



CDU/FDP-Fraktion

Datum: 2018-02-14

---

**Anfrage/Antwort**

**Drucksachen-Nr.**  
**F-6110/2018**

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtverordnetenversammlung	27.02.2018

---

**Titel:**

**Anfrage zum Beschluss Baukostenbeteiligung Parkhaus**

---

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Christoph Guhlke

Gesendet: Mittwoch, 14. Februar 2018 14:25

An: buergermeisterin@luckenwalde.de; presse@luckenwalde.de

Cc: CDU-FDP-Fraktion; Sven Petke;

Betreff: Anfrage zum Beschluss Baukostenbeteiligung Parkhaus

Sehr geehrte Frau Herzog- von der Heide,

ich bitte um kurzfristige Beantwortung folgender Fragen:

1. Wann wurde der Beschluss in der SV gefasst, sich als Stadt Luckenwalde am Neubau des Parkhauses mit umgerechnet ca. 350.000 EUR zu beteiligen? (Bitte fügen Sie ihrer Antwort die Beschlussvorlage nebst Begründung und eine Kopie des entsprechenden Sitzungsprotokolls bei)

2. Wann wurde die Baugenehmigung für das Parkhaus erteilt? (eine Kopie der Genehmigung müsste in dem Planungsamt der Stadt Luckenwalde vorliegen, da Sie am Genehmigungsverfahren als Behörde beteiligt war)

Es würde mich freuen, wenn Ihnen eine Beantwortung vor der am Freitag stattfindenden Sitzung der CDU/ FDP- Fraktion möglich wäre. Besten Dank dafür im Voraus.

Freundliche Grüße

Christoph Guhlke

**Antwort der Verwaltung:**

15.02.2018

Zu 1.

Der konkrete Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, sich an der Finanzierung von Stellplätzen im Parkhaus zu beteiligen, wurde am 17.12.2002 in Modifikation des Beschlusses vom 04.07.2000 gefasst.

Beide Beschlüsse wie auch Auszüge aus den Protokollen der jeweiligen Stadtverordnetenversammlung sind als Anlage beigefügt.

Zu 2.

Die Baugenehmigung wurde am 17.12.1998 erteilt.

Herzog-von der Heide  
Bürgermeisterin

Anlage

Stadt Luckenwalde  
Der Bürgermeister

2. Beig./Amt 60/Amt 66

öffentlich  
 nichtöffentlich

---

**Beschlussvorlage**  
3367/2000

**Drucksachen-Nr.**

Anzeigepflichtig       Genehmigungspflichtig       Veröffentlichungspflichtig

---

1. Fassung vom:

Beratungsfolge:

BPU-Ausschuss

Finanzausschuss

Hauptausschuss

Stadtverordnetenversammlung

Sitzungstermin:

18. Mai 2000

7. Juni 2000

~~20.~~ 22. Juni 2000

4. Juli 2000

---

**Titel:** Nutzungsrechte am Parkhaus Am Nuthefließ

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, mit dem Eigentümer des Parkhauses "Am Nuthefließ" eine über das Grundbuch zu sichernde Vereinbarung zu treffen, nach der an 120 Parkplätzen ein dauerhaftes öffentliches Nutzungsrecht zugunsten der Stadt Luckenwalde bestellt wird.

Dafür leistet die Stadt im Jahr 2001 eine einmalige Zahlung von 666.000 DM.

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja

nein

Gesamtkosten

jährliche Folgekosten

Haushaltsstelle

---

ca. 666.000 DM

keine

61029.98600 (Investitionsplan)

Bestätigung Kämmerei:

---

.....  
Bürgermeister

.....  
Beigeordnete

.....  
Amtsleiter Bauverwaltung

.....  
Amtsleiter Tiefbau

---

**Sitzungsergebnisse:**

	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltung
BPU-Ausschuss	8	0	0
Finanzausschuss	5	0	0
Hauptausschuss	10	0	0
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **Erläuterung:**

Der Bebauungsplan Nuthe-Innenstadt wurde zugunsten von drei Parteien erstellt und von ihnen finanziert: der Landkreis Teltow-Fläming benötigte ihn zur Schaffung des Baurechtes für das Kreishaus, die GG-Grundfond wegen des Bauvorhabens "Kino und Geschäftshaus" und schließlich die Stadt zur Sicherung der Verbindungsstraße zwischen Kleiner Haag und Zinnaer Straße. Im Interesse aller Parteien stand die Errichtung eines Parkhauses. Es sollte dazu dienen, den Bedarf, der durch die Besucher der Kreisverwaltung, des Geschäftshauses und des Kinos verursacht wird, zu decken. Die Stadt wollte darüber hinaus auch zur Verbesserung der innerstädtischen Parksituation beitragen und deshalb zusätzliche bis zu 50 Stellplätze "einkaufen".

Nach einer langen Planungsphase, diversen Umplanungen und einer zügigen Realisierungsphase steht nun fest, dass 205 Stellplätze entstehen werden. Davon will der Landkreis 50 Stück dauerhaft mieten. Der Investor benötigt für sein Kino 47 Plätze und für das Geschäftshaus nebst Wohnungen 71 Plätze. Die für die Stadt geschaffene Kapazität beläuft sich auf 37 weitere Plätze. Die Stadt zahlt hierfür die anteiligen Entstehungskosten, die konkret nachgewiesen werden. Sie belaufen sich auf ca. 18.000 DM pro Stellplatz. Sie liegen damit deutlich unter der Kostenschätzung von 22.500 DM pro Platz. Sie sollen finanziert werden aus Ablösebeiträgen für Stellplätze, die die Stadt mittlerweile eingenommen hat. Denn die Einnahmen aus Stellplatzablösebeträgen müssen wieder für die Schaffung von Stellplätzen verwendet werden. Im Investitionsplan ist für das Jahr 2001 eine Ausgabe von 800.000 DM eingeplant, um die Beteiligung am Parkhaus zu finanzieren.

Der Eigentümer und die Stadtverwaltung sind sich darin einig, dass das Parkhaus nach einem einheitlichen Regime zu führen ist. Dem stände entgegen, wenn für die Stadt 37 konkrete Plätze ausgewiesen würden. Als Lösung wurde deshalb entwickelt, dass der Eigentümer ca. 35 Plätze auf den oberen Decks fest vermieten darf. Seine übrigen und die der Stadt bilden einen Pool von 120 Plätzen auf den unteren Decks. Diese Fläche wird einheitlich als öffentlich nutzbare Parkfläche ausgewiesen. Die Stadt erhält an allen 120 Plätzen ein öffentliches Nutzungsrecht, das im Grundbuch gesichert wird und damit auch dauerhaft besteht, selbst für den Fall, dass ein Eigentümerwechsel stattfindet. Die Stadt wird von den Folgekosten der Bewirtschaftung frei gestellt.

Das Parkhaus ist dann für jedermann nutzbar, egal ob er ein Geschäft auf dem Boulevard oder das Kino oder das Arbeitsamt besuchen will. Wenn sich der Landkreis mit den für ihn bestimmten Plätzen der Lösung anschließt, kann die öffentlich nutzbare Fläche noch erweitert werden.

Folgendes Nutzungskonzept ist vorgesehen:

Für die Akzeptanz des Parkhauses ist es notwendig, dass die Nutzung unentgeltlich erfolgen kann. Um die Hemmschwelle, es zu befahren, abzumildern, soll es -zumindest in der ersten Zeit- auch nicht mit einer Schranke ausgestattet werden. Um jedoch zu verhindern, dass es von Dauerparkern "missbraucht" wird, soll eine Parkhöchstdauer von drei Stunden festgeschrieben werden. Eine entsprechende Beschilderung aufgrund verkehrsrechtlicher Anordnung wird erfolgen. Dem Parkhausnutzer wird aufgegeben, eine Parkscheibe zu nutzen. Überschreitet er die zulässige Parkzeit, so kann dieses Fehlverhalten mit einem Verwarngeld geahndet werden. Die Flächen, die für die Vermietung vorgesehen sind, werden von der verkehrsrechtlichen Anordnung ausgenommen.

**Auszug - Niederschrift  
der 16. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 04.07.2000**

**I. ÖFFENTLICHER TEIL**

5. 8            Drucksachen-Nr. 3367/2000  
                 Nutzungsrechte am Parkhaus "Am Nuthefließ"

Veränderungen:

**[X] öffentlich** anstatt nichtöffentlich

Sitzungsdatum:    Hauptausschuss            **22.06.2000** anstatt 20.06.2000

**Frau Scheer** fragt nach, ob das Parkhaus pünktlich eröffnet wird.

**Frau Herzog-von der Heide** informiert, dass ihr in zwei bis drei Wochen die Entscheidung dazu mitgeteilt wird.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt einstimmig (24):

"Der Bürgermeister wird ermächtigt, mit dem Eigentümer des Parkhauses "Am Nuthefließ" eine über das Grundbuch zu sichernde Vereinbarung zu treffen, nach der an 120 Parkplätzen ein dauerhaftes öffentliches Nutzungsrecht zugunsten der Stadt Luckenwalde bestellt wird.

Dafür leistet die Stadt im Jahr 2001 eine einmalige Zahlung von 666.000 DM."

Stadt Luckenwalde  
Die Bürgermeisterin

Amt 60

öffentlich  
 nichtöffentlich

---

**Beschlussvorlage****Drucksachen-Nr. 3794/2002**

Anzeigepflichtig       Genehmigungspflichtig       Veröffentlichungspflichtig

---

1. Fassung vom: 05.11.2002

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Finanzausschuss	19.11.2002
BPU-Ausschuss	28.11.2002
Hauptausschuss	03.12.2002
Stadtverordnetenversammlung	17.12.2002

---

**Titel: Nutzungsrechte am Parkhaus Am Nuthefließ**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:  
In Abänderung des Beschlusses Drucksachen Nr. 3367/2000 wird die Bürgermeisterin ermächtigt, in dem zwischen der Stadt und der Dreizehnte Immobilien KG BB-Grundfonds GmbH & Co zu schließenden Nutzungsvertrag zur Gewährung eines dauerhaften öffentlichen Nutzungsrechts an 120 Parkplätzen die ursprünglich vorgesehene Nutzungsentschädigung in Höhe von 340.520,00 € auf 360.000,00 € zu erhöhen.

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja       nein

---

Gesamtkosten	jährliche Folgekosten	Haushaltsstelle
--------------	-----------------------	-----------------

360.000,00 EUR	<input checked="" type="checkbox"/> keine	61029.98600
----------------	---	-------------

---

Bestätigung Kämmerei:

---

.....  
Bürgermeisterin

.....  
Beigeordneter

.....  
Amtsleiter

**Sitzungsergebnisse:**

	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltung
Finanzausschuss	.....4.....	.....0.....	.....0.....
BPU-Ausschuss	.....4.....	.....0.....	.....2.....
Hauptausschuss	...10.....	.....0.....	.....1.....
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	...24.....	.....1.....	.....1.....

## Erläuterung:

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 04.07.2000, Drucksachen-Nr. 3367/2000, wurde der Bürgermeister ermächtigt, mit dem Eigentümer des Parkhauses „Am Nuthefließ“ eine über das Grundbuch zu sichernde Vereinbarung zu treffen, nach der an 120 Parkplätzen ein dauerhaftes öffentliches Nutzungsrecht zugunsten der Stadt Luckenwalde bestellt wird. Als Gegenleistung hierfür sollte die Stadt im Jahre 2001 eine einmalige Zahlung in Höhe von 666.000,00 DM (340.520,00 €) leisten (vgl. die als Anlage beigefügte Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. 3367/2000 einschließlich Erläuterung).

Der ursprünglich ermittelten Nutzungsentschädigung für die vereinbarten 37 Stellplätze lagen Herstellungskosten pro Stellplatz von ca. 18.000,00 DM (9.203,00 €) zugrunde. Die Eigentümerin des Parkhauses hatte jedoch bei der damaligen Ermittlung der Herstellungskosten nicht berücksichtigt, dass sie für die Herstellung der Erschließungsstraße „Am Nuthefließ“ gemäß den §§ 127 ff Baugesetzbuch erschließungsbeitragspflichtig ist. Für das gesamte Grundstück „Am Nuthefließ“ (Kaufhaus und Parkhaus) wurde die Dreizehnte Immobilien KG BB-Grundfonds GmbH & Co als Eigentümerin im Jahre 2001 zu einem Erschließungsbeitrag in Höhe von 93.034,40 € herangezogen. Dieser Erschließungsbeitrag wurde durch die Grundstückseigentümerin vollständig beglichen. Die Aufwendungen der Eigentümerin für die Herstellung des Parkhauses haben sich demnach unter Berücksichtigung der gezahlten Erschließungsbeiträge auf 9.861,50 € pro Stellplatz erhöht. Bei einer für die Stadt vorzuhaltenden Kapazität von 37 Stellplätzen ergibt sich eine von der Stadt zu leistende Nutzungsentschädigung in Höhe von 364.875,50 €. Die Verwaltung und die Dreizehnte Immobilien KG BB-Grundfonds GmbH & Co einigten sich im Rahmen der Vertragsverhandlungen auf eine einmalige von der Stadt zu leistende Nutzungsentschädigung in Höhe von 360.000,00 €.

Ferner soll der Eigentümerin in dem zu schließenden Nutzungsvertrag die Möglichkeit eingeräumt werden, ab dem 01.01.2010 Parkgebühren bzw. Entgelte für die Nutzung des Parkhauses zu erheben. Die Höhe der dann zu erhebenden Gebühren bzw. Entgelte soll sich an den Parkgebühren in Städten vergleichbarer Größenordnung orientieren. Da die Stadt mit der Zahlung der einmaligen Nutzungsentschädigung von sämtlichen Folgekosten aus der Bewirtschaftung des Parkhauses freigestellt ist, ist langfristig gesehen zur Refinanzierung der laufenden Aufwendungen am Parkhaus, welche sich insbesondere aus der Bewirtschaftung des Objektes ergeben, eine Gebühren- bzw. Entgelterhebung unumgänglich. Der Umstand, dass eine mögliche Gebühren- bzw. Entgelterhebung zur Nutzung des Parkhauses erst ab dem 01.01.2010 erfolgen soll, steht vor dem Hintergrund, dass davon ausgegangen wird, dass das Parkhaus bis zu diesem Zeitpunkt den notwendigen Zuspruch bei den Nutzern gefunden hat.

Die langwierigen Vertragsverhandlungen sind auf den Umstand zurückzuführen, da in der Geschäftsführung der Eigentümerin des Parkhauses personelle Veränderungen stattgefunden haben.

**Auszug N I E D E R S C H R I F T**  
**der 38. Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2002**

**I. ÖFFENTLICHER TEIL**

**5.10 Drucksachen-Nr. 3794/2002**  
**Nutzungsrechte am Parkhaus „Am Nuthefließ“**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt mit 24 Ja-Stimmen, einer Gegenstimme und einer Stimmenthaltung:

„In Abänderung des Beschlusses Drucksachen Nr. 3367/2000 wird die Bürgermeisterin ermächtigt, in dem zwischen der Stadt und der Dreizehnte Immobilien KG BB-Grundfonds GmbH & Co zu schließenden Nutzungsvertrag zur Gewährung eines dauerhaften öffentlichen Nutzungsrechts an 120 Parkplätzen, die ursprünglich vorgesehene Nutzungsentschädigung in Höhe von 340.520,00 EUR auf 360.000,00 EUR zu erhöhen.“