

Vorlage für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 16.11.2021 Zu TOP

Beschlussvorlage Ausschuss
für Finanzen, Wirtschaft und
Grundsatzfragen Nr.:

Beschlussvorlage Ausschuss
für Stadtentwicklung Nr.: 36

Bericht über Arbeitsstand
Bau- und Finanzierungsvertrag Parkhaus Am Sand

Zusammenfassung der bisherigen Beschlusslage:

Anlass für die Errichtung eines Parkhauses ist die städtebauliche Planung im Bereich des Sandareals durch die gemeinsame Quartiersentwicklung von Sandcenter und Sparkasse im Kontext der Ideenskizze Fuldaufer.

Insbesondere die Schaffung von öffentlichem Parkraum könnte zu einer weiteren Entsiegelung und Begrünung an der Fulda führen.



Ziel ist, im Fuldaufer-Areal eine Parkreihe zu entfernen und teilweise durch die Ausweisung eines Parkstreifens zu kompensieren. Die Baumreihe (Allee) wird entlang der Sandstraße angelegt und wirkt naturnah. Sie verbindet die bebaute Seite attraktiv mit der Fuldaseite. Der Charme dieser Parklösung liegt in der großzügigeren Fläche des Fuldaparks und der Reduzierung der Erschließungsflächen.

Folge aus der aktualisierten Planung ist der Wegfall von 110 Parkplätzen in direkter Nähe zur Altstadt. Diese Parkflächen sind aktuell voll ausgelastet, so dass zwangsläufig neuer Parkraum geschaffen werden muss.

Die privaten Investoren, die das Parkhaus konzeptionell in das Geschäftsmodell (Erweiterung der Kreissparkasse – Schaffung von Einzelhandelsfläche – Lebensmittelversorgung) integrieren, würden die öffentlichen Parkplätze **zusätzlich** zu ihrem eigenen Bedarf errichten.

Die Stadtverordnetenversammlung hat dazu am 27. Januar 2021 folgenden Beschluss gefasst:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt eine Finanzierungsbeteiligung an dem privaten Parkhaus sowie einer Tiefgarage „Sand / Fuldaufer“ mit einem max. Gesamtvolumen von 3.000.000 Euro, nach den im Haushalt bereitgestellten Jahresraten in Höhe von 500.000 Euro.

Der Magistrat legt dem Bau- und Finanzierungsvertrag folgende Rahmenbedingungen zu Grunde:

Der Eigentümer verpflichtet sich, ein Parkhaus mit 3 Ebenen (278 Parkplätze) sowie eine Tiefgarage (99 Parkplätze) zu errichten. Davon sind 165 Parkplätze nach den Bewirtschaftungsregeln der Stadt Melsungen uneingeschränkt der Öffentlichkeit für den Lebenszyklus von 30 Jahren zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Melsungen fördert das Projekt nach dem Berechnungsschlüssel (Öffentliche Parkplätze / Gesamtanzahl der Parkplätze – entspricht 165/377) mit 43 % auf Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Der Investitionsanteil der Stadt wird mit der aktuellen Kostenschätzung auf 3.000.000 Euro begrenzt.

Der Betrag ist in Jahresraten zu 500.000 Euro fällig.

Zur Sicherung einer transparenten Vertragsgestaltung und –durchführung wird die Offenlegung der Baukosten für das Projekt vereinbart. Bei einer Minderung der Herstellungskosten reduziert sich die städtische Förderung entsprechend.

Der Eigentümer trägt das Betriebsrisiko für die Investition und die Bewirtschaftung der Parkflächen. Der Eigentümer des Parkhauses verpflichtet sich, die Betriebsergebnisse der Parkierungsanlage jährlich offenzulegen. Defizite im Betrieb sind durch den Eigentümer zu tragen. Sofern das Parkhaus Überschüsse erwirtschaftet, werden diese nach dem Investitionsschlüssel mit 43 % an die Stadt abgeführt.

Sofern der Vertragspartner das Eigentum des Parkhauses an einen Dritten überträgt, wird die Zuwendung anteilig unter Berücksichtigung der weiteren Nutzungsdauer (Bsp.: Verkauf nach 10 Jahren – 20/30 von 3.000.000 Euro) zur Rückzahlung fällig, um Subventionsgewinne auszuschließen.

Veränderungen im Rahmen der Ausführungsplanung:

Aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise bat der Investor einige Zeit nach der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung um Änderungen der baulichen Ausführung (Ergänzung Wohnbebauung/Ansichten) und zeigte eine Veränderung der Investoren für den 3. Bauabschnitt an. Detailliert beraten wurde die Thematik in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 29.07.2021 über die Umplanung und die Konsequenzen für die Ansichten. Zudem folgte aus den baulichen Änderungen ein ergänzendes Verfahren zur Bauleitplanung. Nachfolgend der Protokolltext zur umfassenden Information.

„Zu TOP 19:

Bauleitplanung der Stadt Melsungen;

Bebauungsplan Nr. 80 „Sandstraße“ – 2. Änderung

Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Abstimmung Bauvorhaben Sandcenter

Der Grund für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 ist der Wunsch des Bauherrn. Herr Vockeroth stellt die Planung der auf dem Parkhaus geplanten Wohnbebauung vor. Dabei ordnet er den geplanten Bau zeitlich und planerisch in den Kontext der Gesamtmaßnahme ein. Der erste Bauabschnitt „Erweiterung des Bestandsgebäudes Vockeroth“ sei demnach fertig und eine Eröffnung zum Ende des Jahres wird angestrebt. Bei dem zweiten Abschnitt handelt es sich um das Parkhaus, das eine ebenerdige Verbindung zum benachbarten Sparkassenparkhaus sowie einen Zugang zur Erweiterung des Vockeroth-Gebäudes herstellt. Der Baubeginn dieses Abschnittes soll im Herbst dieses Jahres sein. Bei dem dritten Bauabschnitt handelt es sich um ein geplantes Geschäftshaus als Solitärbau mit weiteren Tiefgaragenplätzen, welches Einzelhandel, Hotelgewerbe, Gastronomie und ebenfalls Wohnbebauung vorsieht. Herr Vockeroth führt aus, dass er hierzu in Verhandlung mit einem Investor steht, der diesen Bauabschnitt an seiner statt für ihn realisieren soll.

Herr Vockeroth begründet die geplante Aufstockung des Parkhauses um eine Wohnbebauung mit einer starken Nachfrage nach Wohnen in der Kernstadt, insbesondere im Hinblick auf eine barrierefreie Zugänglichkeit und die herausragende Lage an der Fulda.

Die geplante Höhe des Parkhauses inkl. Wohnbebauung beträgt 14,60 m über Gelände. Er verweist auf die Gebäudehöhen der umliegenden Gebäude mit dem Bestandsgebäude Vockeroth von 14,63 m und First der Sparkasse von 15,89 m.

Die Prüfung einer möglichen Reduzierung der Endgebäudehöhe auf 14,10 m, wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vom 29.06.2021 gefordert, hat ergeben, dass die Verbindungen in der Ebene 2 des Parkhauses zu den Nachbargebäuden Vockeroth und Parkhaus Sparkasse Zwangspunkte darstellen, die eine Reduzierung der Gebäudehöhen ausschließen. Die Durchgangshöhen an den

Verbindungspunkten wären hierbei so gering, dass eine ungehinderte Passage unmöglich wäre. Eine mögliche Reduzierung der lichten Raumhöhe der Wohnbebauung verbietet sich bei einer verbleibenden Raumhöhe von 2,20 m (Dachaufbauten und Dämmung sind bereits berücksichtigt).

Herr Vockeroth stellt in diesem Zusammenhang die Parkplatzsituation erneut vor. Auf den vier Ebenen des Parkhauses befinden sich künftig 269 Parkplätze. Die Reduzierung folgt einer Forderung bzgl. des Brandschutzes nach einem zweiten Treppenaufgang. Zusätzlich werden in der geplanten Tiefgarage unter dem dritten Bauabschnitt 99 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt werden also 368 Parkplätze entstehen.

Die Wohnbebauung ist in U-Form auf dem Gebäude vorgesehen. Zur Straße hin ist die Bebauung 3,50 m zurückversetzt. Das Anbringen einer Textilfahne kann vorgenommen werden, um die Erkennbarkeit des Parkhauses zu reduzieren.

Herr Kuge von der SPD-Fraktion erkundigt sich nach dem Stand des Bauantrages. Herr Vockeroth führt aus, dass bereits ein Bauantrag mit den aktuellen Planungshöhen von 14,60 m bei der Bauaufsichtsbehörde gestellt wurde. Eine Teilbaugenehmigung für die unstrittigen unteren Gebäudeteile wurde nach Aussage von Herrn Vockeroth in Aussicht gestellt.

Frau Dietz von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen fragt nach Anzahl und Größe der Wohnungen. Herr Vockeroth plant derzeit neun Wohnungen mit einer Größe von 80 – 110 m².

Frau Viereck von der FDP-Fraktion hinterfragt die Zugänglichkeit der Wohnungen sowie die Belüftung. Nach Aussage von Herrn Vockeroth würden die Aufbauten für Lüftung und Fahrstuhl die Endgebäudehöhe nicht erhöhen.

Herr Prof. Kopetzki als Mitglied des ehemaligen Gestaltungsbeirates nimmt zur Planung Stellung. Er befürwortet das Projekt dem Grunde nach und sieht die ursprünglichen Forderungen nach Transparenz und Durchlässigkeit durch die Durchgänge zwischen den Gebäuden erfüllt. Er verweist zudem auf eine bundesweite Initiative städtebaulich ähnlichen Charakters, die die Bebauung von Lebensmittelmärkten vorsieht, um die innerstädtische Verdichtung und die Bereitstellung von Wohnraum im Umfeld versorgender Infrastruktur zu gewährleisten. Dennoch sieht er in der Gestaltung des Parkhauses eine deutliche Betonung der „Senkrechten“ und empfiehlt eine waagerechte Gliederung des Gebäudes. Resultierend entstünde eine optische Verkürzung des Gebäudes. Außerdem empfiehlt er eine Vergrößerung der Terrassen

und eine Zurückversetzung der Wohnbebauung entgegen der geplanten 3,50 m auf acht bis zehn Meter.

Herr Prof. Schulz, ebenfalls Mitglied des ehemaligen Gestaltungsbeirates, ergänzt die Ausführungen Herrn Kopetzki dahingehend, dass das Parkhaus architektonisch durch die Betonung waagerechter Fassadenelemente gewinnen würde. Auch er plädiert für die Zurückversetzung der Wohnbebauung auf dem Parkdeck sowie eine lichtere Gestaltung der Wohnbebauung unter Einsatz von Glaselementen. Zusätzlich verweist er auf die Bepflanzung von Fassade und Flächen, um den Bau gestalterisch zu entschärfen.

Herr Prof. Dr. Zietz als Mitglied des ehemaligen Gestaltungsbeirates ordnet die Maßnahme aus Sicht des Denkmalschutzes und unter städtebaulichen Gesichtspunkten ein. Er führt die Kirche und das Schloss als kulturtragende Elemente in unmittelbarer Umgebung an, die bei einer Anfahrt über die Autobahn zuerst wahrgenommen werden. Er weist jedoch darauf hin, dass die historische Altstadt vom Fuldaer aus durch die Neubauten vollkommen verdeckt werde und regt eine Differenzierung in der Durchbildung der Fassaden durch eine adäquate Farbgebung und Begrünung an.

Herr Prof. Kopetzki geht im Anschluss auf die Zahl der Stellplätze ein. Pro Wohneinheit würden zwei Stellplätze laut Stellplatzsatzung gefordert. Im vorliegenden Fall schlägt er vor, von einem Ausnahmetatbestand der Stellplatzsatzung der Stadt Melsungen Gebrauch zu machen, um die Anzahl der Stellplätze auf einen Stellplatz pro Wohneinheit zu reduzieren und dafür einen separaten Raum für Fahrräder o. Ä. vorzuhalten.

Auf die Frage des Bürgermeisters, ob Herr Vockeroth als Investor sich in der Lage sähe, die vorgebrachten Anregungen umzusetzen, bejaht er grundsätzlich. Er greift die gestalterischen Elemente der Fassade auf und sieht keine Probleme in einer waagerechten Fassadengestaltung und der Begrünung sowie einer andersartigen farblichen Gestaltung der Fassade. Ein separater Raum für Fahrräder werde ohnehin vorgehalten.

Herr Ausschussvorsitzender Braun gibt zu bedenken, dass die Verdeckung der historischen Altstadt entschärft werden solle und die Mächtigkeit der Gebäude reduziert werden sollte. Herr Braun weist ferner darauf hin, dass die Fachwerkbauten der Mühlenstraße evtl. durch Niederlegung zweier Bauten gegenüber dem ehemaligen Bernecker-Verlag sichtbar gemacht werden könnten und durch Aufwertung der Mühlenstraße eine platzähnliche Verbindung zwischen Alt- und Neubebauung geschaffen werden könnte und eine bessere Sichtbeziehung entsteht.

Herr Stadtverordnetenvorsteher Riedemann fragt erneut explizit nach der Zurückversetzung der Wohnbebauung um acht bis zehn Meter. Herr Vockeroth sieht diese weite Zurückversetzung schwer umsetzbar, stimmt einer Zurückversetzung in geringerem Umfang von bis zu fünf Meter jedoch zu. Zusätzlich gibt er an, dass eine Änderung der Abstände zwischen den Gebäuden bei dem aktuellen Projektstand nicht mehr möglich sei. Die Abstände zwischen dem geplanten Gebäude Einzelhandel (3. BA) und Vockerothweiterung (1. BA) betrüge zehn Meter. Der zwischen Parkhaus Vockeroth (2. BA) und Sparkassenparkhaus sieben Meter.

Der Bürgermeister unterstreicht, dass im Anschluss an das Sandcenter Areal der Fachwerkcharakter des Quartiers erhalten werden soll. Die Maßnahme soll nicht als Grundlage für die Ausbreitung neuartiger Bebauung in Richtung Altstadt dienen.

Frau Viereck erkundigt sich nach einer möglichen Dachbegrünung, woraufhin Herr Vockeroth über eine geplante Photovoltaik auf dem Dach der Wohnbebauung berichtet.

Herr Stadtverordnetenvorsteher Riedemann stellt einen Geschäftsordnungsantrag zur Unterbrechung der Sitzung für die Beratung der Fraktionen. Dieser wird per Akklamation einstimmig beschlossen.

Nach der Unterbrechung stimmen die Fraktionen unter Berücksichtigung der von Herrn Wagner formulierten Auflagen dem 2. Änderungsantrag zu und einigen sich auf folgenden Beschlussentwurf als Ersatz für die am 29.06.2021 getroffenen Beschlüsse:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt auf Abfrage des Vorsitzenden der 2. Änderung des B-Planes 80 „Sandstraße“ auf eine Firsthöhe von 14,60 m unter folgenden Einschränkungen zu:

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass

- die Fassadengestaltung des Parkhauses unter Einsatz waagerechter sowie lichtdurchlässiger gestalterischer Elemente und erweiterter Begrünung der Fassade umgestaltet wird.*
- die Wohnbebauung wird nicht weniger als fünf Meter von der Außenkante des Gebäudes zurückversetzt wird.*

Das Verfahren soll gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Ferner wird beschlossen, die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung durchzuführen.

Ferner wird beschlossen, dass im Falle einer Ausgliederung des dritten Abschnitts (Lebensmitteleinzelhandel, Hotel und Büro) des Sandareals an andere Investoren/Projektierer der Einhaltung des Mitspracherechts der Stadt sowie die Umsetzung des festgelegten städtebaulichen Gesamtkonzeptes zwingend zu wahren ist. Herr Vockeroth wird aufgefordert, die getroffenen Beschlüsse vor Abschluss bzw. Vertragsunterzeichnung den städtischen Gremien offen zu legen und in den Verhandlungen die bisherigen Vereinbarungen diesbezüglich zum Vertragsinhalt zu machen. Darüber hinaus bleiben die Beschlüsse der Sitzung vom 29.06.2021 gültig.

7 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen“

Die Arbeitsergebnisse wurden in der **Stadtverordnetenversammlung** am 05. Oktober 2021 per Beschluss über die Bauleitplanung bestätigt.

Ebenfalls wurde eine **Fehlformulierung** in den textlichen Festsetzungen korrigiert und klargestellt, dass die Anpassung der Gebäudehöhe an dieser Stelle nur zur Schaffung von Wohnraum toleriert werde. Die Bezeichnungen Geschäftsebene / Geschäftsräume wurden ersatzlos gestrichen.

Veränderung der Vertragspartner

Wie bereits im Protokolltext des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität dargestellt wird, erfolgt der Ausbau des Areals stufenweise.

Aus wirtschaftlichen Gründen konzentriert sich die Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH ausschließlich auf die Herstellung des Parkhauses mit Wohnebene. Mit Blick auf den Lebenszyklus des Parkhauses soll zudem eine Überleitung der Rechte und Pflichten (wie in städtebaulichen Verträgen üblich) auf mögliche Rechtsnachfolger der Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH erfolgen.

Der dritte Abschnitt wird von einem Investor nach den bisher verhandelten Grundlagen umgesetzt.

Der Vertragspartner Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH wird vertraglich wie folgt gebunden:

Auszug:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, auf den oben bezeichneten Flurstücken ein Parkhaus mit 4 Ebenen (269 Parkplätze) zu errichten. Das Parkhaus schafft Parkraum für das Sandcenter (Baujahr 2009), dessen Anbau (Baujahr 2020) sowie die perspektivische Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus.
- (2) Der Vertragspartner – Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH – verpflichtet zukünftige Investoren, in dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus (Bauabschnitt ab 2022) angrenzend an das Parkhaus (vgl. beigefügten Lageplan) langfristig einen Verbrauchermarkt zur Nahversorgung der Innenstadt zu integrieren. Der Inhalt des Mitspracherechts der Stadt sowie die Umsetzung des festgelegten städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist zwingend zu wahren. Für den notwendigen Stellplatznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dürfen maximal **96 Parkplätze** im Parkhaus zugeordnet werden, um neben dem Eigenbedarf des Eigentümers (53), eine öffentliche Nutzung für 120 Parkplätze zu sichern.
- (3) **120 der 269** Parkplätze werden durch den Eigentümer mindestens 30 Jahre als öffentlicher Parkraum zur Verfügung gestellt.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahme nach Maßgabe dieses Bau- und Finanzierungsvertrages zu fördern.

Aus Sicht der Verwaltung sollte ein Bau- und Finanzierungsvertrag nur mit dem bisherigen Vertragspartner, der Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH geschlossen werden.

Daraus folgt eine Differenzberechnung für die privaten Stellplatzbedarfe (vgl. Abs. 2), wonach die Investitionen für die Tiefgarage vollständig durch den Investor zu tragen sind.

Aus der geänderten Betrachtung folgt zum Berechnungsstand Januar 2021 eine deutliche Minderung der Investitionskosten und Finanzierungsbeteiligung der Stadt in Höhe von rd. 2,4 Mio. Euro (entspricht $120/269 = 45\%$ von 5,25 Mio.). Durch die Änderungen im Rahmen der Ausführungsplanung (Brandschutz) und der ergänzenden Wohnbebauung mindern sich die öffentlichen Stellplätze von 165 auf 120. Letztlich bleibt abzuwarten, ob die aktuelle Baukostenschätzung final bleibt. Um in diesem Fall die Risiken zwischen Stadt und der Sandcenter GmbH zu teilen, gilt nach wie vor die Förderobergrenze von 3.000.000 Euro nach der bisherigen Beschlusslage.

Die förderfähigen Kosten werden durch die Bauverwaltung nach Rechnungseingang geprüft. Wohnungsbedingte Mehrkosten sind nicht förderfähig.

Verschiebungen durch Veränderungen der Stellplatznachweise des Investors wirken direkt auf die Höhe der städtischen Förderung.

- (8) Sollten sich die Nutzungsverhältnisse zu Lasten der öffentlichen Fläche verschlechtern, erfolgt eine anteilige Kürzung des öffentlichen Finanzierungsanteils.

Sofern der Investor die Kosten für die Tiefgarage trägt, bleibt es bei der bisherigen Beschlusslage.

Beschlussentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den aktuellen Verhandlungsstand zu dem Bau- und Finanzierungsvertrag zur Kenntnis und akzeptiert die Veränderungen durch das Investorenmodell sowie die Regelungen zur perspektivischen Rechtsnachfolge der Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH. Der städtebauliche Vertrag hat sicherzustellen, dass der/die neue InvestorIn / RechtsnachfolgerIn alle bisherigen Vereinbarungen und Bedingungen zwischen der Stadt Melsungen und der Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH uneingeschränkt übernimmt.

Der Magistrat wird ermächtigt, auf dieser Grundlage den Bau- und Finanzierungsvertrag mit der Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH zu schließen.

Melsungen, 02.11.2021
II Produktbereich 13

Der Magistrat

Boucsein
Bürgermeister