



Beschlussvorlage

Amt: Stadtbetriebe Hennef (AöR) - Stadtentwicklung,
Liegenschaften
Vorl.Nr.: V/2014/3682
Datum: 02.10.2014

TOP: _____

Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie	14.10.2014	öffentlich
Rat	20.10.2014	öffentlich

Tagesordnung

Neuordnung der Parkhausbewirtschaftung Bahnhofstraße,
Änderung des Gesellschaftervertrages der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss Wirtschaft, Tourismus und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Hennef den Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung wie folgt anzuweisen:

- Der Gesellschaftsvertrag der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH wird wie folgt geändert:**

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

(1) Gegenstand des Unternehmens ist vorwiegend die Versorgung der Bevölkerung, der Industrie, des Handels, des Gewerbes, der Landwirtschaft und öffentlicher Einrichtungen mit Trink- und Brauchwasser, Gas, Strom und Fernwärme.

(2) Gegenstand des Unternehmens ist auch die Errichtung und der Betrieb von Einrichtungen zur Parkraumbewirtschaftung (Parkplätze, Hoch- und Tiefgaragen) im Stadtgebiet der Stadt Hennef (Sieg).

(3) bisheriger Abs.2

(4) bisheriger Abs.3

(5) bisheriger Abs.4

(6) bisheriger Abs.5

2. **Der Rat der Stadt Hennef stimmt dem Abschluss eines entgeltlichen Erbbaurechtsvertrages mit einem Erbbauzins in Höhe von 4% für das neu parzellierte Grundstück aus dem Flurstück 2097 (Parkhaus) mit dem Zweck zu, dass das betroffene Grundstück für die Parkraumbewirtschaftung durch den Erbbaurechtsnehmer zu entwickeln ist. Erbbaurechtsgeber ist die Stadt Hennef (Sieg), Erbbaurechtsnehmer sind die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH.**

Begründung

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung und des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Energie am 03.09.2014 wurde die Verwaltung mit der Prüfung eines Parkhausneubaus im Bereich der Bahnhofstraße als städtisches Projekt und der Erarbeitung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beauftragt.

Die im Vorfeld von der Verwaltung in Auftrag gegebenen Untersuchungen der Schäden an den Betonteilen des bestehenden Parkhauses und die darauf folgende statische Beurteilung und Stellungnahme des beauftragten Ingenieurbüros ergaben, dass das Parkhaus (mit insgesamt 256 Stellplätze, davon zu diesem Zeitpunkt 218 Dauerparker- und 38 Kurzzeitparkerstellplätze) aufgrund akuter Einsturzgefahr zwingend für den öffentlichen Zugang sofort gesperrt werden musste und nun dringender Handlungsbedarf besteht.

Da eine Sanierung des Parkhauses aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in Frage kommt, ist es erforderlich, das Gebäude zeitnah abzubauen. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.10.2014 den Abbruch des Parkhauses beschlossen.

Die freiwerdende Fläche soll vorübergehend als Parkplatz für ca. 90 Stellplätze hergestellt, befestigt und bewirtschaftet werden.

Gemeinsam mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DHPG aus Bornheim hat die Verwaltung zwischenzeitlich die organisatorischen und gesellschaftsrechtlichen Alternativen für eine Neuordnung der städtischen Parkraumbewirtschaftung, insbesondere für die Errichtung und den Betrieb eines Parkhauses Bahnhofstraße, geprüft und deren steuerlichen und wirtschaftlichen Folgen und Rahmenbedingungen untersucht und erarbeitet.

Die ausführliche Stellungnahme des Wirtschaftsprüfers vom 19.08.2014, die dem Ältestenrat bereits in der Sitzung am 21.08.2014 zur Kenntnis gegeben wurde, ist der Vorlage beigelegt.

Als Ergebnis der Prüfung wird die Variante, den Neubau und den Betrieb von Parkhäusern durch die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH zu realisieren befürwortet, da hierbei die Möglichkeit eines steuerlichen Querverbundes für die voraussichtlichen Verluste eines Parkhausbetriebes besteht.

Die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen für einen steuerlichen Querverbund von möglichen Verlusten aus dem Parkhausbetrieb und den Versorgungsgewinnen bei den Stadtwerken Hennef ausführlich im oben erwähnten Schreiben erläutert.

Die konkrete Umsetzung des Projektes „Parkraumbewirtschaftung Bahnhofstraße“ soll mittels eines Erbbaurechtsvertrages erfolgen. Die Stadt Hennef, als Eigentümerin räumt der GmbH ein Erbbaurecht an dem noch neu zu parzellierenden Grundstück ein. Als wirtschaftlich angemessen, wird ein Erbbauzins in Höhe von 4% festgelegt.

Die Vorbereitung des Projektes erfordert nun folgende Schritte (s. auch Erläuterung im beigefügten Schreiben der DHPG vom 01.10.2014):

1. Grundstücksteilung und Schaffung einer neuen und eigenen Grundstücksparzelle für das Parkhaus, aus der derzeit noch großen Straßenparzelle, Flurstück 2097. Die Teilung wurde bereits beauftragt.
2. Änderung des Gesellschaftsvertrages der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH :

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist vorwiegend die Versorgung der Bevölkerung, der Industrie, des Handels, des Gewerbes, der Landwirtschaft und öffentlicher Einrichtungen mit Trink- und Brauchwasser, Gas, Strom und Fernwärme.

Ergänzung/Änderung:

(2) Gegenstand des Unternehmens ist auch die Errichtung und der Betrieb von Einrichtungen zur Parkraumbewirtschaftung (Parkplätze, Hoch- und Tiefgaragen) im Stadtgebiet der Stadt Hennef (Sieg).

(3) bisheriger Abs.2

(4) bisheriger Abs.3

(5) bisheriger Abs.4

(6) bisheriger Abs.5

Diese Änderung muss vom Rat der Stadt Hennef und der Gesellschafter-versammlung der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH (gem. § 13 Abs. 5 Buchst. und i des Gesellschaftsvertrages) beschlossen werden und bedarf einer notariellen Beurkundung. Der städtische Vertreter in der Gesellschafterversammlung ist hierbei weisungsgebunden.

3. Abschluss eines entgeltlichen Erbbaurechtsvertrages zwischen der Stadt Hennef als Erbbaurechtsgeber und den Stadtwerken Hennef (Sieg) GmbH als Erbbaurechtsnehmer, auch dieser bedarf einer notariellen Beurkundung und eines Beschlusses des Aufsichtsrates der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH.
4. Jede Maßnahmenplanung und deren Umsetzung erfordert zunächst eine Änderung des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH. Hierfür ist ein Beschluss des Aufsichtsrates der Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH erforderlich.
5. Im Anschluss danach können die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH im Namen und auf eigene Rechnung den Abriss des Parkhauses beauftragen und durchführen und sind für die weitere Parkraumbewirtschaftung in diesem Bereich zuständig.

Ausgehend von der Errichtung eines neuen Parkhaus mit 290 Stellplätzen, einer zu vermietenden Einzelhandelsfläche von ca. 500 m² und Gesamtbaukosten (brutto) von ca. 4.5 Mio. Euro wurden Modellrechnungen für verschiedene Szenarien möglicher Ergebnisse eines neuen Parkhauses Bahnhofstraße durch die Stadtwerke Hennef (Sieg) GmbH erstellt.

Hierbei wurden auch die wirtschaftlichen Effekte eines möglichen steuerlichen Querverbundes zwischen einer neuen steuerlichen Verkehrssparte „Parkraumbewirtschaftung“ und den bisherigen steuerlichen Versorgungssparten der GmbH mit berücksichtigt.

Diesen Szenarien liegt eine Auswertung der vorhandenen Daten zum Parkplatz „Heiligenstädter Platz“ zugrunde (6 Tage, Stellplatzbelegung 4,4 Std/ Stellplatz/Tag), die aus Sicht der Verwaltung als realistische Grundlage für eine Modellrechnung für ein neues Parkhaus herangezogen werden können.

Der Vorlage beigelegt sind 2 verschiedene Modellrechnungen mit verschiedenen Szenarien, einmal berechnet mit einer Parkgebühr von 1,00 €/Stunde und einmal mit einer Parkgebühr von 1,30 €/Stunde. Dabei werden von den 290 verfügbaren Stellplätzen 100 Stellplätze für Dauerparker und 190 Stellplätze für Kurzzeitparker berücksichtigt.

Da das Risiko der voraussichtlichen Ausnutzung eines Parkhauses derzeit noch nicht einzuschätzen ist und es noch keine konkreten Informationen zum derzeitigen und zukünftigen Parkplatzbedarf vorliegen, wurde mit mehreren Auslastungsvarianten (40 % - 80%) gerechnet.

Die Verwaltung schlägt vor, die Auslastung der durch den Abbruch des Parkhauses vorerst einmal neu geschaffenen zusätzlichen 90 Stellplätze für Kurzzeitparker einige Monate zu beobachten und auszuwerten. Nach Auswertung des Ergebnisses können konkretere Aussagen zum tatsächlichen Stellplatzbedarf und eine Auslastung eines zukünftigen Parkhauses getroffen werden.

Hennef (Sieg), den 02.10.2014

Klaus Pipke
Bürgermeister