

Vorlage für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2024

Zu TOP 9

Beschlussvorlage Ausschuss
für Finanzen, Wirtschaft und
Grundsatzfragen Nr.: 237

Beschlussvorlage Ausschuss
für Stadtentwicklung Nr.: 136

Städtische Finanzierungsbeteiligung
Parkhaus „Am Sand“

Städtebauliche Beschreibung:

Anlass für die Errichtung eines Parkhauses war die städtebauliche Planung im Bereich des Sandareals durch die gemeinsame Quartiersentwicklung von Sandcenter und Sparkasse im Kontext der Ideenskizze Fuldauer.

Das Fuldauer ist ein wichtiger Bestandteil des Stadtbildes von Melsungen. Ziel ist, durch eine übergreifende städtebauliche Entwicklung die Aufenthaltsqualität (Spiel- und Sportangebote), die landschaftsarchitektonische Gestaltung, die Erlebbarkeit der Fulda, die Herstellung von Blickbeziehungen zwischen Fulda und historischer Kernstadt, die Optimierung der funktionalen Bereiche (Wegeverbindung, Parkierungsanlagen) und den Hochwasserschutz zu verbessern. Die städtebauliche Achse von der Innenstadt zur Fulda soll stärker betont werden.

Mit der Formulierung einer fuldabezogenen „Stadt kante“ entlang der Sandstraße und Entwicklung eines neuen großzügigen Fuldaparks mit verschiedenen Spiel-, Sport- und wasserbezogenen Aufenthaltsmöglichkeiten wurde das Gesamtprojekt Fuldauer fördertechnisch im Sinne des Stadtumbaus abgeschlossen. Der Gesamtverwendungs nachweis befindet sich derzeit in Prüfung.

Insbesondere die Schaffung von öffentlichem Parkraum führte zu einer weiteren Entsiegelung und Be grünung an der Fulda.



Folge aus der aktualisierten Planung war der Wegfall von 110 Parkplätzen in direkter Nähe zur Altstadt

Ebenfalls könnte Ergebnis eines Strukturkonzepts für die innerstädtische Entwicklungsfläche sein, dass perspektivisch auf der gegenüberliegenden Seite der historischen Kernstadt (Standort: B 83 / Eisfeld) mindestens 100 Parkplätze wegfallen, da die sog. „Parkpalette = zweigeschossiges Parkdeck“ funktional verändert werden soll, um den Schlosspark attraktiver zu gestalten. Es ist zu erwar-

ten, dass aus dem Parkdeck ein teilweise entsiegelter ebenerdiger Parkplatz entsteht. Im Zusammenspiel mit der derzeit unzureichenden Parkraumversorgung, der insbesondere am Nachmittag zu erheblichem Parksuchverkehr führt, löst das Parkhaus am Sand die Problemlage und trägt zu einer Optimierung der Parksituation bei. Der Magistrat beschäftigt sich aktuell mit einem Konzept für dieses Areal.

Bisherige Beschlusslage:

Die Stadtverordnetenversammlung hat zur geplanten Projektierung und Finanzierung des Parkhauses am 27. Januar 2021 folgenden Beschluss gefasst:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt eine Finanzierungsbeteiligung an dem privaten Parkhaus sowie einer Tiefgarage „Sand / Fuldauer“ mit einem max. Gesamtvolumen von 3.000.000 Euro, nach den im Haushalt bereitgestellten Jahresraten in Höhe von 500.000 Euro.

Der Magistrat legt dem Bau- und Finanzierungsvertrag folgende Rahmenbedingungen zu Grunde:

Der Eigentümer verpflichtet sich, ein Parkhaus mit 3 Ebenen (278 Parkplätze) sowie eine Tiefgarage (99 Parkplätze) zu errichten. Davon sind 165 Parkplätze nach den Bewirtschaftungsregeln der Stadt Melsungen uneingeschränkt der Öffentlichkeit für den Lebenszyklus von 30 Jahren zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Melsungen fördert das Projekt nach dem vorläufigen Berechnungsschlüssel (Öffentliche Parkplätze / Gesamtanzahl der Parkplätze – entspricht 165/377) mit 43 % auf Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Der Investitionsanteil der Stadt wird mit der aktuellen Kostenschätzung auf 3.000.000 Euro begrenzt. Der Betrag ist in Jahresraten zu 500.000 Euro fällig.

Zur Sicherung einer transparenten Vertragsgestaltung und –durchführung wird die Offenlegung der Baukosten für das Projekt vereinbart. Bei einer Minderung der Herstellungskosten reduziert sich die städtische Förderung entsprechend.

Der Eigentümer trägt das Betriebsrisiko für die Investition und die Bewirtschaftung der Parkflächen. Der Eigentümer des Parkhauses verpflichtet sich, die Betriebsergebnisse der Parkierungsanlage jährlich offenzulegen. Defizite im Betrieb sind durch den Eigentümer zu tragen. Sofern das Parkhaus Überschüsse erwirtschaftet, werden diese nach dem Investitionsschlüssel an die Stadt abgeführt.

Sofern der Vertragspartner das Eigentum des Parkhauses an einen Dritten überträgt, wird die Zuwendung anteilig unter Berücksichtigung der weiteren Nutzungsdauer (Bsp.: Verkauf nach 10 Jahren – 20/30 von 3.000.000 Euro) zur Rückzahlung fällig, um Subventionsgewinne auszuschließen.

Veränderungen im Jahresverlauf 2021:

Aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise bat der Investor einige Zeit nach der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung um Änderungen der baulichen Ausführung (Er-gänzung Wohnbebauung/Ansichten) und zeigte eine Veränderung der Investoren für den 3. Bauabschnitt an. Detailliert beraten wurde die Thematik in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 29.07.2021 über die Umplanung und die Konsequenzen für die Ansichten. Zudem folgte aus den baulichen Änderungen ein ergänzendes Verfahren zur Bauleitplanung.

Aus wirtschaftlichen Gründen konzentriert sich die Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH ausschließlich auf die Herstellung des Parkhauses mit Wohnebene. Mit Blick auf den Lebenszyklus des Parkhauses soll zudem eine Überleitung der Rechte und Pflichten (wie in städtebaulichen Verträgen üblich) auf mögliche Rechtsnachfolger der Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH erfolgen. Der dritte Abschnitt wird von einem Investor nach den bisher verhandelten Grundlagen umgesetzt.

Nach Beratung in den Gremien wurde ein Bau- und Finanzierungsvertrag nur mit dem bisherigen Vertragspartner, der Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH geschlossen. Daraus folgte eine Differenzberechnung für die privaten Stellplatzbedarfe, wonach die Investitionen für die Tiefgarage vollständig durch den Investor zu tragen sind.

Um im Falle von Baukostensteigerungen die Risiken zwischen Stadt und der Sandcenter GmbH zu begrenzen, gilt die Förderobergrenze von 3.000.000 Euro nach der bisherigen Beschlusslage. Die förderfähigen Kosten werden durch die Bauverwaltung nach Rechnungseingang geprüft. Wohnungsbedingte Mehrkosten sind nicht förderfähig. Verschiebungen durch Veränderungen der Stellplatznachweise des Investors wirken direkt auf die Höhe der städtischen Förderung.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.11.2021 folgenden Ergänzungsbeschluss gefasst:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den aktuellen Verhandlungsstand zu dem Bau- und Finanzierungsvertrag zur Kenntnis und akzeptiert die Veränderungen durch das Investorenmodell sowie die Regelungen zur perspektivischen Rechtsnachfolge der Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH. Der städtebauliche Vertrag hat sicherzustellen, dass der/die neue InvestorIn / RechtsnachfolgerIn alle bisherigen Vereinbarungen und Bedingungen zwischen der Stadt Melsungen und der Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH uneingeschränkt übernimmt. Zu betrachtendes Parkplatzangebot im Parkhaus (120 öffentliche Parkplätze von 270 Parkplätzen gesamt im Parkhaus | weiteres Parkplatzangebot von 53 Parkplätze ebenerdig / Freifläche). Parkplatzangebot insgesamt: 323.

Aktueller Status

Die Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH hat im Jahr 2024 das Parkhaus in Betrieb genommen. Die Abrechnung der Maßnahme mit der Stadt Melsungen ist im Jahr 2025 geplant.

Zwischenzeitlich ist Herr Reinhard Kuge weiterer Gesellschafter der Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH und insofern ergänzender Vertragspartner der Stadt Melsungen.

Der nächste (III.) Bauabschnitt wurde bereits in den Gremien vorgestellt. Er setzt die Grundverpflichtung des Bau- und Finanzierungsvertrages zur Etablierung eines Verbrauchermarktes zur Lebensmittelversorgung der Innenstadt um.

Gem. der letzten Kostenplanung werden sich die Gesamtkosten bei Abrechnung für das Parkhaus auf EUR 6.450.000 Euro netto belaufen. Im Investitionsprogramm sind die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachfinanzierung (52 % von < 3.000.000,00 Euro) geschaffen worden. Im Investitionsprogramm wurde in 2026 eine weitere Rate von 350.000 Euro eingeplant. Die zukünftige Projektierung des III. BA wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr bereits vorgestellt.

Bei gleichbleibender Kostenbeteiligungsquote der Stadt Melsungen von 52% (finale Festlegung nach Vorlage der Baugenehmigung und Ausweisung des Parkplatzbedarfes für den III. BA) ergibt sich eine zusätzliche Investitionsbeteiligung der Stadt Melsungen in Höhe von EUR 350.000 Euro netto zu den bisherigen EUR 3.000.000,00.

Die aktuelle Beschlusslage sowie der Bau- und Finanzierungsvertrag sehen eine Gesamtbeteiligung von 3.000.000 Euro als Kostendeckel vor. Insofern wäre die volle Mehrbelastung als Unternehmerrisiko durch die Sandcenter zu tragen.

Mit Blick auf die gemeinschaftliche und partnerschaftliche Bewirtschaftung des Parkhauses durch die Stadt und die Sandcenter über den gesamten Lebenszyklus in Abwägung der bewussten Übertragung des Baukostenrisikos an den Investor ist der Antrag des Bauherrn auf Nachfinanzierung nachvollziehbar.

Beschlussentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den aktuellen Verhandlungsstand zu dem Bau- und Finanzierungsvertrag zur Kenntnis und legitimiert den Magistrat, die vereinbarte Obergrenze der Finanzierungsbeteiligung von 3.000.000 Euro auf 3.350.000 Euro zu erhöhen.

Alle ergänzenden Vereinbarungen bleiben unberührt.

Meldungen, 13.11.2024

II Produktbereich 13

Der Magistrat



Boucsein
Bürgermeister