





Aufgabenstellung

Auf Grundlage der Ergebnisse einer Zustandsfeststellung aus dem Jahre 2022, ist das Parkhaus an der Wittstraße Landshut - 1970 fertiggestellt - umfassend sanierungsbedürftig. Nachrichtlich gibt es für das bestehende Parkhaus nicht nur **keine Genehmigung**, die Ausführung entspricht im Bereich der Lüftung auch nicht den bereits zum Errichtungszeitpunkt geforderten Anforderungen. Hinzu kommen u.a. im Bereich von Notausgängen zu geringe lichte Raumhöhen von unter 1,80 m. Erhebliche brandschutz- und sicherheitstechnische Defizite führten im August 2024 zu einer sofortigen Schließung der gedeckten Parkebenen. Lediglich das Freideck der Parkgarage Oberpaur war davon ausgenommen. Nach der bauordnungsrechtlichen, brandschutz- und sicherheitstechnischen Ertüchtigung konnte im Rahmen einer aktiven Duldung durch das Bauaufsichtsamt Landshut eine zeitlich bis Ende Januar 2026 beschränkte Nutzungserlaubnis für die Parkgarage Oberpaur und die Parkgarage Galeria/Karstadt (entspricht ca. 75% aller Stellplätze) erreicht werden. Nachfolgende Konzeptstudie zeigt den Neubau eines Parkhauses mit Integration eines Vollsortimenters. Das angrenzende Bäckereicafé samt Drive-In soll erhalten bleiben.

Städtebauliche Situation

Das Parkhaus liegt zwischend der Wittstraße (B15) im Westen und der historischen Innenstadt/Altstadt im Osten. Im östlichen Teil des Grundstücks verlief bis zum 19. Jahrhundert die historische Stadtmauer, von welcher heute noch ein Wehrturm erhalten ist. Der dahinter liegende Stadtkern wird fußläufig über drei Passagen (Oberpaur-, VHS- und Ludwigs-Passage / siehe Pfeile Luftbild) erschlossen. Westlich der Wittstraße bis hin zur Isar befindet sich das Kultur-Areal der Stadt Landshut mit Ringelstecherwiese, Grieserwiese, den Bernlochner Stadtsälen und Stadttheater, das aktuell saniert wird. Alle 4 Jahre findet auf dem gesamten Areal die Landshuter Hochzeit statt, deren rückwärtige Kulisse die historischen Wahrzeichen der Stadt Landshut mit St. Martin und der Burg Trausnitz bilden. Die nächste Aufführung ist im Juni/Juli 2027. Bereits bei der Errichtung des bestehenden Parkhauses war die Freihaltung der Sichtachse von Wittstraße und Ringelstecherwiese zu den Wahrzeichen der Stadt - Burg Trausnitz und St. Martin Kirche - von wesentlicher Bedeutung, insofern sollte der Neubau in seiner Höhenentwicklung die Sichtbarkeit der Sehenswürdigkeiten weitestgehend erhalten.

Im südlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine ehemalige Tankstelle. Der pavillonartige Bau wird heute als Bäckereicafé mit Freibereich und Drive-In-Schalter genutzt. Über eine Stichstraße im Osten des Parkhauses gelangt man zur Ein- und Ausfahrt des Parkhauses sowie zu privaten Stellplatzflächen auf der Rückseite der Alstadthäuser bzw. der VHS. Die Stichstraße, zugleich Feuerwehrezufahrt, erreicht man nur über die Wittstraße.

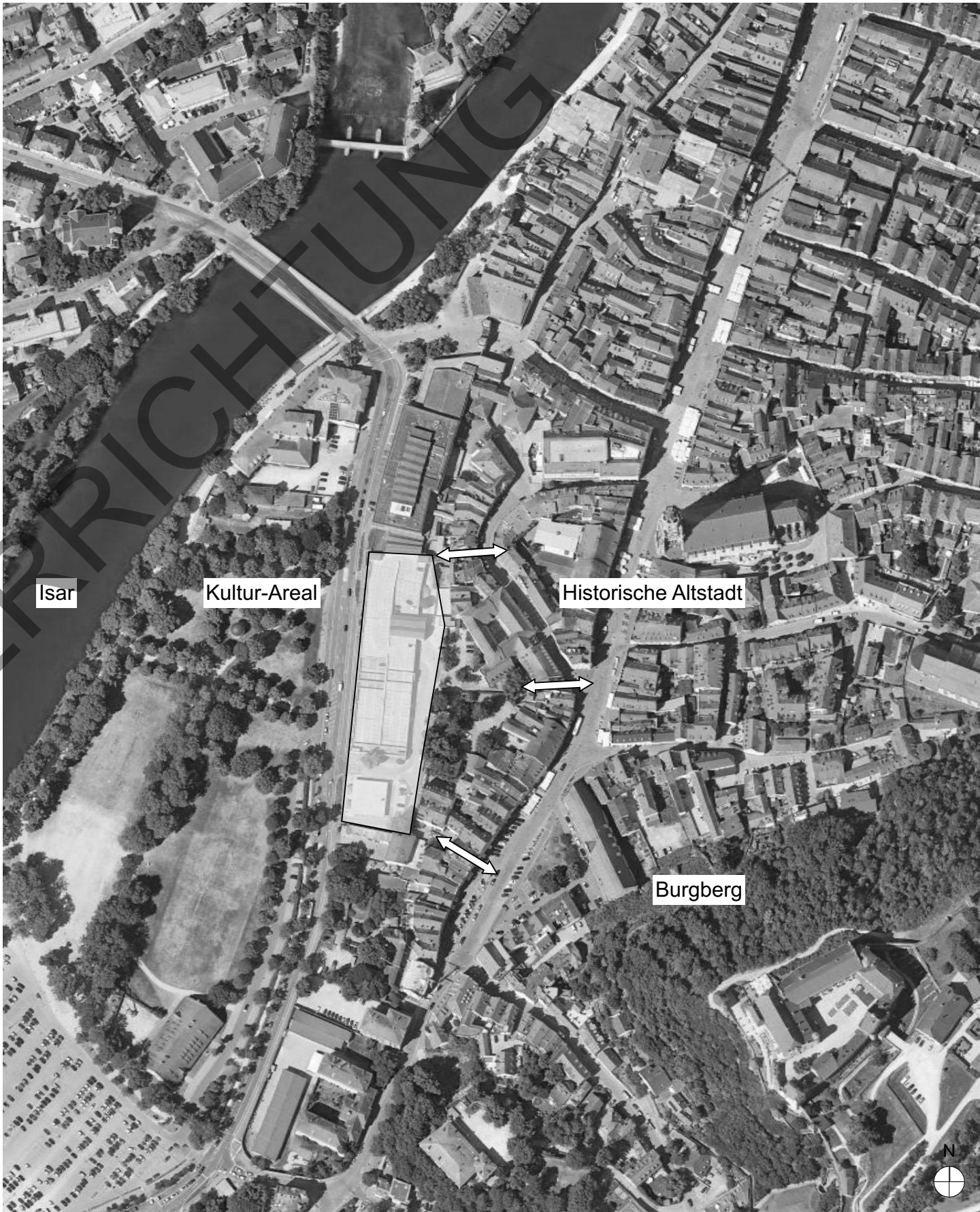


Fotografie Zufahrt Parkhaus Bestand

Einleitung

2308 Neubau Parkhaus Wittstraße | Konzeptstudie Supermarkt

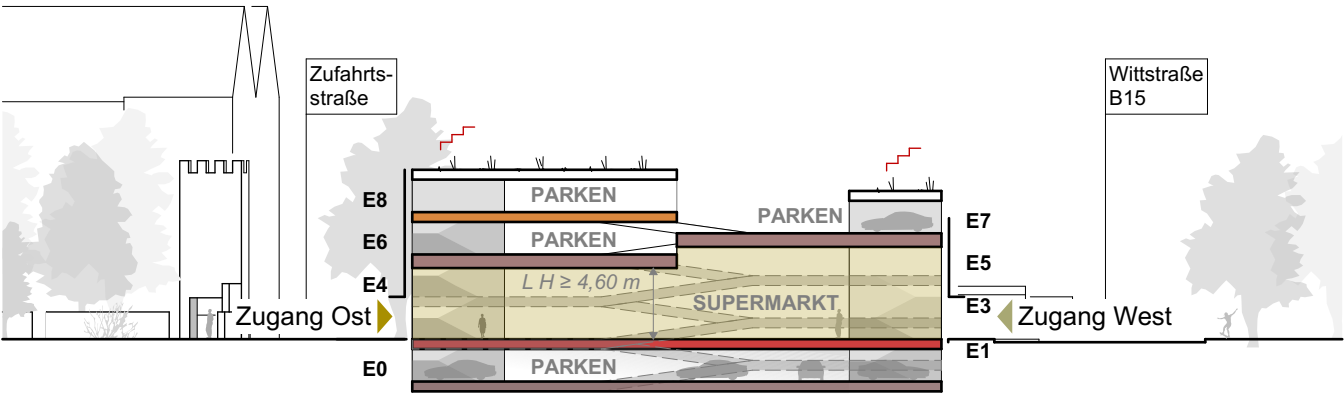
DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. EINE WEITERVERWENDUNG - AUCH AUSZUGSWEISE - IST NUR MIT ERLAUBNIS DES PLANFERTIGERS GESTATTET. ©



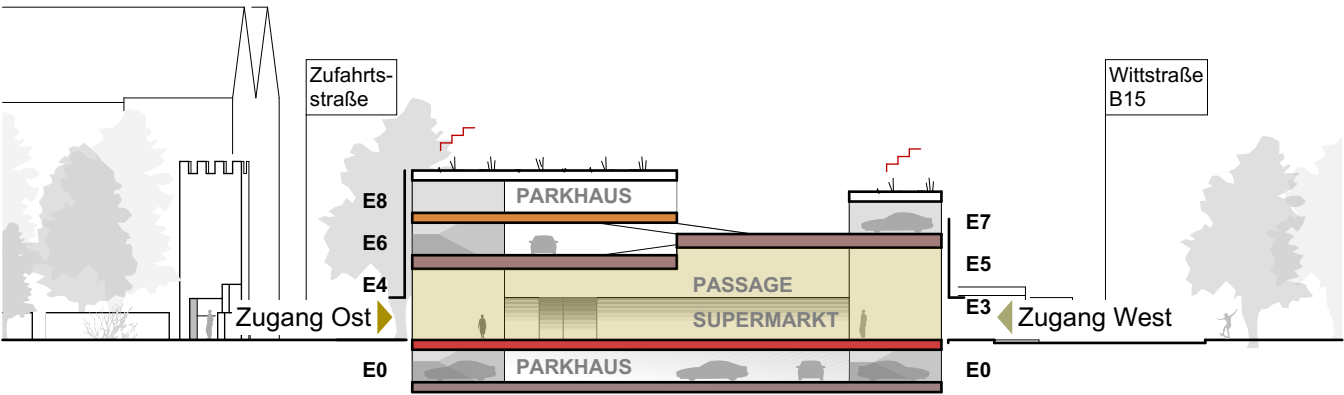
Luftbild Landshut Altstadt

Bauherr: [REDACTED]





Systemschnitt A-A - 1:500



Systemschnitt B-B - 1:500

### Split-Level-System (D'Humy)

Bei Split-Level-Parkhäusern sind die Parkebenen anders als bei Parkbauten mit durchlaufendem Deck jeweils um eine halbe Geschosshöhe gegeneinander versetzt, so dass die Parkfläche bei guter Zugänglichkeit über Halbrampen maximal ausgenutzt wird. Bei dem hier sinnfälligen anzuwendenden Einrichtungsverkehr werden mind. je zwei auf- und abwärtsführende Rampen benötigt. Für eine schnelleres Ausfahren aus dem Parkhaus und für eine flüssigere Verkehrsführung ist bei dem Konzept für die Wittstraße eine zusätzliche abwärtsführende Rampenreihe vorgesehen.

### Fahrspur / Stellplätze

Bei Parkstraßen mit einer 90°-Aufstellung ist gemäß BayBO eine Fahrspurbreite von mind. 6,00m vorgesehen. Als Stellplatztiefe wiederum ist gemäß Empfehlung der EAR 05 eine Tiefe von mindestens 5,00m nötig. Somit wäre im Vergleich zum bestehenden Parkhaus eine Verbreiterung des Baukörpers in Richtung Altstadt nötig.

### Sondernutzung Supermarkt / Bäckereicafé

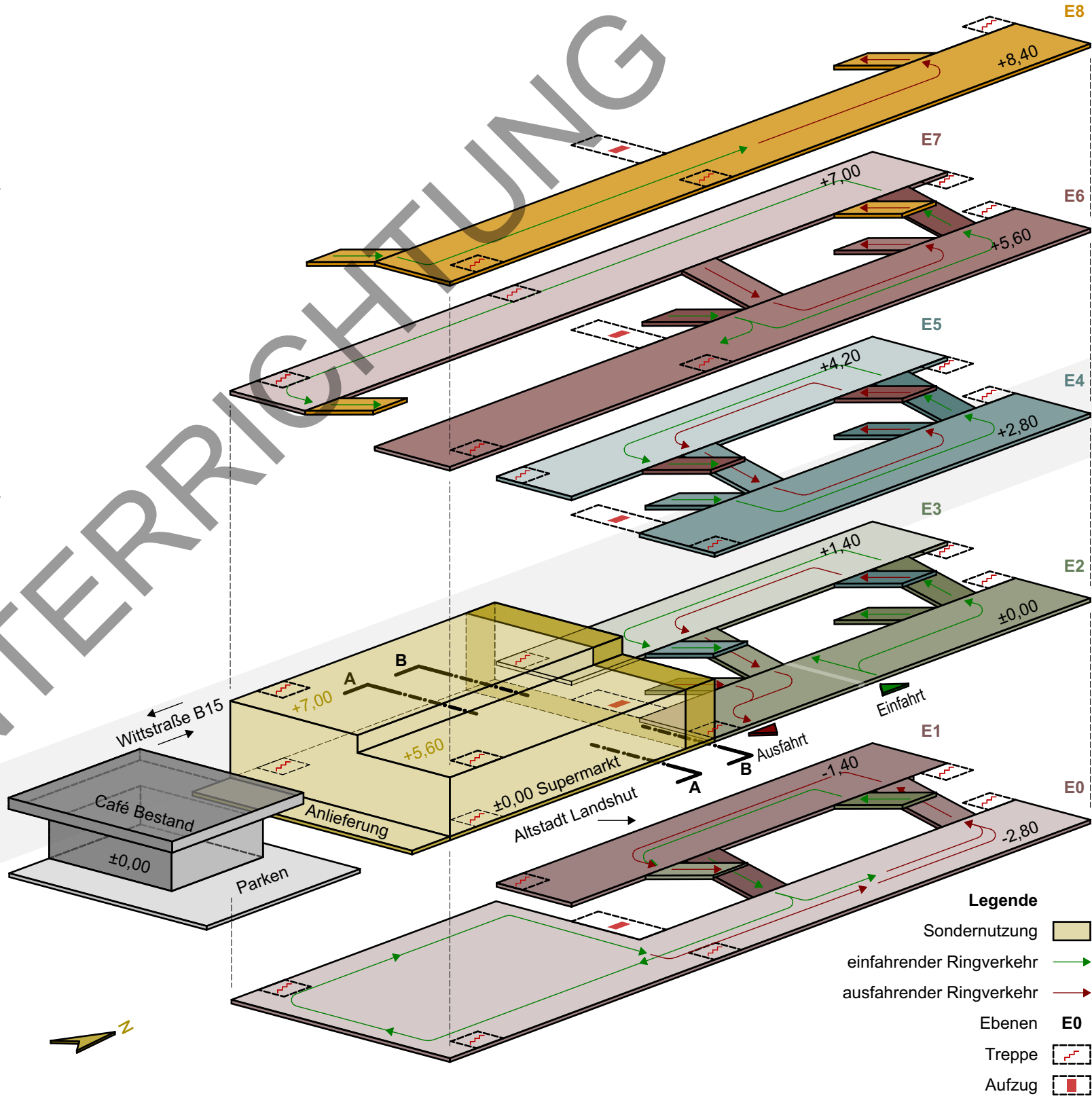
Im Erdgeschoss soll ein Supermarkt untergebracht werden. Aufgrund des Split-Level-Systems ergeben sich für den Markt unterschiedliche lichte Raumhöhen (ca. 4,60 - 6,00 m). Die Anlieferung erfolgt ebenerdig im Bereich der Durchfahrt zwischen Café und Parkhaus. Eine Passage bildet den Eingangsbereich des Supermarktes und ermöglicht die barrierefreie Erschließung von Altstadtseite als auch von der Wittstraße. Die Ein- und Ausfahrt per KFZ erfolgt über die der Altstadt zugewandten Seite.

Im Süden des Gebäudes befindet sich das bestehende Bäckereicafé inkl. gastronomischem Außenbereich und Drive In Schalter. Dieses soll in dieser Konzept-Variante erhalten werden.

### Konzeptstudie Supermarkt - M 1:500

## 2308 Neubau Parkhaus Wittstraße | Konzeptstudie Supermarkt

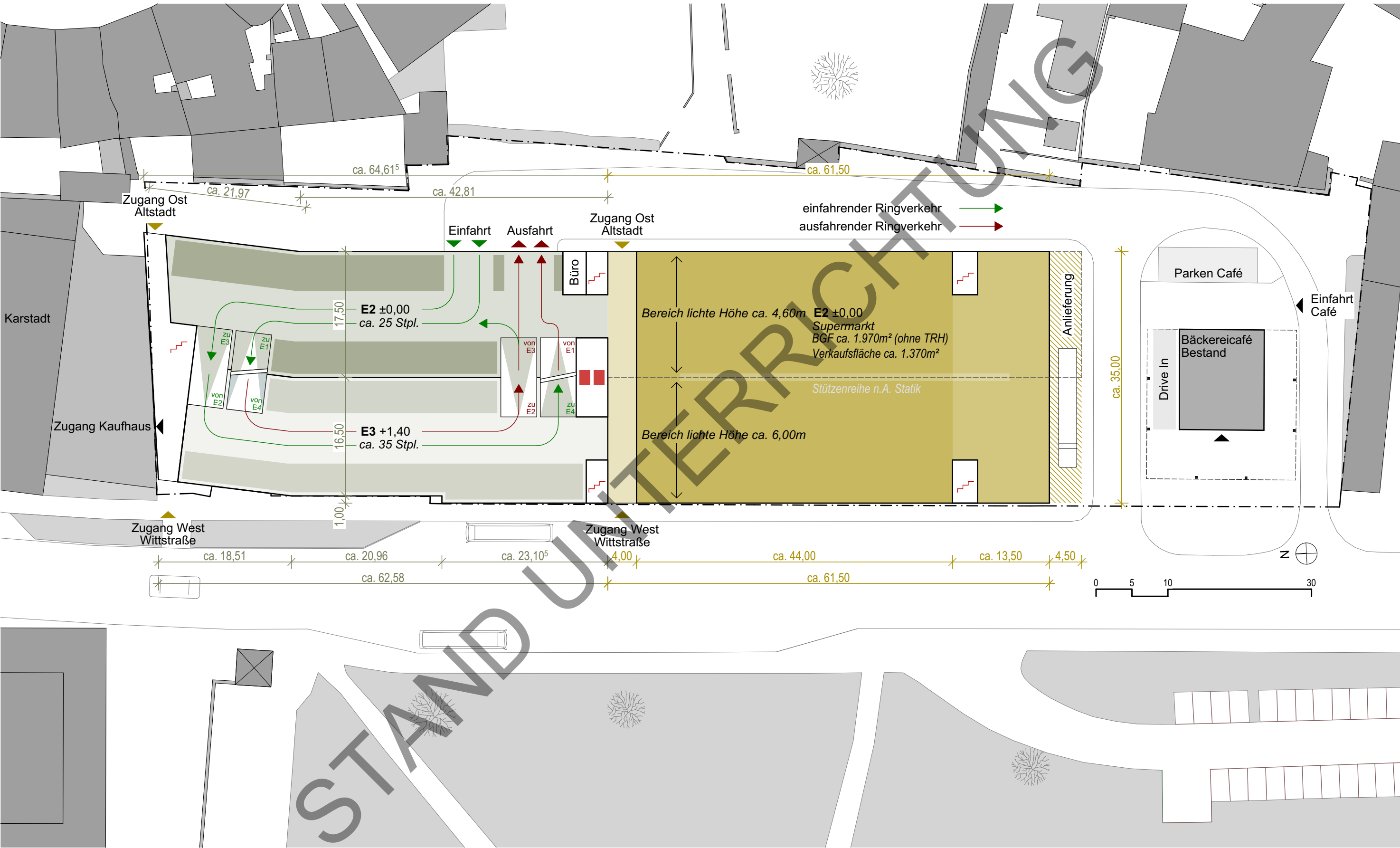
DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. EINE WEITERVERWENDUNG - AUCH AUSZUGSWEISE - IST NUR MIT ERLAUBNIS DES PLANFERTIGERS GESTATTET. ©



Explosionszeichnung Parkhaus als Split-Level-System inkl. Sondernutzung

Bauherr: [Redacted]

Konzept Supermarkt 17.04.2025

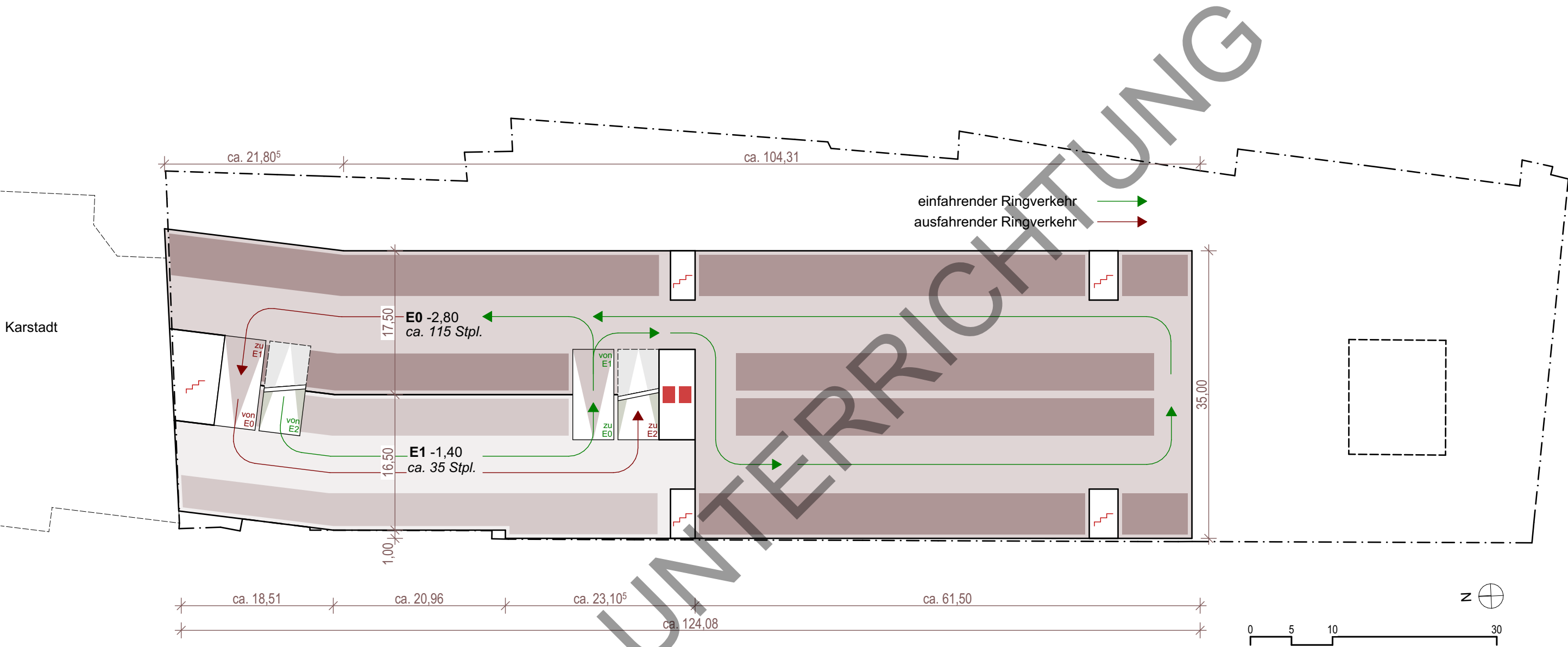


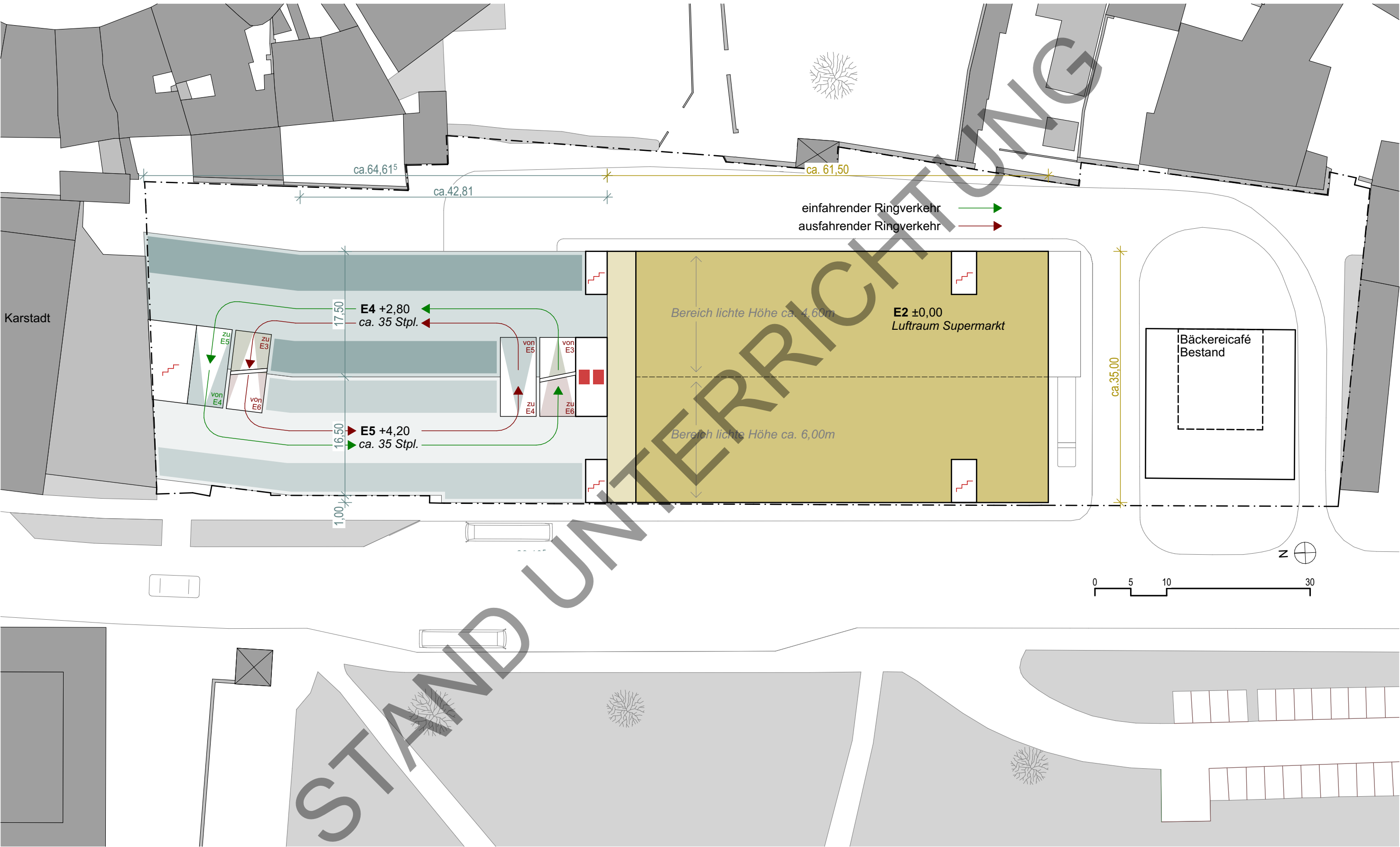
Konzeptstudie Supermarkt | Grundriss Erdgeschoss - M 1:500

2308 Neubau Parkhaus Wittstraße | Konzeptstudie Supermarkt

DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. EINE WEITERVERWENDUNG - AUCH AUSZUGSWEISE - IST NUR MIT Erlaubnis DES PLANFERTIGERS GESTATTET. ©

Bauherr: [REDACTED]



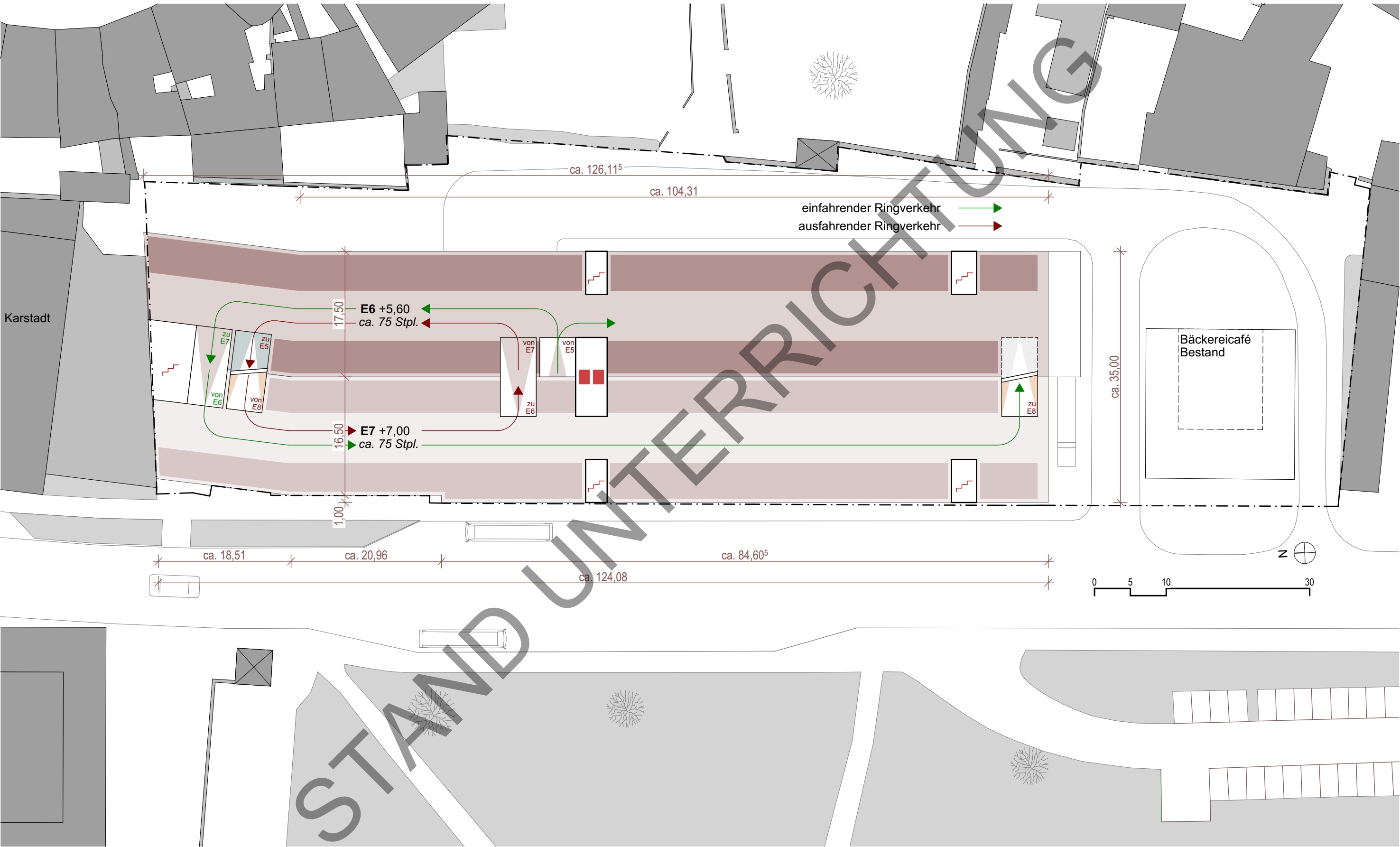


Konzeptstudie Supermarkt | Grundriss 1. Obergeschoss - M 1:500

2308 Neubau Parkhaus Wittstraße | Konzeptstudie Supermarkt

DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. EINE WEITERVERWENDUNG - AUCH AUSZUGSWEISE - IST NUR MIT ERLAUBNIS DES PLANFERTIGERS GESTATTET. ©

Bauherr: [REDACTED]



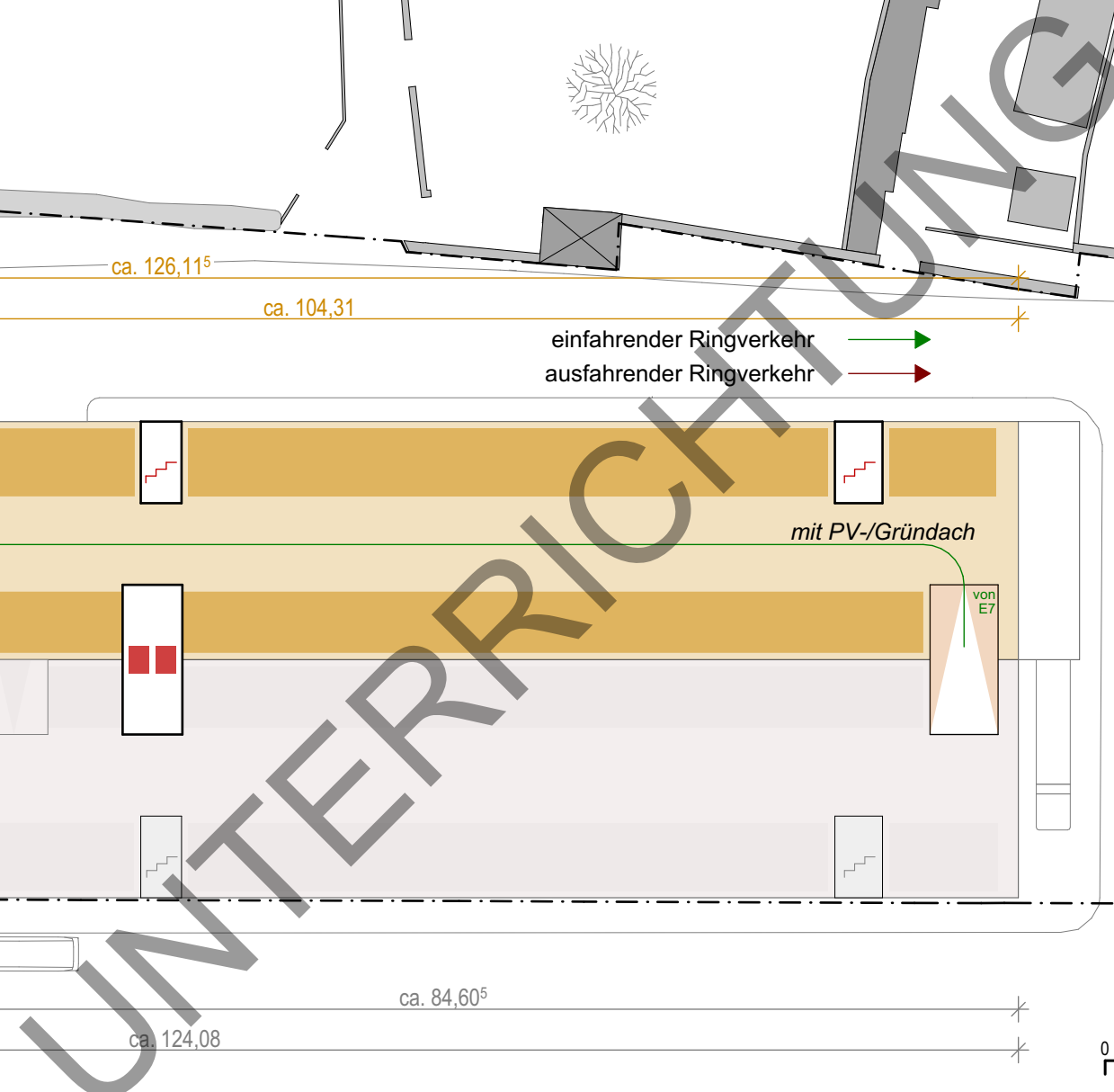
Konzeptstudie Supermarkt | Grundriss 2. Obergeschoss - M 1:500

2308 Neubau Parkhaus Wittstraße | Konzeptstudie Supermarkt

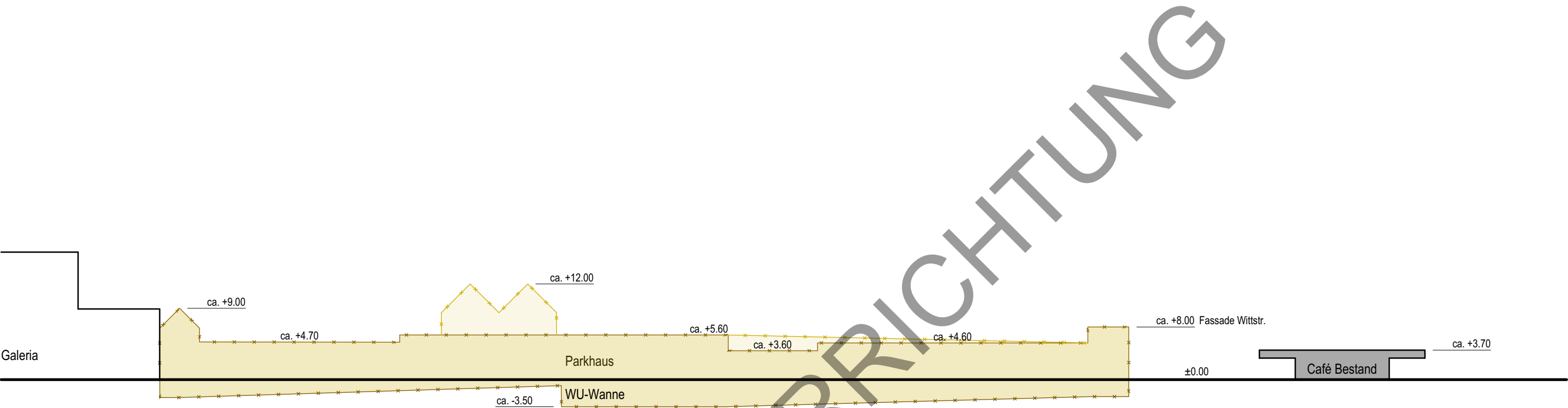
DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. EINE WEITERVERWENDUNG - AUCH AUSZUGSWEISE - IST NUR MIT ERLAUBNIS DES PLANFERTIGERS GESTATTET. ©

Bauherr: [REDACTED]

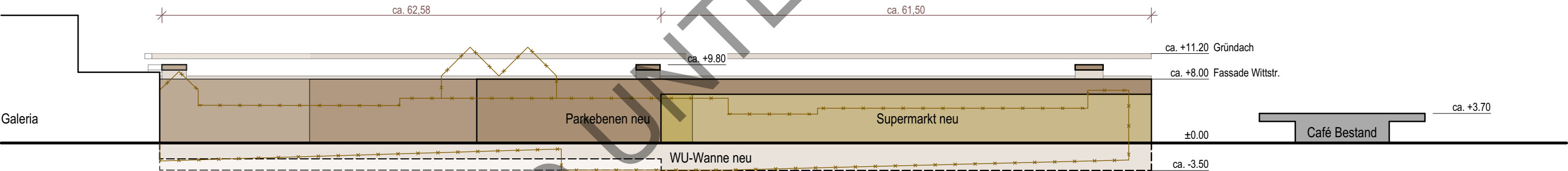








Ansicht Abbruch Parkhaus ober- und unterirdisch



Ansicht Neubau Parkhaus mit Supermarkt + Café Bestand