

# **Willkomm-Gemeinschaft Neustadt an der Weinstraße e.V.**

Neustadt a.d. Weinstraße, den 1. Sept. 2012

## **Stellungnahme zum entstehenden Parkraumgutachten**

Die Stadtverwaltung Neustadt/W. lässt derzeit durch ein externes Büro ein Parkraumgutachten für die Innenstadt erarbeiten.

Die Willkomm-Gemeinschaft ist in den Arbeitsprozess einbezogen. Zur öffentlichen Diskussion erster vorläufiger Ergebnisse des externen Büros nimmt die Willkomm-Gemeinschaft auf Beschluss der Mitgliederversammlung Stellung wie folgt:

### **I. Probleme der Stadtentwicklung**

Eine interne Umfrage der Willkomm Gemeinschaft bei neu zugezogenen Bürgern der Stadt hat gezeigt, dass Neustadt nach wie vor als Wohnstandort sehr attraktiv ist. Als **Hauptargumente für** die Entscheidung nach **Neustadt** zu ziehen wurden genannt:

- die gute Verkehrsanbindung insbesondere Dank der S-Bahn in die Oberzentren Mannheim, Karlsruhe und Kaiserslautern
- die attraktive historische Altstadt mit Marktplatz, Fußgängerzone und mit den kulturhistorisch wertvollen Häusern, Straßen und Gassen
- die Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels in der Innenstadt
- das umfassende Angebot an Dienstleistungen des Gesundheitswesens (Krankenhaus, Fachärzte, Physiotherapeuten), des Finanzwesens (Banken, Versicherungen), der Rechtspflege (Gerichte, Notare, Anwälte)
- die hochwertige Gastronomie

Diese Vorzüge der Stadt sind traditionell bekannt, sie kennzeichnen die Stadt Neustadt als voll ausgestattetes Mittelzentrum am Rand des Ballungsraumes Rhein-Neckar (Europäische Metropolregion).

## **Willkomm-Gemeinschaft Stellungnahme zum Parkgutachten 20.6.12 - 2 -**

Es bestehen jedoch **erhebliche Gefahren**, auf die von Seiten der Willkomm Gemeinschaft hingewiesen werden muss:

Die Attraktivität der Altstadt als Wohnstandort wird beeinträchtigt

- o durch große Wohnungsleerstände: Lt. Erhebung im Rahmen der Stadtsanierung über 350 Wohneinheiten
- o Rückstau von Investitionen in die Gebäude und in der Folge durch
- o Probleme der Sicherheit und Sauberkeit.

Anwohner beklagen den Verlust an Wohnwert, Makler und Immobilienbesitzer den Verlust an Vermögenswerten. Immobilien-Besitzer ziehen sich zunehmend aus der Altstadt zurück, was sich an der Vielzahl der zum Kauf angebotenen Immobilien zeigt. Die Preise für Problemimmobilien in der Altstadt liegen zum Teil auf bzw. unter dem Niveau der reinen Grundstückspreise. Es sind sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien betroffen. Die Immobilienpreise in der Altstadt haben von den Finanzmarktkrisen im Gegensatz zu den sonstigen Immobilien nicht profitiert.

Die **mangelnde Bereitschaft, in der Altstadt zu investieren**, ist im Wohnungsmarkt begründet. Vermieter und Makler berichten von großer Nachfrage nach attraktiven Wohnungen in der Innenstadt aber auch von erheblichen Problemen bei der Vermietung, weil die infrastrukturellen Rahmenbedingungen nicht stimmen.

Vermieter und Makler beobachten, dass die **unzureichende verkehrliche Erschließung** einer der Hauptgründe für die schlechte Vermietbarkeit selbst hochwertig renovierter Wohnungen ist. Je zahlungskräftiger der potentielle Mieter, desto dringlicher ist die Forderung nach einem verlässlichen Stellplatz für den PKW, auch wenn man – wie zu beobachten - für die Fahrt zum Arbeitsplatz den ÖPNV nutzt.

Die in anderen vergleichbaren Städten festzustellende Nachfrage nach zeitlich begrenzten (vorübergehenden) Mietverhältnissen, für die auch weniger gut ausgestattete Wohnungen in Kauf genommen werden, existiert in Neustadt nicht. Anders als in den Oberzentren Mannheim, Karlsruhe und Kaiserslautern oder in den konkurrierenden Mittelzentren Speyer, Landau, Germersheim und Worms gibt es in Neustadt keine größere Hochschule, deren Studenten den Wohnungsmarkt beleben.

Der Einzelhandel in der Innenstadt wird immer mehr geprägt von Filialen großer Handelsketten, die in immer kürzeren Intervallen wechseln. Der Lebensmitteleinzelhandel – wichtig für die Nahversorgung der Anwohner – ist fast völlig aus der Altstadt verdrängt. Selbst der Wochenmarkt führt nur noch ein Schattendasein. Der gesamte Einzelhandel in der Innenstadt klagt über **dramatische Umsatzrückgänge**.

## **Willkomm-Gemeinschaft Stellungnahme zum Parkgutachten 20.6.12 - 3 -**

Die Probleme der Altstadt werden oberflächlich überdeckt durch das Wachstum des Tourismus. Dies zeigt sich auch in dem Missverhältnis von Besucherfrequenz und Einkaufsverhalten (Umsatz im Einzelhandel). In der Altstadt wird flaniert, zum Einkaufen fährt man mit dem Auto dorthin, wo man günstig und möglichst kostenlos parken kann.

Die geschilderte Situation führt in Neustadt zu einer sozialen Selektion mit den jetzt schon beklagten Folgen und mittel- bis langfristig zu einem deutlichen **Rückgang der Bevölkerung aus der Innenstadt**. Die ohnehin bereits geschrumpfte Nachfrage nach Gütern der Nahversorgung droht mit dem Verlust an Wohnbevölkerung weiter zurückzugehen. Ein weiterer Rückzug des Lebensmitteleinzelhandels droht den Prozess noch zu beschleunigen.

Der **Verlust der Attraktivität der Innenstadt als Lebens- und Wirtschaftsraum** trifft das gesamte Mittelzentrum Neustadt, denn auch die Stadtteile als Wohnstandorte würden darunter leiden. Schließlich beziehen die Neustadter „Weindörfer“ ihre Qualität aus dem Zusammenwirken mit der lebendigen Innenstadt und aus der landschaftsbezogenen Wohnqualität. Ohne das Image der attraktiven Innenstadt mit der gesamten städtischen Infrastruktur würden sich die Stadtteile (die Neustadter Weindörfer) nicht von den umliegenden Dörfern unterscheiden.

Die Stadt Neustadt steht als Mittelzentrum insgesamt in der **Konkurrenz zu anderen benachbarten Mittelzentren**, insbesondere zu Landau und Speyer. Im langfristigen Vergleich hat die Stadt Neustadt einiges von ihrer ehemals dominanten Stellung in diesem Wettbewerb verloren. Aus Sicht der Willkomm Gemeinschaft ist die Erreichbarkeit dabei von elementarer Bedeutung. Die Auflassung des regelmäßigen ICE - Halts am Neustadter Hauptbahnhof hat nicht nur die Erschließung für den Fernverkehr verschlechtert. Er bedeutet auch den Verlust eines Wettbewerbsvorteils gegenüber den konkurrierenden Mittelzentren.

Zur Erreichbarkeit zählt neben der oben festgestellten guten Verkehrsanbindung an das S-Bahn-Netz insbesondere auch die Möglichkeit, individuelle Verkehrsmittel zu unterschiedlichen Zeiten für eine unterschiedliche Zeitdauer abzustellen. Auf die Probleme, die in diesem Bereich bestehen, wurde bereits mehrfach hingewiesen. **Die Vorteile, die die Stadt Neustadt dank der guten „äußeren Erschließung“ hat, werden durch die Probleme der „inneren Erschließung“ zunichte gemacht.**

## **II. Methodik des Parkraumgutachtens**

Nach intensiver Überprüfung der bisher vorgelegten Ergebnisse zum Parkraumgutachten für die Stadt Neustadt sind **grundlegende methodische Differenzen** aufgefallen. Am Anfang aller Überlegungen zu der Thematik muss die Frage nach dem Gegenstand und dem Ziel der Untersuchung stehen.

Ohne eine klare Zieldefinition kann man auch keine klaren (brauchbaren) Ergebnisse bekommen. Das ist einer der Grundsätze der empirischen Wissenschaften und ist auch im vorliegenden Fall von erheblicher Bedeutung. Man muss bei der Beschäftigung mit der Parkraumproblematik unterscheiden ob das Ziel

- a) die Erarbeitung eines Parkraumbewirtschaftungskonzepts ist oder
- b) die Abschätzung des Beitrags der Parkraumproblematik für die Stadtentwicklung.

Die Erhebung der Zahl der Parkplätze und ihre Auslastung kann vom Ansatz her nur für die Erarbeitung eines Parkraumbewirtschaftungskonzepts Verwendung finden in dem es nur darum geht, die vorhandenen Parkplätze bestmöglich zu nutzen. Dafür sind die Ergebnisse relevant und geeignet. Ein solches Gutachten wäre aber vom Ordnungsamt zu vergeben gewesen.

Dieses Zahlenmaterial ohne die Ergänzung durch eine **Bedarfsermittlung** für Aussagen zu den Erfordernissen der Stadtentwicklung zu verwenden, ist von der Methodik her unzulässig und in der politischen Wirkung fahrlässig.

Allein die Tatsache, dass das Gutachten vom Amt für Stadtentwicklung in Auftrag gegeben wurde, weist zweifelsfrei darauf hin, dass das Ziel des Gutachtens auf dem Beitrag der Parkraumproblematik für die Stadtentwicklung liegt. Überdies haben wir in unseren beiden Schreiben die Bedarfsermittlung entsprechend der Funktionen der Stadt eingefordert. Für die vorgelegten Ergebnisse zur Bedarfsermittlung bedanken wir uns. Sie sind allerdings sehr lückenhaft und deshalb nicht belastbar. Darauf werden wir noch zurückkommen.

## **Willkomm-Gemeinschaft Stellungnahme zum Parkgutachten 20.6.12 - 5 -**

Zunächst einige Anmerkungen zur Erhebung der Auslastung der vorhandenen Parkplätze. Diese Methode ist in der Verkehrsplanung üblich. Sie ist im Großen und Ganzen verlässlich. Die methodische Kritik setzt daran an, dass vom Ansatz her nie mehr Parkplätze belegt sein können als vorhanden sind. Selbst eine 100% Auslastung, die auf einen Mangel an Parkplätzen hinweisen würde, ist wegen der Fluktuation in der Regel nicht erreichbar. Deshalb wird mit dieser Methode auch der Mangel nicht sichtbar, der daraus entsteht, dass zum Zeitpunkt der Erhebung zwei größere Parkhäuser in der Innenstadt geschlossen waren, dass wegen der Straßenbauarbeiten (Maximilianstr. / Hetzelstr.) die Frequenz in der Innenstadt deutlich reduziert war, dass wegen der herbstlichen Witterung der Besuch der Gastronomie in der Innenstadt eingeschränkt war und wegen der Wohnungsleerstände der Bedarf an Anwohnerparkplätzen geringer war.

All diese nicht berücksichtigten Umstände weisen darauf hin, dass in der angewandten Methode der **Marktmechanismus keine Berücksichtigung** findet. Dieser besteht darin, dass sich die Nachfrage nach Parkplätzen mit geringer zeitlicher Verzögerung an das Angebot anpasst. Der Mechanismus würde auch greifen, wenn man über den Preis oder die Parkdauer steuernd eingreift (was letztendlich das Ziel der Parkraumbewirtschaftung ist).

Daraus leitet sich die These ab: selbst wenn man noch weitere Parkplätze in der Innenstadt der Nutzung entziehen würde, würde sich die gezählte Auslastung nur unwesentlich verändern, weil sich die Zahl der Parkplatzsuchenden – der Besucher – verringern würde. Den von der Systematik her gleichen Effekt erzielt man durch eine Verteuerung der Nutzung.

Auch bei den Wohnungssuchenden greift der gleiche (Markt-) Mechanismus. Durch eine Verteuerung = Verknappung der Parkplätze sinkt die Nachfrage nach Mietwohnungen und Immobilien.

Konkret bedeutet dies, dass die Erhebung der Auslastung keinen Aufschluss darüber gibt, wie viele Akteure die Innenstadt wegen der Parkraumproblematik meiden. Es werden nur die erfasst, die augenblicklich trotzdem in der Innenstadt parken. Es wird auch nicht fassbar, wie viele Akteure (Anbieter und Nachfrager von Gütern und Dienstleistungen) bei ausreichendem Angebot in die Innenstadt kommen würden.

Es werden folglich **durch diese Erhebungsmethode die vorhandenen Defizite und Potentiale für die Stadtentwicklung nicht sichtbar.**

## **Willkomm-Gemeinschaft Stellungnahme zum Parkgutachten 20.6.12 - 6 -**

Es ist deshalb für eine realistische Beurteilung der Parkplatzsituation aus der Sicht der Stadtentwicklung unabdingbar, den **Bedarf entsprechend der Funktionen der Stadt wenigstens annäherungsweise zu ermitteln**. Nur so können die Folgen der vorzuschlagenden Ziele und Maßnahmen auf ihre Wirkungen hinsichtlich der Stadtentwicklung abgeschätzt werden.

Eine neu gebildete Arbeitsgruppe innerhalb der Willkomm-Gemeinschaft hat in aufwändiger ehrenamtlicher Arbeit eine detaillierte Bedarfsanalyse erstellt und sie der Stadtverwaltung sowie den Gutachtern für die weitere Arbeit am Parkraumgutachten übergeben. Damit verbunden ist das Angebot der Willkomm, sich aktiv in den Bearbeitungsprozess einzubringen.

|                   |  |
|-------------------|--|
| Heidi Wohs-Herbig | Erste Vorsitzende                                    |
| Gerd Wacker       | Zweiter Vorsitzender                                 |
| Martin Denzinger  | Leiter Fachausschuss Parken und Verkehr              |
| Dieter Gust       | Leiter Fachausschuss Immobilien und Stadtentwicklung |