

Punkt 13

AöR
0696/IX

Gremium: Verwaltungsrat der Stadtbetriebe öffentlich
Siegburg AöR
Sitzung am: 15.10.2026

Bauprojekt Zeithstraße

Sachverhalt des Vorstandes:

In der letzten Sitzung des Verwaltungsrates wurde die Wirtschaftlichkeit des Neubauvorhabens Wohnbebauung und Parkpalette Zeithstraße dargestellt. Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts mit dem Bau von 50 Wohnungen stellte sich bei Errichtung einer eingeschossigen anstelle einer zweigeschossigen Parkpalette insgesamt als noch wirtschaftlich umsetzbar dar.

Der Vorstand wurde allerdings beauftragt, ergänzend zu untersuchen, ob eine ebenerdige Erweiterung der vorhandenen Parkfläche umsetzbar ist und welche wirtschaftlichen Auswirkungen sich hieraus ergeben. Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend dargestellt:

1. Umsetzbarkeit der ebenerdigen Erweiterung

Eine ebenerdige Erweiterung der vorhandenen Parkfläche um 74 Stellplätze auf insgesamt 140 Stellplätze ist möglich. Diese Variante wurde mit den Vertretern der Stadtplanung und der Bauaufsicht besprochen und von diesen als mögliche Alternative bestätigt. Voraussetzung ist, dass die neue Parkfläche die Anforderungen an eine „schwammstadt-orientierte Ausbildung“ erfüllt. Dies bedeutet, dass zwischen den einzelnen Stellplätzen Bäume angepflanzt und die Stellplatzflächen selbst mit einem versickerungsfähigen Pflaster und Raseneinsaat ausgebildet werden. Im Ergebnis wird dadurch der Grad der Versiegelung auf ein Minimum (im Wesentlichen auf die Fahrspuren) reduziert (siehe auch die beigegefügte Skizze). Im Falle der Realisierung muss zuvor ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem die vorerwähnten Argumente zur Schwammstadt nachzuweisen sind.

Die Ausbildung der zusätzlichen Parkflächen wäre - sofern dies in Zukunft erforderlich werden sollte - mit verhältnismäßig geringem Aufwand zurückzubauen. Weiterhin lässt die vorgeschlagene Lösung eine zukünftige Bebauung auf dem vorhandenen Parkplatz (oberhalb des Regenrückhaltebeckens) zu.

Eine ebenerdige Erweiterung der vorhandenen Parkplätze ist daher umsetzbar.

2. Wirtschaftliche Auswirkungen

Für die ebenerdig erweiterte Parkfläche mit dann insgesamt 140 Stellplätze wurden Parkerlöse in Höhe von 1,96 EUR netto je Stellplatz und Tag angesetzt. Die Parkerlöse wurden mit einer jährlichen Steigerungsrate von 2,5 % fortgeschrieben, um sowohl Preisentwicklungen als auch eine mögliche verbesserte Auslastung im Zeitverlauf abzubilden. Diese Parameter entsprechen der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei dem ursprünglich favorisierten Modell der Parkpalette.

Die Investitionskosten für diese neu zu schaffenden Stellplätze wurden in Höhe von rd. 592.000 EUR netto berechnet. Dabei wurde bzgl. der Parktechnik von der kostengünstigeren Variante, einem Parkscheinautomaten ausgegangen, da diese Parktechnik derzeit ebenfalls auf der bestehenden Parkfläche im Einsatz ist. Dementsprechend wurden erhöhte Personalkosten für die Parkplatzkontrolle als Erweiterung der Überwachungstätigkeit berücksichtigt.

Die Betriebs- und Instandhaltungskosten wurden auf der Grundlage von Erfahrungswerten von bestehenden Parkflächen kalkuliert und mit einer jährlichen Preissteigerung von 2 % angesetzt. Die Nutzungsdauer der Parkfläche ist für 30 Jahre, die der Technik für 8 Jahre vorgesehen.

Die Finanzierung der Investitionskosten erfolgt über ein Kapitalmarktdarlehen, welches mit einer Laufzeit entsprechend der Abschreibungsdauer von 30 Jahren und einem Zinssatz von 3,8 % berechnet wurde. Die Prolongation des Darlehens nach 10 Jahren wurde analog zur Wohnbebauung mit 3,8 % angesetzt.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ebenerdige Erweiterung der Parkfläche		
Ebenerdige Erweiterung Parkfläche	Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)	Liquiditätsrechnung
über 10 Jahre	530,4 TEUR	543,1 TEUR
über 20 Jahre	1.447,7 TEUR	1.431,4 TEUR

Nachfolgend werden zum Vergleich die die Parkpalette betreffenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen aus der letzten Sitzung des Verwaltungsrates wiedergegeben.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Parkpalette		
Eingeschossige Parkpalette	Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)	Liquiditätsrechnung
über 10 Jahre	-173,3 TEUR	73,6 TEUR
über 20 Jahre	76,6 TEUR	437,4 TEUR
Zweigeschossige Parkpalette	Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)	Liquiditätsrechnung
über 10 Jahre	-812,0 TEUR	-406,4 TEUR
über 20 Jahre	-823,6 TEUR	-249,1 TEUR

3. Ergebnis

3.1 Parken

Die Wirtschaftlichkeit „Parken“ lässt sich mit einer ebenerdigen Erweiterung der vorhandenen Parkfläche um 74 Stellplätzen unter den vorgenannten Prämissen deutlich positiver darstellen. Aufgrund des deutlich geringeren Investitionsbedarfs (-1,358 Mio. EUR gegenüber einer eingeschossigen Parkpalette bzw. -2.908 Mio. EUR gegenüber einer zweigeschossigen Parkpalette) sind es vor allem die geringeren Fremdkapitalzinsen, die diese Verbesserung bedingen. Mit der Variante der Parkplatzerweiterung lässt sich das wirtschaftliche Risiko des Gesamtbauvorhabens deutlich reduzieren.

Ausgehend von den Ergebnissen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung schlägt der Vorstand vor, die erforderlichen Planungsleistungen für eine ebenerdige Erweiterung der Parkfläche zu beauftragen.

3.2 Wohnbebauung

Im Hinblick auf die Wohnbebauung wird ergänzend mitgeteilt, dass die Vorbereitungen für die europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen laufen. Aus einem ersten Gespräch mit den Fördergebern hat sich ergeben, dass bei einer Beantragung von Fördermitteln im Rahmen der Mietwohnraumförderung mit Vorlaufzeiten von mindestens zwei Jahren bis zum Erlass des Zuwendungsbescheides gerechnet werden muss.

Beschlussvorschlag des Vorstandes:

Der Vorstand wird beauftragt, das Verfahren zur Vergabe der Planungsleistungen für den Bebauungsplan zur Schaffung der notwendigen ebenerdigen Parkflächen durchzuführen und die erforderlichen Planungsleistungen zu beauftragen.

