Stadtverwaltung Lindau (Bodensee) **Jahrgang 2018**

N i e d e r s c h r i f t

über die 5. Sitzung des Stadtrates

vom 25. April 2018

ö7. Beratungsgegenstand: **Investorenwettbewerb Karl-Bever-Platz: Erarbeitung einer Zwischenlösung zur Parkierung**

AZ: **1401**

Berichterstatter: **Kay Koschka, Leiter der Stadtplanungsabteilung**

S a c h v e r h a l t:

Der Leiter der Stadtplanungsabteilung, Herr K o s c h k a, führt in folgenden Sachverhalt ein:

Die Bebauung am Karl-Bever-Platz ist ein bedeutendes und anspruchsvolles Bauprojekt, bei dem zwei gewichtige Themen miteinander verschränkt werden - das Hotel mit ca. 120 Betten und die mehrheitlich geforderten ca. 700 Stellplätze in einer Tiefgarage. Ziel ist es, den Karl-Bever-Platz durch den Neubau eines Hotels einer städtebaulich angemessenen Nutzung zuzuführen, die Grünflächen aufzuwerten und in Verbindung mit einer öffentlichen Tiefgarage dort inselnahen Parkraum zur Verfügung zu stellen. Dieses Gesamtprojekt wurde bereits im ISEK als strategische Maßnahme aufgeführt.
Ursprünglich war vorgesehen, die EU-weite Auslobung des Investorenwettbewerbs im Stadtrat am 31.01.2018 auf den Weg zu bringen. Der Auslobungstext sollte bewusst offen gehalten werden, um aus einem möglichst großen Kreis von Investoren jene Geeigneten auswählen zu können, mit denen dann der eigentliche Wettbewerb durchgeführt werden sollte (mehrstufiges Verfahren). Dieses Vorgehen wurde auf Grund des engen Zeitrahmens gewählt.

Eine Rechtsberatung bezüglich des Investorenverfahrens (Fachanwälte für Vergaberecht) wies noch vor der Sitzung des Stadtrates darauf hin, dass für dieses Projekt eine zunächst offen gehaltene EU-weite Auslobung kritisch zu sehen sei und davon abgeraten werde, diese wie vorgesehen zu veröffentlichen. Vielmehr sollte bereits in der EU-weiten Auslobung eine Festlegung der Mindestanforderungen für das Hotel, wie Zimmeranzahl, geforderter Hotelstandard oder auch Angaben zur Architekturqualität und für die Tiefgarage eine genaue Anzahl der Stellplätze und Vorgaben zu den Parkgebühren getroffen werden. Bei dem Projekt handele es sich zudem um eine Bau- und Konzessionsvergabe, die eine definierte Laufzeit haben müsse, für die es aber noch keinen Beschluss gibt. Auch müsse

grundsätzlich definiert werden, ob einzelne Anforderungen in der Auslobung verhandelbar sind oder feste Vorgaben darstellen.

Wenn diese Punkte nicht von vornherein abgeklärt sind, bestünde die Gefahr, dass die Investoren ohne genaue Kenntnis der Mindestvorgaben im weiteren Verfahrensverlauf abspringen oder ggf. den Klageweg wählen, falls sich die von der Stadt vorgegebenen Bedingungen für sie dann unvorteilhaft darstellen. Gegebenenfalls müsste die EU-weite Auslobung wiederholt werden. Dies wurde damals in der Stadtratssitzung am 31.01.2018 mitgeteilt.

In Folge wurde in einer Besprechung am 16.02.2018 mit dem verfahrensbetreuenden Büro und den Fachanwälten empfohlen, die Inhalte und Kriterien der Auslobung zunächst in einem Workshop zu erarbeiten und dann verbindlich beschließen zu lassen. Insbesondere sollte hier zudem klar dargestellt und diskutiert werden, wie sich die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes in Bezug auf die Stellplatzzahlen auswirken. Anschließend könnte das Verfahren wie bislang vorgesehen weitergeführt werden.

Es wird vorgeschlagen, die Kriterien des Hotel- und Tiefgaragenprojektes in einem Stadtratsworkshop verbindlich festzulegen. Folgende Themen sollen insbesondere bearbeitet werden:

- Verfahrenswahl
- Mindestkriterien Hotelstandard
- Städtebauliche Vorgaben
- Anzahl Stellplätze und Kostenbetrachtung
- Parkgebühren
- Festlegung, fester und verhandelbarer Kriterien
- Dauer der Vergabekonzession / Laufzeit Erbpacht

Am Workshop sollen auch das verfahrensbetreuende Büro und die Fachanwälte teilnehmen. Auf Grundlage der Ergebnisse könnte dann die EU-weite Ausschreibung für den Investorenwettbewerb erfolgen und das Verfahren eingeleitet werden.

Der Stadtratsworkshop wird im Moment vorbereitet. Auf Grund der Komplexität wird eine Arbeitsgrundlage erarbeitet und den Stadträten vorab zugesandt. Sobald der Termin feststeht, werden dazu schriftlich Einladungen versandt.

Auf Grund des neuen Sachverhalts ist der ohnehin schon knappe Zeitplan nicht mehr einzuhalten. In einer ersten, zeitlich recht knappen Abschätzung war vorgesehen, die Tiefgarage bis Ende Dezember 2020 fertigzustellen. Dies hätte einen Puffer von etwa 4 Monaten bis zur Eröffnung der Gartenschau ermöglicht. Durch den jetzt noch verbleibenden Zeitrahmen bis zur Eröffnung der Gartenschau ist es nicht mehr möglich, ein solch komplexes Verfahren ohne ausreichenden zeitlichen Puffer sicher umzusetzen. Bei einer Verzögerung des laufenden Baus der Tiefgarage liefe man Gefahr, zur Eröffnung der Gartenschau auch die am Karl-Bever-Platz vorhandenen Stellplätz nicht zur Verfügung zu haben.

Daher ist eine Übergangslösung zu erarbeiten, die vorsieht, die wegfallenden Stellplätze möglichst inselnah zu ersetzen bzw. geeigneten Ersatz im weiteren Stadtgebiet zu schaffen. Die Übergangslösung soll zudem ermöglichen, das komplexe Projekt eines Hotels mit Tiefgarage am Karl-Bever-Platz ohne die bislang bestehenden erheblichen zeitlichen Zwänge weiter zu bearbeiten und umzusetzen.

Die Übergangslösung ist zeitlich befristet. Dazu stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung. Dies sind:

1.) Blauwiese, P+R, P+B
2.) Zusätzliche Stellplätze im Inselkern
3.) Tannerwiese; P+R
4.) Schindlerwiese
5.) Wiese beim Schulzentrum
6.) Parkplatzflächen Eichwaldbad / Therme Nord; P+R, P+S
7.) Parkhaus im Bereich GTL-Werksgelände (Wochenende); P+R
8.) Tanner-Parkhaus (Wochenende); P+R
9.) Schulparkplätze (in der Ferienzeit und am Wochenende); P+R, P+B

Nachfolgende Tabelle zeigt auf, welcher Stellplatzbedarf gemäß dem Parkraumkonzept besteht und wo er nachgewiesen werden kann:

Jahr	**2016**	**2018 (Bestand)**	**Interim ab 2019**
Inselkern	594	594	594
Inselhalle	-	398	398
Seeparkplatz	664	665	150
Karl-Bever-Platz	356	271	271
Zwischensumme Insel (nach Parkraumkonzept)	**1.614**	**1.928**	**1.413**
Blauwiese	287	287	287
Zwischensumme	**1.901**	**2.215**	**1.700**
Zusätzlich zur Gartenschau bestehen folgende <u>Optionen</u>: (Parkplätze am Wochenende / Ferienzeit in Klammern)			
Zusätzliche P im Inselkern	-	-	50
Tannerwiese	-	-	400
Schindlerwiese	-	-	175
Wiese bei Schulzentrum	-	-	80
Evtl. Eichwald P+S (noch zu prüfen)	-	-	400
Parkhaus GTL	-	-	(400)
Parkhaus Tanner	-	-	(150)
Schulparkplätze	-	-	(397)

./. Es ist sinnvoll, eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung und Mitgliedern des Stadtrates zu gründen. Ziel der Arbeitsgruppe ist es, eine Übergangslösung während der Gartenschau und der Bauphase der Tiefgarage zu erarbeiten. Der Stadtrat wird gebeten, Teilnehmer zu benennen.

Stadträtin D o r f m ü l l e r merkt an, dass die SPD sich gegen eine Nutzung der Schindlerwiese als Parkplatz ausspricht. Sie sieht die Notwendigkeit eines Parkdecks, unabhängig von der Gartenschau und stellt deshalb den Prüfauftrag an die Verwaltung, wo ein Parkdeck der notwendigen Größe mit nachvollziehbaren, moderaten Preisen entstehen kann. Sie betont, dass es sich dabei um keine Übergangslösung handeln soll.

Stadtrat R e i c h schlägt vor, Kontakt mit dem Lindaupark aufzunehmen, um die Tiefgarage und das Parkdeck am Sonntag nutzen zu können. Zudem könnte auch der südliche Bereich der Gleise in der Ladestraße als inselnahe Parkplätze fungieren.

Stadtrat B r o m b e i ß erinnert daran, dass den Bürgern Ersatz für die auf der Hinteren Insel wegfallenden Parkplätze versprochen wurde und möchte auch zu dieser Aussage stehen.

Auch Stadtrat F r e i b e r g möchte das Wort halten und spricht sich für ein Parkdeck am Karl-Bever-Platz aus.

Der Leiter der Stadtgärtnerei, Herr G f a l l, merkt an, dass temporäre Parkplätzlösungen bei Gartenschauen gang und gäbe sind. So bieten beispielsweise Holzlatten oder ähnliches eine praktikable Lösung für die Schaffung von Übergangsparkplätzen auf Wiesen.

Stadtrat F i c h t l ist der Meinung, die Möglichkeit, mit dem ÖPNV nach Lindau zu kommen, besser zu bewerben.

Nach umfassender und kontrovers geführter Diskussion fasst Oberbürgermeister D r. E c k e r zusammen, dass der Inselkern und die Schindlerwiese nicht von der Arbeitsgruppe näher als mögliche Übergangslösung untersucht werden sollen.
Zudem soll die Verwaltung den Auftrag der SPD prüfen, wie und wo genau am Karl-Bever-Platz ein Parkdeck mit kommoden Preisen für Inselbewohner und Beschäftigten entstehen kann.
Mit jeweils 25 : 4 S t i m m e n fasst der Stadtrat folgenden

B e s c h l u s s:

Der Stadtrat beschließt die Erarbeitung einer Übergangslösung zur Parkierung während der Gartenschau 2021 und der Bauphase auf dem Karl-Bever-Platz.

Der Stadtrat beschließt die Gründung einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung und des Stadtrates, zur Erarbeitung der Übergangslösung.

Die einzelnen Fraktionen benennen folgende Mitglieder für die Arbeitsgruppe:

CSU	W. Böhm
BL	M. Kaiser
SPD	K. Dorfmüller
BU	R. Freiberg
LI	J. Müller
FW	A. Reich
ÖDP	X. Fichtl
FB	G. Brombeiß
JA	reicht nach
FDP	U. Jöckel

II. An die Fraktionen
III. An das Amt 60 z.K.u.w.V.
IV. Zum Akt

Lindau, 09. Mai 2018

Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister

beglaubigt

Birgit Russ
Protokollführerin

Stadt Lindau (B)
Stadtrat
Öffentliche Sitzung
Mittwoch, 25.04.2018

TOP ö7: Investorenwettbewerb Karl-Bever-Platz

Erarbeitung einer Zwischenlösung zur Parkierung

Ausgangslage

- Bebauung am Karl-Bever-Platz verschränkt zwei gewichtige Themen: Hotel mit ca. 120 Zimmern sowie öffentliche TGA mit ca. 700 Parkplätzen
- Dazu mehrstufiger Investorenwettbewerb geplant
- Dazu EU-weite Auslobung notwendig; diese sollte im SR am 31.01.2018 beschlossen werden
- EU-weite Auslobung sollte offen gehalten werden um dann im nächsten Schritt nach SR-Workshop konkrete Vorgaben zu machen

Neue Ausgangssituation

- Aber: Rechtsberatung wies noch vor der Sitzung darauf hin, dass bereits EU-weite Auslobung sehr konkret sein muss; Kriterien zu Hotel und Tiefgarage (Tga) müssen definiert sein
- Ebenfalls muss geregelt sein: Vertragsdauer, Gebührenordnung TGa und welche Kriterien sind fix, welche verhandelbar
- → ohne vorherigen Workshop EU-weite Ausschreibung nicht möglich!

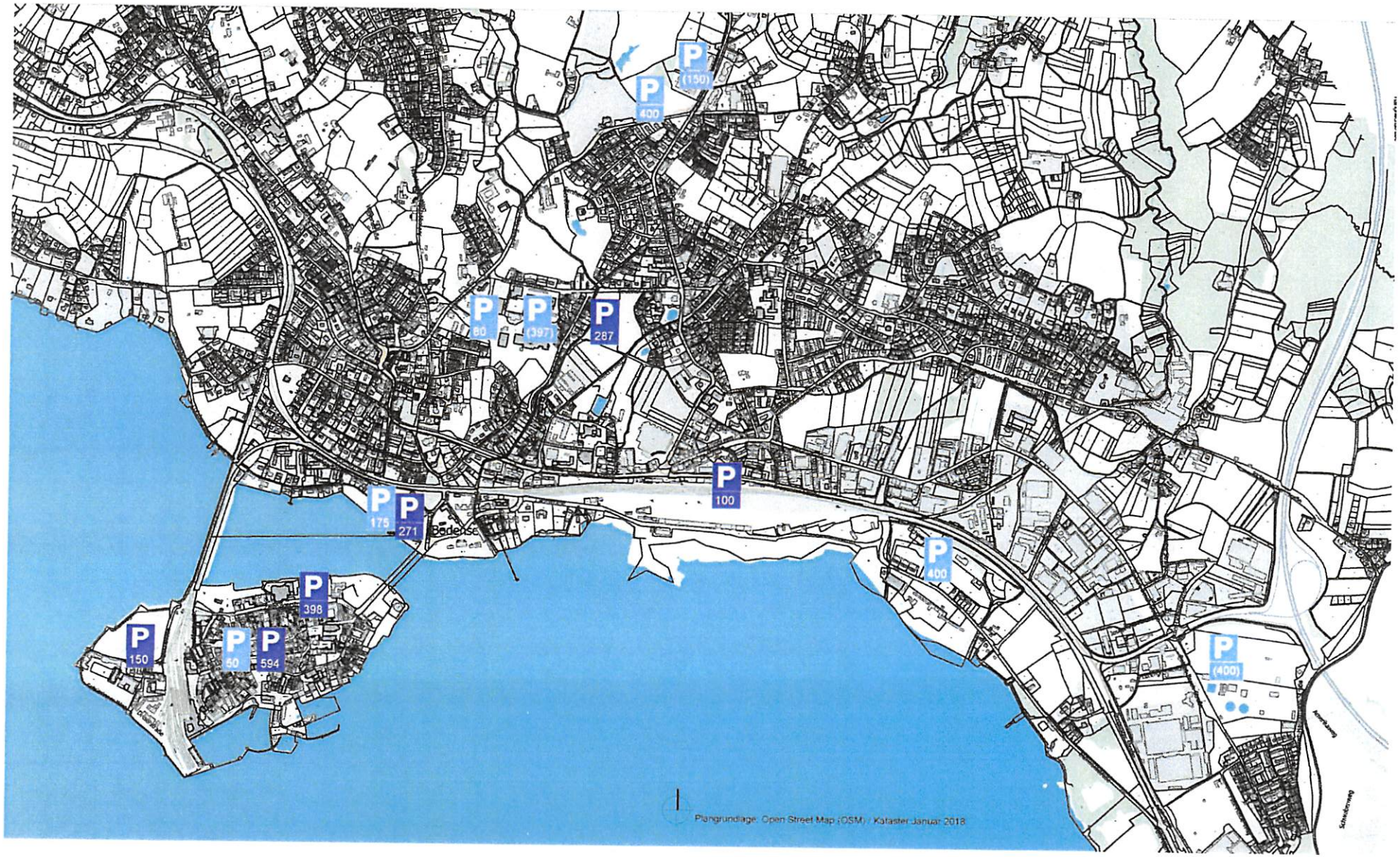
Workshop

- SR-Workshop wird gerade vorbereitet
- Folgende Themen sind insbesondere zu bearbeiten:
  - Verfahrenswahl
  - Mindestkriterien Hotelstandard
  - Städtebauliche Vorgaben
  - Anzahl Stellplätze
  - Parkgebühren
  - Festlegung verhandelbarer und feststehender Kriterien
  - Dauer Vergabe-/ Betriebskonzession, Laufzeit Erbpacht
- Es wird ein Handout erstellt
- Termin wird noch bekannt gegeben

Was bedeutet das?

- Auf Grund neues Sachverhaltes ist Umsetzung bis zur TGa nicht mehr haltbar
- Erster Zeitplan hätte 4 Monate Puffer gehabt
- Neuer Zeitplan (Anlage 1) ist ebenfalls sehr eng, Abschluss TGa im Oktober 2021; weitere zeitliche Verschiebungen möglich
- Notwendigkeit zur Übergangslösung bezüglich Parken vor und während der Gartenschau und Bauphase TGa
- Hierzu Stellplatzbilanz auf Basis des Parkraumkonzeptes mit Optionen, die zur Umsetzung kommen können
- Thema für Öffentlichkeit sehr wichtig, daher Vorschlag zur Gründung einer Arbeitsgruppe aus Politik und Verwaltung zur Erarbeitung Übergangslösung
- Beteiligung der Öffentlichkeit in Form eines Workshops denkbar

Mögliche Interimsparkplätze



Beschlussvorschlag

1) Der Stadtrat der Stadt Lindau beschließt die Erarbeitung einer Übergangslösung zur Parkierung während der Gartenschau 2021 und der Bauphase auf dem Karl-Bever-Platz.

2) Der Stadtrat beschließt die Gründung einer Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung und des Stadtrates zur Erarbeitung der Übergangslösung.

Ende