

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
<b>V/0473/2005</b>
Auskunft erteilt: Herr Pott
Ruf: 492 61 69
E-Mail: PottA@stadt-muenster.de
Datum: 30.05.2005

Betrifft

Verfahrensvorlage zum Bau einer provisorischen Parkpalette auf dem Parkplatz  
Georgskommende

Beratungsfolge

16.06.2005	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
21.06.2005	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
22.06.2005	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
29.06.2005	Hauptausschuss	Vorberatung
29.06.2005	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Sachentscheidung:

In Vorbereitung auf die Realisierung einer provisorischen und transportablen Parkpalette auf der Georgskommende wird die Verwaltung beauftragt kurzfristig:

1. mit der Westfälische Bauindustrie GmbH (WBI) auf der Grundlage der Systemkonzeption (Anlage 1) einen Baubetreuungsvertrag zur Übernahme der Planung und Betreuung der schlüsselfertigen Erstellung einer provisorischen Parkpalette (mobiles Baukastensystem) abzuschließen.
2. mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB) die konkreten Verhandlungen für eine Mitnutzung der Landesliegenschaft an der Georgskommende auf Miet- oder Pachtbasis zur Errichtung und zum zeitlich begrenzten Betrieb einer provisorischen Parkpalette zum Abschluss zu bringen.
3. mit dem Parkplatzbewirtschafter Westfalenfleiß GmbH eine Modifizierung der Bewirtschaftungsverträge für den Zeitraum nach der Errichtung der Parkpalette für die Parkeinrichtung Georgskommende unter den geänderten finanziellen Rahmenbedingungen zu verhandeln.
4. dem Rat und den zuständigen Fachausschüssen nach Vorliegen aller Voraussetzungen das Gesamtpaket einschließlich aller finanziellen Auswirkungen zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung, Betreuung und Errichtung der provisorischen mobilen Parkpalette aus den Rücklagen der Stellplatzablösemittel finanziert werden soll. Zur Deckung werden - vorbehaltlich eines Baubeschlusses - im Haushaltsplan 2006 Finanzmit-

tel aus den Einnahmen der Kfz-Stellplatzablösebeträge eingeplant. Die geplante mobile Parkpalette geht in das Eigentum der Stadt Münster über.

### **Begründung:**

Mit dem gemeinsamen Ratsantrag 25/2004 der CDU- und FDP-Fraktion vom 8.11.2004 wurde die Verwaltung im Hinblick auf die Fertigstellung der Münster Arkaden und die Bauzeit der geplanten Stubengassenbebauung beauftragt, durch provisorische zeitlich befristete Parkpaletten an den Standorten Georgskommende und Hörster Platz kurzfristig die Stellplatzkapazität zu erhöhen.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 08.12.2004 mit der Vorlage V/0956/2004 diesen Ratsantrag zunächst in die fachliche Verantwortung des ASSVW verwiesen. Mit der Vorlage V/0098/2005 an den ASSVW unter Punkt 4 hat die Verwaltung zugesagt, wie im Arbeitsprogramm Verkehrsplanung 2005/2006 vorgesehen das Parkraumkonzept 2010 fortzuschreiben und die Möglichkeiten zur Errichtung von Parkpaletten aktiv zu prüfen.

Zu dem zweiten angeregten Standort am **Hörster Parkplatz** für eine provisorische Parkpalette wird die Verwaltung in einer weiteren Vorlage gesondert berichten. Für diesen Standort wurde ein Plankonzept erstellt. Zur Zeit laufen aber noch erforderliche Lärmuntersuchungen, die erst abgeschlossen sein müssen, um den Standort unter baurechtlichen Gesichtspunkten sicher beurteilen zu können.

Für den Standort **Georgskommende** hat das Stadtplanungsamt das in der Anlage 1 beigefügte und erläuterte Systemkonzept für den Bau einer provisorischen mobilen Parkpalette entwickelt.

Unter Berücksichtigung der liegenschaftlichen, städtebaulichen und planungsrechtlichen Erfordernisse sieht das Systemkonzept für eine Parkpalette eine Überbauung des städtischen und landeseigenen Parkplatzes an der Georgskommende vor. Es ist dabei geplant, die Erschließung und Bewirtschaftung der beiden bisherigen Parkplätze (städtischer und BLB-Parkplatz) und der Parkpalette zusammenzufassen.

Der Entwurf ist bewusst als Systemkonzept mit einer Definition der äußeren Grenzen erstellt, da provisorische mobile Parkpaletten von den Herstellern üblicherweise nach einem herstellerspezifischen Baukastensystem erstellt werden. Eine strenge Ausführungsplanung mit festen Vorgaben für die Anordnung der jeweiligen Parkplätze und die Stützenstandorte würde in Abhängigkeit vom jeweiligen herstellerspezifischen Baukastensystem häufig Sonderanfertigungen mit höheren Kosten erfordern, die durch eine Funktionsausschreibung vermieden werden können. Den Anbietern soll im Rahmen der angestrebten öffentlichen Ausschreibung der provisorischen Parkpalette ausdrücklich die Freiheit eingeräumt werden, die innere Erschließung der Parkpalette im bestimmten Umfang nach dem jeweiligen Baukastensystem des Herstellers zu modifizieren, um günstigere Baukosten zu ermöglichen.

In die Ausführungsplanung werden die Ergebnisse der laufenden Lärmuntersuchungen zum Standort Georgskommende einfließen. Hier können ggf. noch Modifikationen und aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Parkpalette erforderlich werden.

Der Aufbau der Parkpalette und die erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen (entwässerungstechnische Erschließung, Befestigung etc.) bedingen in der Bauzeit eine eingeschränkte und für bestimmte Arbeiten auch eine vollständige Sperrung der beiden bestehenden Parkplätze. Eine Beeinträchtigung des heutigen Parkplatzangebotes durch Bauarbeiten im **Vorweihnachtsverkehr 2005** sollte nach Ansicht der Verwaltung ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausschreibungsfristen und der Bauzeiten ist eine Inbetriebnahme der Parkpalette bis

zum Anfang des Vorweihnachtsverkehrs Mitte November 2005 nicht möglich. Die Verwaltung beabsichtigt deshalb - vorbehaltlich eines entsprechenden Ratsbeschlusses - Anfang 2006 mit den Bauarbeiten zu beginnen und die Parkpalette vollständig im Frühjahr 2006 in Betrieb zu nehmen.

Zu 1.

Die Bauentwurfsplanung, Ausschreibung, Angebotsprüfung, Bauantragserstellung und Bauüberwachung für eine provisorische mobile Parkpalette erfordert umfangreiches Fachwissen in diesem spezifischen Fachbereich. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass eine Funktionsausschreibung geplant ist, damit im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung möglichst viele Anbieter mit ihren jeweiligen herstellereigenen Baukastensystemen eine ansprechende und kostengünstige Parkpalette anbieten können.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Bauentwurfsplanung, Kostenermittlung, Ausschreibung, Angebotsprüfung, Bauantragserstellung und Bauüberwachung durch die städtische Tochter **Westfälische Bauindustrie GmbH (WBI)** im Rahmen eines **Baubetreuungsvertrages** erstellen zu lassen. Die WBI verfügt in dem Fachbereich der Parkhausplanung, Bau und Betrieb über ausreichend Erfahrungen in Münster. Vertragsinhalt soll die Übernahme der Planung und Betreuung der schlüsselfertigen Erstellung der Baumaßnahme und die Unterhaltung im Namen und für Rechnung der Stadt Münster sein. Die WBI soll hierfür in Anlehnung an die HOAI eine Vergütung in der Größenordnung von 5 % der anrechenbaren Kosten erhalten. Dieser Satz liegt unterhalb der HOAI Ansätze, da durch den Einsatz eines Baukastensystems der Hersteller der mobilen Parkpalette auch Anteile dieser Leistungen erbringen wird.

Unter Berücksichtigung des spezifischen Fachwissens für diese Leistungen, der temporären begrenzten Nutzungszeit der provisorischen Parkpalette, den Erfordernissen einer Funktionsausschreibung und unter Zeitgesichtspunkten wurde ein bundesweiter Wettbewerb von Architekten und Ingenieur-Büros für diese Leistungen weder als zeitgerecht noch als wirtschaftlich zielführend angesehen.

Vorbehaltlich der Zustimmung zu einer Beauftragung wird die WBI eine öffentliche Ausschreibung und die Kostenermittlung im Sommer vorbereiten und zusammen mit der Verwaltung eine Vorlage für einen Baubeschluss mit dem Gesamtpaket nach den Sommerferien vorlegen. Vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien soll dann die Ausschreibung Ende September veröffentlicht werden und die Bauarbeiten nach dem Weihnachtsverkehr 2005 beginnen. Die vollständige Inbetriebnahme ist daher für das Frühjahr 2006 geplant.

Durch die befristete Nutzung der provisorischen mobilen Parkpalette und der unter Punkt 5 erläuterten Finanzierungsabsicht ist ein Investorenmodell oder eine Übernahme der mobilen Parkpalette in das Eigentum der WBI nicht sinnvoll. Die Parkpalette soll wie unter Punkt 5 ausgeführt in das Eigentum der Stadt Münster übergehen.

Alternativ zu einer klassischen Beauftragung wurde in einem ersten Ansatz auch ein PPP-Modell (Bau und Unterhaltung durch einen privaten Anbieter und Vergütung durch monatliche Zahlungen durch die Stadt Münster für eine bestimmte Vertragslaufzeit) erwogen. Begründet durch die provisorische und befristete Nutzung der Parkpalette, des angestrebten Einsatzes von Stellplatzablösemitteln (vgl. Punkt 5) und unter zeitlichen Gesichtspunkten (PPP-Modelle erfordern in der Startphase aufwendige und häufig auch zeitintensive Vertragsverhandlungen) sollte dieses Modell in diesem Fall nicht weiter verfolgt werden.

Zu 2.

Ein sinnvoller Zuschnitt der Parkpalette kann am Standort Georgskommende nur mit einer Nutzung des nördlichen städtischen Grundstücks und dem südlichen Grundstück des Bau- und Liegenschaftsbetriebes erzielt werden, die beide als bewirtschaftete Parkplätze genutzt werden.

In Gesprächen mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb hat dieser die grundsätzliche Bereitschaft für eine Überbauung des Landes-Parkplatzes durch eine Parkpalette für eine Mindestnutzungszeit von fünf Jahren signalisiert. Dieser Vertrag soll die Möglichkeit einer Verlängerung beinhalten, bis die Liegenschaft Georgskommende einer anderen Nutzung zugeführt wird. Die Vereinbarung soll auch eine Einnahmeaufteilung der Parkgebühren der Gesamt-Parkierungsanlage bzw. eine Miet/Pachtzahlung regeln. Die Verwaltung wird in diesem Sinne die Detailverhandlungen mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb fortsetzen und die Grundzüge des Vertrages im Fachausschuss als nichtöffentliche Vorlage nach der Sommerpause zur Beratung vorlegen.

Die Bewirtschaftungskosten der Parkpalette einschließlich des an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb zu zahlenden Pachtzinses sollen möglichst aus den Parkgebühren-Einnahmen refinanziert werden.

Zu 3.

Die Westfalenfleiß GmbH bewirtschaftet zurzeit sowohl den städtischen Parkplatz als auch den landeseigenen Parkplatz des Bau- und Liegenschaftsbetriebes. Daher schlägt die Verwaltung vor, mit der Westfalenfleiß GmbH für die zukünftig angestrebte Bewirtschaftung der zu errichtenden Parkpalette einen entsprechend angepassten Bewirtschaftungsvertrag zu verhandeln.

Unter arbeitsmarktpolitischen Gesichtspunkten können mit einer erneuten Bewirtschaftung durch die Westfalenfleiß GmbH Arbeitsplätze für eingesetzte behinderte Mitarbeitern weiterhin im bestimmten Umfang gesichert werden. Der Rat hat die Verwaltung in den vergangenen Jahren beauftragt, dieser Möglichkeit - soweit finanziell vertretbar - Vorrang vor einer anderen Bewirtschaftungsform zu geben.

Zu 4.

Mit den unter den Punkten 1 bis 3 angeführten Partnern beabsichtigt die Verwaltung die erforderlichen Vorlaufarbeiten für eine provisorische mobile Parkpalette am Standort Georgskommende zu konkretisieren. Vordringlich sind dies in Anlehnung an die Systemkonzeption (Anlage 1) die Bauentwurfsplanung, eine detaillierte Aufwandsermittlung und eine belastbare Kostenberechnung für den Bau der mobilen Parkpalette einschließlich der erforderlichen Erschließungsarbeiten. Diese soll von der WBI im Zusammenhang mit der Ausschreibungsvorbereitung in enger Abstimmung mit den Anbietern von mobilen Parkpaletten (vgl. Punkt 1) erstellt werden. Des weitern sind die finanziellen Ergebnisse der Vertragsverhandlungen mit dem BLB (Miet/ Pachtzahlungen vgl. Punkt 2) und Westfalenfleiß GmbH (Bewirtschaftungsbedingungen vgl. Punkt 3) zu ermitteln.

Wenn diese finanziellen Auswirkungen vorliegen, beabsichtigt die Verwaltung nach der Sommerpause dem Rat und den Fachausschüssen das Gesamtpaket für eine provisorische mobile Parkpalette am Standort Georgskommende zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zu 5.

Es ist vorgesehen, dass die Parkpalette in das Eigentum der Stadt Münster übergeht. Nach den Vorgaben der BauO NRW § 51 (6) können die von der Stadt eingenommenen zweckgebundenen Stellplatzablösebeträge für die Herstellung von zusätzlichen Parkeinrichtungen im Gemeindegebiet genutzt werden. Dementsprechend ist vorgesehen die mobile provisorische Parkpalette einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Anpassung der Zufahrten, Befestigung des Parkplatzgeländes, Entwässerung, Beleuchtung etc.) und die Planungs- und Bauüberwachungskosten aus den zweckgebundenen Rücklagen der Stellplatzablösebeträge zu finanzieren.

Die Stadt Münster als Eigentümer der provisorischen Parkpalette bietet unter dem Finanzierungsaspekt nach Ansicht der Verwaltung den Vorteil, dass die geplante Parkpalette ohne Rückkaufkosten von einem privaten Betreiber oder eine Rückzahlung von eingesetzten Stellplatzablösemittel an einen anderen Standort im Stadtgebiet (z.B. südliche Halle Münsterland) versetzt werden kann.

Dieser Fall würde greifen, wenn der übliche Abschreibungszeitraum für die mobile Parkpalette am Standort Georgskommende aufgrund anderweitiger Verwertungsabsichten nicht erreicht wird.

I.V.

Schultheiß  
Stadtdirektor

Anlage 1: Systemkonzeption Parkpalette Georgskommende und Lageplan