

Mitteilungsvorlage

Kostengegenüberstellung Reinigungskosten Wasseranschluss Parkhaus Remscheid HBF, Antrag der Fraktion „Die Linke,, vom 21.11.2017; Zukünftige Bewirtschaftung des P&R Parkhauses am Hauptbahnhof, Presover Straße

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Energieeffizienz und Verkehr	26.04.2018	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	12.06.2018	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Bauen, Gebäudemanagement, Liegenschaften und Denkmalpflege	26.06.2018	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Federführung

4.12 a Bauleitplanung Gewerbe

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation
1.20 Kämmerei
1.28 Gebäudemanagement

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Eine verlässliche Übersicht der Kosten und Erlöse, in Abhängigkeit der noch zu treffenden grundlegenden Entscheidungen, ist noch zu ermitteln. Die Zuständigkeit innerhalb der Verwaltung sowie die damit einhergehende Veranschlagung der Mittel ist noch festzulegen.

Produkt(e)**Klima-Check**

Wenn die Sauberkeit und die soziale Kontrolle gewährleistet werden und somit mehrere Kunden das Parkhaus nutzen, kann sich dies positiv auf das Klima auswirken.

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Das P&R-Parkhaus am Hauptbahnhof Remscheid, Presover Straße, wurde im August 2008 genehmigt und im April 2009 fertiggestellt.

Aus Kostengründen wurde seinerzeit auf einen

- Wasseranschluss,
- Kanalanschluss (Schmutzwasser),
- separaten Stromanschluss

verzichtet.

Durch diesen Verzicht gestaltet sich eine Reinigung des Parkhauses problematisch. Zudem ist eine soziale Kontrolle derzeit nicht vorhanden.

Hier ist eine Veränderung des Gesamtzustandes anzustreben, damit die Nutzer des Parkhauses, u. a. die Kinobesucher, zukünftig ein adäquat bewirtschaftetes Parkhaus vorfinden. Folgende Maßnahmen erscheinen geeignet, diesen Zustand herbeiführen zu können:

1. Ansiedlung einer Firma im Parkhaus

Es liegt grundsätzlich eine Bereitschaft eines Remscheider Unternehmens vor, sich im P&R Parkhaus anzusiedeln, wenn die Rahmenbedingungen hierfür geschaffen werden. Das Unternehmen würde ca. 80 qm Büro und Sozialflächen sowie 30 Stellplätze benötigen. Die Ansiedlung des Unternehmens im P&R Parkhaus würde ein sichereres, soziales Umfeld schaffen. Ein dauerhaft sauberer Zustand des Parkhauses geht mit dieser Maßnahme nicht einher und ist zusätzlich separat zu betrachten.

Die Ansiedlung der Firma verursacht u.a. folgende Kosten:

Konzept / Machbarkeitsstudie durch einen Architekten ca. 15.000 €
Ein externer Architekt ist notwendig, da die Kapazitäten beim FD 1.28 nicht vorhanden sind.

Ist das Ergebnis der Machbarkeitsstudie negativ, so sind lediglich die Kosten in Höhe von ca. 15.000 € angefallen.

Ist das Ergebnis positiv, sind folgende Kosten aufzuwenden, um eine Realisierung durchzuführen:

Rückzahlung Fördermittel: ca. 298.350 €

Von der Firma werden 30 Stellplätze für ihre Autos benötigt. Darüber hinaus ist Platz für eine Büroeinheit in der Größe von ca. 80 qm erforderlich.

Durch die Bauweise des Parkhauses werden hierdurch voraussichtlich insgesamt 68 Stellplätze für das P&R Parken entfallen und müssen abgelöst werden.

68 Stellplätze x 9.000€/Stellplatz	612.000 €
davon 75 % Förderung	459.000 €
Erstattung Zuwendung für 13/20 Jahren	298.350 €

Baukosten Büroeinheit incl. NK ca. 200.000 €

Anschlusskosten Wasser und Strom aus dem Kauflandgebäude ca. 50.000 €

Anschlusskosten Schmutzwasserentwässerung zum Kauflandgebäude (Schacht / Pumpe / ca. 25 Meter Leitung / Durchbrüche) ca. 40.000 €

Voraussichtliche Gesamtkosten: ca. 603.350 €

Zuzüglich Kosten der Grunddienstbarkeiten, Baulasten und Notarkosten (rechtliche Sicherung).

Derzeit ist nicht abschließend geklärt, ob der Eigentümer des Kauflandgebäudes den notwendigen Anschlüssen (Strom / Wasser / Schmutzwasser) zustimmt. Eine erste Anfrage wurde mündlich gestellt. Für den Fall, dass keine Zustimmung erteilt wird, stehen folgende Kosten im Raum:

- Kosten für einen separaten Stromanschluss:

Das Parkhaus hat derzeit keinen eigenen Stromanschluss. Versorgt wird das Parkhaus aus der 10 kV Station der Firma Kaufland. Hier gibt es eine Leitung, die das Licht im Parkhaus gewährleistet. Ob an dieser Leitung ein weiterer Stromanschluss für die anzusiedelnde Firma verlängert werden kann oder eine neue Leitung von der 10 kV Station im Kaufland gelegt werden muss, ist noch nicht abschließend geklärt. Hier bedarf es einer Abstimmung mit dem Eigentümer der Kauflandimmobilie und der ewr GmbH. Sollte kein Stromanschluss durch die Immobilie der Firma Kaufland möglich sein, bleibt nur noch die Alternative eines eigenen Stromanschlusses. Dies bedingt eine 10 kV Station im Parkhaus, da in der Presover Straße nur eine 10 kV Leitung liegt.

Die Kosten für eine 10 kV Station belaufen sich in Höhe von ca. 50.000 Euro (Quelle: ewr GmbH).

- Kosten für einen separaten Wasseranschluss:

Der separate Wasseranschluss ist möglich. Eine entsprechende Wasserleitung liegt in der Presover Straße.

Die Kosten eines Anschlusses sind noch zu kalkulieren.

- Kosten für einen Schmutzwasseranschluss:

Das Parkhaus ist nicht an einen städtischen oder privaten Schmutzwasserkanal angeschlossen. Ein Anschluss an einen Schmutzwasserkanal könnte über einen Anschluss an eine private Leitung

- Kaufland Immobilie,
- Grundstück der Firma Thelen Holding GmbH (ehem. Thyssen/Krupp)

erfolgen. Die Kosten für beide Anschlüsse sind derzeit nicht abzuschätzen und müssen nach einer entsprechenden Planung (hier entstehen zudem Planungskosten) ermittelt werden. Zudem ist der Anschluss rechtlich zu sichern (auch dies verursacht Kosten).

Ein Anschluss an eine städtische Leitung ist zu weit, nur über Fremdgrundstücke zu erreichen und damit zu kostspielig.

(Die Kosten für die Verlegung einer Schmutzwasserleitung im Straßenraum betragen ca. 800 € bis 1.000 € / laufenden Meter aktuelle Preise der Jahresvertragsunternehmer der TBR für Hausanschlüsse 2018. Die nächsten städtischen Kanäle sind ca. 230 Meter bzw. 280 Meter entfernt.

Die Kosten belaufen sich zwischen ca. 184.000 € und 280.000 €. Bei dieser Betrachtung ist das notwendige Absturzbauwerk für die kleinere Strecke noch nicht einkalkuliert (Quelle: TBR).

Zudem ist folgendes zu beachten:

Bebauungsplan (BP) 572:

Der BP 572 weist für die Fläche des P&R Parkhauses eine SO-Fläche (BF 10) aus.

Auszug aus dem BP 572:

2. Sondergebiet P + R gem. § 11 BauNVO:

Das Sondergebiet P + R dient der Errichtung einer Park-and-Ride-Anlage. Im Sondergebiet sind Park-and-Ride-Stellplätze zulässig.

Es ist zu klären, ob hier

1. eine Bebauungsplanänderung notwendig ist, insbesondere auch im Hinblick auf die Förderung oder eine Befreiung erteilt werden kann.
2. eine Nutzungsänderung ggf. notwendig ist.

Brandschutz:

Wenn Büros u.a. eingebaut werden, ist der Brandschutz zu beachten, da das Gebäude in F 0 ausgeführt wurde.

Kosten hierzu sind noch nicht geschätzt.

Statik:

Bei dem Einbau von Büroeinheiten ist auch die Statik zu überprüfen.

Diese Kosten sind auch noch nicht ermittelt.

Reinigung des P&R Parkhauses:

Die entsprechenden Leistungen sind zu definieren und auszuschreiben.

Die Kosten hierfür sind noch nicht festgestellt.

Hinweis:

Die angenommenen Zahlen und die noch nicht festgestellten Kosten sind durch die Machbarkeitsstudie zu verifizieren. Entsprechende Kosten sind dann im Haushalt der Stadt Remscheid darzustellen.

Durch die Ansiedlung der Firma werden Mieteinnahmen generiert. Einnahmen durch die Vermietung:

80 qm x 6,- €/qm x 12 Monate x 10 Jahre	57.600 €
Stellfläche: 30 Stellplätze x 12,5 qm (5 m x 2,5 m)	375 qm
375 qm x 6 €/qm x 12 x 10 Jahre	270.000 €

Die Preise sind mit der Firma noch nicht verhandelt.
Zudem ist über einen Abschlag bezüglich einer Tätigkeit für ein sicheres soziales Umfeld (Umfang der Tätigkeit und Höhe der Vergütung) noch nicht abschließend gesprochen worden.

Gesamteinnahmen **im Zeitraum von 10 Jahren** durch Vermietung ohne Abschlag:

ca. 327.600 €

2. Nachhaltige Bewirtschaftung durch die Stadt Remscheid

Um das P&R Parkhaus für Kunden zukünftig in einem attraktiven Gesamtzustand vorzuhalten zu können, ist eine nachhaltige Bewirtschaftung des P&R Parkhauses am Hauptbahnhof notwendig. Dieser Zustand kann durch folgende Maßnahmen realisiert werden:

1. Nachhaltige und wahrnehmbare Sauberkeit von Parkflächen und Verkehrswegen.
2. Schaffung eines als „sicher“ wahrzunehmenden Umfeldes durch kontroll-orientierte menschliche Präsenz.

Derzeit liegt ein Angebot einer auswärtigen Firma vor, welches beide Aspekte beinhaltet. Mehrkosten in der Größenordnung von 30.000 € bis 40.000 € könnten entstehen. Um hier eine rechtlich abgesicherte Vergabe gewährleisten zu können, stehen folgende Überlegungen im Raum:

- Zeitnaher externer Bezug eines definierten Leistungspaketes für eine „Pilotzeit“ von 12 Monaten, sowie Vorbereitung der Ausschreibung der erforderlichen Maßnahmen als Gesamtpaket, so dass im Anschluss an diese Testphase eine Bewirtschaftung mit den zuvor beschriebenen Teilzielen angestrebt werden kann.
- Einzellosausschreibung ohne „Pilotzeit“ der erforderlichen Maßnahmen, um die zuvor dargelegten Ziele der Bewirtschaftung zu gewährleisten.

Dadurch, dass aufgrund dieser umfassenden Bewirtschaftung ggf. mehrere Gewerke/Lose angesprochen werden, ist auf eine rechtlich einwandfreie Vergabe seitens der Stadt Remscheid zu achten. Ob ein Gesamtpaket der erforderlichen Maßnahmen erfolgen kann oder eine Einzellosvergabe notwendig ist wird derzeit geprüft.

Ziel ist es, spätestens in der ersten Sitzung nach der Sommerpause ein Ergebnis zur Vorgehensweise vorzulegen und danach entsprechend auszuschreiben, so dass im Herbst 2018 die vorgesehene Bewirtschaftung etabliert werden kann, und die Besucher des Parkhauses sich in einem sicheren und sauberem Umfeld wiederfinden können.

Fazit:

Eine Teilvermietung des Parkhauses an eine Firma ist nicht wirtschaftlich, wenn die entsprechenden Anschlüsse, wie oben dargestellt, hergestellt werden müssen. Zudem ist die Rückzahlung der Fördergelder zu beachten.

Eine Vergabe der Leistungen für eine umfassende Bewirtschaftung ist zielführender und wird seitens der Verwaltung empfohlen, unabhängig ob die Maßnahmen als Gesamtpaket oder als Einzelmaßnahme ausgeschrieben werden wird.

Die Kosten für die Unterhaltsreinigung seit 2010 belaufen sich bis heute auf ca. 85.000 Euro. Derzeit fallen pro Jahr, nur für die Reinigung des Treppenhauses, ca. 16.500 Euro an.

Es ist hervorzuheben, dass aufgrund der bisherigen Annahmen keine verifizierte Darstellung der Kosten und Erlöse vorgenommen werden kann, Neben den bisher aus dem laufenden Budget finanzierten Unterhaltsreinigungen gibt es keine weiteren haushalterischen Mitteleinplanungen. Erst nach Vorliegen einer belastbaren Planungsgrundlage und deren Prüfung, kann eine Einplanung der Mittel im Haushaltsplan vorgenommen werden.

In Vertretung

Heinze
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister