



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03660**
Datum: 20.11.2003
Bezug-Nummer. III/2003/02983
Kostenstelle/Unterabschnitt: 66.30.1330/ 1.6300.658000
Verfasser: FB Tiefbau/Straßenverkehr
Abt. 66.3

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	21.10.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Beschäftigung und Liegenschaften	04.11.2003	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach VOB, VOL und HOAI	06.11.2003	öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	11.11.2003	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen und städtische Beteiligungsverwaltung	18.11.2003	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	19.11.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.11.2003	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Neue Messe Halle-Bruckdorf
Etwaige Schaffung weiterer Stellplätze im Umfeld**

Beschlussvorschlag:

1. Prioritätenbeschluss

Der Stadtrat beschließt, die gemäß Beschluss-Nr. III/2003/02983 vom 26.03.2003 geplanten Investitionsmaßnahmen für die Jahre 2003 und 2004 zur Erschließung des Messestandortes mit höchster Priorität in den genannten Jahren einzuordnen und umzusetzen.

2. Beschluss zum Eigenmitteleinsatz

Sollte es gelingen, durch die Ansiedlung eines weiteren, von der Messegesellschaft vermittelten Investors GA-Fördermittel für die Herstellung der Planstraße A und der Alwinenstraße zu gewinnen, so wird die Stadt die dadurch ersparten Eigenmittel zur Schaffung weiterer Parkplätze im Umfeld der Messe einsetzen.

3. Variantenbeschluss für weitere Stellplätze

Unter dem Vorbehalt einer GA-Förderung im Sinne der Ziffer 2 ergeben sich folgende Varianten:

- A** Lage: nordwestlich vom Messegelände
Qualität: Schotterrasen
Anzahl: max. 900 Stellplätze im Falle einer optimalen GA-Förderquote
Gestehungskosten: rd. 600 TEUR
- B** Lage: südwestlich vom Messegelände
Qualität: Pflaster/Rasengitter/Beleuchtung etc.
Anzahl: max. 300 Stellplätze im Falle einer optimalen GA-Förderquote
Gestehungskosten: rd. 780 TEUR

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Variante A umzusetzen.

4. Beschluss zur Baudurchführung

Unter dem Vorbehalt einer tatsächlichen GA-Förderung im Sinne der Ziffer 2 erteilt der Stadtrat der Stadtverwaltung den Verhandlungsauftrag, mit der Messegesellschaft einen Kaufvertrag vorzubereiten, wonach die Stadt die in Ziffer 3 dargestellte Parkplatzanlage von der diese errichtenden Messegesellschaft aufkauft, dieser Kaufvertrag ist dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
Die in Ziffer 3 genannten Investitionssummen sind als Festpreis Vertragsinhalt.

5. Beschluss zur Baudurchführung

Unter dem Vorbehalt einer tatsächlichen GA-Förderung im Sinne der Ziff. 2. erteilt der Stadtrat der Stadtverwaltung den Verhandlungsauftrag, mit der Messegesellschaft einen Kaufvertrag vorzubereiten, wonach die Stadt die in Ziff. 3 dargestellte Parkplatzanlage von der diese errichtenden Messegesellschaft aufkauft. Dieser Kaufvertrag ist dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
Die in Ziff. 3 genannten Investitionssummen sind als Festpreis Vertragsinhalt.

Finanzielle Auswirkung:

Haushaltsstelle: VerwHH :

1. Variante A	VermHH :	2.8400.340200.007	55.000,00 EUR	} Einnahmen
		2.8400.365000.007	1.027.800,00 EUR	
		2.8400.361000.007	748.000,00 EUR	
		2.8400.932000.007	372.000,00 EUR	} Ausgaben
		2.8400.950000.007	3.946.200,00 EUR	

2. Variante B - siehe 1. Variante -

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Begründung:

A. Vorbemerkungen

Die Stadt steht auf Grund der Beschlusslage vom 26.03.2003 in der Pflicht, bis Ende 2004 die für den Messebetrieb erforderlichen und von der Messegesellschaft vehement geforderten ca. 1000 Parkplätze zu errichten. Dies ist ebenso wie eine angemessene Anbindung des Messegeländes eine unverzichtbare Geschäftsgrundlage für die gedeihliche Entwicklung dieses Messestandortes. Der bisherige Messebetrieb wird durch provisorische Parkplätze auf dem Messegelände gesichert. Der Parkplatz West wurde bereits geschottert und gemäß Bauablaufplan wird die Alwinenstraße gebaut.

Verwiesen sei auf vorhergehende Ratsbeschlüsse, aus denen die Messegesellschaft weitergehende Forderungen bezüglich Umfang der Parkplätze und bezüglich Schnelligkeit ihrer Schaffung aufmacht.

Die Nutzung der Parkplätze auf dem Messegelände ist bis zum 31.12.2004 befristet und nur unter Einschränkungen (aus Lärmschutzgründen nur tagsüber nutzbar) möglich. Eine dauerhafte Nutzung ist gemäß B-Plan 71 bislang nicht statthaft.

Bei dauerhafter Herstellung dieser Stellplätze auf dem Baugrundstück der Messe (am Standort der derzeitigen provisorischen Stellplätze) sind gemäß Schallschutzgutachten zum Vorhaben bautechnische Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Umfang wären diese vergleichbar mit den am ursprünglichen Standort vor der Messe erforderlichen drei Erdwällen.

Die Messegesellschaft will darüber hinaus weitere Parkplätze im unmittelbaren Umfeld des Standortes geschaffen wissen. Neben der allgemeinen Standortverbesserung glaubt die Messegesellschaft damit, die bauaufsichtlichen Tatbestandsvoraussetzungen zu erfüllen, um eine laufende, vorbehaltlose multifunktionelle Nutzung des Messegeländes in Halle-Bruckdorf sicherzustellen. Die Messegesellschaft macht zu alledem bislang die Forderung auf, dass sie selbst diese zusätzlichen Stellplätze schaffen und sodann der Stadt mitsamt den erforderlichen Grundstücken verkaufen will.

Die Stadtverwaltung ist vorbehaltlos bemüht, die bestmöglichen Konditionen für die Entwicklung des Messegeländes zu schaffen und zu befördern.

B. Beschlusspunkte im Einzelnen

1. Prioritätenbeschluss

Der Prioritätenbeschluss soll absichern, dass die für die Parkplätze entsprechend Beschluss III/2003/02983 vorgesehenen Mittel trotz aller Sparzwänge der Stadt zur Verfügung stehen. Zudem erachten die Messegesellschaft und ihre kreditierenden Banken es als unabdingbar, eine solche Sicherung für die Suche nach weiteren Investoren zwecks Gewinnung von GA-Fördermitteln herzustellen.

2. Beschluss zum Eigenmitteleinsatz

Sowohl die Messegesellschaft als auch die Stadtverwaltung sind weiterhin bemüht, einen für eine GA-Förderung erforderlichen weiteren Investor zu gewinnen.

Sollte dies gelingen, wären die Erschließungsstraßen (Planstraße A, Alwinenstraße) förderfähig.

Ein vorzeitiger Maßnahmebeginn wurde im Rahmen der bisherigen Bemühungen um Fördermittel durch das Landesförderinstitut vor Beginn der Bauarbeiten erteilt. Damit ist die Erlangung der Förderung zum jetzigen Zeitpunkt noch möglich.

Im Ergebnis der GA-Förderung könnte die Stadt Halle in Abhängigkeit von der Förderquote bisher eingeplante Eigenmittel einsparen. Wenn man von einer erreichbaren

Förderquote von 75 % - so die bislang unverbindliche, sich aber im Rahmen des Üblichen bewegend Aussage des Landesförderinstituts - ausgeht, würde sich das wie folgt darstellen:

	bisheriger Eigenmitteleinsatz	75 % GA-Förderung	Verbleibende Eigenmittel
Planstraße A	491.000,00	368.250,00	122.750,00
Alwinenstraße	506.000,00	379.500,00	126.500,00
Gesamt	997.000,00	747.750,00	249.250,00

Diese eingesparten Eigenmittel (bei 75% Förderung = 747.750,00 EUR) sollen zur Schaffung weiterer Parkplätze im Umfeld der Messe eingesetzt werden. Dadurch können in Abhängigkeit vom Variantenentscheid bis zu 900 zusätzliche Bedarfsparkplätze für Großveranstaltungen geschaffen werden.

Für die Wirtschaftlichkeit der Messe wird die multifunktionale Nutzung als wichtiger Faktor angegeben. Diese Nutzung beinhaltet nach Messeangaben Großveranstaltungen mit bis zu 10.000 Besuchern. Hierfür sind, laut Prüfung durch den Fachbereich Bauordnung und Bestätigung durch das Regierungspräsidium Halle ca. 2000 PKW-Stellplätze erforderlich. Bisher sind ca. 1000 Stellplätze eingeplant. Mit den weiteren 900 wären die erforderlichen 2000 annähernd erreicht.

Im Falle einer GA-Förderung kann der Erschließungsumfang, der durch die Stadt Halle erbracht wird, über den Umfang des Stadtratsbeschlusses vom 26.03.2003 hinaus erweitert werden.

Der Umfang wird von der Höhe der eingesparten Eigenmittel bestimmt. Die Leistungen für die Erschließung der Messe sind damit begrenzt. Darüber hinausgehende Leistungen sind nicht möglich.

3. Variantenbeschluss für weitere Stellplätze

In der Anlage sind zwei Varianten zum weiteren Vorgehen bei der Schaffung zusätzlicher Parkplätze gegenübergestellt.

Variante A stellt den von der Stadtverwaltung erarbeiteten Lösungsansatz dar und Variante B wurde von der Messengesellschaft eingebracht.

Über die in der Anlage dargestellten Fakten hinaus sollte Folgendes bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden:

- Mit Variante A wäre die erforderliche Stellplatzanzahl für die multifunktionale Nutzung erreichbar. Die Lage der Parkplätze zum Haupteingang wird jedoch von der Messengesellschaft als ungünstig erachtet.
- Variante B liegt näher zum Eingang, ist aber erheblich teurer und ermöglicht nur ca. 300 Stellplätze und damit keine multifunktionale Nutzung in der angestrebten Größenordnung. Um sich hier der dafür erforderlichen Anzahl anzunähern, wäre über die Änderung des B-Planes Nr. 71 die Dauerhaftigkeit der bisher befristeten Stellplätze auf dem Messegelände herzustellen. Die dadurch entstehenden Kosten wären ebenfalls über die eingesparten Eigenmittel abzudecken. Wie und ob der erforderliche Schallschutz zu erreichen ist, müsste durch ein entsprechendes Gutachten geprüft werden. Nach dem bisherigen Sachstand im Rahmen der Bauleitplanung wurde gutachterlich die Unverträglichkeit einer solchen multifunktionellen Nutzung aufgezeigt. Darüber hinaus ist laut Einschätzung der Bauordnung das Messegebäude - trotz aller Hinweise der Stadtverwaltung - mit einer Schalldämmung errichtet worden, die eine Minderung der Immissionen auf ein verträgliches Maß bei multifunktionellen

Nutzungen mit Überschreitung eines mittleren Innenraumpegels von 95 dB (A) bedauerlicherweise ausschließt.

Zum Vergleich: Der für die Neue Messe festgelegte Schall-Innenraumpegel ist identisch mit dem in der Diskothek des Charlottencenters („Tollhaus“) gemessenen Wert von 95 dB (A).

- Zu beachten ist weiterhin, dass Variante B die potentielle Gewerbefläche, welche für den erforderlichen zusätzlichen Investor am besten geeignet wäre, blockieren würde. Der Eigentümer dieser Fläche, die Viterra AG, will nach eigenem Bekunden diese Fläche erst nach Abschluss privatwirtschaftlicher Verhandlungen mit Dritten und nach Abriss der darauf vorhandenen Gebäude vermarkten. Eine Bautätigkeit auf dieser Fläche ist daher nicht vor dem Jahreswechsel 2003/2004 zu erwarten.
- In jedem Falle ist geplant, die Bewirtschaftung dieser eng und ausschließlich mit dem Messebetrieb verzahnten Parkplätze der Messegesellschaft anzubieten. Diese hat dem zugestimmt. Sie wäre demzufolge für den Unterhalt der Parkplätze zuständig und könnte sie in diesem Sinne auch selbst bewirtschaften. Damit stellen sich die etwaigen weiteren Parkplätze als eine Investition dar, die fast ausschließlich dem Betrieb der privaten Messegesellschaft dient. Demzufolge ist der Wunsch dieses Investors nach der Gestaltungsvariante B in einer Gesamtabwägung hinreichend zu würdigen.

4. Beschluss zur Übertragung der Baudurchführung

Die Messegesellschaft fordert seit geraumer Zeit, den Bau dieser Parkplätze auf Kosten der Stadt selbst durchzuführen. Hierzu will sie die erforderlichen Grundstücke aufkaufen, die Parkplätze bauen und sodann das fertige Produkt an die Stadt veräußern. Als ausreichende Sicherheit fordert die Messe eine vorbehaltlose Beschlussfassung des Stadtrates.

Nachdem das Regierungspräsidium seine ursprünglichen vergaberechtlichen Bedenken zu dieser Konstruktion hinten angestellt hatte, wäre eine solche kaufvertragliche Regelung zumindest denkbar.

Für den Abschluss eines Kaufvertrages mit der Messegesellschaft im Jahre 2003 für Bauleistungen und Vergütungsansprüche in den Jahren 2003 und 2004 wäre freilich eine Verpflichtungsermächtigung erforderlich. Haushaltsrechtlich möglich - auch ohne Verpflichtungsermächtigung - wäre freilich ein Ratsbeschluss im Jahr 2003 oder 2004 und ein vollziehender Vertragsabschluss erst im Jahr 2004. Die Messegesellschaft wäre hiermit einverstanden.

Unbestritten wird es auch sein, dass ein Privater ohne das zeit- und flexibilitätsraubende Kommunalrecht - sowohl Vergabe- als auch Haushaltsrecht - schneller solche Baumaßnahmen durchführen kann.

Dem stehen seitens der Stadtverwaltung folgende Bedenken gegenüber.

- Eine deutliche Kostenersparnis beim bzw. durch den Verzicht auf Ausschreibung ist bei den derzeitigen Tiefpreisen fraglich.
- Wie der zeitliche Bauablauf erfolgen soll, wurde bisher noch nicht dargelegt. Die aktuelle Situation bezüglich des von der Messegesellschaft als Parkplatzfläche vorgesehenen Viterra-Grundstückes ermöglicht aber praktisch keinen Zeitgewinn.
- Mit „Priorität“ gemäß Beschlussziffer 1 kann auch die Stadtverwaltung entsprechend zügig bauen. Eine Realisierung bis Mitte 2004 ist vorstellbar.
- Die fachliche Kompetenz der Messegesellschaft als Grundlage einer eventuellen Übertragung der Baudurchführung ist in soweit fraglich, dass sie für eine

Messegesellschaft nicht selbstverständlich bzw. erforderlich ist.

- Die Realisierung bei einer Übertragung an die Messegesellschaft würde wohl per Festpreis geregelt werden müssen.
Die Sicherung der Qualität ist dabei zumindest problematisch.
Gleichzeitig gilt es zu sichern, dass die Mittel tatsächlich in die künftig öffentlichen Parkplätze fließen.
- Die bisherigen Behauptungen der Messegesellschaft, nur bei einem eigenhändigen Bau von Parkplätzen könne sie die stets angekündigten bzw. angedeuteten Investoren gewinnen, wurde bislang mit keinen Tatsachen plausibel belegt.

Nach Abwägung der o.g. Punkte hält die Stadtverwaltung einen Bau durch die Messegesellschaft und einen Ankauf durch die Stadt trotz aller Bedenken für die Vorzugsvariante.

Entscheidend ist, dass mit einer solchen vertraglichen Verpflichtung eine auch haushaltsrechtliche Sicherheit besteht, dass tatsächlich unverzüglich die Parkplätze realisiert werden - so die Bestätigung der kreditierenden Bank der Messegesellschaft.

Anlagen:

- Variantendarstellung (Anlage 1)
- Finanzierungsplan ALT (Anlage 2)
- Finanzierungsplan NEU (Anlage 3)