

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister		
Beschlussvorlage Nr. 863		
Beratungsfolge		TOP
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	07.06.2016	
Finanzausschuss	14.06.2016	
Bauausschuss	20.06.2016	
Hauptausschuss	21.06.2016	
Stadtrat	28.06.2016	
für öffentliche Sitzung	Datum: 23.05.2016 bearbeitet von: Belinda Winkler Fachdienst Vermessung, GEO-Dienste, Liegen- schaften	
Betreff: Sanierung der Tiefgarage Platz d'Agén und Festlegung eines Betreiberkonzeptes		
Finanzielle Auswirkungen: nein Mittel stehen zur Verfügung:		
Beschlussvorschlag		

Der ALiWi / FA / HA empfiehlt, der BA / Rat beschließt, die Durchführung der Sanierung der Tiefgarage Platz d'Agén mit vorläufig geschätzten Investitionskosten in Höhe von 3,7 Mio. € sowie deren Betrieb entsprechend der sachlichen Darstellung in städtischer Regie vorzunehmen. Als Grundlage dient das beigefügte Betreiberkonzept sowie die Wirtschaftlichkeitsberechnung.

In Vertretung

Dr. Michael Heidinger

Dr. Thomas Palotz
Beigeordneter

I. Sachliche Darstellung

Nachdem die Tiefgarage Platz d'Agen zum 31.10.2015 geschlossen werden musste, wurde nachhaltig an den Planungen für die Wiedereröffnung gearbeitet. Vorab einige grundsätzliche Anmerkungen:

Durch die besondere Lage der Garage erschließt sich diese recht unterschiedlichen Nutzergruppen. So werden hier einerseits AnwohnerInnen und ArbeitnehmerInnen gesehen, die längere Standzeiten benötigen. Andererseits aber auch KundenInnen des Einzelhandels sowie BesucherInnen von kulturellen Veranstaltungen oder Behörden. Die Sanierung der Garage ist an dieser zentralen Stelle zwingend erforderlich, nicht zuletzt, weil die baurechtlich notwendigen Stellplätze der Kathrin-Türks-Halle in der Garage nachgewiesen werden sollen und die Garagenstellplätze darüber hinaus auch stets gut frequentiert waren.

Aus diesem Grund und auch aufgrund des gesamten Parkdrucks im Innenstadtbereich ist die Sanierung der Tiefgarage dringend erforderlich. Die Investitionskosten belaufen sich nach der zzt. vorliegenden Kostenschätzung auf 3,7 Mio. €.

Der verfügbare Parkraum im unmittelbaren Umfeld ist einflussnehmend auf den Parkdruck der Garage. In der Vergangenheit stand eine Vielzahl an kostenfreien Parkplätzen zur Verfügung und die kostenpflichtigen wiesen einen günstigen Parktarif aus. Diese Ausgangssituation hat sich zwischenzeitlich verändert. Die Tarife der Tiefgarage werden nach der Sanierung an die im Umfeld der Stadt Dinslaken üblichen Entgelte angepasst.

Das wirtschaftlich entscheidende Kundensegment sind die KäuferInnen im Einzelhandel. Für diese ist die Garage allerdings nicht sehr attraktiv, da es Parkplätze gibt, die wesentlich näher an der Innenstadt liegen (z.B. Rutenwall, Klosterstraße, Parkhaus Neutorgalerie). Eine wesentliche Ausnahme bilden hier die Marktkunden, die erfahrungsgemäß die Garagenstellplätze gut annehmen. Der Markt beschränkt sich allerdings auf zwei Wochen-Vormittage, das Marktangebot soll aber zukünftig erweitert werden (Feierabendmarkt).

Die Kundinnen und Kunden der Veranstaltungseinrichtungen oder BesucherInnen von Stadtfesten können ebenfalls gut an diesen Parkraum gebunden werden, treten aber - wie auch die MarktbesucherInnen - nur sporadisch auf. Außerdem würde eine nächtliche Bewirtschaftung der Stellplätze in Konkurrenz mit den dann kostenfreien „On-Street“-Stellplätzen stehen.

Ein weiterer Aspekt zur Wahl des Stellplatzes stellt die subjektive Wahrnehmung des Dienstleistungsangebotes dar, was sich z.B. in der Sicherheitseinschätzung spiegelt.

Parkraumbewirtschaftung ist heutzutage eine selbstverständliche Service-Einrichtung. Fehlt sie, kann die Erreichbarkeit des unmittelbaren Umfeldes nicht gesichert werden. Der Hauptnutzen der Garage tritt also außerhalb der Garage ein, und letztlich entscheidend ist der Gesamtnutzen der Anlage.

Bei einer Sanierung im Bestand sind einige Vorgaben unabänderlich. So hat die Garage eine relativ geringe Deckenhöhe und eine Vielzahl an Pfeilern, die nicht entbehrlich sind. Ein wesentlicher Kostenfaktor ist in jedem Fall die geschlossene Form durch die Lage im Untergeschoss. Hierdurch wird ein erhöhter Aufwand bezüglich der Lüftungstechnik erforderlich, außerdem ist das Sicherheitsempfinden ein anderes als bei einem oberirdischen, zu den Seiten geöffneten Bauwerk. Auf diese Aspekte kann die Ausführungsplanung allerdings nur wenig Einfluss nehmen.

Nach der Sanierung der Garage soll diese die berechtigten Erwartungen der Dinslakener BürgerInnen und anderer Parkkunden erfüllen. Die Garage soll den Anforderungen eines modernen Garagenbetriebes entsprechen. Hierzu zählen eine sicherheitsgebende Helligkeit, ein übersichtliches inneres Parkleitsystem und ein komfortables Bezahlssystem (auch bargeldlos) ebenso wie ein Vorhalten von Stellplätzen für besondere Bevölkerungsgruppen (Fahrer von Elektroautos, Familien, Behinderte, Frauen) sowie ein 24 Stunden Betrieb. Auch eine derzeit in diesem Bereich fehlende moderne und behindertengerechten öffentliche Sanitäreinrichtung ist zukünftig vorgesehen.

Die Sanierung der Garage ist aufgrund der Lage und Wichtigkeit an diesem Standpunkt zu befürworten. Fraglich sind der Umfang und die Ausgestaltung. Diese Serviceausstattung allerdings hat wiederum wesentlichen Einfluss auf die Akzeptanz dieses Parkraumes bei den Nutzern, was sich direkt auf die zu erwartenden Einnahmen auswirkt. Denn trotz einiger widriger Voraussetzungen muss das Hauptaugenmerk bei der Entscheidung über den Umfang der Sanierung auf das Verhältnis zwischen zu erwartenden Kosten und möglichen Einnahmen gelegt werden.

Zwischenzeitlich liegt eine grobe Schätzung der Investitionskosten vor, auf deren Grundlage nunmehr das nachfolgende Betreiberkonzept festgelegt werden soll. Dieses dient dann als Grundlage für eine Ausführungsplanung mit einer konkreten Kostenberechnung.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Aspekte wird als Anlage 1 das Betreiberkonzept beigefügt. Hierin werden Vorgaben über die Ausstattung der Tiefgarage als Grundlage für die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Als Anlage 2 folgt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche trotz der oben aufgeführten kostengünstigen Voraussetzungen nach heutigem Stand zu einer durchaus wirtschaftlichen Betrachtung der Maßnahme führt. Dazu ist eine ständige Monitorüberwachung bei einem externen Dienstleister einzurichten, um im Notfall kurze Reaktionszeiten zu gewährleisten.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert auf Annahmen, die im weiteren Verlauf noch angepasst werden könnten. Der konkrete Finanzbedarf kann z. B. erst nach Vorliegen des Betreiberkonzeptes ermittelt werden.

II. Finanzielle Auswirkungen

Nach der z. Zt. vorliegenden vorläufigen Kostenschätzung ist mit einer Investition in Höhe von brutto 3,7 Mio € bzw. netto rund 3,1 Mio. € zu rechnen. Brandschutz und Außenabdichtung wurden bereits in den Jahren 2013 und 2015 ertüchtigt, so dass diese Kosten in der Investition nicht enthalten sind.

Da es sich bei der Tiefgarage um einen Betrieb gewerblicher Art handelt, ist der Abzug der der Stadt in Rechnung gestellten Umsatzsteuer als Vorsteuer grundsätzlich möglich. Eine Geltendmachung der Vorsteuer ist möglich, soweit die Tiefgarage zukünftig weiter unternehmerisch genutzt wird. Der städtische Haushalt wird mit Rechnungsstellung eines Bauleisters mit den Brutto-Kosten belastet. Gleichzeitig entsteht eine Forderung gegenüber dem Finanzamt in Höhe der gezahlten Umsatzsteuer. Diese Forderung wird im Rahmen der monatlichen Umsatzsatzsteuervoranmeldung mit der an das Finanzamt abzuführenden Umsatzsteuer aus anderen BGA's verrechnet. (Umsatzsteuer-Vorsteuer=Zahllast/Erstattung). Auf Grund der bestehenden Dauerfristverlängerung im Umsatzsteuervoranmeldungsverfahren werden die Umsatzsteuervoranmeldungen erst einen Monat nach Ablauf des Voranmeldungszeitraumes eingereicht. Hierdurch entsteht ein zeitliches Auseinanderfallen der Verbindlichkeiten gegenüber dem Bauleister und der Forderung gegenüber dem Finanzamt. Letzten Endes müsste der städtische Haushalt nach Abwicklung des Umsatzsteuervoranmeldungsverfahrens nur mit den Netto-Kosten belastet werden.

Für das Haushaltsjahr 2016 wurden 1,7 Mio € angemeldet. Außerdem konnten aus dem Haushaltsjahr 2015 noch Haushaltsreste i. H. v. 300.000 € übertragen werden, so dass 2,0 Mio € zur Verfügung stehen. Des Weiteren bestehen Verpflichtungsermächtigungen i. H. v. 1,3 Mio.

Produkt: 01 11 02 Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement
Projekt 7.000549 Sanierung Tiefgarage

Nach Inbetriebnahme der Garage werden jährliche Einnahmen i. H. v. ca. 305.000 € erzielt. Dem stehen Ausgaben i. H. v. ca. 74.000 € für Betriebskosten, ca. 25.000 € für Wartungskosten sowie ca. 50.000 € für Bauunterhaltungskosten ab dem 6. Jahr gegenüber. Sowohl bei den Einnahmen als auch bei den Ausgaben handelt es sich jeweils um Netto-Beträge. Zinsen und Abschreibungen sind in den vorgenannten Ansätzen nicht enthalten.

Produkt 01 11.02 Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement
Teilergebnisplan 01 11 02 Zeile 5 Privatrechtliche Leistungsentgelte

Produkt 01 12 01 Neubau/Großsanierung
Teilergebnisplan 01 12 01 Zeile 13 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen