

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0108/2012
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Verwaltungsrat	29.02.2012	Entscheidung

Tagesordnungspunkt A 8

Anpachtung Tiefgarage Bergischer Löwe

Beschlussvorschlag:

Der Vorstand wird ermächtigt, einen Pachtvertrag für die Tiefgarage Bergischer Löwe mit den in der Sachdarstellung aufgezeigten Eckpunkten zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und dem Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR vom 01.05.2012 bis zum 31.12.2013 zu schließen.

Der Vorstand wird beauftragt durch unternehmerische Maßnahmen im Bereich des Marketingmix (Informations-, Preis- und Produktpolitik) die Auslastung der Tiefgarage Bergischer Löwe zu erhöhen.

Sachdarstellung / Begründung:

Aktuelle Parkraumentwicklung

Im Rahmen des Projektes Regionale 2010 wird der Bereich Buchmühle durch die Offenlegung der Strunde, die Anlegung 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. Ebenfalls bestehen politische Beschlüsse, die die Schaffung von Ersatzparkraum zur Bedingung für die Umgestaltung gemacht haben.

Daher hat der Verwaltungsrat am 25.05.2011 den Bau einer Parkpalette im hinteren Bereich der alten Realschule an der Odenthaler Straße und den Vorstand mit der weiteren Vorbereitung zur Erweiterung der Tiefgarage Bergischer Löwe beauftragt.

Noch in diesem Jahr werden mit Beginn der Baumaßnahme an der Buchmühle sukzessive die Parkplätze wegfallen. Die Autofahrer werden sich dann neue Parkplätze suchen müssen, weil die bereits durch den Stadtentwicklungsbetrieb (SEB) geschaffenen Interims-Parkplätze (Anzahl: ca. 56) und die Parkpalette (Anzahl: ca. 80) nicht alle Parksuchenden aufnehmen können. Zudem wird der Interims-Parkplatz mit der Errichtung von Gebäuden in den noch auszuweisenden Baufeldern wegfallen. Bilanziert man die Stellplatzzahl, so werden unter Einbeziehung der Parkpalette etwa 120 Stellplätze nicht mehr zur Verfügung stehen.

Maßnahmen Tiefgarage Bergischer Löwe

Derzeit befindet sich der Auslastungsgrad der Tiefgarage Bergischer Löwe bezogen auf die Gebührenzahler bei ca. 25 %. Dies mag die unterschiedlichsten Gründe haben. Trotzdem hat gerade die Tiefgarage aufgrund ihrer Lage ein hohes Potential, das zur Abmilderung der für Handel und Dienstleister in der oberen Hauptstraße sowie die Händler des Wochenmarktes eintretenden Veränderung möglicherweise genutzt werden kann.

Um das Lagepotential zu nutzen muss die Tiefgarage unternehmerisch betrieben werden und sich als Wettbewerber im Markt der Parkeinrichtungen verstehen. Dazu soll die Bewirtschaftung der Tiefgarage Bergischer Löwe im Rahmen eines Pachtvertrages auf den SEB übertragen werden. Dieser kann dann kurzfristig Marketingmaßnahmen ergreifen, um die verdrängte Parkraumnachfrage aufzufangen.

Es ist wichtig, möglichst große Teile dieser Nachfrage 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 Tiefgarage in den nächsten Jahrzehnten ist, sollte ihre Sicherung bereits in der Verantwortung des SEB erfolgen.

Nachdem erste Maßnahmen zur Anwerbung von Parkkunden umgesetzt sind, können weitere Maßnahmen zur Attraktivierung angegangen werden. Hier könnte beispielsweise die Beleuchtung verbessert, auf Schrankenanlage mit dazugehörigen Kassensystemen umgestellt und an der Preispolitik gearbeitet werden.

Schließung des Pachtvertrags

Damit der SEB zum Betreiber wird und Maßnahmen zur Attraktivierung umsetzen kann, soll ein Pachtvertrag geschlossen werden. Grundlage für die Pachthöhe sind die Gebühreneinnahmen von 2011. Diese werden reduziert um die aktuellen Bewirtschaftungskosten (Strom, Reinigung, Winterdienst, Notruftelefon, Lüftung, Notstromanlage und die Kosten für den TÜV). Die Stadt wird finanziell also so gestellt wie in 2011. Somit ergibt sich eine jährliche Pacht von ca. 100.000 €. Das wirtschaftliche Risiko für den Betrieb der Tiefgarage liegt somit beim SEB.

Der Verwaltungsrat ist zuständig für den Beschluss des Pachtvertrags für den SEB. Für den Immobilienbetrieb auf städtischer Seite wird der Beschlussvorschlag dem zuständigen Infrastrukturausschuss in seiner Sitzung im April 2012 vorgelegt.

Erweiterung der Tiefgarage Bergischer Löwe

Die Pacht wird vorerst bis zum 31.12.2013 festgesetzt. Während dieser Testphase soll sich zeigen, ob die Auslastung der Tiefgarage nach Ergreifung der verschiedenen Maßnahmen und Schließung des Buchmühlenparkplatzes nachhaltig erhöht werden kann. Erst nach Betrachtung der Auslastungsentwicklung kann berechnet und abgewogen werden, ob eine Tiefgaragenerweiterung wirtschaftlich zu realisieren ist.

