

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Verwaltungsausschuss**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Stadtwerke Tübingen GmbH; Bau einer Tiefgarage am Hauptbahnhof**
Bezug: Vorlage 480/2018 ZOB Europaplatz; Baubeschluss Tiefgarage und Eckpunkte

Beschlussantrag:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Tübingen GmbH (swt) folgende Beschlüsse herbeizuführen:
 - a) Die swt bauen im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofes/Europaplatz eine Tiefgarage am Hauptbahnhof.
 - b) Das Budget hierfür beträgt max. 5,7 Mio. Euro geschätzter Baukosten zuzüglich eines Risikopuffers von bis 25 %.
2. Die Stadt schließt eine Vereinbarung mit der swt, um negative finanzielle Folgen aus dem Bau und dem Betrieb der Tiefgarage für die swt zu begrenzen.
3. Die Stadt erhält einen Zuschuss aus der Städtebauförderung in Höhe von 330.000 Euro und aus der Förderung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) in Höhe von 420.000 Euro. Nach Erhalt des jeweiligen Zuschusses leitet die Stadt diesen an die Stadtwerke weiter.

Finanzielle Auswirkungen	Investitionsmaßnahme	lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Entwurf Plan 2020	Entwurf Plan 2021	Entwurf Plan 2022	Gesamt
Finanzhaushalt			EUR				
Europaplatz, Gebiet II a ZOB	7.511009.1006.02	11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	0	330.000	420.000	750.000
		1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen		-330.000		-330.000
Umgestaltung Europaplatz / ZOB	7.511009.1005.01	1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen			-420.000	-420.000
Saldo				0	-330.000	-420.000	0

Ziel:

Primäres Ziel ist die Fassung eines ordnungsgemäßen Baubeschlusses in der Gesellschafterversammlung der swt, Endziel ist der Bau der Tiefgarage am Hauptbahnhof.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Baubeschlüsse zum Neubau von Parkhäusern fallen gem. § 16 Lit. k) des Gesellschaftsvertrags der swt in die Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung. Der Oberbürgermeister vertritt die Stadt in der Gesellschafterversammlung der swt. Der Gemeinderat beauftragt ihn dort nach seiner Weisung abzustimmen.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat mit der Vorlage 402/2018 ZOB Europaplatz, Baubeschluss Tiefgarage und Eckpunkte der Planung, bereits einen Weisungsbeschluss an den OB für die Beschlussfassung zum Bau einer Tiefgarage in der Gesellschafterversammlung gefasst.

In der Sondersitzung am 22.10.2019 hat der Aufsichtsrat die Zustimmung zum Bauvorhaben mit einem maximalen Budget von 5,7 Mio. Euro geschätzter Baukosten zuzüglich eines Risikopuffers von 5 bis 25% konkretisiert.

Anlass für die erneute Beratung im Aufsichtsrat war eine Kostensteigerung bei den geplanten Baukosten. Die erste Beschlussfassung im Aufsichtsrat ging von einem Budget von max. 5 Mio. Euro für die Erstellung von 77 Stellplätzen in der geplanten Kurzzeitparkgarage aus. Der ursprünglichen Kostenberechnung lag eine grobe Kostenschätzung auf Basis eines anderen Tiefgaragenprojekts zugrunde. Mittlerweile liegt u.a. ein geologisches Gutachten vor, das in die Vorplanung und die neue Kostenschätzung eingeflossen ist. Nach dem aktuellen Stand der Planungen ist mit deutlich höheren Kosten zu rechnen. Hier wird insbesondere mit Mehrkosten aufgrund von schädlichen Bodenbelastungen im Höhe von ca. 900.000 Euro gerechnet.

Nach Einschätzung der Geschäftsführung und aufgrund der Erfahrungen aus anderen Bauprojekten und der gegebenen Unwägbarkeiten (u.a. aus der Grundwasserproblematik) erscheint es angebracht, einen Risikopuffer von 20 bis 25 % auf die bislang geschätzten Baukosten vorzusehen, um eine realistische Vorstellung über die zukünftigen Kosten des Gesamtprojekts zu erhalten. Der sonst übliche Risikozuschlag von 5% für Unvorhergesehenes wird als unzureichend angesehen.

Die kostenmäßigen Veränderungen sind durch die bisherige Beschlussfassung (Vorlage 402/2018) im Weisungsbeschluss an den Oberbürgermeister zur Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung nicht abgedeckt. Die Fassung eines Baubeschlusses umfasst auch die voraussichtlichen Baukosten. Diese waren in der Vorlage 402/2018 nicht genannt.

Die hohen erwarteten Baukosten wirken sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit aus. Von der Stadtverwaltung wird zwar zumindest tagsüber eine hohe Auslastung an Kurzparkern erwartet, selbst diese ist jedoch bei weitem nicht ausreichend, um eine Kostendeckung zu erreichen. Ziel der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats ist es jedoch die Parkhaussparte dauerhaft wirtschaftlich betreiben zu können. Vor diesem Hintergrund sind Stadt und swt übereingekommen, dass vorhandene Potentiale zur Erhöhung von Parkhaustarifen in allen Innenstadtparkhäusern sukzessive genutzt werden.

Die Stadt leitet den im Jahr 2021 erwarteten Zuschuss aus der Städtebauförderung in Höhe von 330.000 Euro und einen Teilbetrag in Höhe von 420.000 Euro aus dem im Jahr 2022 erwarteten Zuschusses nach dem GVFG (Gesamtzuschuss 2,1 Mio. Euro) zur Errichtung der Tiefgarage, also insgesamt 750.000 Euro an die Stadtwerke weiter. Mit diesem Zuschuss verringern sich die von der swt zu tragenden Baukosten und verbessert damit die Wirtschaftlichkeit der Tiefgarage.

Außerdem hat der Aufsichtsrat den Aufsichtsratsvorsitzenden und die Geschäftsführung der swt beauftragt, eine Vereinbarung mit der Stadt über den Umgang mit den wahrscheinlich dauerhaft erhöhten Verlusten der Tiefgarage und deren Kompensation zu treffen.

Falls die Kosten der Tiefgarage einen Wert von 6 Mio. Euro übersteigen und dadurch die Zielrendite der Parkhaussparte von 4% auch nach Nutzung der o.g. Tarifpotentiale beeinträchtigt wird, erfolgt ein weiterer Ausgleich durch die Stadt. In diesem Fall wird die Stadt eventuelle Nachforderungen aus der Übernahme des Neckarparkhauses so beschränken, dass die Zielrendite erreicht werden kann. Zum Zeitpunkt des Verkaufes des Neckarparkhauses an die swt bestand noch kein Einvernehmen mit dem bisherigen Betreiber über die tatsächlich zu leistende Höhe der Entschädigung. Deshalb wurde im Kaufvertrag vereinbart, dass für den Fall, dass die tatsächlich zu leistende Entschädigung deutlich über dem Kaufpreis der swt liegt, Gespräche über Nachbesserungen zwischen Stadt und swt geführt werden müssen. Dies unterstellt indirekt eine Nachzahlungsverpflichtung der swt gegenüber der Stadt. Auf diese soll nun abhängig von der Kostenentwicklung bei der Tiefgarage am Hauptbahnhof ganz oder teilweise verzichtet werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt die vorgeschlagenen Beschlüsse zu fassen.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Finanzielle Auswirkungen

Zunächst ergeben sich nur aus Beschlussantrag 3 finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Im Finanzplanungsjahr 2021 ist ein Zuschuss in Höhe von 330.000 Euro aus der Städtebauförderung eingeplant. Es ist vorgesehen, diesen nach Eingang an die swt weiterzuleiten. Im Finanzplanungsjahr 2022 ist ein Zuschuss in Höhe von 2.100.000 Euro aus der GVFG-Förderung eingeplant. Davon soll ein Anteil in Höhe von 420.000 Euro an die Stadtwerke Tübingen weitergeleitet werden.