



Parkhaus der Greifswalder

Parkraumbewirtschaftungsgesellschaft mbH auf dem Nexö-Platz

<i>Einbringer/in</i> 06 Beteiligungsmanagement und Controlling	<i>Datum</i> 30.04.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit	Beratung	06.05.2021	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Beratung	10.05.2021	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	11.05.2021	Ö
Hauptausschuss	Beratung	31.05.2021	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	14.06.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beauftragt die Greifswalder Parkraumbewirtschaftungsgesellschaft mbH (GPG), den Bau des Parkhauses am Nexöplatz in

der Variante A mit 416 Stellplätzen im Haus und insgesamt 467 Stellplätzen am Standort

oder

der Variante B mit 467 Stellplätzen im Haus und insgesamt 530 Stellplätzen am Standort

zeitnah zu realisieren.

Sachdarstellung

Die GPG bewirtschaftet auf ihrem eigenen Parkplatz „Am Theater“ auf dem Nexö-Platz derzeit 190 Stellplätze für PKW. Davon sind im Jahr 2016 ca.120 Stellplätze hergerichtet worden und die Schrankenanlagen sowie die Kassenautomaten entsprechen dort dem aktuellen technischen Stand. Seit September 2020 sind zwei Stellplätze mit einer Ladesäule für E-Autos ausgerüstet.

Durch den Bebauungsplan Nr. 108 „Martin-Anderson-Nexö-Platz“ von Sommer 2019 sind die notwendigen Voraussetzungen zur Kapazitätserweiterung auf max. 530 Stellplätze durch den Bau eines Parkhauses gegeben.

Die Bürgerschaft bekannte sich mit Beschluss BV-P/07/0162-01 vom 2.7.2020 zum Bau eines Parkhauses am Martin-Andersen-Nexö-Platz und behielt sich vor, über die zu bauende Variante des Parkhauses eine Entscheidung in der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu treffen.

Grundlage dieser Entscheidung der Bürgerschaft sollen der Sachdarstellung des Beschlusses nach die Vorlage der verschiedenen Planungsvarianten durch die GPG und die damit jeweils verbundenen Bau- und Betriebskosten sein. Zudem sollen die möglichen Auswirkungen auf die Parkgebühren dargestellt werden. Im Vorfeld dieses Beschlusses hatte sich der Aufsichtsrat der GPG als zuständiges Gesellschaftsorgan am 26.05.2020 mit dem Investitionsvorhaben befasst und die Geschäftsführung der GPG beauftragt, die Genehmigungsplanung zu beauftragen und auf dieser Basis und der daraus ermittelten Bau- und Bewirtschaftungskosten eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für zwei Varianten mit der im Beschluss genannten Stellplatzanzahl und dem Ziel der wirtschaftlichen Betreibung unter Darstellung der kalkulierten Ticketpreise vorzulegen.

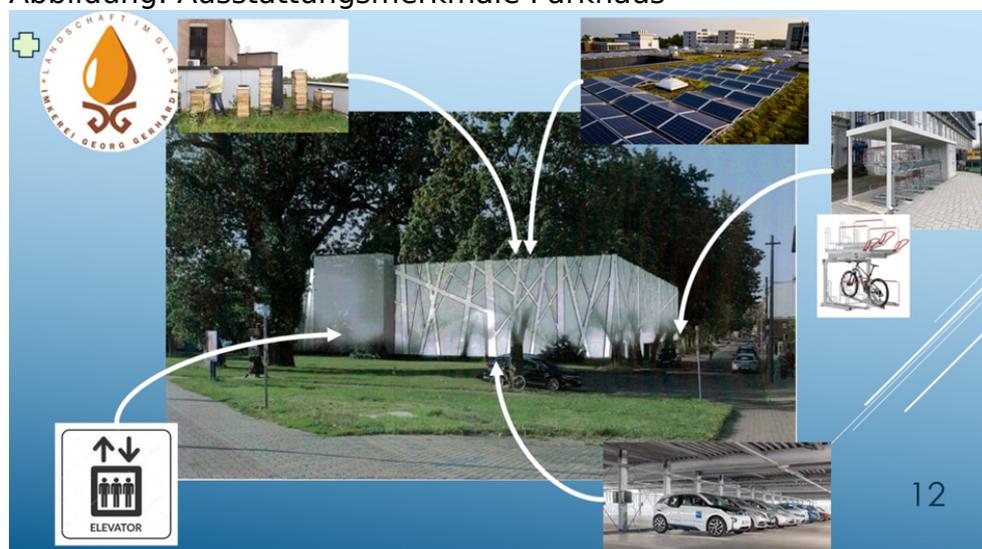
Unabhängig von den Varianten soll das Parkhaus nach den Vorgaben des Aufsichtsrats von 2020 folgende Ausstattung haben, die in der Planung mit berücksichtigt wurde:

- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Lastenräder im Parkhaus in einem abgetrennten Teilbereich mit erforderlicher Abstelltechnik,
- Einbau eines Personenaufzugs an geeigneter Stelle,
- eine Überdachung, die eine Aufstockung mit Technik für Solarenergieerzeugung berücksichtigt (konstruktiv und statisch),
- eine Kioskanlage mit WC
- die Möglichkeit, Ladestationen für E-Autos und Akkus von E-Fahrrädern und -Rollern nachzurüsten,
- die Fassade Baumstruktur.

Veränderung und Erweiterung dieser Vorgaben nach der jetzigen Planung:

- Statt des Kiosk und WC wird ein „Aufsichtsbüro“ geplant, das gleichzeitig der Verlagerung des Büros der GPG dienen soll.
- Zusätzlich ist ein Gründach geplant, auf dem ein regionaler Imker Bienenstöcke platziert.

Abbildung: Ausstattungsmerkmale Parkhaus



Die Abbildung zeigt Variante B. Im Vergleich dazu ist die Variante A vom Baukörper in der Höhe gleich und die geringere Stellplatzanzahl spiegelt sich nur in der Länge (Nord-Süd-Achse) wieder.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat auf Basis der vorliegenden Planzahlen (Stand Genehmigungsplanung) und entsprechend dem Auftrag vom Mai 2020 die ausführlichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen für beide Varianten und die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Gesellschaft unter Berücksichtigung der diesen Berechnungen zugrunde liegenden Tarifstrukturen vorgelegt. In der Anlage 1 ist jeweils für das Basisszenario der Vergleich der Baukosten sowie die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zusammengefasst und verkürzt dargestellt.

In der Anlage 2 ist die den Berechnungen zugrundeliegende Tarifstruktur erläutert. Beide Anlagen sind als nichtöffentlich zu behandeln wegen der noch anstehenden Ausschreibungsverfahren sowie der noch ausstehenden Entscheidung des Aufsichtsrates zur Tarifstruktur.

Die Geschäftsführung der GPG geht davon aus, dass beide Varianten den Vorgaben des B-Plans 108 sowie dem Auftrag des Gesellschafters, der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, zur Kapazitätserweiterung an dieser Stelle, entsprechen.

Beide Varianten tragen aktiv zur Erfüllung des gesellschaftlich-unternehmerischen Auftrags der GPG, der Bereitstellung von Stellplatzkapazitäten zur Steuerung des ruhenden Verkehrs sowie zur Vermeidung von Parksuchverkehr in der Innenstadt, bei. Weiterhin werden hier die zukünftigen Kapazitäten für das Dauer- sowie Anwohnerparken in allen GPG-Objekten geschaffen. Zudem stellt das Parkhaus auch in qualitativer Hinsicht bessere Möglichkeiten für alle Nutzer*innen bereit.

Variante B weist im Vergleich die größere Kapazitätsreserve sowie die geringeren Erstellungskosten pro Stellplatz auf.

Variante A hat höhere Erstellungskosten pro Stellplatz und weniger Kapazitätsreserven als Variante B, weist aber geringere Investitionskosten auf.

Beide Varianten sind nach Auffassung der Geschäftsführung kurz- bis mittelfristig wirtschaftlich zu betreiben, wobei Variante A rein wirtschaftlich betrachtet aufgrund der kürzeren Refinanzierungsdauer als attraktiver einzuschätzen ist. Eine „Sozialrendite“, also der Vorteil der Gemeinschaft durch ein Mehr an Lebensqualität, lässt sich nicht als Zahl berechnen. Eine Entscheidung sollte daher auch unter Würdigung der Gesamtaufgabe der GPG erfolgen. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 14. April 2021 die ausführlichen Berechnungen umfassend erörtert.

Die vorgelegten Berechnungen wurden sowohl im Hinblick auf die Bau- und Bewirtschaftungskosten als auch die zugrunde liegenden Prämissen durch den Aufsichtsrat als plausibel bewertet und als Entscheidungsgrundlage für die Investition als geeignet angesehen.

Auf dieser Basis hat sich der Aufsichtsrat mehrheitlich mit der Empfehlung der Geschäftsführung für die Variante A ausgesprochen und die Geschäftsführung gebeten, der Bürgerschaft eine Sachstandsdarstellung zum Bauvorhaben als Entscheidungsgrundlage zuzuarbeiten.

Eine angepasste Tarifstruktur soll auch unterschiedlichen Nutzern gerecht werden und auch dazu beitragen, den Parksuchverkehr in den umliegenden Stadtteilen erheblich zu reduzieren. Zudem erfüllt das Parkhaus auch in qualitativer Hinsicht bessere Möglichkeiten für alle Nutzer.

Aus Sicht der Stadtplanung wird nochmals auf den Bedarf an Stellplätzen hingewiesen.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat im Dezember 2010 die Fortschreibung des städtischen Parkraumbewirtschaftungskonzeptes beschlossen. Die Untersuchung kam damals zu dem Ergebnis, dass ein Defizit von insgesamt etwa 900 Stellplätzen im Untersuchungsgebiet entstünde, wenn alle zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Konzeptes geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt wären. Mit der Evaluierung des Parkraumkonzeptes 2016 wurde das vorgenannte Defizit bestätigt. Somit gibt es noch einen großen Bedarf an Stellplätzen, insbesondere im Greifswalder Stadtzentrum und dessen Umfeld. Die derzeit verfügbaren Stellplätze im naheliegenden Zentrum können diesen Bedarf nicht kompensieren. Deshalb hat die Bürgerschaft am 10.12.2012 einen Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. B561-29/12) zum Bebauungsplan Nr. 108 - Martin-Andersen-Nexö-Platz - für die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses beschlossen. Die Stadtverwaltung hat den Bebauungsplan in einem zweistufigen Planverfahren bis zur Satzung fachlich begleitet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines öffentlichen Parkhauses mit einer Kapazität von max. 530 Stellplätzen (inkl. Außenbereich). Die Satzung ist seit dem 27.07.2019 rechtskräftig. Die GPG ist als Vorhabenträger für die Realisierung des öffentlichen Parkhauses verantwortlich

Im Hinblick auf die Zielstellung, in der Altstadt mehr Platz für Fuß- und Radverkehr zu schaffen und die Aufenthaltsqualität zu verbessern, unterstützen die Analysen des derzeit in Bearbeitung befindlichen Verkehrskonzeptes Innenstadt den Ausbau von Stellplatzkapazitäten am Innenstadtrand. Das Verkehrskonzept Innenstadt wurde im Herbst 2020 beauftragt und wird derzeit durch das Kassler Planungsbüro IKS Mobilitätsplanung erarbeitet.

Nach der derzeitigen Planung und Freigabe aller Gremien soll unverzüglich eine Baugenehmigung beantragt werden. Eine Fertigstellung ist zu Anfang 2023 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/	Deckungsmittel in €
--	--------	--------------------	---------------------

		Untersachkonto Deckungsvorschlag	
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	
-----------------------------	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

- 1 Wirtschaftlichkeitsberechnungen nichtöffentlich
- 2 Tarifstruktur nichtöffentlich