

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/66

Verantwortliche/r:
Tiefbauamt

Vorlagennummer:
66/073/2015

Gesamtkonzept für die Bewirtschaftung des Großparkplatzes incl. Parkhaus nebst Sanierung

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	23.06.2015	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

Ref. II, Ref. VI, 20, 23, 30, 32, 61, EB77, ZV KVÜ

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Das Gutachten wird in der Sitzung ausgelegt und den Fraktionen vorab zur Verfügung gestellt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden bei dem Projekt "Entwicklung Großparkplatz" berücksichtigt.

II. Sachbericht

Auf Veranlassung des BWA sollte vor der Festlegung einer Sanierungsvariante des Parkhauses am Großparkplatz durch die Verwaltung ein Gutachten für ein Gesamtkonzept der Parkraumbewirtschaftung incl. Sanierung des Parkhauses erstellt werden, um auf dieser Basis eine Entscheidung für die Sanierung treffen zu können.

Mit Hilfe eines externen Gutachters wurden die verschiedenen Modelle auf die vorhandene Situation der Stadt Erlangen übertragen und an Hand von allgemeingültigen und speziellen Wertungskriterien bewertet und klassifiziert.

Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgte in mehreren systematisch aufeinander aufbauenden Schritten.

In einem ersten Schritt wurde mit einer Bestandsdatenerfassung bei sämtlichen beteiligten Dienststellen und Ämtern der Status Quo möglichst genau dargestellt und gleichzeitig ein modifizierter Status Quo, welcher interne Optimierungsmöglichkeiten aufzeigen sollte, erarbeitet.

In einem zweiten Schritt wurden diverse Modelle (12 Stück) zusammengetragen, die grundsätzlich für eine Bewirtschaftung des Parkplatzes am Bahnhof und des Parkhauses Innenstadt in Frage kommen würden. Die Vorauswahl der näher zu untersuchenden Modelle erfolgte über eine Bewertungsmatrix, in welcher die verschiedensten, für die Stadt Erlangen relevanten Wertungskriterien eingeflossen sind. Sowohl die Erstellung der Bewertungsmatrix wie auch die Bewertung im Einzelnen wurden referatsübergreifend umfangreich innerhalb der Verwaltung abgestimmt.

Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Neuordnung von Flächen in integrierten Lagen gelegt, da diese enormes städtebauliches ökonomisches und ökologisches Potenzial bieten. Dies gilt insbesondere für den Großparkplatz. Aufgrund der Nähe zum Zentrum und der vorhandenen Infrastruktur sind derartige Schlüsselgrundstücke von hohem Wert für die Stadtentwicklung.

Um den Großparkplatz seinem Wert entsprechend in den Stadtentwicklungsprozess einzugliedern, erfordert die Komplexität des Projektes das schrittweise Annähern von Konzeptskizzen an die machbare Umsetzung. In diesem Zusammenhang ist die Betrachtung der Fläche ohne zusätzliche Bindung für eine erfolgreiche Neuordnung von entscheidendem Vorteil.

Die Untersuchung der sich so ergebenden Vorzugsvarianten erfolgte in dem dritten und letzten Schritt des Gutachtens und endet mit einer Handlungsempfehlung des Gutachters. Bei der Untersuchung und Bewertung wurden z.B. die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten und die finanziellen Auswirkungen, die rechtlichen und personalpolitischen Konsequenzen sowie die Um-

setzbarkeit und Übertragbarkeit auf andere Flächen bewertet und mit einbezogen. Bei den zu untersuchenden Varianten handelt es sich im Einzelnen um:

- Status Quo
(mit der Unteralternative Abriss des Parkhauses und die Schaffung ebenerdiger Parkflächen)
- Modifizierter Status Quo
(mit Sanierung des Parkhauses und gemeinsamer Bewirtschaftung mit dem Parkplatz)
- Bündelung der Verantwortung und Ausgliederung in kommunaler Beteiligung
(z.B. Eigenbetrieb mit Sanierung des Parkhauses durch den Eigenbetrieb)
- Gemeinsame Verpachtung von Parkhaus und Parkplatz mit Sanierung des Parkhauses

Hinsichtlich der detaillierten Ergebnisse und Bewertungen wird auf das beiliegende Gutachten verwiesen. Die Handlungsempfehlung des Gutachtens soll an dieser Stelle jedoch zusammenfassend dargestellt und beschrieben werden.

In der Gesamtbetrachtung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine unveränderte Weiterführung der Bewirtschaftung auf Grund des bautechnischen Zustandes nicht mehr möglich ist. Dies zeigt sich mittlerweile daran, dass auf Grund des baulich schlechten Zustandes eine jährliche Sonderprüfung durchzuführen ist. Darüber hinaus nimmt die Anzahl der gesperrten Stellplätze auf Grund fortschreitender Schädigung der Bausubstanz und den daraus resultierenden Gefahrenquellen sowie zur Abwehr von Schadensersatzansprüchen (Geländerschäden, Betonabplatzungen, Rost und Kalkausblühungen mit der Folge von Lackschäden) jährlich zu. Auf Grund der fehlenden Investitionen in den baulichen Erhalt und den z.T. ungenügenden baulichen Rahmenbedingungen ist im schlimmsten Fall kurzfristig (siehe Brücke Wöhrmühle West) mit Sperrungen einzelner Parkdecks oder ggf. auch der gesamten Anlage zu rechnen. Leider ist eine genaue Prognose dieser Entwicklung nicht möglich. Auch die elektrischen Anlagen des Parkhauses wurden in einem Gutachten aus dem Jahr 2014 als unzureichend eingestuft. Die Beleuchtung des Parkhauses erfüllt lediglich 30% der vorgesehenen Beleuchtungsstärke für Parkhäuser und stellt so auch für die Kriminalitätsprävention ein Risiko dar. Die eingebauten offenen Leuchten sind auch vor dem Hintergrund der undichten Deckenkonstruktionen als kritisch zu bewerten und die Fluchtweg-Hinweisleuchten entsprechen nicht mehr den aktuellen Vorschriften. Zusätzlich werden durch den baulich schlechten Zustand der Rampen mit den eingelassenen Heizbändern und die eindringende Feuchtigkeit häufig die Fehlerstromschutzschalter ausgelöst. Auch hier ist dringend Abhilfe zu schaffen.

Anzumerken wäre noch, dass auf Grund des vorhandenen Bewuchses Teile der tragenden Konstruktion nicht begutachtet werden können, somit die Stadt Erlangen als Betreiber des Parkhauses ihrer Sorgfaltspflicht hinsichtlich der Standsicherheit des Bauwerkes nicht vollständig und im gebotenen Umfang nachkommen kann. Der Bauwerksprüfungsbericht weist immer auf diesen Zustand hin. Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Zustand, insbesondere bei diesem insgesamt schlechten Bauwerkszustand (jährliche Sonderprüfungen), nicht mehr zu verantworten. Die Stadt Erlangen muss die Zulassung der Nutzung des Parkhauses auf eine belastbare Aussage zur Standsicherheit und Verkehrssicherheit aufbauen können. Zur vollständigen Begutachtung des Bauwerkes sind diejenigen Teile des Bewuchses zu entfernen, welche einer Bauwerksprüfung im Weg stehen.

Ungeachtet dieser grundlegenden Feststellung kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis, welches sich je nach Zielsetzung in zwei grundsätzliche Varianten aufteilen lässt:

Variante A: Abriss des Parkhauses und Schaffung ebenerdiger Parkflächen

Zwei Aspekte sind bei diesem Modell maßgeblich zu berücksichtigen. Zum einen würde sich die Anzahl der Stellplätze von derzeit 880 um ca. 2/3 auf max. 300 Stellplätze reduzieren. Dies hätte u.a. Auswirkungen auf die Einnahmen aus Parkgebühren, Auswirkungen auf die Gesamtattraktivität des Parkplatzangebotes, Auswirkungen auf das Leistungsangebot der Stadt Erlangen durch den Wegfall / Reduzierung der vermieteten Dauerparker und die nicht mehr gegebene Aufnahme von Spitzenauslastungen (Vorweihnachtszeit, Bergkirchweih, Trödelmärkte und Einkaufsaktio-

nen), um nur einige zu nennen.

Auf der anderen Seite reduzieren sich die Investitionskosten von ca. 2,9 Mio. € (Stand 2012) für eine Sanierung des Bauwerkes auf ca. 1,1 Mio. € für den Abriss und den Neubau von ebenerdigen Parkflächen. Wegfallen würden neben den hohen Betriebs- und Wartungskosten auch die Kosten für die jährlichen Sonderprüfungen, welche auf Grund des schlechten Bauwerkszustandes zwischenzeitlich erforderlich werden. Die insgesamt unattraktive und zum Teil befremdliche Gesamtsituation des Parkhauses (unzumutbare Zustände in den Treppenhäusern und Toiletten, Brennpunkte auch in kriminalitätstechnischer Hinsicht) würde durch eine offene und sichere Parkverkehrsfläche ersetzt werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Areals würden weiterhin offen bleiben, da ein Abriss des Parkhauses in einigen Jahren aus technischer Sicht vermutlich ohnehin unumgänglich sein wird.

Aus wirtschaftlicher Sicht ergibt sich unter Berücksichtigung von Zins- und Abschreibungskosten sowie der Reduzierung der Erträge und der Betriebs- und Unterhaltsaufwendungen lt. dem Gutachten und den getroffenen Annahmen keine signifikante Änderung bei den wirtschaftlichen Gesamtauswirkungen, da den reduzierten Einnahmen auch eine deutliche Reduzierung der Betriebsaufwendungen gegenübersteht. Zu Bedenken wäre, dass die Betriebsaufwendungen in Zukunft weiter steigen werden und gleichzeitig mit einer weiteren Reduzierung der Einnahmen aus Parkgebühren zu rechnen ist.

Bis zur vollständigen Sperrung des Parkhauses aufgrund unzureichender Standsicherheit oder Verkehrssicherheit könnte das Parkhaus theoretisch auch weiterhin mit minimalen Unterhaltsaufwendungen betrieben werden. Zu bedenken ist hierbei jedoch, dass eine tatsächliche Sperrung mit den zugehörigen kurzfristigen Auswirkungen auf interne und externe Beteiligte sowie die öffentlichen Verkehrsteilnehmer kaum vorhersehbar oder planbar sein dürfte. Weiterhin muss darauf hingewiesen werden, dass im Schadensfall die Stadt Erlangen in Kenntnis dieser Mängel weiterhin die Nutzung ohne erkennbare Gegenmaßnahmen zugelassen hat.

Eine zwingende Voraussetzung für die weitere Nutzung wäre eine Entfernung des Bewuchses, um sämtliche Stellen der Konstruktion statisch und konstruktiv beurteilen zu können.

Insgesamt ist diese Variante (A) aus Sicht der Verwaltung als die wirtschaftlichere zu betrachten, da vor dem Hintergrund der geplanten Neuordnung insbesondere die geringeren Investitionskosten und die geringeren Unterhaltungskosten deutliche Vorteile gegenüber der Variante B darstellen.

Dieser Variante ist aus Sicht der Verwaltung der Vorzug zu geben.

Variante B: Sanierung des Parkhauses und Bewirtschaftung im Rahmen eines modifizierten Status Quo

Auch bei dieser Variante sind u.a. zwei Faktoren von maßgeblicher Bedeutung. Zum einen würde die vorhandene Stellplatzanzahl je nach Sanierungsvariante erhalten bleiben oder sich auf 611 Stellplätze reduzieren. Je nach Entwicklung würde dies auch Potential für eine weitere Steigerung der Attraktivität der altstadtnahen Einkaufsbereiche bieten. Weiterhin bietet diese Variante die Möglichkeit, den vorhandenen Parkraum im Parkhaus effizienter zu nutzen und so auch eine Steigerung der Einnahmen aus Parkgebühren zu generieren.

Auf der anderen Seite sind Investitionsmittel von min. 3,0 Mio. € für die Sanierung mit Gründach und Reduzierung der Stellplatzanzahl auf 611 aufzuwenden um die dringend notwendige Sanierung des Parkhauses durchzuführen.

Zusätzlich wird im Gutachten organisatorisch ein modifizierter Status Quo vorgeschlagen, welcher von einer Bündelung der Verantwortung und Organisationstätigkeit als auch der finanziellen Auswirkungen ausgeht. Diese technische und finanzielle Gesamtverantwortung bietet lt. Gutachten Optimierungspotential für die Bewirtschaftung des Parkplatzes am Bahnhof und des Parkhauses. Je nach Ausrichtung könnte diese entweder bei einem technischen Amt oder bei kaufmännischer Ausrichtung z.B. bei der Kämmerei liegen. Die ämterübergreifenden Leistungen der Bewirtschaftung würden dann durch diese Organisationseinheit im Rahmen eines Auftraggeber-/Auftragnehmeverhältnisses an die jeweiligen Fachämter vergeben und abgerechnet werden.

Ungeachtet dieser strukturellen Änderungen der Organisationsprozesse sieht das Gutachten bei einer Sanierung des Parkhauses durchaus Potential zur Steigerung der Attraktivität und des wirtschaftlichen Ertrages. Allerdings wäre ein positives wirtschaftliches Gesamtergebnis je nach Betrachtungsweise nur möglich, wenn eine Steigerung der Auslastung zu verzeichnen wäre. Ausgehend von der bisherigen Situation oder dem Meinungsbild wäre aber durch eine Sanierung und eine damit verbundene Attraktivitätssteigerung auch eine Steigerung der Auslastung zu prognostizieren.

Die weiteren untersuchten Varianten wie die Ausgliederung in kommunaler Beteiligung (z.B. Eigenbetrieb, GmbH oder Kommunalunternehmen) oder die Verpachtung an einen Investor wurden geprüft und bewertet, können jedoch wegen diversen negativen Randbedingungen nicht für eine Umsetzung empfohlen werden. Die genauen Erläuterungen sind in dem Gutachten dargestellt.

In diesem Zusammenhang wurde auch eine unmittelbare Vergabe der Verpachtung an ein Tochterunternehmen der Stadt Erlangen geprüft. Hier wurden deutliche vergaberechtliche Probleme gesehen, so dass eine weitere Betrachtung dieser Variante bereits in der Vorauswahl ausgeschlossen wurde.

Der Themenkomplex Parkraumgestaltung einschl. Parkhaus wird maßgeblich bei dem Projekt "Entwicklung Großparkplatz" berücksichtigt und bearbeitet. Allerdings können vor dem Hintergrund der geschätzten Entwicklungszeit dieses Projektes in Abhängigkeit der Fortschreitung der Bauwerksschäden und des Bauwerkszustandes des Parkhauses zusätzliche Maßnahmen im Vorgriff erforderlich werden.

Anlagen:

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang