

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/66

Verantwortliche/r:
Alexandra Krätzler

Vorlagennummer:
66/097/2011

Sanierung Parkhaus Innenstadt hier: baulicher Zustand und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von Sanierungsvarianten

Beratungsfolge	Termin	Ö/N Vorlagenart	Abstimmung
----------------	--------	-----------------	------------

Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	05.04.2011	Ö	Beschluss
--	------------	---	-----------

Beteiligte Dienststellen
Amt 23, Amt 32, Amt 61, EStW

I. Antrag

Die Ausführungen zum baulichen Zustand des Parkhauses Innenstadt sowie die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von Sanierungsvarianten werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen weiteren Schritte einzuleiten.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Das Parkhaus Innenstadt befindet sich in einem baulich derart schlechten Zustand, dass es für eine weitere Nutzung umfangreich saniert werden muss, um so die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit wieder herzustellen. Zusätzlich ist im Zuge einer Sanierung die Attraktivität und Nutzerfreundlichkeit durch entsprechende Umbaumaßnahmen insbesondere im Bereich der Treppenhäuser und der Toilettenanlagen zu steigern.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Das Parkhaus Innenstadt am Großparkplatz in Erlangen wurde 1981 im Rahmen eines städtischen Erbbaurechtsvertrages errichtet.

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 23.02.2006 wurde die Verwaltung beauftragt, den bestehenden Erbbaurechtsvertrag samt dem damit verbundenen Anmietungs- und Kreditvertrag mit der Bauherrngemeinschaft zu beenden und zusätzlich weitere Vorprüfungsmaßnahmen zur Entscheidungsfindung für das weitere Vorgehen (Sanierung bzw. Neubau) zu ergreifen.

Im September 2006 wurde die Landesgewerbeanstalt Bayern beauftragt, eine Überprüfung der baulichen Substanz einschließlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für das Parkhaus Innenstadt durchzuführen. Im November 2007 wurden zusätzliche Untersuchungen der Bausubstanz mit ergänzenden Chloriduntersuchungen beauftragt. (Bauwerkszustand siehe Anlage)

Im Einzelnen wurden folgende Varianten bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt (siehe Anlage Zusammenfassung Wirtschaftlichkeitsuntersuchung):

a) Sanierung des gesamten vorhandenen Bauwerks

Bei der Sanierung ist vorgesehen, an den Betonplatten eine Stahlbetonsanierung einschließlich Aufbringung neuer Abdichtungen und Beläge durchzuführen. Zusätzlich zu den vorhandenen Stahlhauptträgern werden weitere Zwischenstützen eingebaut. Eine „Öffnung“ der 3 Treppenhäuser wird durch verglaste Eingangsbereiche erzielt. Außerdem wird die Haustechnik mit Lüftung, Beleuchtung und Brandmeldeanlage komplett erneuert.

Für die Komplettsanierung ergeben sich Gesamtkosten von ca. 4,514 Mio. € bei 5.135 €/Stellplatz.

b) Teilneubau unter Nutzung brauchbarer Bauwerksteile des Bestands

Bei dieser Variante wird von irreversiblen Schädigungen der Stahlbetondecken der beiden oberen Ebenen ausgegangen. Daher ist vorgesehen, die Stahlbetondecken der oberen Parkdecks komplett zu erneuern. Alle anderen Sanierungsmaßnahmen werden wie in der Variante a) durchgeführt.

Für den Teilneubau ergeben sich Gesamtkosten von ca. 4,795 Mio. € bei 5.455 €/ Stellplatz.

c) Kompletter Abbruch und Neubau

Es erfolgt der komplette Abbruch einschließlich des Untergeschosses und Neubau des Parkhauses ohne Untergeschoss.

Für die Erneuerung des Parkhauses ergeben sich einschließlich der Abbruchkosten Gesamtkosten von ca. 7,270 Mio. € bei 8.271 €/ Stellplatz.

d) Komplettsanierung mit Gründach

Die eigentliche Sanierung des Parkhauses erfolgt wie bei Variante a, nur die beiden oberen Parkdecks werden als Gründach ausgebildet und nicht mehr zur weiteren Nutzung zur Verfügung stehen. Dadurch ergibt sich eine Stellplatzreduzierung um ca. 268 auf 611 Stellplätze.

Für die Komplettsanierung mit Gründach ergeben sich Gesamtkosten von ca. 2,821 Mio. € bei 4.617 €/ Stellplatz.

1.

2. Bei den Varianten a – c wird jeweils von einem Stellplatzangebot von 879 (Bestand) ausgegangen. Bei der Variante d wäre aufgrund der Auffassung der beiden oberen Parkdecks ein Stellplatzangebot von 611 möglich.

Gespräche mit der ESTW AG zwecks Übernahme des Parkhauses zur Aufnahme in ihr Geschäftsfeld verliefen negativ.

3. Derzeit werden mit der DB sowie mit einem weiteren Betreiber Gespräche hinsichtlich einer möglichen Übernahme bzw. Betriebsführung des Parkhauses geführt.

4. Zudem sind entsprechend der Vorgabe des Finanzreferates folgende drei grundsätzliche Alternativen zu untersuchen:

- A. Sanierung entsprechend Gutachten (Variante a bzw. d)
- B. Weiterbetrieb bis zur Schließung, anschließend Abbruch und Nutzung als ebenerdiger Parkplatz
- C. Ausschreibung des Parkhauses zum Verkauf bzw. Verpachtung.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Das Parkhaus wird durch drei unterschiedliche Benutzergruppen genutzt. Zum einen sind insgesamt 257 Stellplätze dauerhaft vermietet, zum anderen können bis zu 279 berechnete Nutzer mit Bewohnerausweis für das Parkgebiet 3 „Bahnhof“ das Parkhaus unentgeltlich nutzen. Die verbleibenden Stellplätze sind für die Nutzung als öffentliche Parkplätze entsprechend der Gebührenordnung vorgesehen.

Bedingt durch diese Nutzung ergibt sich für das Parkhaus Innenstadt eine durchschnittliche Auslastungsquote von ca. 60 %. Es ergeben sich dadurch Gesamteinnahmen aus Mieten und Parkgebühren in Höhe von ca. 230.000 € netto (ohne MwSt.). Aufgrund des maroden und unattraktiven Zustands schwindet die Akzeptanz bei den zahlenden Parkplatzsuchenden zunehmend. Zudem müssen immer häufiger Stellplätze angesichts der Schadhaftheit des Betons und der unzureichenden Entwässerungsverhältnisse gesperrt werden.

Nach einer durchgeführten Sanierung des Parkhauses Innenstadt könnten die Einnahmen sehr wahrscheinlich wesentlich erhöht werden.

Um aktuell die Verkehrssicherheit und den Betrieb des Parkhauses aufrecht zu erhalten, werden zurzeit nur die dringendsten erforderlichen Unterhaltsmaßnahmen durchgeführt.

Zusätzlich wird derzeit durch die Landesgewerbeanstalt Bayern eine Schadensbegutachtung der Bausubstanz mit einer ergänzenden Entnahme von Chloridproben zur neuerlichen Beurteilung der baulichen Substanz zur Wahrung der Verkehrssicherheitsbelange durchgeführt. Über die Ergebnisse und deren Auswirkungen wird nach Vorlage erneut berichtet.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	4,514 Mio €	bei IPNr.: 546.400
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- in Höhe von 4,29 Mio sind auf IvP-Nr. 546.400 für die Jahre 2011-2013 eingestellt.
- bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk sind nicht vorhanden

Anlagen: Bauzustandsbeschreibung, Untersuchung TÜV Rheinland 2007

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang