



Haupt- und Finanzausschuss am 22.02.2018		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 2/797/2018		
Nr. 4 der TO				
Dez. I	FB 2: Finanzen	Datum: 08.02.2018		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Haupt- und Finanzausschuss	22.02.2018		Entscheidung	
Haupt- und Finanzausschuss	26.04.2018		Vorberatung	
Stadtrat	08.05.2018		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bau eines Parkhauses - hier: Vorbereitung der Vergabe einer Baukonzession über den Bau und den Betrieb eines Parkhauses

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Vergabeverfahrens zur Vergabe einer Baukonzession für den Bau und Betrieb eines Parkhauses am Ostwall entscheidungsreif vorzubereiten. Dem Konzessionär soll das städtische Grundstück im Rahmen eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 30 Jahren zur Verfügung gestellt werden. Über ein Verkehrswertgutachten soll der Wert des Erbbaurechtes festgestellt werden.

II. Rechtsgrundlage:

GO NRW, Zuständigkeitsordnung der Ausschüsse des Rates der Stadt Lüdinghausen

III. Sachverhalt:

Die Errichtung eines Parkhauses im Bereich Ostwall/Mühlenstraße war im vergangenen Jahr Gegenstand der politischen Beratung:

- HFA 16.05.2017 (FB 3/614/2017)
- KEPS 14.12.2017 (FB 3/668/2017)
- Rat 19.12.2017 (FB 3/740/2017)

Im Vordergrund stand dabei zunächst die Standortfrage, die im Ergebnis mehrheitlich zugunsten des Standorts „Ostwallparkplatz“ entschieden wurde. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße/Ostwall“ einzuleiten, um das notwendige Planungsrecht zu erlangen.

Abschließend wurde die Verwaltung beauftragt, aufzuzeigen, wie Bau und Betrieb eines Parkhauses erfolgen können. Zu diesem Punkt soll in dieser Vorlage und in der Sitzung näher informiert werden.

Grundsätzlich besteht für die Stadt Lüdinghausen die Möglichkeit, das Parkhaus selbst zu errichten und in Eigenregie zu bewirtschaften. Hiergegen sprechen aus Sicht der Verwaltung jedoch folgende Argumente: Beim Bau eines Parkhauses würde das Baukostenrisiko voll zu Lasten der Stadt Lüdinghausen gehen. Angesichts der weiterhin überhitzten Baukonjunktur ist diesem Argument größte Bedeutung zuzusprechen. Zudem würden bei einem Eigenbau erhebliche liquide Mittel fließen müssen, die im Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung voraussichtlich nur über eine Kreditfinanzierung zu beschaffen wären. Auch personell wäre die Stadt derzeit nicht in der Lage, das Verfahren zum Bau eines eigenen Parkhauses adäquat zu begleiten.

Auch der Betrieb eines Parkhauses sollte nicht über die Stadt Lüdinghausen erfolgen. Ein wirtschaftlicher, benutzerfreundlicher und sicherer Betrieb eines Parkhauses setzt Erfahrungen und Expertenwissen voraus, über das die Stadt Lüdinghausen nicht verfügt.

Alternativ hat sich die Verwaltung frühzeitig mit möglichen Wegen für den Bau und Betrieb eines Parkhauses durch Dritte beschäftigt. Diese könnten - als Bauherren bzw. Betreiber mehrerer derartiger Einrichtungen - auf weit größere Erfahrung zurückgreifen und über Synergieeffekte weitere wirtschaftliche Vorteile erzielen.

Erste Ausführungen hierzu gab es in der Sitzung des HFA am 16.05.2017. Im Ergebnis wurde dort die Vergabe einer Baukonzession über die Errichtung und den Betrieb eines Parkhauses als rechtlich möglicher Verfahrensweg aufgezeigt. Dieser Weg ist zwischenzeitlich detaillierter ausgearbeitet worden und soll in der Sitzung vorgestellt werden. Hierzu ist Dr. Kersting von der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte (Münster) eingeladen worden.

Auch wenn die Stadt Lüdinghausen ein Parkhaus nicht selbst errichten und betreiben wird, so ist gleichwohl darauf hinzuwirken, dass wichtige städtische Interessen sichergestellt und ggf. durchgesetzt werden können. Dies geschieht insbesondere durch die Definition der Anforderungen für ein Parkhaus sowie die qualitativen und quantitativen Bewertungskriterien. Hierzu und zum Verfahrensablauf wird im Einzelnen auf die beigefügten Unterlagen verwiesen.

Zu entscheiden ist in diesem Zusammenhang auch, ob das Grundstück „Ostwall“ verkauft werden soll oder ob alternativ ein Erbbaurecht für den Investor bestellt werden soll. Der Vorteil eines Verkaufs liegt darin, dass zeitnah ein Liquiditätserlös zugunsten des städtischen Haushalts erzielt werden kann. Gleichwohl schlägt die Verwaltung die Bestellung eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 30 Jahren vor. Dieser Zeitraum entspricht der voraussichtlichen Nutzungsdauer eines Parkhauses. Nach Ablauf dieses Zeitraums hätte die Stadt Lüdinghausen wieder die volle Verfügungsgewalt über das Grundstück. Insbesondere die zentrale Innenstadtlage des Grundstücks spricht für ein derartiges Verfahren. Es würde keine endgültige Festlegung als Standort für (PKW-) Parken erfolgen, sondern stattdessen nach Ablauf der Nutzungsdauer eine Neuorientierung nach ggf. neuen städtebaulichen Zielen ermöglicht werden. Des Weiteren lassen sich im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages in einem stärkeren Maße Einflussmöglichkeiten zugunsten der Stadt Lüdinghausen definieren.

Der endgültige Beschluss über die Einleitung des Vergabeverfahrens zur Vergabe einer Baukonzession für den Bau und Betrieb eines Parkhauses soll in der Sitzung des Rates am 8. Mai 2018 nach Vorberatung im HFA am 26. April 2018 erfolgen. Im Vorfeld ist ein Gutachten für das städtische Grundstück einzuholen, um dessen Verkehrswert zu ermitteln. Hierzu ist es notwendig, über den Verkauf oder die Bestellung eines Erbbaurechtes zu entscheiden.

Anlagen:

Vortragsfolien „Vergabeverfahren Parkhaus“