

Vorlage für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2021
Zu TOP 5

Beschlussvorlage Ausschuss
für Finanzen, Wirtschaft und
Grundsatzfragen Nr.: **324**

Beschlussvorlage Ausschuss
für Stadtentwicklung Nr.: **199**

Städtische Finanzierungsbeteiligung
Parkhaus „Am Sand“

Städtebauliche Beschreibung:

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

Das Fuldaufer 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, **Parkieranlagen**) und den Hochwasserschutz zu verbessern. Die städtebauliche Achse von der Innenstadt zur Fulda soll stärker betont werden. Es folgt die Formulierung einer fuldabezogenen „Stadtkante“ entlang der Sandstraße und Entwicklung eines neuen großzügigen Fuldaparks mit verschiedenen Spiel-, Sport- und wasserbezogenen Aufenthaltsmöglichkeiten.

Mit der Umsiedlung der Polizeistation an einen anderen Standort hat sich eine neue Perspektive für das gesamte Areal eröffnet. Durch die Revitalisierung der Fläche ist eine großzügige und städtebaulich interessante Verbindung zwischen dem ortsansässigen Bekleidungshaus und der Sparkasse entstanden. Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen beider Häuser sind mit dem verbindenden Element eines modernen Parkhauses abgestimmt und fördern eine weitere Belebung der Fläche mit zusätzlichem Handel und Wohnen.

Insbesondere die Schaffung von öffentlichem Parkraum könnte zu einer weiteren Entsiegelung und Begrünung an der Fulda führen.



Ziel ist, im Fuldaer-Areal eine Parkreihe zu entfernen und teilweise durch die Ausweisung eines Parkstreifens zu kompensieren. Die Baumreihe (Allee) wird auf beiden Seiten der Sandstraße angelegt und wirkt naturnah. Sie verbindet die bebaute Seite attraktiv mit der Fuldaseite. Der Charme dieser Parklösung liegt in der großzügigeren Fläche des Fuldaparks und der Reduzierung der Erschließungsflächen.

Folge aus der aktualisierten Planung ist der Wegfall von 110 Parkplätzen in direkter Nähe zur Altstadt. Diese Parkflächen sind aktuell voll ausgelastet, so dass zwangsläufig neuer Parkraum geschaffen werden muss.

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 erwarten, 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, könnte das geplante Parkhaus am Sand zu einer Optimierung der Parksituation führen.

Die privaten Investoren, die das Parkhaus konzeptionell in das Geschäftsmodell (Erweiterung der Kreissparkasse – Schaffung von Einzelhandelsfläche – Lebensmittelversorgung) integrieren, würden die öffentlichen Parkplätze zusätzlich zu ihrem eigenen Bedarf errichten.

Nachfolgend ein Variantenvorschlag:

(zurzeit werden zur Fassadengestaltung noch weitere Gestaltungsvarianten geprüft)



Durch die Neugestaltung sollen Zielkonflikte innerhalb der einzelnen städtebaulichen Themenfelder ausgeräumt werden.

Wirtschaftliche Kennzahlen

Parkierungsanlage auf 3 Ebenen mit Tiefgarage

Investitionskosten

Flächenbedarf	3.800 qm
Grundstückskosten (Freilegung pauschal eingerechnet) 200,00 Euro / qm	760.000 Euro
Investitionskosten für 3 Ebenen (4.500.000 Euro – 278 Parkplätze = 16.200 Euro pro Platz Tiefgarage (2.400.000 Euro – 99 Parkplätze = 24.500 Euro pro Platz)	6.900.000 Euro
GesamtInvestition	7.660.000 Euro

Für den Investitionsschlüssel werden ausschließlich die Baukosten herangezogen. Die anteiligen Grunderwerbskosten sind nur für die Wirtschaftlichkeitsberechnung relevant.

	Gesamt	Anteil Investor	Öffentlicher Anteil
Anzahl der Stellplätze	377	212	165
daraus ermitteln sich folgende Investitionsanteile	100 %	57 %	43 %
Anteilige Investitionskosten	6.900.000 Euro	3.950.000 Euro	2.950.000 Euro

Für die Berechnung der anteiligen Investitionskosten wurden die geforderten Parkplätze nach Stellplatznachweis (305) um die Anzahl der Parkplätze (40) auf der Freifläche gemindert, der verbleibende Bedarf im Parkhaus (265) um 20 % (53 Plätze) reduziert. Nach vorliegenden Gutachten und allgemeinen Erfahrungswerten ist von Synergieeffekten durch gemeinsame und zeitlich verzahnte Nutzungen mit 20 % auszugehen. Abschließend wurde für den Berechnungsschlüssel eine Anzahl von 212 Stellplätzen (Investor) angesetzt. Die hinterlegte Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert ebenfalls auf dieser Verteilung.

Wirtschaftliche Kennzahlen

Die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit eines Parkhauses in Melsungen ist mit einer Vielzahl von Unsicherheiten, aber auch mit Entwicklungspotenzial verbunden:

- Zur Erfüllung der satzungsrechtlichen Stellplatznachweise durch den Investor ist grundsätzlich nur die Errichtung eines Parkhauses auf 3 Ebenen (Herstellungskosten Stellplatz: 16.200 Euro) erforderlich. Zur Wahrung einer gleichförmigen Investitionsbeteiligung ist aus Sicht der Stadt nur eine Gesamtbetrachtung der Investition aus Parkhaus und Tiefgarage zielführend.
- Während im öffentlichen Straßenraum häufig die vorhandenen Parkplätze nicht ausreichend sind und in erheblichem Umfang illegal geparkt wird, sind Parkhäuser häufig unterausgelastet. Aktuell kann nicht eingeschätzt werden, welche Zukunft multifunktionale Gebäudekomplexe mit Wohnen, Büros, Veranstaltungen und Einkaufen tatsächlich haben (Fundstelle: Forschungs- und Entwicklungsvorhaben der Förderinitiative Mobilität 21 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).
- Im Jahr 2007 erschien in der Tageszeitung „Die Welt“ ein Artikel unter der Überschrift „Parkhäuser in der City sind der Rendite-Hit ...“ . Bietet Melsungen das Potenzial, ein Parkhaus zumindest kostendeckend zu betreiben?
- Ebenfalls wird in den Fachmedien die Auffassung vertreten, dass durch die in den letzten Jahren signifikant gestiegenen Energiekosten es fraglich ist, in den nächsten Jahren Parkhäuser zu bauen. Dieses Investitionsrisiko befördert das Mobilitätskonzept (Ausbau ÖPNV / Radverkehr) der Stadt Melsungen – oder begrenzen diese Aktivitäten lediglich die Bedarfe?
- Aus Investorensicht ist es wichtig, dass das projektierte Parkhaus durch Kunden möglichst vieler verschiedener Nutzungen belegt wird, die Stellplätze quasi überbucht werden. Ist der Anteil von Dauerparkern sehr hoch, kann eine gute Auslastung unterstellt werden.
- Nach Einschätzung der Bavaria Parkgaragen GmbH generieren nur 15 % der Garagen in Deutschland Gewinn.

Folge:

Die vorgetragenen Einschätzungen erfordern eine transparente Vertragsgestaltung und – durchführung, die eine Offenlegung der Baukosten der Stadt und eine jährliche Darstellung der Betriebsergebnisse erfordert. Überschüsse sind nach dem anteiligen Schlüssel mit 43% an die Stadt abzuführen. Sofern sich die Investitionskosten mindern, sinkt der Investitionsanteil der Stadt in gleichem Umfang. Defizite und Betriebsrisiken sind vom Investor zu tragen. Die gewährten Zuwendungen der Stadt Melsungen werden anteilig gesichert und sind anteilig rückzahlbar bei Veräußerung.

Eckdaten zum Vertrag:

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 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 mit 43 % 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.

Beschlussentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt eine Finanzierungsbeteiligung an dem privaten Parkhaus sowie einer Tiefgarage „Sand / Fuldaufer“ 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 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 mit 43 % 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.

Melsungen, 22.01.2021
II Produktbereich 13

Der Magistrat



Boucsein
Bürgermeister