

Sitzungsvorlage

Nr. 3.1-999/2022/1

Gremium	Termin	Behandlung	TOP
Hauptausschuss	26.09.2022	nicht öffentlich	
Stadtrat	12.10.2022	öffentlich	

Betreff: Beschluss zum Erwerb des Parkdecks in der Parkstraße mit Toiletten- und Müllhaus einschließlich Treppe

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Erwerb des Parkdecks mit den Flurstücken 247/4 und 247/7 Gemarkung Frankenberg sowie einer Teilflächen aus dem Flurstücke 248/5 Gemarkung Frankenberg mit ca. 1.420 m² von der Sparkasse Mittelsachsen zu einem Preis von ca. 69.580,00 EUR. Mit erworben werden die Gebäuden Toiletten- und Müllhaus sowie die Treppe mit dem dazugehörigen Grundstück aus dem Flurstück 248/5 Gemarkung Frankenberg.

Sachverhalt:

Das Parkdeck in der Parkstraße wurde in den Jahren 1996/97 als Gemeinschaftsprojekt der Sparkasse Mittweida und der Stadt Frankenberg/Sa. errichtet. Das Gesamtareal umfasst insgesamt 70 PkW-Stellplätze, jeweils 35 Plätze im Unter- und Oberdeck, eine WC Anlage und ein Müllgebäude.

Die Bauherrenfunktion hat die Sparkasse Mittweida jetzt Sparkasse Mittelsachsen für beide Parteien wahrgenommen.

Die Aufteilung der Kosten wurde auf Basis des Angebotes von HTB Rochlitz vom 19.11.1997 festgelegt. Die Kosten der Baufeldfreimachung wurden je zur Hälfte getragen.

Das Parkdeck mit Tragwerkskonstruktion und Stahlterrasse wurde von der Stadt Frankenberg/Sa. finanziert und befindet sich auf dem Flurstück der Sparkasse. Zur Nutzung wurde eine Vereinbarung zwischen der Sparkasse Mittelsachsen und der Stadt Frankenberg/Sa. abgeschlossen.

Alle baulichen Anlagen und Gründungen auf den Flurstücken der Sparkasse Mittweida sind im Eigentum der Sparkasse Mittweida. Der Besitz der Kreissparkasse umfasst weiter

ebenfalls den Fußweg einschließlich Gabionen auf dem städtischen Flurstück 206 Gemarkung Frankenberg.

Alle baulichen Anlagen und Gründungen auf den Flurstücken der Stadt Frankenberg/Sa. sind Eigentum der Stadt Frankenberg/Sa. In den Besitz der Stadt Frankenberg/Sa. gehen per Vertrag außerdem über

- Toilettenanlage einschließlich Versorgungsleitungen auf die Dauer von 50 Jahren (Laufzeit bis 01.07.2045)
- Parkdeck Ebene 2, einschließlich Stützen und Fundamente für die Dauer von 25 Jahren (Laufzeit bis 01.09.2022)
- Treppe und Fußweg auf dem Flurstück 248/5 Gemarkung Frankenberg
- Treppe zum Parkdeck Ebene 2 auf die Dauer von 25 Jahren (Laufzeit bis 01.09.2022)

Die Flächen Parkdeck, im Eigentum der Sparkasse, wurden für die Laufzeit der Nutzung (25 Jahre) zeitlich befristet öffentlich gewidmet.

Es wurde vereinbart, dass nach Ablauf der Nutzungszeit die Stadt Frankenberg/Sa. und die Sparkasse Mittweida bzw. deren Rechtsnachfolger über die weitere Verwendung des oberen Parkdecks und der dazugehörigen Treppen und Wege verhandeln.

In der Vereinbarung ist die Stadt Frankenberg/Sa. eine Sanierungsverpflichtung eingegangen. Im Laufe der Nutzungszeit wurden Verschleißerscheinungen am Bauwerk sichtbar. Die Sparkasse hat aufgrund von Anliegerbeschwerden seit dem Jahr 2014 die Stadt schriftlich über den Zustand informiert und auf die Unterhaltungslast hingewiesen. Durch die Stadt wurden die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen vernachlässigt. Im Jahr 2018 wurde die Stadt durch die Sparkasse erneut auf den unbefriedigenden Zustand hingewiesen, woraufhin ein technisches Gutachten im Auftrag der Stadt erstellt wurde. Über den Bauzustand des Parkdecks wurde der technische Ausschuss am 11.06.2019 informiert.

Das Ergebnis der Untersuchung vom Parkdeck, Kirchgasse 7a in Frankenberg sagt aus, dass der Konstruktionsbeton des Oberdeckes parallel zu den Stahlunterstützen Trennrisse aufweist. In den Tiefpunkten von Einläufen ist der Beton bereits ausgebrochen, partiell Korrosion an Strahlträgern und Auflagenflanschen, partiell austretende Aussinterungen am Unterdeck, Betondecke teilweise durchfeuchtet und abgeplatzte Beschichtungen wurden bestätigt. Die Risse sind vstl. aus einer falschen statischen Lastannahme, einer Fehlbelastung und dem Eintrag von Tausalz entstanden.

Für eine Bauwerkssanierung sind gemäß des Wertgutachtens des Gutachterausschusses des Landkreises Mittelsachsen vom 05.05.2020 erforderlich:

- komplette Abtragung des Oberdeckes, Entsorgung des Betons und anfallenden Bauschutts
- Wiederverwendung der Stahlträger nach Bestrahlung und Oberflächensanierung
- Aufbringen eines neuen Betontragwerks, incl. Abdichtung auf Bitumenschweißbahn und Deckschicht auf Asphaltbeton

Die Baukosten für Sanierung werden nach überschlägige Kostenkalkulation mit ca.260.000,00 € angegeben (Stand 2019).

Eine Sanierung und Instandhaltung ist auf Grund fehlender finanzieller Mittel nicht erfolgt. Das Parkdeck wurde daraufhin aus Sicherheitsgründen für die öffentliche Nutzung gesperrt.

Die Stadt Frankenberg/Sa. hat mit der Sparkasse Mittelsachsen Verhandlungen zur weiteren Verwendung des Parkdecks aufgenommen. Der Vorschlag ist, die Fläche des Parkdecks von der Sparkasse Mittelsachsen zu erwerben.

Grundsätzlich ist die Sparkasse Mittelsachsen bereit, die Flächen an die Stadt Frankenberg/Sa. zu veräußern. Zur Kaufpreisfindung hat die Stadt Frankenberg/Sa. den Gutachterausschuss des Landkreises Mittelsachsen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Das Gutachten weist einen Wert von 1,00 € aus. Zu diesem Wert ist die Sparkasse nicht bereit zu veräußern. Sie weist darauf hin, dass der bauliche Zustand des Parkdecks und die erfolgte Sperrung, Resultat fehlender Instandhaltung und Sanierung ist, was durch die Sparkasse nicht zu vertreten ist.

Grundlage für den Kaufpreis ist der Bodenrichtwert für Grund und Boden lt. Gutachterausschuss. Dieser ist mit 49,00 €/m² ausgewiesen. Der Preis ist nicht mehr verhandelbar.

Die von der Stadt vorgeschlagene ca.-Fläche gemäß Anlage beträgt 1.420 m². Der Kaufpreis beträgt somit ca. 69.580,00 €. Die Stadt erwirbt ebenso die Gebäude Toiletten- und Müllhaus sowie die Treppe mit dazugehörigem Grundstück.

Bei Vermietung der 35 Stellplätze im Unterdeck würde die Stadt bei einer monatlichen Miete von 25,00 € je Stellplatz Einnahmen von jährlich 10.500,00 € erzielen können.

Der Hauptausschuss und der Technische Ausschuss haben in ihren Sitzungen am 13.09. bzw. 14.09.2021 beraten und empfehlen o.g. Beschlussfassung. Aufgrund der Haushaltlage wurde der Beschluss bisher nicht gefasst.

Die Gesamtkosten für den Erwerb i.H.v. voraussichtlich 80.000 EUR (incl. Nebenkosten) sind bei der Aufstellung des Haushaltes 2023 mit aufzunehmen. Weiter sind die Grundstücke für die zukünftige Bewirtschaftung in das Anlagevermögen des Eigenbetriebes „Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.“ aufzunehmen.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 26.09.2022 beraten und empfiehlt dem Stadtrat mehrheitlich die Beschlussfassung.

Finanzielle Auswirkungen

Ergebnisplan	<input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzplan	<input checked="" type="checkbox"/>	
Bezeichnung:		Allg. Bauangelegenheiten/Liegenschaftsverwaltung/Erwerb und Veräußerung von Grundstücken
Budget/Produkt/Maßnahme:		2100/11.13.02.01/8810G002
Bezeichnung:		Erträge aus Veräußerung unbewegl. Vermögen
Kostenart:		506100/682100
Planansatz 2023:		100.000,00 EUR
Mittelübertragung aus Vorjahren:		EUR
Ausgaben:		80.000,00EUR

Deckungsvorschlag:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Apl./üpl. <input checked="" type="checkbox"/> Budget
Betrag	
Bezeichnung: Budget/Produkt/Maßnahme: Kostenart:	
Finanzielle Auswirkungen:	
a) einmalige Kosten:	
Gesamtkosten der Maßnahme:	80.000,00 EUR
./. Einnahmen (Zuschüsse, Spenden etc.):	
Eigenanteil:	80.000,00 EUR
b) jährliche Folgekosten	
Laufende Aufwendungen aus Betrieb und Unterhaltung	
Abschreibungen	
./. erwartete Erträge (z. B. aus Miete, Gebühren)	
./. Erträgen aus Auflösung von Sonderposten	
Jährliche Belastung:	

Budgetverantwortlicher

Fachbediensteter für Finanzen

Bürgermeister

Amtsleiter

Anlage: Übersichtsplan