

Bericht	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Helen Kexel +49 202 563 6841 +49 202 563 786841 helen.kexel@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.08.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/0605/16/Neuf. öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.09.2016	BV Barmen	Entgegennahme o. B.
13.09.2016	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Entgegennahme o. B.
Zukünftige Nutzung und Gestaltung des Carnaper Platzes		

Grund der Vorlage

Sachstandsbericht zur Umsetzung der Aufträge des Finanzausschusses

Beschlussvorschlag

Der Sachstandsbericht wird ohne Beschluss entgegen genommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Sachstandsbericht

Mit Beschluss der Drucksache VO/0036/16 hat der Finanzausschuss die Verwaltung mit folgenden Prüfungen beauftragt:

- 1) Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob eine Erweiterung um die in der Anlage 01 dargestellte Fläche erfolgen kann.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, eine Planung und eine Kostenschätzung für eine dauerhafte Oberflächengestaltung des Platzes zu erarbeiten.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, die mögliche Bewirtschaftung zu prüfen.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, eine Planungs- und Kostenschätzung für eine kostengünstigere und pflegeleichtere Bepflanzung an den Außenbegrenzungen des Carnaper Platzes zu prüfen. Diese sollte so ausgerichtet sein, dass der Platz nur über die gewollten Zugänge erreichbar ist.

Folgende Ergebnisse liegen nunmehr vor:

Zu 1)

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich umfasst eine Fläche von 1.092m². Diese Fläche wird zur gewerblichen Nutzung (Gabsteinverkauf) vermietet. Das auf dieser Fläche stehende Gebäude steht im Eigentum des Mieters. Im Falle einer Kündigung hat er dieses auf seine Kosten abzubuchen. Der Mieter wünscht aktuell eine weitere 5 jährige Verlängerung seines Mietvertrages. Der andere Teil steht im Sondervermögen des GMW und wird von dort zur Nutzung als Altentagesstätte an das APH vermietet.

Beide Verträge sind mit einer Frist von 3 bzw. 12 Monaten kündbar.

Im Falle der Kündigung benötigt das APH eine Alternativfläche.

Im Falle einer Übertragung der Fläche vom Sondervermögen des GMW auf die Stadt Wuppertal wäre der Buchwert in Höhe von 11.537,00 Euro auszugleichen. Der für eine Platzeinbeziehung notwendige Abbruch des Gebäudes, welches zurzeit als Altentagesstätte genutzt wird, wird mit ca. 60.000 Euro veranschlagt.

Auf der in Rede stehenden Fläche lassen sich ca. 25 zusätzliche Stellplätze anordnen. Bei der bisherigen Vermietung des Carnaper Platzes für Kirmes und Zirkus war diese Fläche nicht von Interesse.

Zu 2)

Die Wuppertaler Stadtwerke hat von der Stadt Wuppertal einen Planungsauftrag für die Grundlagenermittlung für verschiedene Ausbaumöglichkeiten des Carnaper Platzes erhalten. Die Wuppertaler Stadtwerke haben das Planungsbüro Brechtefeld & Nafe beauftragt. Dieses hat vier Ausbaumöglichkeiten erarbeitet.

- 1) **Ausbau mit wassergebundener Decke**
- 2) **Ausbau mit Asphaltbeton**
- 3) **Ausbau mit Betonsteinpflaster einfarbig**
- 4) **Ausbau mit Betonsteinpflaster farblich unterteilt.**

1)

Hierbei wird der aktuelle Zustand des Carnaper Platzes wieder neu hergestellt. Das Oberflächenwasser wird versickern bzw. geregelt ablaufen. Da es letztendlich nur eine geschotterte Fläche sein wird, ist dies mit ca. **438.000 Euro** die kostengünstigste Alternative, die erfahrungsgemäß aber auch in max. 3-5 Jahren durch die Nutzung wiedererheblich beschädigt sein wird.

Es ist kein geordnetes Parken möglich, da Parkmarkierungen nicht angebracht werden können. Die Stellplatzanzahl kann daher nur mit max. 200 Stellplätzen angenommen werden.

2)

Bei dieser Lösung wird der Carnaper Platz in Gänze asphaltiert. Durch das Aufbringen von Parkmarkierungen lässt sich eine Stellplatzanzahl von ca. 320 Stellplätzen realisieren. Mit **759.000 Euro** ist dies die teuerste Alternative.

Die Fläche ist empfindlich gegen Sonnenbestrahlung. Es entstehen dann Wellenbildungen. Das Einschlagen von Zeltankern ist möglich, birgt aber die Gefahr, dass bei späterem Verschließen mit Asphalt neben der optischen Verschlechterung der Fläche auch Frostschäden zu befürchten sind.

3)

Bei dieser Alternative werden auf dem Carnaper Platz 12cm dicke Doppel-T-Pflastersteine in der Farbe grau verlegt. Die Seitenränder sind eingefasst. Nicht nutzbare Randbereiche werden bepflanzt. Es entsteht kaum Unterhaltungsaufwand. Für Zeltanker werden Pflastersteine entnommen und unsichtbar hinterher wieder eingefügt. Die Herstellungskosten hierfür betragen **678.000 Euro**. Ein geordnetes Parken ist nur durch die Herstellung einer Markierung (Kaltplastik oder andersfarbige Steine) möglich. Dann lassen sich ca. 349 Pkw Stellplätze sowie 5 Wohnmobilstellplätze realisieren. Im östlichen Teil des Carnaper Platzes lassen sich durch Verkehrszeichen LKW Stellplätze ausweisen. Die im beigefügten Lageplan Nr. 02 in blau dargestellte Fahrgasse, berücksichtigt die für Lkw notwendigen Schleppkurven. In diesem Fall fallen 5 Pkw Stellplätze weg.

4)

Analog zur vorherigen Ausbauvariante werden hier farbige Pflastersteine verlegt. So entstehen optisch unterschiedliche Flächen die eine Unterscheidung nach Parkfläche, Fahrbahnfläche und Gehwegfläche ermöglichen. Die Herstellungskosten hierfür betragen **677.000 Euro**.

Diese Lösung wird von dem Planungsbüro Brechtefeld & Nafe nach Abwägung aller positiven wie negativen Aspekte empfohlen.

Zu 3)

Eine Parkraumbewirtschaftung auf dem Carnaper Platz ist grundsätzlich möglich. Die nachfolgende Betrachtung geht dabei von einer Nutzung für Pkw, Wohnmobile und Lkw aus.

Grundsätzlich kommen zwei Arten der Bewirtschaftung in Frage:

- a) Die Parkraumbewirtschaftung wird durch die Stadt Wuppertal selber betrieben:
 - aa) mit Schranken und Parkwächtern die das Ausfahren ohne Zahlung verhindern
 - ab) mit Parkscheinautomaten in Form von „Stand alone Geräten“
- b) Die Parkraumbewirtschaftung wird meistbietend fremdvergeben

Die Variante aa)

ist bedingt durch die hohen technischen Ausstattungen (Parkiergeräte, Kassenautomaten, Induktionsschleifen usw.) wesentlich teurer als die nachfolgenden Varianten. Das günstigste Angebot beläuft sich ca. 49.000 Euro. (Kauf und Montage der notwendigen Geräte) Dann ist jedoch sichergestellt, dass kein Fahrzeug welches eingefahren ist, ohne zuvor bezahlt zu haben, ausfahren kann. Die Schranke bliebe in diesem Fall geschlossen.

Die Variante ab)

Aufgrund der guten Erfahrungen, die das Aufstellen von Parkscheinautomaten durch die Stadt Wuppertal zuletzt im Bereich des Schauspielhauses gebracht haben, kann von folgenden Erfahrungswerten ausgegangen werden:

Um den Carnaper Platz attraktiv zu bewirtschaften sollten 4 Parkautomaten installiert werden. Pro Parkscheinautomat entstehen Einmalkosten für die Anschaffung und den Aufbau in Höhe von ca. 8.000 Euro. Zusammen demnach **32.000 Euro**. Die Haltbarkeit eines solchen Parkscheinautomaten beträgt ca. 15 Jahre.

Die Beschaffung und die Wartung erfolgt durch 104. Die notwendige Entleerung/ das Zählen, Erfassen und Überweisen an die Stadtkasse/ Stadtparkasse erfolgt durch die Wach- und Schließgesellschaft Wuppertal analog der bestehenden Vereinbarung zwischen 104 und der WSG. Diese Dienstleistung ist kostenpflichtig und beträgt aus der Erfahrung ca. 1.500 Euro pro Jahr für die unterstellten vier PSA. Die jährlichen Ersatzteil- und Verbrauchskosten (z.B. Ticketpapier, Ticketdrucker, Batterie) sind mit jährlich ca. 2.000 Euro für 4 PSA anzusetzen.

Eine Überwachung der Zahlungsverpflichtung kann nicht von der Verwaltung vorgenommen werden, da es sich um keine öffentliche Verkehrsfläche nach dem Straßen- und Wegegesetz handelt. Von daher muss die Überwachung vergeben werden. Die Wach- und Schließgesellschaft hat hier das günstigste Angebot unterbreitet in dem sie für 23,00 Euro (Brutto) pro Anfahrt die Kontrolle der Parkgebühreinhaltung vornehmen würde. Die privatrechtliche Eintreibung der entgangenen Parkgebühren müsste jedoch durch die Stadt Wuppertal vorgenommen werden.

Von einer täglichen, zweimaligen Kontrolle ausgehend, wäre das bei 5 Kontrolltagen eine Ausgabe von ca. 920 Euro monatlich. Auf das Jahr gerechnet demnach ca. 10.000 Euro (Hier sind die 6 Wochen für Veranstaltungen pro Jahr abgezogen).

Auf der Fläche des Carnaper Platzes (ohne die in der Anlage 01 dargestellte vermietete Fläche) lassen sich nach dem Aufmaß der Firma Brechtefeld & Nafe bei ungeordnetem Beparken ca. 200 und bei geordneter Parkanordnung ,durch farbliche Pflastermarkierungen, ca. 350 Pkw-Stellplätze anlegen.

Rechnerisch wird weiter unten von **200 Stellplätzen** ausgegangen.

Die Parkscheinautomaten lassen sich, was die Parkscheinkosten, die Wochentage und die Tagesticketpreise betrifft, individuell einstellen.

Üblich ist, eine fünf Tage Woche mit Parkpflichtzeiten von 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Ein Tagesticket kosten dann ca. 3,00 Euro. Je angefangene Stunde kostet ein Parkticket 0,50 Euro. Die Maximalparkzeit beträgt angenommene 2 Stunden.

Pro Jahr kann von folgender geschätzten Nutzungszeit ausgegangen werden:

52 Wochen (a 5 Tage) = 260 Tage
Abzüglich 6 Wochen (Cirkus/Kirmesveranstaltung)

46 Wochen (a 5 Tage) sind 230 möglicheTage. (gemittelt wird mit 50% gerechnet)
d.h: **115 Tage**

Bei den oben bereits gemittelten 200 Stellplätzen wird von einer geschätzten Auslastung von ca. 30% ausgegangen werden, d.h. **67 Stellplätze gemittelt pro Jahr**

115 Tage x 67 Stellplätze x 8,00 Euro (8 Stunden a 1,00 Euro) = **61.640,00 Euro/Jahr**

Oder bei einer Betrachtung allein im Hinblick auf den Tagesticketverkauf wären es immerhin noch :

115 Tage x 60 Stellplätze x 3,00 Euro (Tagesticket a 3,00 Euro) = **20.700,- €/Jahr**

Von diesen Beträgen müssen dann die Überwachungskosten in Höhe von ca. 10.000 Euro abgezogen werden.

b)

Hier wurden verschiedene Unternehmen angeschrieben und grundsätzlich nach Interesse an einer Parkraumbewirtschaftung gefragt. Allen gemeinsam war, dass nur ein Interesse besteht, wenn der Carnaper Platz zuvor in einen vermietbaren Zustand versetzt wird, indem eine Parkraummarkierung pro Stellplatzfläche realisiert ist.

Die Rechte und die Pflichten zur Parkbewirtschaftung werden dann mit diesem privaten Betreiber durch Vertrag geregelt.

Üblicherweise werden dann von den erzielten Parkeinnahmen der Stadt Wuppertal 25% bis 30% überlassen. Die Höhe der Parkeinnahmen orientiert sich dann an den zuvor gemachten Berechnungen. Die Veranstaltungen werden weiter von der Stadt Wuppertal vergeben.

Die Verwaltung empfiehlt, nach Umgestaltung des Carnaper Platzes, den meistbietenden Parkraumbewirtschafter zu suchen und mit diesem vertragliche Regelungen zu schließen.

Zu 4)

Die ca. 4000 m² große begrünte Fläche wird extensiv durch R 103 gepflegt. Maßgabe für den Pflegestandard ist zurzeit jedoch lediglich die Verkehrssicherheit.

Die Hecke auf der Nordseite des Platzes wird regelmäßig geschnitten (2x um den Gehweg frei zu halten). Die Sträucher in der Böschungfläche wurden vor ca. drei Jahren auf den Stock gesetzt. Im Rahmen der Maßnahme wurden einige Bäume entfernt. Die Vegetation der Wildhecke hat sich durch Selbstaussaat angesiedelt. Die Bepflanzung wurde nach Kenntnis des Ressorts 103 nicht geplant und ist nicht angepflanzt.

Für eine Neuanlage müsste die Bepflanzung (bei Variante zwei einschließlich der Bäume) entfernt werden. Außerdem müssten die Wurzeln ausgefräst bzw. aus der Fläche entfernt werden. In Teilen muss neuer Oberboden eingebracht werden. Für eine intensiv gepflegte Rasenfläche ist die Böschung in den meisten Bereichen zu steil.

Für eine Neugestaltung gibt es grundsätzlich drei verschiedenen Möglichkeiten:

1:

Entfernung der Vegetation und einiger Bäume, Ansaat einer extensiven Rasenflächen in den Böschungen (extensiv mit 2x Mahd), Erhaltung von einem Großteil der Bäume. Um den Zutritt auf den Platz über die baulichen Zugänge zu leiten, ist eine Einfriedung mit einem Zaun erforderlich. Die geschätzten Gesamtkosten für die Neuanlage belaufen sich auf ca. 245.000 Euro. Die jährlichen Unterhaltungskosten sind in Höhe von ca. 8.500 Euro zu erwarten.

Nachteile: Kostenintensive Neugestaltung, Zaunanlage wirkt abweisend.

Vorteil: kostengünstige Alternative in der Unterhaltung, gepflegter Gesamteindruck

2:

Entfernung der Strauchvegetation und der Bäume, flächige Anpflanzung von immergrünen ca. 60 cm hohen dicht schließenden Sträuchern, Neupflanzung von Bäumen. . Die geschätzten Gesamtkosten für diese Variante belaufen sich auf ca. 355.000 Euro. Die jährlichen Unterhaltungskosten sind in Höhe von ca. 43.500 Euro zu erwarten.

Nachteil: sehr kostenintensive Neuanlage, monotone Gestaltung

Vorteil: Kostengünstige Unterhaltung, keine Kosten für den Zaun

3:

Intensivere Pflege des vorhandenen Bestandes. Die jährlichen Unterhaltungskosten sind zukünftig dann in der Höhe von ca. 62.000 Euro zu erwarten

Nachteil: Unterhaltung aufwändiger

Vorteile: keine Kosten für die Neuanlage, ökologisch wertvolle u. auf dem Standort funktionierende Pflanzen bleiben erhalten, gestalterisch ansprechend bei optimierter Pflege, Nutzerlenkung über Zugänge funktioniert.

Kosten und Finanzierung

Maßnahmen, mit denen Stellplätze geschaffen werden, können aus der Stellplatzrücklage finanziert werden.

Zeitplan

entfällt

Anlagen

Lageplan Nr. 01

Lageplan Nr. 02