

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 014/2011**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebes Bergisch Gladbach - AöR	25.05.2011	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Bau von Parkeinrichtungen im Rahmen der Umgestaltung des Bereiches Buchmühle**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Vorstand wird beauftragt

1. Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Gladbach, Flur 20, Nr. 545, Nr. 561 und Flur 21, Nr. 198 in der Größe von ca. 1.150 m<sup>2</sup> - Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach - an den Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR auf dem Erbbaurechtswege zu übertragen. Der Verkehrswert beträgt 310,- €/m<sup>2</sup>. Der jährliche Erbbauzins beträgt 4 % des Verkehrswertes und wird unter Zugrundelegung des Verbraucherpreisindex (VPI) gesichert. Der Jahreserbbauzins beträgt - vorbehaltlich des endgültigen Vermessungsergebnisses - rund 14.260,- €. Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt 50 Jahre.
2. Auf dem Grundstück eine Parkpalette mit ca. 84 Stellplätzen zu errichten und diese zu betreiben. Zu ihrer Finanzierung ist der Investitionsplan des SEB entsprechend zu ändern.
3. Alle Vorbereitungen zu treffen, um im Jahre 2013 die Erweiterung der Tiefgarage Bergischer Löwe zu realisieren. Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme ist die Gewährung eines Zuschusses aus Ablösemitteln durch die Stadt Bergisch Gladbach in einer Höhe von 1.000.000 € sowie der Abschluss eines Pachtvertrages für die schon bestehende Tiefgarage zu den in der Vorlage genannten Konditionen.
4. Die städtischen Grundstücksteilflächen für die Erweiterung der Tiefgarage – Gemarkung

Gladbach, Flur 23, Nr. 162 und Nr. 165, groß ca. 1.700 qm – zum Preis von 47,50 € / qm, demnach zu einem Kaufpreis von rd. 81.000 € von der Stadt Bergisch Gladbach zu erwerben.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### 1. Bezug zur Regionale

Im Rahmen des Projektes Regionale 2010 wird der Bereich Buchmühle durch die Offenlegung der Strunde, die Anlage eines Parks sowie durch die Ausweisung von Baufeldern so grundlegend umgestaltet, dass die zurzeit vorhandenen rund 200 Stellplätze wegfallen werden. Dies würde ohne Ersatzparkplätze gravierende Auswirkungen auf den Handel im Bereich der oberen Hauptstraße haben. Deshalb ist aus Sicht der Wirtschaftsförderung die Errichtung von Ersatzparkraum dringend geboten. Ebenfalls bestehen politische Beschlüsse, die die Schaffung von Ersatzparkraum zur Bedingung für die Umgestaltung gemacht haben. Der Ersatzparkraum soll an zwei Stellen bereitgestellt werden; in Form einer Parkpalette mit rd. 84 Stellplätzen im hinteren Bereich der alten Realschule Buchmühle und durch die Erweiterung der Tiefgarage Bergischer Löwe um 58 Stellplätze. Die beiden Projekte werden im Folgenden im Detail vorgestellt, wobei sie hinsichtlich ihrer Umsetzung zeitlich etwa 2 Jahre auseinander liegen.

### 2. Parkdeck „Alte Realschule“

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der alten Realschule Buchmühle soll eine in zwei Ebenen aufgeteilte Parkpalette mit etwa 84 Stellplätzen entstehen. Das Bauwerk ist in Grundriss und Schnitt in der Anlage 1 dargestellt. Die Erschließung der Parkpalette soll von der Odenthaler Straße aus erfolgen. Das Bauwerk wird in der Sitzung anhand von Lichtbildern nochmals im Detail vorgestellt.

Die Kosten für die Errichtung der Parkpalette belaufen sich auf rd. 670.000 €. Es handelt sich um Netto-Aufwand, zu dem noch die Umsatzsteuer hinzutritt. Dies wird aber auf Grund der Vorsteuerabzugsfähigkeit des SEB wieder ausgeglichen, so dass in allen Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit mit Netto-Beträgen gerechnet werden konnte. Die Kosten der Stahlkonstruktion liegen bei unter 8.000 € pro Stellplatz, was als sehr günstig einzustufen ist. Legt man die Auslastung des zurzeit betriebenen Buchmühlenparkplatz zugrunde (75% bei 60 Betriebsstunden die Woche), so ist das Projekt durch den SEB wirtschaftlich zu betreiben. Die Wirtschaftlichkeit des Investments ist in Anlage 2 im Detail dargestellt.

Da die Umgestaltung der Buchmühle schon in diesem Jahr beginnen wird, ist auch die Erstellung des Ersatzparkraumes unter Zeitdruck geraten. Deshalb kann mit der Sicherstellung der Finanzierung des Projektes nicht bis zur Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2012 gewartet werden. Es wird vorgeschlagen, den Wirtschaftsplan des SEB zu ändern, damit mit der Baumaßnahme bereits in diesem Jahr begonnen werden kann. Demnach ist der Investitionsplan um 700.000 € zu erweitern. Die Auswirkungen auf den Erfolgsplan sind so gering, dass eine Änderung hier entbehrlich ist.

### 3. Erweiterung Tiefgarage Bergischer Löwe

Als zweiter Baustein für die Ersatzparkplätze ist die Erweiterung der Tiefgarage Bergischer Löwe zu nennen. Die Tiefgarage kann durch die Erweiterung in den Forumpark hinein um 58 Stellplätze erweitert werden. Die bestehende Ein- und Ausfahrt wird weiter benutzt und die dann insgesamt 189 Stellplätze zählende Tiefgarage unter anderem durch den Bau eines Aufzuges, Verbesserung der Beleuchtung, Umstellung auf Schrankenanlage mit dazu

passenden Kassenautomaten etc. in ihrer Qualität deutlich verbessert. Der Grundriss des Bauwerks ist aus Anlage 3 ersichtlich. Die Kosten wurden detailliert ermittelt und belaufen sich auf rd. 1.950.000 €.

Die erweiterte Tiefgarage Bergischer Löwe ist für den SEB nur wirtschaftlich zu betreiben, wenn die Tiefgarage in ihrer Gesamtheit bewirtschaftet wird. Hierzu ist ein Pachtvertrag zwischen SEB und Stadt als Verpächterin zu schließen. Als Pachthöhe wird das aktuelle Einnahmenniveau in Höhe von 122.000 €/a zuzüglich Umsatzsteuer vorgeschlagen. Die Pacht sollte auf einen Zeitraum von 30 Jahren wertgesichert werden, so dass die Stadt mit sicheren Einnahmen über diesen Zeitraum rechnen kann. Als weitere Voraussetzung ist die Inanspruchnahme von 1.000.000 € aus dem Ablösetopf der Stadt Bergisch Gladbach zu nennen. Was eine Analogie zur Gewährung von je 700.000 € aus Ablösemitteln für die Errichtung der Parkhäuser des Ev. Krankenhauses und des Marienhospitals darstellt. Allerdings mit dem Unterschied, dass die Stadt die Mittel nicht an private Unternehmen gibt, sondern sie einer 100%-Tochter, nämlich der SEB, gewährt. Das geschaffene Vermögen fließt der Stadt also indirekt wieder zu.

Die beigegefügte Wirtschaftlichkeitsberechnung (Anlage 4) zeigt, dass die erweiterte Tiefgarage ohne Verluste zu betreiben ist, wenn ca. 50 % Auslastungsgrad erreicht wird. Dies erscheint bei unternehmerischer Führung der Tiefgarage erreichbar. Hierzu zählt insbesondere eine Senkung des Preises auf 1,20 € / Std., was in etwa dem Niveau des Wettbewerbs entspricht. Da bereits in diesem Jahr mit einem veränderten Parkangebot in der Buchmühle zu rechnen ist, sollte eine Anpachtung der Tiefgarage nicht erst mit dem Bau der Erweiterung im Jahre 2013 erfolgen, sondern im Verlaufe des Jahres 2011. Es ist wichtig, möglichst große Teile der verdrängten Parknachfrage aus der Buchmühle an die Tiefgarage Bergischer Löwe zu binden. Denn, einmal an den Wettbewerb verlorene Kunden, sind nur schwer zurück zu gewinnen! Da diese Kundenbindung aber essentiell für den Betrieb der TG in den nächsten Jahrzehnten ist, sollte ihre Sicherung bereits in der Verantwortung des wirtschaftlich betroffenen SEB erfolgen.

Folgt also der Abschluss eines Pachtvertrages auf der Grundlage der aktuellen Netto-Einnahmen der Stadt sein, der noch in diesem Jahr sowohl durch den Verwaltungsrat des SEB als auch durch den auf städtischer Seite zuständigen Infrastrukturausschuss beschlossen werden müsste.

Die Betriebsübernahme der Tiefgarage Bergischer Löwe hat selbstverständlich in Aufwand und Ertrag Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan des SEB. Die genauen Beträge sind aber erst bekannt, wenn die Modalitäten und der Zeitpunkt der Anpachtung bekannt sind. Eine entsprechende Änderung des Wirtschaftsplanes wird deshalb mit der Vorlage zur Anpachtung von der Stadt ebenfalls vorgelegt. Der Verkauf der Erweiterungsfläche aus Sicht der Stadt an den SEB wird als Beschlussvorlage in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt.

#### 4. Fazit

Beide Maßnahmen können unter Zugrundelegung der anliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung umgesetzt und wirtschaftlich betrieben werden. Sie werden im SEB als ein Betrieb gewerblicher Art (BgA) geführt, für den die Vorsteuerabzugsfähigkeit besteht.

Nach Umsetzung der Maßnahmen werden 142 Ersatzparkplätze existieren, die in unmittelbarer Nähe der wegfallenden Buchmühlen-Parkplätze einen adäquaten Ersatz für die betroffenen Händler und Dienstleister der oberen Hauptstraße und der Odenthaler Straße bieten. Damit ist die Bedeutung für die städtische Wirtschaft und ihre Förderung erheblich. Die Stadt selbst kann über den SEB den Standard und die Preisgestaltung dieser wichtigen Stellplätze mit bestimmen und stärkt als Marktteilnehmer mit dieser für das Zentrum so wichtigen Infrastruktur ihren Einfluss.

Beide Maßnahmen sind bei Einhaltung der genannten Rahmenbedingungen aus Sicht des SEB betriebswirtschaftlich vertretbar, da keine Verluste prognostiziert werden. Der Beförderung des Betriebszweckes, nämlich der operativen Stadtentwicklung durch die Bereitstellung von Infrastruktur und der Wirtschaftsförderung, dienen sie erheblich.