe zuzüglich 10 % Nebenkosten ist aus Sicht der Stadt als Kaufpreis im Sinne der Gemeindehaushaltsverordnung anzusetzen.

Zeitplan

Für Planung und Bau des Parkhausneubaus hat das Architekturbüro PM in der Machbarkeitsstudie mit Projektstart ca. 3 Jahre angesetzt. Ausgehend von dieser Beschlussfassung sowie einer durch die MEW GmbH zu betreuende europaweite Ausschreibung in 2026 kann mit einem Baubeginn des Parkhauses in 2028 gerechnet werden. Die Bauzeit an sich beträgt etwa ein Jahr, sodass mit der Fertigstellung voraussichtlich in 2029 ausgegangen werden kann.

Mit Vorliegen der Vorentwurfsplanung in 2027 erfolgt ein endgültiger Beschluss seitens des Haupt- und Finanzausschusses zum Neubau eines Parkhauses durch die Parkhaus GmbH mit anschließender Veräußerung des Grundstücks Marienwall 14.

Wie bereits öffentlich dargestellt wird sich die Stadt Minden für die Zeit von Abriss bis Neubau des Parkhauses bemühen, mehr Stellplätze für die Innenstadt zu generieren. Dies ist jedoch von Grundstückverhandlungen mit privaten Dritten abhängig und kann nicht garantiert werden.

Bezug zu den strategischen Zielen:

Wir sorgen für eine intakte und nachhaltigkeitsorientierte Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr. Wir sichern ausreichenden PKW-Parkraum in der Innenstadt und im Bereich des Mindener Bahnhofs.

Auswirkungen auf Klimaschutz:

1. Einschätzung der Klimarelevanz

- ☐ positiv
☒ negativ
☐ keine

2. Begründung und Erläuterung der Auswirkungen

Der Ersatzneubau des Parkhaus Marienwall hat positive und negative Effekte. Einerseits werden Parksuchverkehre reduziert und der innerstädtische Einzelhandel gestärkt, dies verhindert Kaufkraftabwanderung an den Stadtrand mit längeren Autofahrten. Es entsteht keine zusätzliche Stellplatzmenge sondern ein moderner, effizienterer Betrieb. Der gesamte Neubau wird nach den neusten Standards errichtet so dass eine PV-Anlage installiert wird, LED eingesetzt und die E-Ladeinfrastruktur in der Innenstadt verbessert wird. Andererseits entstehen hohe "graue" Emissionen durch den Stahlbetonbau, so dass die Effekte insgesamt eher negativ sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Vorentwurfsplanung fließen mit Baubeschluss in die Gesamtfinanzierung mit ein. Wird der Neubau eines Parkhauses abgelehnt, werden der Parkhaus GmbH die verauslagten Kosten seitens der Stadt Minden erstattet.

Mit Beschluss eines Parkhaus Neubaus erfolgt seitens der Stadt nach derzeitigem Sachstand ein Baukostenzuschuss in Höhe von bis zu 3,6 Mio € an die Mindener Parkhaus GmbH. Darüber hinaus erhält die Parkhaus GmbH voraussichtlich einen Zuschuss in Höhe von 730 T€ aus Stellplatzablösebeiträgen. Die Auszahlung erfolgt nach Fortschritt des Projekts. Die Aufstellung der daraus resultierenden Zinsbelastungen für die Stadt Minden sind der Anlage zu entnehmen.

Aus dem Verkauf des Grundstücks am Marienwall 14 erhält die Stadt Minden seitens der Parkhaus GmbH anhand des Verkehrswertgutachtens einen Betrag in Höhe 780 T€. Bei den grundstücksbezogenen Kosten sind für die archäologischen Untersuchungen Mittel in Höhe von 50 T€ eingeplant. Darüber hinaus gehende Kosten übernimmt die Stadt.

Unterschrift des Bürgermeisters
oder des Fachbereichsleiters/Beigeordneten:

Lars Bursian

Anlagen
Betriebswirtschaftliche Berechnung Parkhaus GmbH
Zinskosten zum Bauzuschuss
Präsentation aus dem gemeinsamen Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen sowie
Klima, Umwelt und Verkehr am 21.01.2026