

1. Sachstand

Mit der Stadtratsvorlage 2219/11 vom 23.11.2011 wurde die Verwaltung beauftragt, die kommunale Fläche des ehemaligen Betriebshofes der SWE Stadtwirtschaft GmbH kurzfristig als öffentliche Parkfläche freizugeben. Damit sollten vorrangig die bekannten Parkraumdefizite für Anwohner der umliegenden Quartiere insbesondere der Stauffenbergallee verringert werden. In ihrer Antwort lehnte die Verwaltung eine Nutzung als öffentlichen Parkplatz aus unterschiedlichen Gründen ab. Ein Schwerpunkt stellten dabei die Entwicklungsabsichten für diese Fläche dar.

Im Ergebnis der Diskussion dieser DS im Ausschuss Bau- und Verkehr am 05.01.2012 wurde an die Verwaltung der Prüfauftrag (DS 0108/12) zur zukünftigen Nutzung der genannten Flächen, mit dem Fokus auf Reserveflächen für Geschosswohnungsbau, erteilt.

Entsprechend der Stellungnahme der Stadtverwaltung bietet die Fläche, ungeachtet ihrer Lage an hochfrequentierten Verkehrsstrassen, ein hohes Potenzial für Geschosswohnungsbau. Es ließen sich ca. 100 Wohnungen mit hoher Wohnqualität errichten.

Da gleichzeitig eine hohe Nutzungskonkurrenz mit dem offensichtlichen Stellplatzbedarf der umgebenden Anlieger gesehen wird, wurde zudem geprüft, inwiefern im Rahmen der künftigen Bebauung über den erforderlichen Bedarf hinaus zusätzliche Stellplätze geschaffen werden können. Im Ergebnis wurde empfohlen, in einem möglichen Zwischennutzungskonzept vorerst eine Beschränkung auf ca. 30 Stellplätze vorzunehmen, da eine solche Anzahl auch in ein künftiges Nutzungskonzept integrierbar sein wird. An diesen Aussagen sollten sich auch weiterführende Untersuchungen orientieren.

In Kenntnis dieser Aussagen wurde durch die Fraktionen SPD und Freie Wähler mit der DS 1433/12 ein Änderungs/Ergänzungsantrag zur ursprünglichen DS 2219/11 eingebracht, der vom Stadtrat am 27.09.2012 bestätigt wurde. Darin wird die Verwaltung beauftragt, einerseits, vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Planungsmittel, die Konzeption zum innerstädtischen Wohnen an diesem Standort fortzuschreiben.

Andererseits soll in Abstimmung mit der SWE Parken GmbH auf der benachbarten ehemaligen Wäschereifläche eine Parkplatzkonzeption erarbeitet werden, deren Ziel darin besteht, zeitlich befristet einfach hergerichtete Stellflächen zur Vermietung an Dritte anzubieten.

Mit der vorliegenden DS 0149/13 werden die Ergebnisse dieser Untersuchung dargestellt. Dazu wurden die Notwendigkeit und der Mindestumfang baulicher Maßnahmen gemäß der Anforderungen der SWE Parken zur Herrichtung und Markierung der Stellflächen, zur Herstellung der Verkehrssicherheit und zur Sicherung der Erschließung geprüft sowie überschläglich die entstehenden Kosten ermittelt. Auf Grund der baulichen und Erschließungssituation der ehemaligen Wäschereifläche wurde nochmals die heute bereits als Parkplatz genutzte angrenzende Fläche des ehemaligen Betriebshofes in die Untersuchung einbezogen. Als Fazit werden Aussagen zur Eignung der genannten Flächen in z.T. unterschiedlichen Nutzungsvarianten unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Kriterien getroffen.

2. Beschreibung der Flächen

2.1. Fläche der "ehemaligen Wäscherei"

Nach Abriss der Gebäude, liegt diese Fläche derzeit brach. Südöstlich grenzt die Wohnbebauung der Fritz-Noack-Straße an. Nordöstlich wird das Gebäude Liebknechtstraße 19 durch die Suchthilfe in Thüringen GmbH genutzt. Südwestlich befindet sich der Wertstoffhof-Mitte der SWE Stadtwirtschaft GmbH. Nordwestlich grenzen die Rückwände ungenutzter Gebäude des ehemaligen Betriebshofs der SWE Stadtwirtschaft GmbH die Fläche ab. Eine Zufahrtsmöglichkeit auf die Fläche besteht derzeit nur über den Wertstoffhof von der Stauffenbergallee. Die Ausfahrt ist über die Liebknechtstraße derzeit möglich. Der Wertstoffhof ist durch ein Tor zur Fläche gesichert. Zusätzlich existiert ein verschließbares Tor im unmittelbaren Ausfahrtbereich zur Liebknechtstraße (siehe Fotos). Die Zufahrt ist derzeit von der Liebknechtstraße nicht gestattet.



Aufgrund unterschiedlicher Fundamentreste sind noch größere Absätze und Höhenunterschiede auf der Fläche vorhanden. Außerdem existieren zahlreiche Einbrüche und Löcher. Eine öffentliche Nutzung bedarf zuvor umfangreicher Baumaßnahmen (vollständige Entfernung der Fundamentreste und Erdauffüllungen).



2.2. Fläche "ehemaliger Betriebshof" der SWE Stadtwirtschaft GmbH

Eine Zufahrt zu dieser Fläche ist derzeit von der Stauffenbergallee (jederzeit) über den Hinterhof des Umwelt- und Naturschutzamts möglich sowie von der Liebknechtstraße (Torsicherung) mit Erlaubnis (Schlüssel), bzw. während der Grünabfallannahmestelle zu den Öffnungszeiten.

Die Fläche und die sich darauf befindenden Garagen werden derzeit von verschiedenen Ämtern der SV Erfurt wie folgt genutzt (vgl. Skizze aktueller Nutzungen, Anlage 3):

Aktuell sind 26 Stellplätze markiert, die für die privaten Pkw der Mitarbeiter der Stadtverwaltung Erfurt unentgeltlich zur Verfügung stehen. Zusätzlich stehen am Gebäude Stauffenbergallee 18 (Umwelt- und Naturschutzamt Stadt Erfurt) weitere 14 Stellplätze für die privaten Pkw der Mitarbeiter, 7 Kurzzeitparkplätze für Besucher und weitere Stellplätze und Garagen für Dienstfahrzeuge der Stadtverwaltung zur Verfügung, die aber aufgrund der baulichen Situation derzeit an die Betriebszeiten des Gebäudes Stauffenbergallee 18 gebunden sind.

Das Amt 40 nutzt eine Garage als Stellplatz für die Fahrbibliothek.

Das Amt 67 belegt im Winter Garagen zum Abstellen von drei Hubsteigern, einem Traktor und diverser Kleintechnik.

Das Amt 66 nutzt zwei Garagen für Material und Fahrzeuge der Stadtbeleuchtung. (Siehe Anlage 3- aktuelle Nutzungen)

Außerdem befindet sich eine saisonale Grünabfallannahmestelle (temporär von 1. Juni bis 31. September, Öffnungszeiten Mo-Sa 13:00 bis 18:00 Uhr) (siehe Foto) auf dem Gelände.

Im Falle einer Verlagerung ist ein zentrumsnaher Alternativstandort zu finden. In Grünabfallannahmestellen ist Personal tätig, da eine Kontrolle hinsichtlich Ordnung und Sicherheit (Verhinderung von illegalen Abfallablagerungen bzw. Vandalismus) gegeben sein muss. Aufgrund der längeren Öffnungszeiten der Grünabfallannahmestelle gegenüber dem Wertstoffhof (betrifft Samstagnachmittag bis 18 Uhr) ist eine Trennung zwischen beiden Standorten notwendig.



Erhebungen der Auslastung verfügbarer Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge auf der Fläche ergaben an einem normalen Werktag mittags eine volle Auslastung der markierten Stellplätze. Nachts waren diese frei. Freie Kapazitäten waren außerdem mittags und nachts in den Randbereichen und den offenen Garagen feststellbar.

2.3. Planerische Bewertung der Flächen

Unter Beachtung der dargestellten Flächenspezifika lassen sich für die Quartiersentwicklung unterschiedliche Bewertungen hinsichtlich der Kriterien:

- Störwirkungen auf das Umfeld
- etappenweiser Ausbau und Entwicklung des Quartiers
- Trend zur dauerhaften Verfestigung niedrigschwelliger Parkens
- Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen ableiten.

	Ehemaliger Betriebshof	Ehemalige Wäscherei
Pro	Vornutzung Parken bereits auf niedrigem Standard vorhanden keine subjektiven Störwirkungen auf angrenzende Bebauung	keine Beeinträchtigung der vorhandenen Parknutzung auf ehemaligen Betriebshof auch bei verfestigter Parknutzung nur geringe zeitliche Abhängigkeiten zur Quartiersentwicklung

Kontra	Beinträchtigung bzw. Wegfall der auf aktuell vorhandener Parknutzung zeitliche Abhängigkeiten zur Quartiersentwicklung bei verfestigter Parknutzung damit negative Auswirkungen auf beabsichtigte Wohnbebauung	weitere Verlärmung der Wohnbebauung Fritz-Noack-Straße hohe einmalige Herstellungskosten auch bei niedrigschwelliger Parknutzung
---------------	---	---

3. Vorschläge für mögliche Parkplatzkonzepte

3.1 Prämissen für eine Parkplatznutzung

Die nachfolgende Variantenuntersuchung geht von den folgenden Prämissen aus:

- Die Nutzung als Parkplatz ist zeitlich befristet für eine Dauer von ca.3 Jahren.
- Die Anzahl der Stellplätze sollte sich auf ca. 30 Pkw-Stellplätze beschränken.
- die von der SWE Parken GmbH genannten Qualitätsanforderungen wurden als baulicher Standard für die Kostenermittlung zu Grunde gelegt.

1. Auf dem Gelände der "ehemaligen Wäscherei" folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Höhenunterschiede zwischen den Bodenplatten alter ehemaliger Gebäude müssen ausgeglichen und mit einer tragfähigen Fahrbahnbelagschicht überdeckt werden.
- Der Fahrbahnbelag auf der Durchgangsstraße zwischen Stauffenbergallee und Liebknechtstraße ist zu erneuern.
- Die fehlende Oberflächenentwässerung und die Beleuchtung müssen ergänzt werden.
- Aus Gründen der Sicherheit und zum Schutz vor Vandalismus darf kein Zugang zum Wertstoffhof möglich sein. Dieser ist als Standort, nach AbfWS §17 Abs. 1 bis 2015 vorgesehen. Planungen zu einem neuen Wertstoffhof an einem anderen Standort haben bereits begonnen.

2. Auf dem Betriebshof der SWE Stadtwirtschaft GmbH sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die teilweise stark reparaturbedürftigen Gebäude müssen gesichert werden um ein unbefugtes Betreten zu verhindern.
- Der Fahrbahnbelag muss überarbeitet werden.
- Die Oberflächenentwässerung muss geprüft und ggf. instand gesetzt werden.
- Eine Parkplatzbeleuchtung ist zu installieren.
- Die vorhandene Stellplatzordnung ist neu aufzuteilen sowie zu markieren.

- In der Zufahrt zum Parkplatz ist eine automatische Schrankenanlage aufzustellen.
- Eine Zufahrtsmöglichkeit über den Hinterhof des Umwelt- und Naturschutzamts ist zum Schutz vor Vandalismus und Fremdnutzung zu verhindern.

3. 2 Parkplatzkonzept - "Parkplatz auf der alten Wäscherei" (Variante 1)

Da aus Gründen der Sicherheit und zum Schutz vor Vandalismus kein Zugang zum Wertstoffhof möglich sein darf, ist die jetzige Ausfahrt über die besagte Fläche zur Liebknechtstraße zu unterbinden. In der Folge erhöht sich die Belastung für die Ausfahrt Stauffenbergallee. Da diese nur über eingeschränkte Kapazitäten verfügt, kann es in der Folge in Spitzenzeiten zu Einschränkungen kommen.

Bei einer Parkplatznutzung der untersuchten Fläche kann die Erschließung somit nur über die vorhandene Ausfahrt an der Liebknechtstraße erfolgen. Der betroffene Bereich weist auf einer Länge von ca. 36 m lediglich eine Breite zwischen 3,70 und 3,90 m auf. Damit ist ein Begegnungsfall zwischen zwei Pkw nicht möglich (bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen Mindestmaß 4,10 m). Nach einer verkehrlichen Bewertung der konkreten örtlichen Situation wird eingeschätzt, dass auf Grund einer guten Einsehbarkeit der Engstelle in Verbindung mit den beidseitig vorhandenen Aufstellmöglichkeiten als potentielle Warteflächen sowie des zu erwartenden geringen Stellplatzumschlages eine ausreichende und verkehrssichere Erschließung gegeben ist. Im Rahmen der Umsetzung sollte der Bereich als Engstelle beschildert (Zeichen 308) und die Freihaltung der beidseitigen Aufstellflächen gewährleistet werden.

Derzeit ist die Fläche unbeleuchtet. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie einer angemessenen sozialen Sicherheit ist eine Mindestbeleuchtung notwendig. Um die Kosten dieses Zwischennutzungskonzepts möglichst gering zu halten, ist eine Anbringung unter Einbeziehung der vorhandenen leerstehende Gebäude, nördlich die Fläche begrenzend, sinnvoll.

Aus Sicht des Emissionsschutzes bestehen keine Einwände gegen die Schaffung eines Parkplatzes mit bis zu 46 Stellplätzen, sofern die in Variante 1 (siehe Skizze im Anhang 4) dargestellte Anordnung beachtet wird.

Kosten

Entsprechend der oben genannten Bedingungen einer Parkplatznutzung mit Vermietung an Dritte ergeben sich, laut Schätzungen durch Amt 66, folgende Kosten. Nicht berücksichtigt sind dabei an dieser Stelle die anfallenden laufenden Kosten zur Bereitstellung der Fläche (Aufstellen und Überwachung der Parkordnung, Wegereinigungs- und Streupflichten) und Verwaltungskosten für Mietverträge.

- Herrichtung/Instandsetzung der Gesamtfläche von rund 2.500 m² zur Nutzung als provisorischer Parkplatz "Alte Wäscherei" einschließlich Markierung und Beschilderung

ca. 36.000 EUR

- Beleuchtung

ca. 3.000 EUR
Summe, Brutto: ca. 39.000 EUR

- zzgl. automatische Schrankenanlage (falls vom Betreiber gefordert)
ca. 20.000 EUR

Bei einer Nutzung der Fläche als Parkplatz entsprechend der DS 0108/12 für 30 Pkw über 3 Jahre müsste zur Gegenfinanzierung der Aufwendungen von 39.000 EUR eine Stellplatzmiete von 36 EUR/Monat zzgl. ca. 5 EUR laufender Kosten (in Anlehnung an die Qualitätsstandards der SWE Parken GmbH) erhoben werden. Ohne weitere Aufwendungen lassen sich bis zu 40 Stellplätze auf der Fläche anordnen (siehe Skizze Variante 1 im Anhang), wodurch sich die monatlichen Mietkosten pro Stellplatz auf 27 EUR/Monat zzgl. ca. 5 EUR laufende Kosten senken lassen würden. Der gegenwärtig übliche Mietpreis für offene, ebenerdige Stellplätze im URBAN-Gebiet liegt zwischen 25 bis 35 EUR/Monat.

3.3 Parkplatzkonzeption "Ehemaliger Betriebshof"

Kosten

Entsprechend der oben genannten Bedingungen für eine Parkplatznutzung zur Vermietung an Bewohner anliegender Quartiere ergeben sich nach überschläglichen Ermittlungen des Amtes 66 für die Gesamtfläche von rund 3.000 m² nachfolgend aufgeführte Kosten. Nicht inbegriffen sind dabei die anfallenden laufenden Kosten. Hinzu kommen außerdem einmalige Aufwendungen zur Verhinderung einer Zugangsmöglichkeit zum Hinterhof der Stauffenbergallee 18 sowie die Sicherung der leerstehenden Gebäude. Diese Maßnahmen sind im Gegensatz zur heutigen Nutzung bei einer beabsichtigten Vermietung an Dritte als Qualitätskriterien notwendig (vgl. Anhang 2, Stellungnahme der SWE Parken GmbH). Abweichungen von den hier angesetzten Qualitätskriterien und damit verbundene geringere Herstellungskosten sind denkbar (Low Budget Variante).

- Fahrbahninstandsetzung
ca. 50.000 EUR

- Beleuchtung
ca. 3.000 EUR

- Beschilderung/neue Markierung
ca. 2.000 EUR

Summe, Brutto: ca. 55.000 EUR

- zzgl. automatische Schrankenanlage (falls vom Betreiber gefordert)
ca. 20.000 EUR

Bei einer Nutzung der Fläche als Parkplatz entsprechend der DS 0108/12 für 30 Pkw über 3 Jahre müsste zur Gegenfinanzierung der Aufwendungen von ca. 55.000 EUR eine Stellplatzmiete von 51 EUR/Monat zzgl. ca. 5 EUR laufende Kosten erhoben werden.

Untervarianten

Variante 2 - Anwohnerparkplatz "Ehemaliger Betriebshof Stadtwirtschaft"

Diese Variante sieht ein Ersetzen der bestehenden 26 gekennzeichneten Mitarbeiterstellplätze im ehemaligen Betriebshof durch 26 Anwohnerstellplätze, ergänzt um zusätzliche 6 Stellplätze zur Anmietung vor.

In der Folge ist dadurch mit einer stärkeren Nachfrage von Parkplätzen durch Beschäftigte im Umfeld zu rechnen.

Die bestehenden Nutzungen der Garagen können erhalten bleiben. In dem Fall muss ein Zugang für die Betroffenen jederzeit gewährleistet bleiben. Zum Schutz vor Vandalismus und aus Sicherheitsgründen müssen diese sowie die leerstehenden Gebäude entsprechend gesichert werden.

Während der Öffnungszeiten der Grünabfallannahmestelle (01. Juni bis 31. September, Mo bis Sa, 13:00 bis 18:00 Uhr) muss eine Zufahrt für die Nutzer gewährleistet bleiben.

Zur Gegenfinanzierung der Herrichtungskosten der Fläche in Höhe von ca. 55.000 EUR (ohne Berücksichtigung von laufenden Kosten zur Bereitstellung der Fläche und Verwaltungskosten für Mietverträge etc.) würden bei einer Vermietung von 32 Stellplätzen (siehe Skizze Variante 2 im Anhang 5) befristet auf 3 Jahre Mietpreise pro Stellplatz von 47 EUR/Monat zzgl. ca. 5 EUR laufende Kosten notwendig sein.

Variante 3 - Mitarbeiter- und Anwohnerparkplatz "Ehemaliger Betriebshof Stadtwirtschaft"

Im Gegensatz zu Variante 2 erfolgt auf der Fläche eine zusätzliche Anordnung von 16 Stellplätzen, die ggf. wieder auch Mitarbeitern zur Verfügung gestellt werden können und somit eine zusätzliche Erhöhung des Parkdrucks im Umfeld durch Beschäftigte verhindert.

Die notwendigen Bedingungen und Voraussetzungen einer Vermietung an Dritte entsprechen denen wie in Variante 2 beschrieben.

Zur Gegenfinanzierung der Herstellungskosten der Fläche in Höhe von ca. 55.000 EUR (ohne Berücksichtigung von laufenden Kosten und Verwaltungskosten) würden bei einer Vermietung von 42 Stellplätzen an Anwohner und Beschäftigte (siehe Skizze Variante 3 im Anhang 6) befristet auf 3 Jahre Mietpreise pro Stellplatz von etwa 36 EUR/Monat zzgl. ca. 5 EUR laufende Kosten notwendig sein.

Zusätzlich wurde eine 4. Variante geprüft, die eine Verlagerung der Grünabfallannahmestelle auf die ehemalige Wäschereifläche beinhaltete und somit eine maximale Herstellung von Stellflächen auf dem ehemaligen Betriebshof ermöglichen würde. Aus emissionsschutzrechtlichen Gründen ist diese Variante nicht realisierbar und wurde somit nicht weiter verfolgt.

4. Fazit

Die aufgezeigten Varianten wurden unter Berücksichtigung der geforderten Qualitätsansprüche, wie von der SWE Parken GmbH beschrieben, entwickelt und geprüft. Danach sind alle Varianten wirtschaftlich schwierig darstellbar und erfordern Stellplatzmieten, die z.T. erheblich über den ortsüblichen Stellplatzmieten liegen.

Die Herstellungskosten liegen unter diesen Ansätzen bei 39.000 (ehemalige Wäscherei) bzw. 55.000 EUR (ehemaliger Betriebshof).

Die dargestellten Varianten 1 und 3 ermöglichen eine vollständige Beibehaltung der jetzigen Nutzungen und lassen somit die geringsten negativen Auswirkungen auf die Parkraumsituation im Umfeld durch Verlagerung des Parkbedarfes von Beschäftigten erwarten.

Beide Flächen bieten grundsätzlich Kapazitäten zur Einordnung von mehr Stellplätzen, die letztlich eine wirtschaftlichere Betreibung erlauben würden. Unter Beachtung der Vorgaben. aus der DS 0108/12 sollte aber weiterhin an einer Schaffung von ca. 30 Stellplätzen für Anwohner orientiert werden.

Ebenso könnte durch längere Nutzungszeiten als die angenommenen 3 Jahre die Wirtschaftlichkeit der untersuchten Varianten positiv beeinflusst werden.

Alternativ könnte die Wirtschaftlichkeit auch durch ein Abrücken der von der SWE Parken genannten Qualitätskriterien verbessert werden. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Betriebshofes ist dies für eine temporäre Parkplatznutzung denkbar (Low Budget Variante). Ähnliche Beispiele werden an anderen Standorten in der Stadt durchaus praktiziert.

Letztlich sind die Ansprüche zum qualitativen Ausbaustandard Entscheidungen, die ein zukünftiger Betreiber in seiner Verantwortung treffen muss.

Unter Abwägung aller Kriterien, insbesondere aber der Herstellungskosten empfiehlt die Verwaltung abweichend von den dargestellten und bewerteten Varianten eine Low Budget Parkvariante, die nicht auf die angenommenen Qualitätsanforderungen der SWE Parken GmbH zurückgreift. Unter Beachtung der bereits vorhandenen Vornutzung und geringeren möglichen Störwirkungen auf angrenzende Wohnbebauung erscheint die Fläche des ehemaligen Betriebshofes für eine derartige Nutzung deutlich besser geeignet. Eine solche Lösung würde auch weitgehend der Intension der ursprünglichen Stadtratsvorlage 2219/11 entsprechen.