

fed. Senator/-in: S 4 - Stadtplanung, Bau, Klimaschutz und Mobilität Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität	Beteiligt:															
Lösung für drohende Parkplatzproblematik beim Behördenzentrum Blücherstraße entwickeln																
Geplante Beratungsfolge: <table border="1" data-bbox="181 734 1420 969"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10.04.2024</td> <td>Ortsbeirat Stadtmitte (14)</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>11.04.2024</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>16.04.2024</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>17.04.2024</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	10.04.2024	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Kenntnisnahme	11.04.2024	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme	16.04.2024	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme	17.04.2024	Bürgerschaft	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit														
10.04.2024	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Kenntnisnahme														
11.04.2024	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme														
16.04.2024	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme														
17.04.2024	Bürgerschaft	Kenntnisnahme														

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss zum Antrag Nr. 2023/AN/4899 am 6.12.2023 wurden der Stadtverwaltung drei Prüfaufträge erteilt. Bereits mit der Stellungnahme Nr. 2023/AN/4899-01 (SN) wurde umfangreich über den Sachstand berichtet. Mit der Informationsvorlage Nr. 2024/IV/5101 hat die Stadtverwaltung einen Terminaufschub für eine gesammelte Beantwortung der Prüfaufträge durch eine Informationsvorlage bis zur Bürgerschaft am 17.4.2024 angeregt.

Mit dieser Informationsvorlage werden die Prüfaufträge des Antrages genauso beantwortet (1-3), wie Fragen (4-7) aus dem Beschluss zum Antrag Nr. 2019/AN/4645 (in Ergänzung und Aktualisierung zur Stellungnahme Nr. 2019/AN/4645-01 (SN)).

- 1. Mit dem Land M-V in Verhandlungen zu treten, um die Fläche hinter dem entstehenden Behördenzentrum in der Blücherstraße 1 unter dem angesetzten Marktwert zu erwerben, mit dem Ziel, dort ein Parkhaus zu errichten. Der Bürgerschaft sind die Ergebnisse der Verhandlungen spätestens auf ihrer Sitzung am 28.02.2024 vorzulegen.**
- 2. Der Bürgerschaft bis zum 20.03.2024 eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorzulegen, aus welcher hervorgeht, wie sich die Kosten- und Einnahmepotentiale darstellen, wenn eine Vermietung der Parkplätze an Anwohner*innen und Mitarbeiter*innen des Behördenzentrums erfolgt: Einmal unter der Annahme, dass die Parkhausfläche zum Marktwert erworben wird und einmal, dass ein Erwerb unterhalb des angesetzten Marktwertes erfolgt.**

Weitere Kontakte und Gespräche erfolgten zwischen der Senatorin für Stadtplanung, Bau, Klimaschutz und Mobilität und dem Wirtschaftsministerium M-V sowie aktuell dem Finanzministerium M-V. Hierbei wurden neben den Möglichkeiten des Umweltverbundes

zur Erreichbarkeit des Landesbehördenzentrums (LBZ) auch Parkplatzangebote im Sinne des P+R am Stadtrand bzw. in Bahnhofsnähe erörtert.

Im Schreiben vom 30.04.2021 vom damaligen Finanzminister Herrn Meyer, wurde der HRO ein Flächenankauf für eine Parkpalette zum vollen Wert und ohne Nutzungs – bzw. Mietzusage zu den späteren Stellplätzen angeboten. Diese Aussagen wurden im Gespräch mit dem Finanzministerium M-V aktuell noch einmal bekräftigt, d.h. es gibt keinen Spielraum seitens des Landes.

Im Zusammenhang mit dem Beschluss zum Antrag Nr. 2023/AN/4899 wurde die WIRO gebeten, eine Aussage zur erreichbaren Stellplatzkapazität und zur Wirtschaftlichkeit zu treffen. Die WIRO hat zwei Varianten (Parkpalette und ebenerdige Stellplätze) untersucht und im Januar 2024 die Ergebnisse der Verwaltung übermittelt. Die Annahmen sind überschlägig und die baurechtliche Zulässigkeit (Höhe / Einfügen ins Quartier), Immissionsschutz (Lärm, Abgase, Licht) und Erschließung ungeprüft.

Variante Parkhaus

Im südlichen Teil könnte ein Parkdeck eingeordnet werden, auf 5 Ebenen mit ca. 216 Stellplätzen. Auf Grundlage der Annahmen ist von Investitionskosten von ca. 28 T€ brutto je Stellplatz auszugehen, die unter Einbeziehung von Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten zu einer monatlichen Stellplatzmiete von ca. 159 € brutto führen, um kostendeckend zu sein (bei Vollvermietung).

Variante ebenerdiges Parken

Als Alternative wurde eine ebenerdige Stellplatzanlage untersucht. Überschlägig scheinen am Standort ca. 117 Stellplätze möglich. Aufgrund der sehr hohen Grundstückskosten ist hier von Investitionskosten von ca. 24T € brutto je Stellplatz auszugehen. Die zu erzielende Monatsmiete je Stellplatz reduziert sich hierbei auf mind. 135 € - auch auf dieser Grundlage ist eine wirtschaftliche Bewirtschaftung des Parkplatzes unrealistisch.

Fazit/Empfehlung der WIRO

Einer der maßgeblichen Einflussfaktoren für die negativen Prognosen zu der Entwicklungsfähigkeit des Parkstandorts liegt in der Kaufpreisvorstellung des Landes auf Basis des Bodenrichtwertes (hier aktuell 610 €/m²), welche im Hinblick auf die gewünschte Nutzung als Verkehrs-Stellplatzfläche natürlich nicht im wirtschaftlichen Einklang stehen kann. Nach unserem Kenntnisstand scheint die Sicht des Landes aber berechtigt, weil es sich bei dieser Restfläche um voll erschlossenes Bauland im Innenbereich handelt und eine entsprechende Drittverwertungsfähigkeit bestünde. Unabhängig von einer möglichen Kaufpreisreduzierung halten wir im Hinblick auf eine Investition an dem Standort die Parkhausvariante für nicht empfehlenswert. Die Kosten/Risiken Relation ist bei dem erheblichen Investitionsaufwand, den Bewirtschaftungskosten und den schwerlich zu bestimmenden Mieterträgen nicht vertretbar.

Die Stadtverwaltung schließt sich diesem Fazit an.

- 3. *Lösungen zu finden, wie die drohende Parkplatzproblematik im Umkreis des Behördenzentrums nachhaltig entschärft werden kann. Die entsprechenden Lösungskonzepte sind der Bürgerschaft auf ihrer Sitzung am 17.04.2024 vorzulegen.***

Die Lage der neuen Landesbehörde im Zentrum der Stadt ruft nach einer Mobilitätslösung, die eine Entlastung der Innenstadt vom individuellen motorisierten Individualverkehr unterstützt, den betroffenen Stadtbereich von Suchverkehren entlastet sowie attraktive Alternativen zu einem individuellen PKW-Stellplatz am Arbeitsort bietet.

Weiter hierzu Antwort zu 5.

4. Realisierungsmöglichkeiten für weitere Stellplätze auf dem Gelände des Behördenzentrums Blücherstraße 1 mit dem Land als Eigentümer des Areals nachzuverhandeln oder andere Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Stellplätze auf dem Gelände zu prüfen

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Bauvorhaben des Landes M-V handelt, bedarf es gem. § 77 LBauO M-V keiner Genehmigung, allerdings der Zustimmung der unteren Bauaufsichtsbehörde bzw. es ist die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde gem. § 36 BauGB erforderlich. Diese Erteilung des Einvernehmens erfolgte bereits vor Jahren durch die Untere Bauaufsichtsbehörde.

5. gemeinsam mit dem Land als zukünftigen Nutzer ist ein Mobilitätskonzept für die Mitarbeiter des Behördenzentrums zu entwickeln

Mobilitätskonzept

Die Verwaltung hatte sich bereits 2020 beim Bauherrn für die Entwicklung eines Mobilitätskonzepts zugunsten der Mitarbeitenden des Landesbehördenzentrums eingesetzt und den Prozess im Zusammenwirken mit anderen maßgeblichen Akteuren (Verkehrsverbund Warnow, RSAG usw.) aktiv unterstützt. Das Land wollte sich zu einem Mobilitätskonzept verständigen. Hierzu hatte die Stadtverwaltung (ehem. Amt für Mobilität) ihre fachliche Unterstützung angeboten. Bislang hat das Land hierzu wenig unternommen.

Das Land als Bauherr und die Landesbehörden können Alternativen zum Auto für die Beschäftigten fördern, z.B. das Jobticket oder Dienstradleasing. Hier konnte die Stadtverwaltung selbst eigene positive Erfahrungen sammeln.

Mit dem Pendlerportal www.rostock-pendlerportal.de bieten HRO und LK ROS zudem eine Plattform für Mitfahrgelegenheiten an, welche sich immer mehr etabliert. Eine Mitnutzung aber gfls. auch eine „eigene“ durch das Land M-V gebrandete Plattform (vgl. <https://landesverwaltung-nrw.pendlerportal.de/about-lanuv.asp>) im Pendlerportal ist möglich und empfehlenswert.

Die Stadtverwaltung erwägt die Ausschreibung für ein öffentliches städtisches Bike-Sharing-System in 2024. Hierfür werden weitere Unterstützer gesucht (Universität, Wohnungsgesellschaften, Behörden etc.). Das Land könnte sich vor dem Hintergrund der unzureichenden Mobilitätslösungen für die Beschäftigten auch an diesem Angebot beteiligen. Ein entsprechender Antrag Nr. 2024/AN/5080 zum „Aufbau eines stadtweiten Fahrradverleihsystems“ wurde jedoch in der Bürgerschaftssitzung am 17.2.2024 abgelehnt.

Auf Anfrage des Gesamtpersonalrates der Landesbehörden hat ein Vertreter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität an einer Mitarbeiterversammlung des LAGUS am 13.3.24 teilgenommen. Unter dem Beisein der Staatssekretärin im Sozialministerium M-V Frau Grimm wurde umfassend über die Bemühungen der HRO zu Lösung der Mobilitätsprobleme rund um das LBZ informiert. Auch die Beschäftigten der Landesbehörden sehen hier ihre jeweiligen Ministerien in der Pflicht, für entsprechende Angebote des betrieblichen Mobilitätsmanagements wie Jobtickets, Dienstradleasing u.a.m. Sorge zu tragen und wollen sich entsprechend positionieren.

Mobilitätsangebote / Erreichbarkeit des Standortes LBZ

1. Nach Umgestaltung der Rosa-Luxemburg-Str. befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Paulstraße fast unmittelbar vor dem künftigen Landesbehördenzentrum.
2. Dort verkehren im Normalbetrieb (ohne Baustelle Goethebrücke) die Straßenbahnlinien 2, 3, 5 und 6. Mit diesen Linien sind die Stadtteile im Nordwesten,

- Dierkow, Südstadt, Innenstadt und KTV umsteigefrei zu erreichen.
3. Der Hauptbahnhof ist nur zwei Straßenbahnhaltstellen bzw. 12 Minuten Fußweg (850 m) entfernt.
 4. Die Bushaltestelle Blücherstraße (Linien 22, 23) in direkter Umgebung ist aus Kassebohm und Riekdahl umsteigefrei zu erreichen.
 5. Die Haltestelle Steintor (ca. 5-6 Minuten Fußweg) ist zusätzlich durch die Straßenbahnlinien 1 und 4 erreichbar (somit verkehren alle Linien des Straßenbahnnetzes am oder in der Nähe des Landesbehördenzentrums), dort verkehren auch Linien des Regionalbusverkehrs (hervorzuheben sind hier die Linien 24 und 113 des MIRROR-Modellkorridors aus Richtung Roggentin/Pastow sowie Kessin/Dummerstorf/Kavelstorf).
 6. Die P+R-Parkplätze Südblick (Linie 5), Dierkower Kreuz (Linien 1, 2, 3, 4) und Dierkower Allee (Linien 3, 4) sind gut erreichbar
 7. Wenn der West-Korridor der Straßenbahnnetzerweiterung realisiert wird, ist perspektivisch auch der P+R-Parkplatz Groß Schwaßer Weg für Pendler aus den Gebieten westlich Rostocks gut angebunden (Zeithorizont: frühestens 2030)
 8. Auf den meisten P+R-Parkplätzen Rostocks und im Umland gibt es noch freie Kapazitäten und in Verbindung mit dem Deutschlandticket oder Jobticket und der Weiterfahrt per TRAM, S-Bahn oder Bus so gute Möglichkeiten für eine intermodale Anreise (siehe <https://www.rsag-online.de/service/park-ride>).
 9. Auch die B+R-Kapazitäten dort wie auch an anderen ÖPNV-Verknüpfungspunkten werden durch die Bahn und die HRO derzeit ausgebaut. Weitere Kapazitäten für P+R und B+R werden am Hbf-Süd geschaffen.
 10. Elektro-Leih-Tretroller sind fast im gesamten Stadtgebiet nutzbar, die Innenstadt ist eines der Hauptnutzungsgebiete, so dass auch der Standort des Landesbehördenzentrums gut erreichbar ist.
6. **bei den weiteren Planungen hinsichtlich der Neugestaltung der umliegenden Straßen (Blücher-, Herwegh-, Ferdinandstraße und der Straße am Güterbahnhof) das zukünftige geänderte Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen**

Bei der grundhaften Erneuerung und Umgestaltung der umliegenden und angrenzenden Verkehrsanlagen (z.B. die Blücher-, Herwegh-, Ferdinandstraße und Straße am Güterbahnhof) wurden bzw. werden diese hinsichtlich ihrer Funktionalität und Gestaltung auch unter Bezugnahme auf die zu erwartenden Verkehrsmengen planerisch entwickelt. Die Berücksichtigung derartiger Entwicklungspotentiale auch anderer benachbarter Verwaltungsstandorte (z.B. Verwaltungsstandort der Stadtverwaltung am Neuen Markt) ist im Übrigen ein normaler Prozess, welcher grundsätzlich bei derartigen Planungen maßgeblicher Bestandteil der Aufgabestellungen ist.

7. Prüfung des Bewohnerparkens in der Steintor Vorstadt/Bahnhofsviertel

Die Bildung einer neuen Bewohnerparkzone rund um das Landesbehördenzentrum wird vorbereitet. Die Untersuchungen laufen im Auftrag des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität. Ziel soll es sein, die Bewohnerparkzone binnen 12 Monaten einzurichten. Hierdurch sollen negative Auswirkungen durch das Parken der Beschäftigten im umliegenden Wohngebiet weitestgehend vermieden werden.

Eva-Maria Kröger

Anlagen
Keine

