



Botschaft

Datum 22. Januar 2013

Nr. 18

Gewährung eines Beitrags von 2 Mio. Franken aus der Spezialfinanzierung Parkierung an die Investitionskosten der Wohnpark Promenade AG für den Bau einer öffentlichen Parkierungsanlage

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Durch die von der Wohnpark Promenade AG geplante Wohnüberbauung auf dem ehemaligen Huber-Areal bietet sich der Stadt Frauenfeld die Gelegenheit, innenstadtnah öffentlichen Parkierungsbedarf abzudecken. Voraussetzung dafür ist ein Investitionskostenbeitrag von 2 Mio. Franken inklusive Mehrwertsteuer als Anteil an die Erstellungskosten für die öffentlich nutzbare Parkierungsanlage. Mit den regulären Gebühreneinnahmen lässt sich diese Tiefgarage unter den geltenden Rahmenbedingungen nicht kostendeckend betreiben, weshalb ein Investitionsbeitrag der Stadt Frauenfeld an die private Parkierungsanlage Sinn macht.

1. Ausgangslage

Mit dem Reglement über Fahrzeug-Abstellplätze und Einstellräume auf privatem Grund und Entrichtung von Ersatzabgaben (Abstellplatzreglement, APR) vom 1. März 1992 wurde ein Instrument für die Parkierungsregelung in der Stadt Frauenfeld geschaffen. Neben der allgemeinen Erstellungspflicht für Fahrzeug-Abstellplätze und Einstellräume (Autoabstellplätze) bei Neu- und Umbauten auf privatem Grund wird darin die Ersatzabgabe geregelt. Eine solche besteht gemäss Art. 11 APR, wenn die Erstellung der erforderlichen Autoabstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar ist und sich der Erstellungspflichtige nicht an einer Gemeinschaftsanlage - wie z.B. einer Tiefgarage - beteiligt. In weiten Teilen der Innenstadt - wie in der Altstadt-, der Vorstadt- und der Stadtkernzone - wird bei der Bewilligung von Neu- und Umbauten auf diese Möglichkeit zurückgegriffen. Mit dieser Ersatzabgabe sowie mit den allgemeinen Parkiergebühren wurde über einen längeren Zeitraum der

Fonds „Spezialfinanzierung Parkierung“ geüffnet, ohne dass neue öffentliche Parkierungsanlagen errichtet wurden (aktueller Stand: ca. 6.2 Mio. Franken). Gemäss Art. 16 APR dienen die Mittel der Spezialfinanzierung Parkierung der Errichtung, dem Betrieb und Unterhalt öffentlicher Parkierungsanlagen, der Beteiligung an gemischtwirtschaftlichen Gemeinschaftsanlagen sowie der Verwirklichung von flankierenden Massnahmen. Neben den jährlich wiederkehrenden Zahlungen an den Werkhof für den betrieblichen Unterhalt und an die Polizei für die Überwachung wurde zuletzt im Jahre 1996 eine Beteiligung an der Tiefgarage des Verwaltungs- und Geschäftshauses an der St. Gallerstrasse 11-17 (Amt für AHV/IV) aus dem Fonds „Spezialfinanzierung Parkierung“ getätigt. Tendenziell steigt der Saldo des Fonds um jährlich ca. 200'000 Franken.

2. Das Projekt der Wohnpark Promenade AG

Das Projekt der Wohnpark Promenade AG wurde von Harder Spreyermann Architekten, Zürich, entworfen und ist als Siegerprojekt aus einem privaten Architekturwettbewerb hervorgegangen. Es bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan Huber-Areal, welcher sich auf das Geviert zwischen Konvikt-Turnhalle, Promenadenstrasse, Schulstrasse und Spannerstrasse bezieht. Darin eingeschlossen sind die Denkmalschutzobjekte „Verlagsgebäude der Huber & Co. AG“ mit Staubeggtrakt und die Stadtvilla „Zum roten Haus“ mit dem historischen Garten. An der Nahtstelle zwischen der repräsentativen Ringbebauung entlang der Promenadenstrasse, welche im Wesentlichen durch die Aufreihung öffentlicher Gebäude gebildet wird, sowie dem dahinter liegenden, durch bürgerliche Solitärgebäude geprägten, begrünten Villenquartier entsteht auf dem frei werdenden Huber-Areal eine Wohnüberbauung mit knapp 70 Wohnungen, aufgeteilt in zwei relativ hohen Neubauten. Ein länglicher, leicht geknickter Baukörper enthält Mietwohnungen, während in einem kürzeren, parallel zum Hauptgebäude der ehemaligen Druckerei Huber & Co. AG liegenden Baukörper Eigentumswohnungen vorgesehen sind.

Im Gestaltungsplangebiet wird die oberirdische Parkierung für Motorfahrzeuge weitgehend aufgehoben. Es werden nur beim „Zum roten Haus“ zwei private Parkfelder und an der Staubeggstrasse zwei Parkfelder zur Kurzzeitparkierung erstellt. Der Bedarf an Autoabstellplätzen aus der neuen Wohnüberbauung wird durch eine Tiefgarage im ersten Untergeschoss mit über 100 Autoabstellplätzen abgedeckt. Es besteht nun für die Stadt Frauenfeld die Möglichkeit, mittels eines zweiten Tiefgaragengeschosses tagsüber eine öffentliche Tiefgarage betreiben zu lassen, zudem können Dauerparkfelder zur Verfügung gestellt werden. Dies stellt an dieser innenstadtnahen Lage eine grosse Chance dar. Denn neben vermiet- bzw. verkaufbaren Autoabstellplätzen können auch mindestens 60 Autoabstellplätze angeboten werden,

welche dem kurzfristigen öffentlichen Parkieren dienen. Der Zugang zur öffentlichen Tiefgarage erfolgt mittels Lift und Treppe durch einen ins Areal integrierten Pavillon:



Visualisiertes Bauprojekt, von der Staubeggstrasse betrachtet, mit dem Pavillon als Zugang zur öffentlichen Tiefgarage, Quelle: Bauherrschaft Huberareal

3. Betrieb / Kosten

Die Wohnpark Promenade AG erstellt und betreibt die Tiefgarage im 2. Untergeschoss auf ihre Rechnung und ihr Risiko, d.h. es wird keine separate Rechnung und keine Verteilung von Verlusten und Gewinnen geben. Die Betreiberin garantiert tägliche Mindestöffnungszeiten von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr. Die Stadt Frauenfeld leistet einen Investitionskostenbeitrag von 2 Mio. Franken an die Erstellungskosten aus dem Parkierungsfonds „Spezialfinanzierung Parkierung“ und sichert sich mittels einer Grunddienstbarkeit das Recht auf das öffentliche Parkieren auf mindestens 60 Autoabstellplätzen. Die Tarifgestaltung soll in Absprache mit der Stadt Frauenfeld erfolgen und sich an marktüblichen Preisen orientieren.

Bei einem Investitionsbeitrag von 2 Mio. Franken kostet ein öffentlicher Parkplatz für die Stadt 33'333 Franken (Annahme 60 PP). Diese Kosten für einen innenstädtischen und unterirdischen Autoabstellplatz bei teilweise schwierigem Untergrund sind im heutigen Vergleich als angemessen zu bezeichnen. Verdeutlicht wird dies mit dem Angebot für eine Beteiligung beim Bauvorhaben in der Hauptpost, wo 57'000 Franken pro Autoabstellplatz berechnet wurden.

4. Stand des Projekts und Terminplan

Bereits ab Herbst / Winter 2011 erfolgten Verhandlungen zwischen der Wohnpark Promenade AG und der Stadt Frauenfeld bezüglich eines Investitionsbeitrags an eine öffentliche Tiefgarage auf dem Huber-Areal.

Der Stadtrat erliess am 10. Januar 2012 den Gestaltungsplan „Huber-Areal“, welcher anschliessend vom 13. Januar bis zum 1. Februar 2012 öffentlich auflag. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Mit Schreiben vom 14. Februar 2012 wurde der Gestaltungsplan „Huber-Areal“ dem Departement Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (DBU) zur Genehmigung eingereicht. Während des Genehmigungsverfahrens teilte die Wohnpark Promenade AG mit Schreiben vom 21. März sowie 8. Mai 2012 der Stadt mit, das geplante öffentlich nutzbare zweite Tiefgaragen-Untergeschoss nicht zu realisieren. Dies veranlasste den Stadtrat, den Gestaltungsplan „Huber-Areal“ am 5. Juni 2012 aufzuheben. Dies wiederum führte seitens der Wohnpark Promenade AG zu einem Rekurs beim DBU und einer Einsprache bei der Stadt Frauenfeld gegen diesen Beschluss.

Die Wohnpark Promenade AG und die Stadt Frauenfeld konnten sich in der strittigen Frage betreffend Erstellung und Betrieb eines öffentlichen Parkgeschosses im Juli 2012 einigen. Nach Unterzeichnung einer gemeinsamen Vereinbarung am 3. August 2012 erliess der Stadtrat den unveränderten Gestaltungsplan „Huber-Areal“ am 7. August 2012 erneut. Dieser lag anschliessend vom 10. bis zum 29. August 2012 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Das Departement für Bau und Umwelt genehmigte den Gestaltungsplan „Huber-Areal“ am 2. November 2012.

Das Baugesuch lag vom 5. bis zum 27. Dezember 2012 öffentlich auf. Während dieser Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen und es kann davon ausgegangen werden, dass die Bewilligung zeitnah erteilt und mit dem Baugrubenaushub im Frühling 2013 begonnen werden kann. Die Inbetriebnahme der öffentlichen Tiefgarage ist derzeit auf den Frühling 2015 geplant.

5. Nutzen für die Stadt Frauenfeld

Ein wichtiges Ziel der aktuellen Stadtentwicklung besteht darin, in der Innenstadt von Frauenfeld oberirdische Autoabstellplätze durch unterirdische zu ersetzen und die freien Flächen anderen Nutzungen zuzuführen (vgl. Richtplan Siedlung und Verkehr vom 28. Juni 2011, 4.2 Verkehr).

Die geplante Tiefgarage als teilweise öffentliche Parkierungsanlage (im 2. Untergeschoss) auf dem Areal der Wohnpark Promenade AG wird den „Parksuchverkehr“ im nordöstlichen Bereich der Innenstadt reduzieren können. Das zusätzliche Angebot an Autoabstellplätzen entspricht einem Bedürfnis von Bewohnern, Angestellten, Besuchern und Kunden der Innenstadt (Altstadt und oberer Vorstadt). Im Gegenzug können oberirdische Autoabstellplätze entlang der Promenadenstrasse (ca. 10 Plätze) und vor dem derzeit sich im Umbau befindenden Regierungsgebäude (4 Plätze) aufgehoben werden.



Bestehende Parkierung entlang der Promenade



Bestehende Parkierung vor dem Regierungsgebäude

Durch die Aufhebung jener gefährlichen und nicht mehr dem heutigen Standard entsprechenden Längsparkierungen kann der Verkehrsfluss auf der Promenadenstrasse verbessert, die allgemeine Verkehrssicherheit erhöht und die Aufenthaltsqualität im Bereich der Kastanienallee und im Umfeld der Prunkbauten des Regierungsgebäudes, des ehemaligen Verlagsgebäudes sowie der Kantonsbibliothek gesteigert werden (im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege sind die drei Gebäude als „besonders wertvoll“ eingestuft). Damit kann ein wertvoller Beitrag zur Strassenraumgestaltung bei der für die Stadt Frauenfeld historisch bedeutsamen Promenadenstrasse geleistet werden.

6. Schlussfolgerungen

Mit dem Investitionsbeitrag zum Bau eines zweiten Untergeschosses, welches für eine öffentliche Parkierungsanlage mit mindestens 60 Autoabstellplätzen vorgesehen ist, bietet sich die seltene Möglichkeit, innenstadtnah zusätzlichen Parkraum zu schaffen. Zudem besteht voraussichtlich die Möglichkeit, dass sich Anwohner, Gewerbetreibende usw. sich ebenfalls an der Tiefgarage beteiligen und Parkplätze erwerben können. Im Gegenzug können oberirdische Autoabstellplätze an sensiblen Lagen aufgehoben werden. Mit dem Beitrag von 2 Mio. Franken aus dem Fonds „Spezialfinanzierung Parkierung“ können Mittel nach längerer Zeit der Äufnung ihrem Zweck entsprechend eingesetzt werden. Die Kosten werden als angemessen betrachtet, vor allem auch vor dem Hintergrund, dass das Risiko für den Bau und den Betrieb der Tiefgarage in privaten Händen liegt.

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden

A n t r a g :

Der Gewährung eines Beitrags von 2 Mio. Franken aus der Spezialfinanzierung Parkierung an die Investitionskosten der Wohnpark Promenade AG für den Bau einer öffentlichen Parkierungsanlage wird zugestimmt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Vorlage geht an das Büro des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragsstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 22. Februar 2013

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtmann Der Stadtschreiber

Im Anhang:

- Plan A3 mit Erdgeschoss, 1. und 2. Untergeschoss