

Der Oberbürgermeister

Amt: Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

AZ:

**Beschlussvorlage- Nr. 754/18** öffentlich

Betreff: Parken auf dem Grundstück des ehemaligen Makarenkohauses - Kostenvergleich -

		Abstimmungsergebnis:			Änderung des Beschlussvorschlages
		Ja	Nein	Enth.	
<b>Vorberatung</b> <b>Bau- und</b> <b>Sanierungsausschuss</b>	<b>14.02.2018</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Entscheidung</b> <b>Stadtrat</b>	<b>08.03.2018</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Finanzielle Auswirkungen** Für die im Betreff genannte Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel

Ja in Höhe von ca. 57.000 EUR werden im Wirtschaftsplan Städtebaulicher Denkmalschutz 2019

Nein  zur Verfügung gestellt.

nicht zur Verfügung

**Auszüge vorbehaltlich der Genehmigung sind zuzuleiten:**

**Amt:** 80

(ansonsten Protokolle im Intranet)

**Aufgestellt:** Krause

**Amt:**

**mitgezeichnet:**

\_\_\_\_\_  
- Oberbürgermeister -

**Beschlusskontrolle**

Die Umsetzung des Beschlusses ist an das Stadtratsbüro zu melden bis: sofort nach Umsetzung

Kurze Inhaltsangabe (bitte für Bürger/Gäste Inhalt kurz zusammenfassen):

Mit dieser Beschlussvorlage werden die Kosten eines Parkhauses und eines ebenerdigen Parkplatzes auf dem Grundstück des ehemaligen Makarenkohauses gegenübergestellt.

### Begründung:

Während ein zusätzlicher Bedarf an Kurzzeitparkplätzen in der Innenstadt eher nur temporär erkennbar ist, besteht bei den Dauerparkplätzen für Berufspendler eine große Nachfrage. Derzeit werden in der Bergstadt Dauerparkplätze in der Tiefgarage und auf dem Parkplatz Steinstraße angeboten. Für beide Standorte zusammen liegen aktuell 120 Anmeldungen vor.

Zur Verbesserung der Situation für Dauerparker hatte die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH der Stadt das von ihr erworbene Grundstück des ehemaligen Makarenkohauses angeboten.

Als Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat war es nunmehr Aufgabe der Verwaltung einen Kostenvergleich hinsichtlich der Errichtung eines Parkhauses und eines ebenerdigen Parkplatzes vorzulegen. Die Realisierung des Bauvorhabens ist durch die Bernburger Freizeit GmbH geplant.

### **1. Parkhaus**

Mit Informationsvorlage IV 170/ 17 hatte der Stadtrat Jens Kramersmeyer einen Vorschlag zur Errichtung eines City- Parkhauses am Standort des ehem. Makarenkohauses zur Beratung in den zuständigen politischen Gremien der Stadt eingebracht.

Das Vorhaben wurde durch die Verwaltung hinsichtlich der Finanzierbarkeit mit Städtebaufördermitteln geprüft. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung wird als Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage vorgelegt. Der Berechnung wurden nachfolgende Eckdaten zugrunde gelegt:

- Errichtung eines City- Parkhauses der Firma GOLDBECK Nordost GmbH mit 158 Stellplätzen (Anlage 2)
- Baukosten von ca. 2,5 Mio € netto gemäß Kostenangebot der Firma Goldbeck vom 23.08.2017. (Anlage 3)
- Kalkulierte Einnahmen in Höhe von netto 75 €/Stellplatz im Monat (entspricht dem Preis für ein Tagsticket von 3 € brutto)
- 2% Abschreibung p.a. bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren nach NHK 2000
- Mietausfallwagnis 30 %
- Bewirtschaftungskosten für Instandhaltung und Verwaltung der Stellplätze gemäß Städtebauförderrecht
- Kalkulierte Betriebskosten für Wasser, Strom, Grundsteuer etc. in Höhe von 17.250 €/Jahr

Das Städtebauförderrecht gibt ausschließlich die Möglichkeit der Förderung öffentlicher Parkplätze, soweit eine Förderung nicht aus anderen Förderprogrammen gegeben ist. (Subsidiaritätsprinzip)

Förderfähig sind nur die Kosten, die nicht durch Einnahmen erwirtschaftet werden können, die sog. „unrentierlichen Kosten“.

Um dem Bedarf an Dauerparkplätzen gerecht zu werden, wurde für die Kalkulation der

Einnahmen ein vergleichsweise sehr günstiges Tagesticket von 3 € zugrunde gelegt. Das entspricht bei 200 Arbeitstagen im Jahr einem monatlichen Mietpreis von 50 €.

Im Ergebnis wäre entsprechend der in der Anlage 1 vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Förderung aus Städtebaufördermitteln in Höhe von rd. 44 % der Baukosten, somit ca. 1,1 Mio. € möglich. Bei einer Förderung aus dem Programm „Soziale Stadt“ mit einem Förderanteil von je 1/3 Bund, Land und Kommune wäre das Bauvorhaben für die Stadt mit nachfolgenden Ausgaben verbunden:

1.400.000 € nicht förderfähige Baukosten
+ 367.000 € kommunaler Eigenanteil an den Fördermittel (1/3)
<b>1.767.00 € Ausgaben gesamt</b>

## **2. Ebenerdiger Parkplatz**

Zur Errichtung eines ebenerdigen Parkplatzes wird der Vorentwurf des Büros Grünplan in der Anlage 4 zu dieser BV vorgestellt.

Der Entwurf sieht die Herstellung von 65 Stellplätzen in Rasenfugenpflaster, die Ausführung der Fahrbahn in Asphalt sowie die Begrünung durch Erhalt des bestehenden Baumbestandes entlang der Liebknechtstraße sowie Neupflanzungen und das Anlegen von Beeten vor.

Zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes entlang der Liebknechtstraße und der Friedensallee ist eine 1,20 m hohe Natursteinmauer geplant.

Die Baukosten für den Parkplatz ohne Mauer belaufen sich gemäß vorliegender Kostenschätzung des Büros Grünplan auf rd. 275.000 €. Zusätzlich werden für die Errichtung der Mauer rd. 57.000 € veranschlagt. (Anlage 5)

Der Parkplatz wird als privater Stellplatz zur Vermietung an Dauerparker errichtet. Die geschätzten Baukosten in Höhe von rd. 275.000 € können über die Vermietung erwirtschaftet werden. Die Finanzierung der Mauer ist als denkmalpflegerischer Mehraufwand zur Aufwertung des öffentlichen Raumes aus Mitteln des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ möglich. Der Eigenanteil der Stadt beträgt hier 20 %.

Entsprechend ergeben sich nachfolgende Ausgaben für die Stadt:

Baukosten Parkplatz: 0 € (Finanzierung durch BFG)

Baukosten Mauer: 11.400 € (Eigenanteil Stadt)

### **Zusammenfassung/ Auswertung:**

Die Errichtung eines Parkhauses wäre nur mit Unterstützung von Fördermitteln und auch dann noch mit einem beträchtlichen Eigenanteil der Stadt verbunden.

Es besteht darüber hinaus Ungewissheit, ob und in welcher Höhe Fördermittel bewilligt werden. Die kalkulierten Kosten für ein Tagesticket von 3 € sind aus Sicht des Landesverwaltungsamtes äußerst günstig und deshalb gut zu begründen. Ein Rechtsanspruch auf Fördermittel besteht nicht.

Mehrkosten am Bau würden die Kosten der Stadt weiter erhöhen.

Steigende Betriebs- und Lohnkosten könnten nur bedingt über höhere Parkgebühren erwirtschaftet werden. Das Mietausfallwagnis könnte dann erheblich steigen und zu weiteren

Verlusten führen.

Insgesamt würde das Bauvorhaben ein großes finanzielles Risiko für die Stadt darstellen.

Der Bau eines Parkplatzes kann dagegen ohne Förder- und Eigenmittel und ohne Erhöhung des Zuschusses an die BFG realisiert werden. Gemessen am Bedarf kann von einer hundertprozentigen Auslastung des Parkplatzes ausgegangen werden.

Perspektivisch könnte das Grundstück auch wieder als Baufläche für ein Bauvorhaben in exponierter Innenstadtlage zur Verfügung stehen.

Mit der geplanten Neugestaltung des öffentlichen Parkplatzes Rheineplatz im Jahr 2020 werden durch Optimierung der Stellplatzanordnung künftig weitere 30 – 40 zusätzliche Parkplätze entstehen, womit sich die Parkplatzsituation weiter verbessert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Sanierungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) stimmt dem Bau eines ebenerdigen Parkplatzes auf dem Grundstück des ehemaligen Makarenkohauses durch die Bernburger Freizeit GmbH zu

**Anlagen:**

Anlage 1: Wirtschaftlichkeitsberechnung Parkhaus

Anlage 2: City- Parkhaus Bernburg- Ansichten und Schnitte

Anlage 3: Kostenschätzung Parkhaus

Anlage 4: Vorentwurf Büro Grünplan Parkplatz Makarenko

Anlage 5: Kostenschätzungen Parkplatz und Mauer Parkplatz