

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/1705

Stadtwerke

Friedberg, den 23.12.2025

| Beratungsfolge | |
|--|--------------|
| Betriebskommission der Stadtwerke der Stadt Friedberg (Hessen) | Entscheidung |
| Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen) | Entscheidung |
| Ausländerbeirat der Kreisstadt Friedberg (Hessen) | Zur Anhörung |
| Jugendrat | Zur Anhörung |
| Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt | Zur Anhörung |
| Senioren-/Seniorinnenbeirat | Zur Anhörung |
| Ausschuss für Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur | Zur Anhörung |
| Ausschuss für Energie, Wirtschaft und Verkehr | Zur Anhörung |
| Ausschuss für Stadtentwicklung | Entscheidung |
| Haupt- und Finanzausschuss | Entscheidung |
| Stadtverordnetenversammlung | Entscheidung |

Titel

Neubau Parkhaus - Freigabe des Vergabeverfahrens für die Leistungsphasen 2-4

Beschlussentwurf:

1. Dem „**Neubau Parkhaus mit Kino**“ (Variante 2 / Anzahl Stellplätze ca. 499 / Baukosten ca. 16,2 Mio. € in der Basisvariante, ca. 17,6 Mio. € inkl. Fassade, zzgl. ca. 6,6 Mio. € für den Kinobau) wird zugestimmt. Dies unter der Prämisse, dass bis zum 30.06.2026 die finanzielle Umsetzbarkeit (siehe 3. „Bau und Finanzierung eines Kinogebäudes“) gegeben ist.
2. Sofern die finanzielle Umsetzbarkeit der Ziffer 1 zum vorgenannten Termin nicht gegeben ist, soll der „**Neubau Parkhaus ohne Kino**“ (Variante 1 / Anzahl Stellplätze ca. 671 / Baukosten ca. 20,2 Mio. € in der Basisvariante, ca. 22,0 Mio. € inkl. Fassade) realisiert werden.
3. Der Einleitung des Vergabeverfahrens für die Leistungsphasen 2-4 für beide Varianten wird zugestimmt.

Sach- und Rechtslage:

In der Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.2024 wurde folgendes beschlossen:

„Aufgrund der überwiegenden Faktoren, die für einen Ersatzneubau des bestehenden City-Parkhauses sprechen, wird einem Abriss des bestehenden City-Parkhauses und einem Ersatzneubau zugestimmt. Der Magistrat wird beauftragt, einen Neubau unter Einbeziehung der städtischen Gremien zu planen.“

Daraufhin wurden von den Stadtwerken die folgenden Maßnahmen beauftragt / durchgeführt:

1. Machbarkeitsstudie zur Erstellung eines planerischen Grobkonzeptes

Die durchgeführte Untersuchung bezieht sich auf die HOAI-Leistungsphase 1 „Grundlagenermittlung“ und dienen der Vorbereitung der Leistungsphasen 2-4 „Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung“. Hierbei wird überprüft, inwieweit das geplante Vorhaben realisierbar ist.

Am 11. Oktober 2024 wurde das Architekturbüro M&P von den Stadtwerken mit einer Machbarkeitsstudie für das Parkhaus beauftragt. In einem ersten Schritt wurden im Rahmen einer Grundlagenermittlung ein planerisches Grobkonzept und mögliche Varianten erarbeitet.

Aufgrund eines Grundstückszukaufs nördlich angrenzend zum bestehenden Cityparkhaus steht für den Bau eine größere Fläche zur Verfügung.

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde zunächst untersucht, wie die vorhandene Fläche vollumfänglich für den Neubau eines Parkhauses genutzt werden kann (Variante 1). Ausführungen dazu siehe Abschnitt 1a.

Zusätzlich wurde die Machbarkeitsstudie um den Bau eines Kinos neben dem Parkhaus erweitert (Variante 2). Ausführungen dazu siehe Abschnitt 1b.

Die vorliegenden Pläne von M&P Architekten basieren aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit und der Abhängigkeit zur Kaiserstraße auf der Prämisse, dass es sich bei dem Neubau um ein sog. Systemparkhaus handelt. Ein Systemparkhaus (wartungsarm) ermöglicht eine bestmögliche Ausnutzung der bestehenden Fläche und eine schnelle Errichtung.

Die Kosten für den Parkhausneubau wurden im Wirtschaftsplan der Stadtwerke in den Jahren 2027 – 2029 berücksichtigt.

1a. Variante 1 „Neubau Parkhaus ohne Kino“

Einen Überblick über die vorliegende Variante 1 enthält Anlage 1. Bei Variante 1 ist vorgesehen, das Parkhaus mit einem Untergeschoss und 4 oberirdischen Geschossen zu bauen.

Mit Realisierung der Variante 1 ist eine Fertigstellung bis August 2029 möglich

Eine Baubeschreibung zu Variante 1 befindet sich in Anlage 2.

Anlage 4 enthält eine Grobkosteneinschätzung.

1b. Variante 2 „Neubau Parkhaus mit Kino“

Die Machbarkeitsstudie wurde im Jahresverlauf 2025 nach Rücksprache in der Betriebskommission (am 22.10.2025) und nach Freigabe durch den Ältestenrat (am 2.10.2025) um den Neubau eines Kinos neben dem Parkhaus erweitert.

Einen Überblick über die vorliegende Variante 2 enthält Anlage 1. Dabei soll das Kino auf einem Teil der zur Verfügung stehenden Fläche als eigenständiges Gebäude neben dem Parkhaus realisiert werden.

Analog zur Variante 1 ist vorgesehen, das Parkhaus mit einem Untergeschoss und 4 überirdischen Geschossen zu bauen.

Mit Realisierung der vorliegenden Variante 2 ist eine Fertigstellung bis Juli 2030 möglich (Siehe Anlage 1).

Eine Baubeschreibung zu Variante 2 befindet sich in Anlage 3.

Anlage 4 enthält eine Grobkosteneinschätzung zur Variante 2.

2. Analyse der Auslastungszahlen City-Parkhaus

Im Kontext der Auslastung des Parkhauses ist zu berücksichtigen, dass gemäß Beschluss 21-26/0773 vom 06.04.2023 zur Kaiserstraße eine „Reduzierung des ruhenden Verkehrs um mindestens 25 % - 60 %“ vorgesehen ist.

Die Beschlussvorlage des Amtes für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen (AfSLuR) enthält folgende Aussage: „Um eine belastbare Spanne zu erhalten, wurde die Auslastung des Cityparkhauses (am Spitzentag 70 % bei insgesamt 578 Stellplätzen) in der Alten Bahnhofsstraße analysiert und den vorhandenen Stellplätzen auf der Kaiserstraße gegenübergestellt. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass 60 % der ca. 180 Stellplätze auf der Kaiserstraße in das Parkhaus verlagert werden können, ohne zu einer Überlastung zu führen.“

Zusätzlich wurde von den Stadtwerken eine eigene Analyse durchgeführt. Durch die Firma Designa wurde ein Datenexport aus dem Ein- / Ausfahrssystem zur Verfügung gestellt, der den Zeitraum vom 01.01.2024 – 07.08.2025 getrennt nach Dauerparkern und Kurzparkern umfasst. Eine Präsentation zu den Belegungszahlen befindet sich in Anlage 5.

3. Bau und Finanzierung eines Kinogebäudes

Mit der Chance auf einen Kinobau am City-Parkhaus wurde Kontakt zu möglichen Kinobetreibern aufgenommen. Die Marktanalyse der Interessenten ergab, dass der Bedarf für ein Kino in der Friedberger Innenstadt gegeben und der Betrieb wirtschaftlich möglich ist. Zuzüglich aller positiver Effekte für den Einzelhandel in der Innenstadt und einer durch den Kinobetrieb höheren Auslastung des Parkhauses.

Dazu wird untersucht, inwieweit die Stadtwerke Friedberg den Bau bzw. die Finanzierung des Kinogebäudes übernehmen können, um diesen an einen Kinobetreiber zu verpachten und das Kinogebäude als Business Case in Kombination mit dem Parkhaus langfristig zu halten.

Offene Punkte:

1. Das Konzept für den rechtzeitigen Umzug der Dauerparker und die Bereitstellung von Parkraum für die Dauer der Bauphase erfolgt im Kalenderjahr 2026. Ebenso eine Validierung der Wirtschaftlichkeit des Verhältnisses von Kurzzeit- zu Dauerparkern.
2. Die Satzung der Stadtwerke ist aufgrund der geplanten Verpachtung eines Gebäudes an einen Kinobetreiber anzupassen.

Weiteres Vorgehen:

Um das Vorhaben Neubau City-Parkhaus nicht weiter zu verzögern, wird empfohlen, unter vorerst geringfügig höherem Kostenaufwand, die Einleitung des Vergabeverfahrens für die Leistungsphasen 2-4 für beide o.g. Varianten zu starten.

Die Zeit zur Prüfung der finalen Realisierbarkeit des Kinos soll auf den 30.06.2026 begrenzt werden. Gelingt es nicht, bis zu diesem Zeitpunkt die notwendigen Grundlagen zu schaffen, soll automatisch die **Variante 1** (Parkhaus ohne Kino) realisiert werden.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Finanzielle Auswirkungen: | | <input type="checkbox"/> JA | <input type="checkbox"/> NEIN |
| Haushaltsjahr | | <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt | <input type="checkbox"/> Finanzhaushalt |
| Produkt | | Kostenstelle | |
| Investitionsnummer | | Sachkonto | |
| Einnahme oder Ertrag | € | Ausgabe oder Aufwendung | € |
| Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung | | <input type="checkbox"/> JA | <input type="checkbox"/> NEIN |
| Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag | | Friedberg (Hessen), den | |
| Haushaltsjahr | | (Unterschrift FB Finanzen) | |
| Kostenstelle | | | |
| Sachkonto | | | |
| Produkt | | | |
| Investitionsnummer | | | |

Anlage/n:

- Anlage 1 Überblick Varianten_29.12.25
- Anlage 2_Baubeschreibung V1_Nebau Parkhaus ohne Kino
- Anlage 3_Baubeschreibung V2_Nebau Parkhaus mit Kino
- Anlage 4_Grobkosteneinschätzung_251223
- Anlage_5_Belegungszahlen

(Dahlhaus)
Dezernent

(Knuhr)
Betriebsleiter

Die **Betriebskommission der Stadtwerke**

hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Eigenbetrieb vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Magistrat** hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie von der Betriebskommission vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausländerbeirat**

wurde am angehört:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Jugendrat**

wurde am angehört:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt**

wurde am angehört:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Senioren-/Seniorinnenbeirat**

wurde am angehört:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss f. Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur**

wurde am angehört:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss f. Energie, Wirtschaft und Verkehr**

wurde am angehört:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss für Stadtentwicklung**

hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Haupt- und Finanzausschuss**

hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Die **Stadtverordnetenversammlung**

hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

