

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	003/0025/2015
	Erstelldatum:	03.07.2015
	Aktenzeichen:	Dr. M./Ha.
Errichtung eines Parkhauses an der Marienstraße/Regensburger Straße – Beauftragung eines Fachbüros für eine funktionale Ausschreibung		
Referat für Umwelt, Verbraucherschutz, Ordnung und Recht Verfasser: Herr Dr. Bernhard Mitko		
Beratungsfolge	16.07.2015	Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss
	27.07.2015	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, dass die Stadt Amberg selbst Auftraggeber für die Ausschreibung zu Erstellung und Betrieb eines Parkhauses an der Marienstraße/Regensburger Straße sein soll.
2. In einem ersten Bauabschnitt soll ein Parkhaus mit 1200 Stallplätzen entstehen. Die Errichtung soll so erfolgen, dass eine Erweiterung auf der Fläche des derzeitigen Parkdecks an der Marienstraße für weitere 400 Stellplätze sowie die Errichtung von nochmals 400 Stellplätzen als 3. Bauabschnitt möglich ist.
3. Das Parkhaus soll durch einen Generalunternehmer errichtet werden, der selbst die Bauplanung für das Gebäude übernimmt. Ziel ist die Errichtung und der Betrieb des Gebäudes mit höchster Wirtschaftlichkeit.
4. Der Generalunternehmerauftrag ist über eine funktionale Ausschreibung zu vergeben.
5. Zur Erstellung und Begleitung der Ausschreibung soll die Verwaltung ein geeignetes Fachbüro einschalten, das die fachlich und rechtlich ordnungsgemäße Ausschreibung vorbereitet und begleitet. Die dafür voraussichtlich erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 140.000,00 Euro sind bereitzustellen.
6. Die Ausschreibung soll folgende Möglichkeiten eröffnen:
 - a) Der Generalunternehmer errichtet das Parkhaus und betreibt es ohne Beteiligung der Stadt nach eigenen Vorgaben und mit eigenen Preisen.
 - b) Der Generalunternehmer errichtet das Parkhaus und organisiert im Auftrag der Stadt den Unterhalt und Betrieb des Parkhauses. Die Bewirtschaftung (Einnahmen/Ausgaben/ Preisgestaltung) erfolgt auf Rechnung der Stadt Amberg.
 - c) Der Generalunternehmer errichtet nur das Gebäude. Betrieb und Bewirtschaftung erfolgen durch die Stadt oder ein städtisches Tochterunternehmen.

7. Bei der Ausschreibung soll durch entsprechende Optionen abgefragt werden, welche Möglichkeiten inkl. Zusatzkosten für die Anbringung einer Schaufassade zur Regensburger Straße/Marienstraße und für die Anbringung einer großflächigen Photovoltaikanlage bestehen bzw. entstehen.

Sachstandsbericht:

Mit Beschluss vom 18.05.2015 hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung eines Parkhauses an der Marienstraße/Regensburger Straße beschlossen.

Zur Vorbereitung der Errichtung dieses Parkhauses hat Oberbürgermeister Michael Cerny im Dezember 2014 eine Projektgruppe unter Leitung von Dr. Bernhard Mitko eingesetzt, die die notwendigen Vorbereitungen innerhalb der Stadtverwaltung koordiniert.

Im Rahmen einer Bedarfserhebung wurde ermittelt, dass es insgesamt einen Bedarf für etwa 2000 zusätzliche Stellplätze gibt, die sich im Wesentlichen auf folgende Benutzergruppen aufteilen: Altstadt (bisheriges Parkdeck, 328 Stellplätze), Pendler (bisherige Freifläche 219), Klinikum (400 zusätzliche Plätze), Ersatz vorläufiger Parkplatz Schlachthausstraße (160 Stellplätze), Dienstleistungszentrum Marienstraße (750 – 1000 Stellplätze).

Im Rahmen einer Besprechung beim Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz am 12.05.2015 konnte erreicht werden, dass die Errichtung eines Parkhauses auf der als Bodenschutzmaßnahme geförderten Freifläche an der Marienstraße nicht förderschädlich ist, wenn durch enge Abstimmung mit den Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landesamt für Umwelt) sichergestellt ist, dass in den sanierten Untergrund und die zugehörige Abdeckung nicht schädigend eingegriffen wird, und mit der sanierten Fläche weiterhin kein Gewinn erwirtschaftet wird. Eine intensivere Ausnutzung der Fläche wurde ausdrücklich begrüßt.

In telefonischen Vorgesprächen mit den Förderstellen der Regierung der Oberpfalz wurde geklärt, dass grundsätzlich für die Parkplätze, die Umsteigern im ÖPNV dienen („Pendler“) eine Förderung erfolgen kann, wenn die Stadt selbst Bauherr der Parkplätze ist. Außerdem kann anteilig mit Mitteln der Städtebauförderung gerechnet werden, soweit Parkplätze für Nutzer der Altstadt geschaffen werden. Hier wäre die Förderung auch möglich, wenn das Parkhaus von einem Städtischen Tochterunternehmen gebaut wird. Bei beiden Förderprogrammen steht eine Förderquote von etwa 50% der förderfähigen Kosten im Raum, allerdings nur für die der Altstadt und den Pendlern zurechenbaren Stellplätze. Soweit Stellplätze Mitarbeitern oder Besuchern des Klinikums und des Dienstleistungszentrums oder sonstigen Parkplatzsuchenden zugerechnet werden, stehen dafür derzeit keine Fördermittel zur Verfügung.

Die Stadt Amberg hat im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes die Ausweitung von Photovoltaik vorgesehen. Daher soll im Rahmen der Ausschreibung geklärt werden, ob eine solche Anlage möglich ist. Im Interesse des städtebaulichen Gesamtbildes soll auch geklärt werden, welche Optionen es für eine angehängte Schaufassade gibt. Zumindest die entsprechenden Vorrichtungen zur späteren Anbringung sollten vorgesehen sein, um diese Option je nach sonstiger Gestaltung offen zu halten und ggfls. nach einem späteren Wettbewerb in Auftrag geben zu können.

Bei der Realisierung ähnlicher Projekte in anderen Kommunen finden sich unterschiedliche Konzepte. Insbesondere gibt es auch Parkhäuser, die vom Investor auf eigene Rechnung betrieben werden. Ob sich das auch bei dem geringen Niveau der Parkgebühren in der Stadt Amberg realisieren lässt, sollte durch die Ausschreibung geklärt werden. Zu beachten ist aber, dass die Stadt Amberg bei diesem Modell den Einfluss auf die Höhe der Gebühren in diesem Parkhaus aus der Hand gibt. Alternativ sollte in der Ausschreibung aber auch das Modell verfolgt werden, dass die Stadt Amberg das Parkhaus auf eigene Kosten erbauen lässt oder längerfristig pachtet. Bezüglich des Betriebs sollten die Varianten des Eigenbetriebs oder des Betriebs durch einen Dritten abgefragt werden, um am Ende aus den unterschiedlichen Varianten die für die Stadt Amberg am besten passende Gestaltung herauszufinden.

Vorgeschlagen wird weiter die Realisierung in 2 bis 3 Bauabschnitten. Während der Bauphase im 1. Abschnitt muss das Parkdeck Marienstraße noch stehen bleiben. Es wird schwer genug, für die Bauphase ausreichend Alternativen für die wegfallende Freifläche mit 219 Stellplätzen zu finden. Erst im 2. Bauabschnitt kann dann das Mariendeck saniert oder neu gebaut werden. Nach grober Kostenschätzung des Hochbauamts lägen die Sanierungskosten nahe bei den Neubaukosten für Stellplätze in wirtschaftlicher Bauweise. Beim Neubau besteht zwar ein gewisses Risiko wegen der vor 1990 erfolgten Bodensanierung. Der Erfolg dieser Sanierung kann mangels ausreichender Dokumentation nicht als sicher angesehen werden. Das Risiko hoher Kostensteigerungen wird aber als gering angesehen. Bei einer Sanierung würde der Anschluss an das neue Parkhaus schwierig gestaltbar sein. Außerdem bliebe die unbefriedigende Enge bei Stellplätzen und Wegeführung genauso erhalten wie die ungünstige Zufahrt, die eine Schranke unmöglich macht. Die Option für einen dritten Bauabschnitt mit weiteren 400 Stellplätzen sollte von Anfang an in der Planung berücksichtigt sein. Das eröffnet die Möglichkeit einer Erweiterung auf dann 2000 Stellplätze oder wahlweise die Stilllegung des Parkdecks an der Marienstraße.

In einem Gespräch mit dem Verkehrsgutachter Prof. Kurzack und Herrn Bauoberrat Noll vom Staatl. Bauamt am 02.07.2015 konnte geklärt werden, dass zumindest ein Parkhaus mit 1200 Stellplätzen zuzüglich Mariendeck bzw. 2. Bauabschnitt mit weiteren 400 Stellplätzen über die drei vorgesehenen Zu- und Abfahrten an Regensburger Straße und Marienstraße möglich sein dürfte. Ob auch der gewünschte 3. Bauabschnitt mit weiteren 400 Stellplätzen möglich sei, sei zumindest fraglich. Die Verwaltung empfiehlt dennoch, die Option dieses 3. Bauabschnitts so lange weiter aufrecht zu halten, bis endgültig feststeht, dass es nicht geht. Die Chance, dass ein geschickter Planer hierfür noch eine verträgliche Lösung findet, sollte zumindest nicht vorschnell aufgegeben werden.

Dr. Bernhard Mitko, Referatsleiter