

# BODENSEECENTER FRIEDRICHSHAFEN – PARKIERUNGSKONZEPT – VBP 178/1



Der Gemeinderat hat in seiner Aussprache in der Sitzung am 26.04.2021 u.a. den Auftrag erteilt, ein zukunftsfähiges Parkierungskonzept,

- das zu keinen Wettbewerbsverzerrungen führt
- und auch andere Aspekte berücksichtigt,  
zu prüfen.



## Beschäftigung mit der Parkplatzsituation

- Die HAHN-Gruppe beschäftigt sich verstärkt seit 2019 mit der Parkplatz-Situation am Standort.
- Im September 2020 wurde das Planungsbüros DTP Landschaftsarchitekten in Essen mit einer Studie zur Bestandsaufnahme und gezielten Verbesserungen der Parkplatzsituation am Standort beauftragt.
- Ab 2021 fanden Workshops statt, die die Vorschläge von DTP und eigene Erfahrungen aus Sicht des Eigentümers und der Mieter aufnahmen. Diese sollen im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plan 178/1 umgesetzt werden.
- Die vorgesehenen Maßnahmen sind im dem den Verfahrensunterlagen beigefügten Freiflächenplan enthalten.

## Der Parkplatz in Konkurrenz u.a. zum Parkhaus Sportpark

- Der Parkplatz des Bodenseecenters wird gegenwärtig teilweise nicht nur als Parkplatz von den Kunden der Einzelhandelsgeschäfte im Center genutzt, sondern auch bei diversen Veranstaltungen im Umfeld des Centers sowie von Besuchen anderer Einrichtungen in der Nachbarschaft.
- Eigene Erhebungen und die Auswertung anderer Quellen haben ergeben, dass der Parkplatz des Bodenseecenters in direkter Konkurrenz zum Parkhaus Sportpark steht.
- Die Pkw-Fremdparker auf dem Gelände des Bodenseecenters sind aus Sicht des Eigentümers auf dem Parkplatz unerwünscht, da sie den eigenen Kunden Parkplätze wegnehmen, zu vermeidbaren Parkplatzsuchverkehren und insgesamt erhöhter Verkehrsbelastung führen, die es zu vermindern gilt.

## Verknappung des Parkplatzangebotes vs. Mietverträge

- Alle diskutierten Lösungsansätze laufen neben anderen zu treffenden Maßnahmen auf eine Verknappung des Parkplatzangebotes im Bodenseecenter hinaus, wobei zu beachten ist, dass bestehende Mietverträge den Mietern im Bodenseecentern eine bestimmte Anzahl von Pkw-Parkplätzen garantieren.

<b>Mietverträge mit vertraglich zugesicherter Stellplatzanzahl</b>		
<b>Mieter</b>	<b>mietvertragliche Formulierung zu Pkw-Stellplätzen</b>	<b>Anmerkung</b>
Mieter A	"ca. 1.300"	
Mieter B	"ca. 1.300"	
Mieter C	"ca. 1.300"	
Mieter D	"mindestens 1.300"	
Mieter E	"ca. 1.400"	reduzierte Anzahl von 1308 akzeptiert
Mieter F	"ca. 1.300"	

## Verknappung des Pkw-Parkplatzangebotes

- Im Zuge des vorhabenbezogenen B-Plans 178/1 wird die Zahl der Pkw-Parkplätze von **1.423** auf **1.308** reduziert. Das entspricht einer Verknappung von ca. **9 %** auf dem gesamten Grundstück. Die Verknappung wird im wesentlichen erreicht durch:
- Ausweitung des Verkehrsraumes für Fußgänger, Anpflanzung von Bäumen in den Parkplatzeihen, Entfall von Pkw-Stellplätzen zugunsten von zusätzlichen Einkaufswagenboxen und überdachten Fahrradparkboxen



## Verknappung des Pkw-Parkplatzangebotes auf dem relevanten Bereich um ca. 18 %

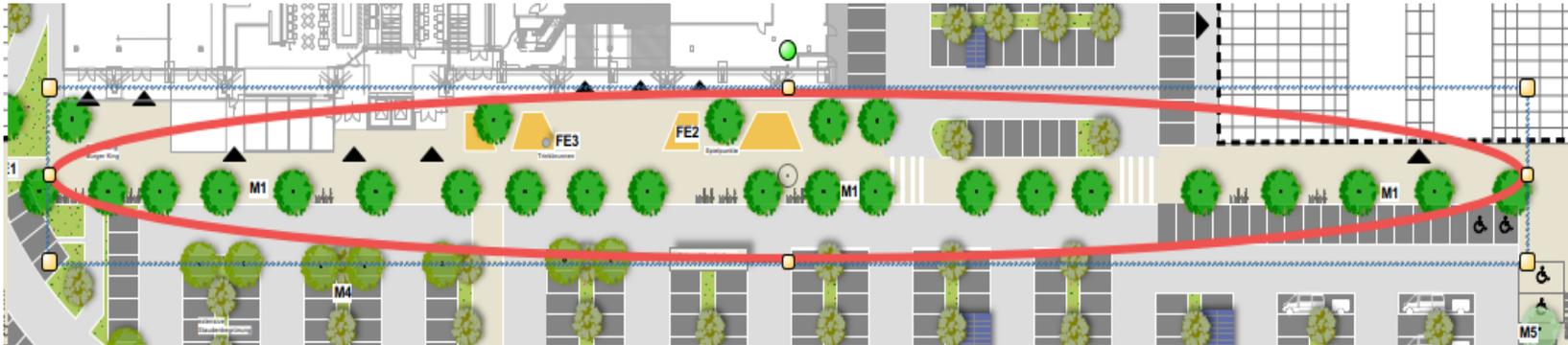
- Die Reduktion der Parkplätze findet ausschließlich im Bereich vor den Fachmärkten/Geschäften/Gastrobetrieben statt, nicht auf dem Parkdeck.
- Lässt man die Parkplätze auf dem Parkdeck aussen vor und betrachtet nur diese Parkplätze vor den Einkaufsmärkten, so fällt die Reduktion noch deutlicher aus. Die ausserhalb des Grundstücks liegenden konkurrierenden Pkw-Parkmöglichkeiten konkurrieren vor allem mit dieser Pkw-Parkfläche vor den Fachmärkten/Geschäften/Gastrobetrieben und weniger mit den Pkw-Stellplätzen auf dem Parkdeck.
- Die Anzahl der Pkw-Parkplätze in diesem relevanten Bereich vor den Einkaufsmärkten (zwischen Halle 10 und dem westlichen Eingang zur Mall) sinkt von **670** auf **555**. Das entspricht einer erheblichen prozentualen **Reduktion um rd. 18 %** auf dieser mit anderen Parkmöglichkeiten ausserhalb des Grundstücks konkurrierenden Pkw-Parkmöglichkeit.

## Bessere Trennung der Mobilitätsarten

- Durch die geplanten Maßnahmen werden die einzelnen Mobilitätsarten Fußgängerverkehr, Radfahrverkehr und Autoverkehr stärker als bisher getrennt.
- Die zur jeweiligen Nutzung zugewiesenen Verkehrsflächen für den jeweiligen Verkehr wird deutlicher gestaltet, die Unfallgefahr reduziert und der Aufenthalt auf dem Grundstück insgesamt sicherer.
- Der Raum für Fußgänger und die Abstellflächen für Fahrräder werden vergrößert, insbesondere an neuralgischen Punkten.

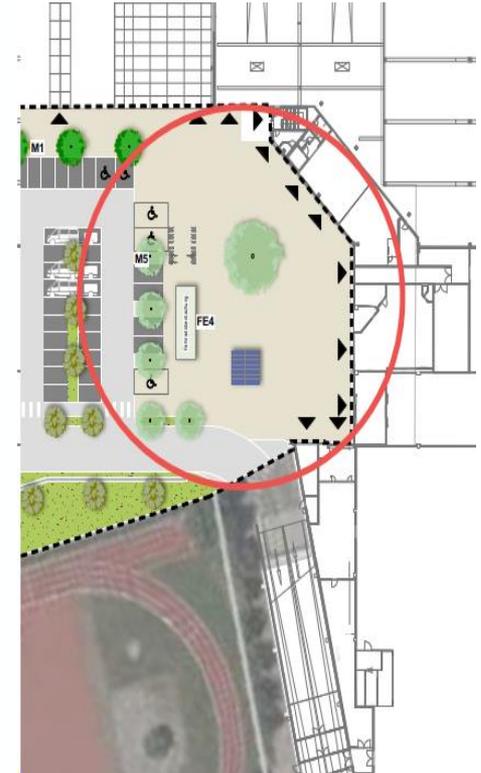
## Bessere Trennung der Mobilitätsarten: Fussgängerverkehr

- Der Fussgängerverkehr wird deutlich aufgewertet
- Die neue Passage vor der Halle 10, entlang der Fassade des Gartenmarktes hin zum westlichen Haupteingang der Mall wird durchgehend gestaltet und vom Autoverkehr getrennt.
- Baumreihen schaffen optische und tatsächliche Trennung zum Autoverkehr, die Aufenthaltsqualität für Fussgänger deutlich erhöht.
- Die Bodenbeläge der Passage kontrastieren zum Fahrbahnbelag und schaffen weitere Sicherheit, auch über die Fahrgassen des Autoverkehrs hinweg.



## Bessere Trennung der Mobilitätsarten: Fussgängerverkehr

- Der Fussgängerverkehr erhält zusätzlichen neuen Raum. Die südliche Parkplatzfläche wird an die neue Hauptpassage angeschlossen.
- Der Platz vor dem Haupteingang wird von fahrendem Autoverkehr ausgeschlossen und ist reiner Fussgängerbereich.



## Ausweitung des Angebots für Fahrradstellplätze

- Die Fahrradstellplätze werden neu angeordnet und möglichst in der Nähe der Eingänge zu den Fachmärkten/Geschäften/Gastrobetrieben platziert. Teilweise werden die Fahrradstellplätze für Lastenfahrräder ausgelegt. Die Anzahl der Fahrradstellplätze wird deutlich erhöht.



## Ausweitung des Angebots für Fahrradstellplätze

- Es werden zwei überdachte Fahrradboxen in jeweiliger Nähe zu den Eingängen der Fachmärkte platziert und mit Ladesäulen ausgestattet.



## Vermeidung von Fremdparkern

- Als Maßnahme gegen Fremdparker wurden in 2023 flächendeckend Schilder aufgestellt, die die vorhandenen Pkw-Parkflächen als Kundenparkplätze ausweisen.
- Es wurden seit Dezember 2023 an mehreren Tagen Fahrzeuge entfernt.



## Vermeidung von Fremdparkern – Parkraumbewirtschaftung

- Als weitere Maßnahme gegen Fremdarker wurde bei den Ankermietern die Möglichkeit einer Parkraumbewirtschaftung angesprochen.
- Derzeit schließen einige Mietverträge mit den Ankermietern eine Parkplatzbewirtschaftung (noch) aus. Es laufen jedoch mit allen Ankermietern Gespräche über eine solche Parkraumbewirtschaftung, die die Vorteile einer solchen auch für die Mieter ins Zentrum der Argumentation rücken.
- Die HAHN-Gruppe sieht eine Parkraumbewirtschaftung positiv, ist aber bei einer mittelfristig anzustrebenden Umsetzung auf die Mitwirkung der Ankermieter (laufende Mietverträge ohne Möglichkeit einer Parkraumbewirtschaftung) angewiesen.

**Kontakt:**

HAHN Fonds und Asset Management GmbH

c/o Frank Kneib

Senior Projektentwickler

Buddestraße 14

51429 Bergisch-Gladbach

[fkneib@hahnag.de](mailto:fkneib@hahnag.de)

02204 9490-209

[www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)