

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	27.10.2017	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	10.11.2017	öffentlich	Beschlussfassung

Landratsamt 2015+ Ausschreibung Parkhaus

I. Beschlussantrag

Die Verwaltung wird zur Erstellung eines Parkhauses beim Landratsamt durch einen Generalunternehmer zu einer öffentlichen Ausschreibung ermächtigt. Der anderslautende Kreistagsbeschluss vom 21.03.2014, eine Ausschreibung zu Planung, Bau und Betrieb eines Parkhauses mit einem privaten Investor durchzuführen, wird nicht weiterverfolgt.

II. Sach- und Rechtslage, Begründung

Zum Sachstand darf zunächst auf die Ausführungen in der Beratungsunterlage 2017/011 zur Kreistagssitzung am 03.02.2017 (Ziffer 5) verwiesen werden.

Mittlerweile liegen die Vorgaben des Bebauungsplanes auf die geplante Parkierung und das vorgesehene Parkhaus vor. Entsprechende Gespräche mit der Stadt Göppingen und möglichen Investoren auf dem Markt wurden ebenfalls geführt.

Zur Umsetzung wurde daraus eine entsprechende Vorplanung zu einem Parkhaus von den Architekten BFK gefertigt. Dabei wurden die notwendigen Verknüpfungs- und Anbindungspunkte mit dem Erweiterungsbau aufgenommen. Daraus ergibt sich die Möglichkeit des Baues eines Parkhauses mit vorläufig 231 Stellplätzen (unter Anbindung an die Eberhardstraße) mit einer von dort aus zu erfolgenden zentralen Zufahrt zur Parkierung auf den bisherigen Freiflächen und dem Parkhaus.

Die wichtigen und derzeit absolut unzureichenden Kundenparkplätze können dann neu geordnet und in gemeinsamer Bewirtschaftung mit dem Parkhaus geregelt werden.

Diese Vorplanung wurde der Baukommission am 29.09.2017 vorgestellt und wird im Verwaltungsausschuss von den Planern mit den Vorgaben aus dem Bebauungsplanverfahren erläutert.

Der Erweiterungsbau erhöht die Mitarbeiterzahl am Standort Lorcher Str. 6, gleichzeitig werden zusätzliche Besucherstellplätze benötigt. Der Wegfall von Parkplätzen (z.B. mittelfristig auf dem alten Öllager) bedingt außerdem den Bedarf an Ersatzflächen.

Wenngleich die Baugenehmigung mit den vorhandenen Parkplätzen erteilt wurde,

jedoch ohne Berücksichtigung des zukünftigen Wegfalls von Stellplätzen, gab das städtische Referat Verkehr folgenden Hinweis: „Bewohner im Umfeld der Behörde beschwerten sich massiv über den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landratsamtes. Es sollte daher dringend eine zeitnahe Lösung durch Schaffung zusätzlichen Mitarbeiter-Parkraums (z.B. Parkhaus) auf Privatgrund gefunden werden.“ (Ziffer 39 Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung). Dies betrifft auch die Parkplätze für die Lehrer/innen des Sonderschulzentrums. Bei der Vergabe der Parkplätze für Mitarbeiter/innen konnten in diesem Jahr ca. 50 Bewerber nicht berücksichtigt werden.

Um diesem Missstand Abhilfe zu schaffen, wurde die Verwaltung schon am 21.03.2014 vom Kreistag mit der Ausschreibung zu Planung, Bau und Betrieb eines Parkhauses durch einen privaten Investor auf dem in Variante 2 der Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer ausgewiesenen Gelände (bisheriger Mitarbeiterparkplatz an der Schulerburgstraße) ermächtigt.

In der Zwischenzeit führte die Verwaltung zahlreiche Sondierungsgespräche mit Investoren und Betreibern von Parkhäusern sowie ortsansässigen Gesellschaften, um festzustellen, welche Rahmenbedingungen bei der Ausschreibung von Bau und Betrieb eines Parkhauses festgelegt werden müssen.

Außerdem wurden Angebote für eine öffentliche Ausschreibung der Leistungen eingeholt. Die eingegangenen Angebote beliefen sich auf Grund der Notwendigkeit der europaweiten öffentlichen Ausschreibung sowie der komplexen Materie zwischen 110 und 145 T€. Zusätzlich wurden Richtpreisangebote für den reinen Bau sowie für Planung, Bau und Betrieb eines Parkhauses eingeholt.

Dadurch wurde die einhellige Aussage aller angefragten örtlichen und überörtlichen Investoren bestätigt: Ein Parkhaus an dieser Stelle, das zudem zu einem großen Teil von Dauerparkern (Mitarbeiterschaft des Landratsamtes) genutzt wird, kann mit der Refinanzierung der Investition über den Betrieb nicht wirtschaftlich betrieben werden.

Ohne eine Übernahmeverpflichtung des Landkreises für einen eventuellen Abmangelzuschuss kann voraussichtlich kein Investor gefunden werden

Die geschätzte Erlös- und Aufwandssituation aus Sicht eines privaten Investors ist nachfolgend zur Verdeutlichung dargestellt.

Dabei sind die Zahlen unter der Voraussetzung zu sehen, dass der Landkreis auf einen eigentlich zu erhebenden Erbbauzins verzichtet, zudem entsprechende Wartungsleistungen aus dem Winterdienst für die Freiflächen sowie die Garantie samt kassenmäßiger Abwicklung für die einzuziehenden Entgelte der angesetzten Mitarbeiter- und Dienst-Kfz Stellplätze übernehmen müsste.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Parkhaus Basis: Planungsüberlegungen und Sondierungsgespräche mit Parkhausbetreibern 2017

Vorgaben: 3 geschossiges System- Parkhaus, Richtpreisangebot 3,0 Mio. € ohne Außenanlagen, ca. 230 Stellplätze, ebenerdige Parkplätze im Verbund bewirtschaftet mit Schrankenanlage weitere ca. 80 Stellplätze, Parkplatzerlöse auf Markt und nach Ergebnissen Landkreis

Erlöse:

a) Kurzparker (geschätzt, derzeit 30.000 €/J)	40.000 €
b) Dauerparker Dienst Kfz (40 Stck a 60,-- €/mtl.)	28.800 €
c) Mitarbeiter Stellplätze (160 MA a 60,-- €/mtl, netto – RISIKO, somit zzgl. USt 71,40 €/mtl. brutto)	115.200 €
Gesamt-Erlöse	184.000 €

Aufwendungen (nach Kalkulation Betreiber):

a) Betriebskosten Personal	50.000 €
b) Wartung	14.000 €
c) Energiekosten	11.000 €
d) Versicherung / Betriebskosten	4.000 €
e) Schrankenanlage/BK mit Fremdüberw.	23.000 €
f) Außenanlagen	10.000 €
<u>Grundstückskosten / Erbbaurecht (Risiko)</u>	<u>0 €</u>
Zwischensumme:	112.000 €
g) Fremdkapital-Zinsen- 1,75%/J aus Invest.	52.500 €
h) Afa aus 30 Jahren Nutzungszeit (Risiko!)	<u>100.000 €</u>
Zwischensumme 2:	264.500 €
i) Unternehmerischer Gewinn oder EK- Verzinsung, z.B. 2 %	60.000 €
Gesamtaufwendungen	324.500 €

FAZIT:

Rendite vor Gewinn oder EK-Verzinsung bereits negativ (- 80.500 €)

insgesamt ca.140.000 €/Jahr

Weil der Erfolg einer mit hohen Kosten verbundenen Ausschreibung von Planung, Bau und Betrieb eines Parkhauses am Landratsamt aus o. g. Gründen fraglich ist, empfiehlt die Verwaltung von der o. g. Beschlusslage abzuweichen, sodass der Landkreis selbst den Bau des Parkhauses übernimmt.

Dabei bleibt noch offen, ob nach Fertigstellung des Gebäudes der Betrieb ggf. von einem ortsansässigen Parkhausbetreiber mit übernommen werden kann. Diesbezügliche Verhandlungen wären zu einem späteren Zeitpunkt zu führen.

Die Einnahmen aus den Parkgebühren kämen dann, abzüglich der Betriebskosten, direkt dem Landkreis zu Gute. Außerdem würden die von einem Investor beanspruchten Gewinne beim Landkreis verbleiben und anstelle der notwendigen jährlichen Abmangelbezuschung ein entsprechender Vermögenswert beim Landkreis geschaffen werden. Eine Fremdnutzung außerhalb der Öffnungs- und Geschäftszeiten des Landratsamtes könnte dabei die Ertragslage noch positiv beeinflussen.

Dies geht aus dem vorliegenden Parkierungskonzept der Stadt Göppingen hervor, welches im Zuge des Masterplans Innenstadt mit Datum vom 27.02.2017 erstellt wurde. Darin wird auf Seite 20 die Notwendigkeit der Errichtung weiterer Parkhäuser dargestellt. Mit seiner stadtnahen Lage westlich der Innenstadt und der fußläufigen Erreichbarkeit der EWS-Arena bietet das Parkhaus an Wochenenden und Abenden, z. B. bei Veranstaltungen in der EWS-Arena, attraktive Parkmöglichkeiten.

Die Möglichkeit der Vermietung von Stellplätzen an Abenden und Wochenenden an Dauerparker müsste untersucht werden. Dies würde ggf. die Erlössituation weiter verbessern. Nach dem Parkkonzept der Stadt Göppingen (Seite 26) besteht im Südwesten und Nordosten der Stadt ein Bedarf von 250 bis 400 Dauerparkplätzen. Auch damit könnte die Ertragslage des Parkhauses am Landratsamt erhöht werden.

III. Handlungsalternative

Auf den Bau eines Parkhauses zu verzichten ist zwar grundsätzlich möglich, wird aber aus der dargestellten Dringlichkeit der erforderlichen Stellplätze und zur Verbesserung der Parkierungssituation für den Kundenverkehr nicht empfohlen.

Bei dem Versuch einer Ausschreibung von Bau und Betrieb des Parkhauses für einen Investor wäre es mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen, ohne Garantiezusagen zu den dargestellten, geschätzten Abmangelbeträgen, dass ein solcher angesichts der nicht gegebenen Rentabilität gefunden werden kann.

Dann wären die hohen Kosten, welche eine notwendige europaweite Ausschreibung verursachen würde, verloren.

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Die Mittel zur Herstellung eines Parkhauses samt Aussenparkierung sind im Haushaltsplan 2018 ff. in einer Höhe von 3 Mio. Euro zuzüglich einer Verpflichtungsermächtigung von 0,5 Mio. eingestellt.

Die vorgesehene Investition befindet sich im Einklang mit dem Finanzkonzept 2020+.

V. Zukunftsleitbild/Verwaltungsleitbild - Von den genannten Zielen sind berührt:

Zukunfts- und Verwaltungsleitbild	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
Themen des Zukunftsleitbildes nicht berührt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kundenorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mitarbeiterorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identifikation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwirkung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

gez.
Edgar Wolff
Landrat