

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Südstadtausschuss**

Vorberatung im: -----

Betreff: Finanzielle Unterstützung für die "Parkieranlagen Französisches Viertel GbR mbH" (PFV)

Bezug:

Anlagen: 1 Bezeichnung: Schreiben der PFV

Beschlussantrag:

Die PFV erhält aus dem Haushalt des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Stuttgarter Straße / Französisches Viertel“ einen Zuschuss von 5.000,- €, um einen Teil der entstandenen Verluste zu kompensieren.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2009	Folgej.:
Investitionskosten:	€	5.000,- €	€
bei HHStelle veranschlagt:	WPL 2009 des städtebaulichen Entwicklungsbereichs, Pos. 10.4		
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Baugruppen PFV (Parkieranlagen Französisches Viertel GbR) und A 66 haben 2002 von der Stadt ein Grundstück im Block 28 / Französisches Viertel erworben, um hier ein gemeinsames Bauvorhaben mit 22 Wohnungen und ca. 140 Stellplätzen zu errichten. Grundlage des gemeinsamen Erwerbs durch beide Baugruppen war ein Kooperationsvertrag, in dem die Kostenteilung und die Abgrenzung geregelt wurde. Die Wohnungen wurden durch private Bauherren erstellt, die Stellplätze wurden an Nutzer des Gebäudes, Bewohner des Viertels und Investoren veräußert.

Für die Stadt war diese Lösung eine willkommene Alternative, um die Parkierungsproblematik zu lösen, die sich Ende der 90er Jahre im gesamten Entwicklungsbereich ergeben hatte: nachdem sich das ursprüngliche Konzept, die Parkieranlagen durch eigene Gesellschaften zu realisieren, nicht umsetzen ließ, wurde 2001 der Bau von zwei Parkhäusern im Loretto und im Französischen Viertel an die Stadtwerke übergeben. Um die Investitionen bei den Stadtwerken in einem sinnvollen Rahmen zu halten, wurden parallel private Konzeptionen entwickelt, die notwendigen Stellplätze zu erstellen; zusätzlicher Vorteil des PFV-Konzepts war der Verkauf von Stellplätzen, die Stellplätze in den SWT-Parkhäusern konnten nur angemietet werden.

Im Grundsatz wurde das Projekt erfolgreich durchgeführt, die erforderlichen Stellplätze hergestellt und die – bis dahin von der Stadt übernommenen – Stellplatzverpflichtungen erfüllt. Bei der Abrechnung der Baukosten kam es jedoch zwischen den beiden Baugemeinschaften PFV und A 66 zu Unstimmigkeiten, die nicht zweifelsfrei zu klären war und in eine juristische Auseinandersetzung mündeten. Im November 2008 wurde zur Vermeidung eines Rechtsstreits ein Vergleich geschlossen, mit dem sich die PFV zur Zahlung von 60.000,- € an die Baugemeinschaft A 66 verpflichtete. Diese Summe war – mehrere Jahre nach dem Verkauf der Stellplätze – nicht mehr anteilig von allen Stellplatznutzern zu bekommen, so dass die Geschäftsführung einen erheblichen Anteil privat erbringen muß.

Mit Schreiben vom 18.3.2009 bittet die Geschäftsführung der PFV um eine finanzielle Unterstützung von 7.500,- €, da aus ihrer Sicht die Stadt die Schwierigkeiten der PFV mitverursacht hat und Mitschuld an den wirtschaftlichen Schwierigkeiten hat (siehe Anlage).

2. Sachstand

Die PFV geht in Ihrer Argumentation im Wesentlichen auf die Übergangszeit zwischen der ungeordneten Situation 2002 bis 2004 und der heutigen Situation ein. Sie macht geltend, dass aufgrund des Strategiewechsels bei der Parkierung und der – aus städtischer Sicht notwendigen – Interimsparkierung auf freien Bauplätzen die Vermarktung sehr schwierig gewesen sei und unnötige Planungskosten etc. angefallen seien. Im Einzelnen lässt sich die Argumentation der Anlage entnehmen.

Die Verwaltung ist grundsätzlich der Ansicht, dass die Argumentation in vielen Punkten nicht zu halten ist und den Initiatoren der PFV die Probleme bekannt waren; in dem Kaufvertrag von 2002 wurde sogar von der Stadt ausdrücklich auf die Risiken hingewiesen und die Stadt von möglichem Schadenersatz o.ä. freigestellt. Insbesondere der Strategiewechsel bei der Parkierung war zudem bei Gründung der PFV bekannt, die „mangelnde Konsequenz“ der Stadt ein notwendiger und angekündigter Richtungswechsel, um das Konzept realisierbar zu machen.

An einem Punkt ist die Argumentation der PFV aus Sicht der Verwaltung jedoch nachvollziehbar: das automatische Parkhaus der Stadtwerke war zwar 2003 fertig gestellt, konnte

jedoch erst 2005 vollständig in Betrieb genommen werden. Da aber bereits eine Vielzahl von Nutzern im Viertel wohnte und arbeitete, musste die Stadt auf großen Flächen Interimsparkplätze bereithalten, um wenigstens ein elementares Parkplatzangebot bereitzustellen und die benachbarten Gebiete nicht zu stark zu belasten.

Dies führte aber wiederum zu einem niedrigeren Parkdruck, zu entsprechenden Vermarktungsproblemen der PFV und zu erheblichen Kosten für die Zwischenfinanzierung der nicht belegten Stellplätze. Gleichzeitig erzielte die Stadt während dieser Zeit erhebliche Einnahmen aus der Vermietung der Interimsstellplätze, insgesamt wurden auf der Pos. 10.4 „Frz. Viertel, provisorische Parkplätze“ 64.900,- € gebucht.

3. Lösungsvarianten

Da die Stadt rechtlich keine Verpflichtung hat, kann auf die Zahlung des Zuschusses verzichtet werden.

4. Vorschlag der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist es nachvollziehbar, dass die PFV insbesondere in der unklaren Übergangszeit bis zum vollständigen Betriebsbeginn beider Parkhäuser erschwerte Vermarktungsbedingungen und erhöhte Zwischenfinanzierungskosten hatte. Da die Stadt gleichzeitig in einem erheblichen Maße Einnahmen generiert hatte, schlägt die Verwaltung vor, aus diesen Einnahmen einen Zuschuss von 5000,- € an die PFV zu zahlen. Damit würden sich in der KuF die – ursprünglich nicht veranschlagten – Einnahmen für provisorische Parkplätze auf 59.900,- € verringern.

Aus Sicht der Verwaltung ist diese Ausgabe in der Gesamtschau angemessen und fair. Ohne das private Engagement der PFV bei der Lösung der Parkierungsproblematik wären der Aufwand für die Stadt oder die Stadtwerke wesentlich höher gewesen; die Stadt hat in erheblichem Maße von der gefundenen Lösung profitiert.

5. Finanzielle Auswirkungen

Wie dargestellt

6. Anlagen

Schreiben der PFV vom 18.3.09

PFV – Parken im Französischen Viertel GbR mbH
Geschäftsführung
Georg Ludwig Verhoeven

Wennfelder Garten 2
72072 Tübingen
Tel. 0160 478 8513
G.L.Verhoeven@T-Online.de

Stadt Tübingen
Projektentwicklung
z. H. Herr Soehlke
Brunnenstraße 3
72074 Tübingen

Tübingen, 18.3.2009

Sehr geehrter Herr Soehlke,

mit diesem Schreiben wenden wir, die Baugemeinschaft „PFV – Parken im Französischen Viertel“ uns an Sie als Vertreter der Stadt Tübingen mit der Bitte, Möglichkeiten zu prüfen, unsere Baugemeinschaft bei einem Vergleich mit der Baugemeinschaft „A66 – Aixier Straße 66“ finanziell zu unterstützen.

Zur Sachlage: Die beiden Baugemeinschaften haben gemeinsam das Gebäude Aixier Straße 66 errichtet, das im EG und UG 142 Stellplätze und darüber 22 Wohnungen umfasst. In den letzten Jahren gab es massive Unstimmigkeiten zwischen den beiden Baugemeinschaften wegen der Verteilung der Baukosten; Im November 2008 gelang es einen Vergleich zu schließen, der mit der Zahlung eines Betrags von knapp € 60,000 von der PFV an die A66 zustande kommen und eine rechtliche Auseinandersetzung verhindern soll. Nicht zuletzt sollen damit auch der nachbarschaftliche Frieden im Französischen Viertel wieder hergestellt werden – ein Rechtsstreit würde sich lange hinziehen und hätte fatale Folgen für die Atmosphäre. Es ist überaus schwierig, bei einigen PFV-Mitgliedern unmöglich, die für die Herbeiführung dieses Vergleichs nötigen Beträge aufzubringen. Die Geschäftsführer haben sich daher entschlossen, die fehlenden Beträge privat vorzufinanzieren.

Wir sehen, und haben das auch bereits früher mehrfach thematisiert, mehrere Ursachen auf Seiten der Stadt, die maßgeblich zu dieser problematischen Situation geführt haben, und möchten diese im Folgenden darstellen:

Mangelnde Konsequenz / Nachvollziehbarkeit bei der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans

- zunächst Bindung des Grundstückserwerbs bzw. der Baugenehmigung an den Erwerb eines automatischen Stellplatzes (Zahlung von DM 24,000 / ca. € 12,271 je Wohneinheit) bei gleichzeitiger Zusage der Stadt, über DM 24,000 hinausgehende Kosten zu übernehmen
- dann Lösung dieser Bindung, jeder ist selbst verantwortlich, für einen Stellplatz zu sorgen
- Einschaltung von Gutachtern und Baufirmen, die die Stellplätze errichten wollten, deren Kostenschätzungen sich aber als viel zu niedrig erwiesen und in deren Folge zahlreiche Bewohner hohe Geldbeträge verloren, teilweise bis zu DM 24,000
- eine „erste“ PFV hatte erhebliche Planungskosten, nur um herauszufinden, dass der städtische Kostenansatz von DM 24,000 für einen automatischen Stellplatz unrealistisch niedrig war – danach Genehmigung von Doppel- bzw. Dreifachparkern, die für DM 24,000 gebaut werden konnten; die Planungskosten waren verloren
- dann wiederum (im Block 25, GWG-Projekt) Kopplung von Wohnung und Stellplatz, Stellplatzkosten jetzt über € 15,000

Die Folge: Zum einen orientieren sich die Bewohner (die dann vielfach PFV-Mitglieder wurden) am Betrag von DM 24,000, den sie auch bei der Baufinanzierung und sind nicht bereit oder fähig, einen wesentlich höheren Betrag zu bezahlen. Später Hinzugekommene (insb. A66-Bauherren) sehen den Betrag von über € 15,000 und verlangen von der PFV, diesen Betrag für die Stellplätze zu bezahlen. Die Vorstellungen vom Wert der Stellplätze klaffen um die Differenz dieser Beträge auseinander – was sich zu mehreren € 100,000 summiert. Tatsache ist, dass Stellplätze im Viertel, erst recht zum Preis von € 15,000, derzeit praktisch nicht verkaufbar sind.

Vermarktung der Stellplätze

Die Stadtwerke Tübingen errichteten im Französischen Viertel ein Parkhaus mit 338 Stellplätzen, das zwar 2003 äußerlich fertiggestellt wurde, aber wegen technischer Probleme erst 2005 in Betrieb genommen werden konnte. In dieser Zeit setzte die Stadt die Parkraumbewirtschaftung weitgehend aus, da sie den Autofahrern keine Stellplätze anbieten konnte. Man konnte mit nur geringem „Risiko“ einer Verwarnung kostenlos parken. Für die Bewohner bestand daher wenig Veranlassung oder gar Druck, einen Stellplatz zu erwerben. Die PFV musste die bereits 2003 in Betrieb gegangenen, aber nicht verkauften Stellplätze vorfinanzieren. Die Kosten für diese Vorfinanzierung lassen sich zu deutlich über € 20,000 abschätzen.

Als ein wichtiger Abnehmer von mehreren Stellplätzen war der PFV von der Stadt das Studentenwerk Tübingen avisiert worden, das im Französischen Viertel ca. 350 Wohnheimplätze anbietet. Das Studentenwerk bietet heute 16 Stellplätze zur Miete an, hiervon wurde jedoch leider keiner bei der PFV erworben.

Durch die Kopplung von Wohnungs- und Stellplatzerwerb im Block 25 wurde den Bewohnern der dortigen Wohnungen die Möglichkeit genommen, einen - für sie sogar kostengünstigeren - Stellplatz bei der PFV zu erwerben.

Schlussfolgerung

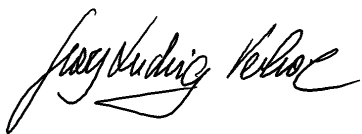
Die PFV hat als rein private Baugemeinschaft, unter erheblichem zeitlichem Engagement, das auf Seiten der Geschäftsführer allenfalls symbolisch vergütet wurde, Stellplätze im Rahmen des städtebaulichen Konzepts erstellt. Durch die oben ausgeführten Handlungsweisen und Versäumnisse der Stadt stehen die PFV-Mitglieder, und insbesondere die Geschäftsführer, heute vor einer problematischen Situation.

Wir bitten Sie daher die Möglichkeit zu prüfen, die PFV mit einem Betrag von € 7,500 finanziell zu unterstützen, um die Finanzierungslücke zu schließen. Den fehlenden Betrag werden die PFV-Geschäftsführer privat aufbringen, sie wären allerdings mit dem vollen Betrag finanziell überfordert. Wir sichern Ihnen selbstverständlich zu, dass dieser Betrag keinerlei Vergütung oder sonstige Begünstigung der Geschäftsführer oder anderer Beteiligter stattfinden wird.

Für Ihre Fragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

PFV GbR
Geschäftsführung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Georg Ludwig Verhoeven', written in a cursive style.

Georg Ludwig Verhoeven