

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Klaus Lidke 563 4523 563 8548 klaus.lidke@gmw.wuppertal.de
	Datum:	02.08.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0807/22 öffentlich
Sitzung am Gremium Beschlussqualität 18.08.2022 Betriebsausschuss Gebäudemanagement Entgegennahme o. B. 24.08.2022 BV Elberfeld Entgegennahme o. B.		
Parkhaus Kasionogarten		

Grund der Vorlage

Antrag der CDU-Fraktion in der BV Elberfeld

Beschlussvorschlag

Entgegennahme ohne Beschluss

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Montag

Bericht

Die Sanierung des Parkhauses war wegen der darüber liegenden Park- und Treppenanlage zwingend erforderlich, um zumindest die statische Standfestigkeit sicherzustellen.

Das Parkhaus wurde im Frühjahr 2017 geschlossen. Bereits zu Beginn der vorgesehenen Betoninstandsetzungsarbeiten zeichnete sich ab, dass die Arbeiten deutlich zeitaufwändiger waren, als ursprünglich angenommen. Zusätzlich wurden im Verlauf der Betoninstandsetzungsarbeiten asbesthaltige Bauteile festgestellt. Dies erforderte eine Asbestsanierung nach den Vorschriften des Landes NRW. Im Rahmen der Asbestsanierung mussten die

ursprünglich zu belassenden RLT- und CO- Spülanlagen des Parkhauses und des Treppenraumes vollständig demontiert werden. Eine Wiederinbetriebnahme der Anlagen war aufgrund der Bauart nicht mehr zulässig, ein Weiterbetrieb des Parkhauses somit nicht möglich. Die notwendige Erneuerung der Anlagen musste aufgrund der schwierigen Marktlage wiederholt ausgeschrieben werden.

Nach Fertigstellung der Arbeiten wurde beim Versuch der Wiederinbetriebnahme der Feuerschutzrolltore und des Feuerschutzrolladen leider festgestellt, dass eine Feuerschutzrollade defekt war, so dass für den Betrieb keine Zulassung erteilt wurde. Trotz intensiver Suche waren für dieses Bauteil aus den 80ern keine Ersatzteile mehr zu bekommen und somit eine zulassungskonforme Instandsetzung nicht möglich. Ein neuer zugelassener Brandschutzvorhang wurde als Ersatz ausgeschrieben und beauftragt. Dieser konnte erst im Spätsommer 2021 installiert werden. Nach Einbau musste die Anlage noch von einem Sachverständigen abgenommen werden, um die für den Betrieb erforderliche Zulassung zu erhalten.

Die Kosten der Sanierung belaufen sich auf insgesamt ca. 4,1 Mio. €, ursprünglich veranschlagt waren 2,3 Mio. €. Diese beinhalteten neben den eigentlichen Betoninstandsetzungsarbeiten auch die Erneuerung der Beleuchtung (Umstellung auf LED), Sicherheitsbeleuchtung und CO²-Warnanlage. Die Mehrkosten sind im Wesentlichen auf die nicht vorgesehene Asbestsanierung, die allein schon Mehrkosten in Höhe von ca. 1,2 Mio € erforderte, sowie die dadurch notwendige Erneuerung der RLT- und CO²-Spülanlagen zurückzuführen.

Die Sanierung ist aus Bauunterhaltungsmitteln des GMW finanziert worden, Mehrkosten im Rahmen des Wirtschaftsplans abgedeckt worden.

Das Parkhaus kann bisher nicht genutzt werden, da es noch keinen Betreiber gibt. Der Betrieb eines städtischen Parkhauses muss öffentlich ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung sollte nach Abschluss der Arbeiten im Sommer 2021 vorbereitet werden. Durch einen einstimmigen Beschluss der Bezirksvertretung Elberfeld auf Antrag der Initiative „Mobiler Ölberg“, den Betrieb als Quartiersparkhaus zu prüfen, ergab sich jedoch eine erweiterte politische Auftragslage.

Bis zur Schließung wurde das Parkhaus Kasinogarten zwar von mehreren Unternehmen im Umfeld für Dauerparkplätze genutzt, nach hiesiger Kenntnis jedoch nur von wenigen Anwohnern. Nach der Vorstellung der Politik sollen hier künftig Anwohnerparkplätze zu vergünstigten Konditionen angeboten werden.

In dem Beschluss der Bezirksvertretung Elberfeld wird die WSW ausdrücklich als Betreiber des Quartiersparkhauses genannt. Herr Beig. Meyer hat daher zu einem gemeinsamen Gespräch mit der WSW geladen. Diese hatte sich zuvor gegenüber dem GMW gegen den weiteren Betrieb des Parkhauses an der Bergstraße ausgesprochen und den laufenden Pachtvertrag gekündigt.

Nach mehreren Terminen und Gesprächen hat die WSW zwei Kostenvarianten vorgelegt.

Die erste Variante beinhaltet den Betrieb als Garage nur für Dauerparker, also als nicht öffentliches Parkhaus. Bei den Umsätzen wurde seitens des WSW davon ausgegangen, dass sämtliche 215 Stellplätze an Dauerparker vermietet werden.

Beim Betrieb als öffentliches Parkhaus (Variante 2) stellt die WSW den höheren Einnahmen deutlich höhere Betriebskosten aufgrund zusätzlicher Technik und insbesondere aufgrund des zusätzlichen Personaleinsatzes gegenüber.

Die Sanierungskosten liegen auf dem Niveau der Normalherstellkosten NRW für einen Neubau. Die Refinanzierung über eine ausreichende Pacht sollte daher aus Sicht des GMW möglich sein. Die WSW hält einen wirtschaftlichen Betrieb jedoch weder als reine Parkgarage (ausschließlich für Dauerparker) noch als öffentliches Parkhaus für möglich. Wegen des geringeren Risikos favorisierte die WSW die erste Variante.

Der Betrieb als Parkgarage wäre aber nicht ansatzweise kostendeckend. Das GMW sprach sich daher für den Betrieb als öffentliches Parkhaus aus, da dieser zumindest die Möglichkeit eröffnet, ein wirtschaftliches Ergebnis zu erzielen. Daher wurde von hier vorgeschlagen, über den angestrebten Wettbewerb einen leistungsfähigen Pächter zu suchen.

Es wurden in der Folge diverse weitere Gespräche mit potentiellen Betreibern auf Basis verschiedener Kostenvarianten geführt. Auch ein Betrieb im Rahmen eines Inklusionsprojektes wurde geprüft.

Anfang dieses Jahres wurde dann die Entscheidung getroffen, den Betrieb des Parkhauses öffentlich auszuschreiben.

Die Entscheidung, ob Anwohnerparkplätze zu vergünstigten Konditionen bereitgestellt werden, trifft nicht das GMW. Auf Nachfrage schlug Herr Beig. Meyer bezugnehmend auf den Beschluss der BV vor, mit zwei Optionen auszuschreiben, entweder mit 50 oder mit 100 quersubventionierten Stellplätzen. Als Preis für den Teil der Quartiersgarage seien 50-60 € pro Monat anzusetzen.

Die Belange der Anwohner aus dem Luisenviertel und des Ölbergs sollen daher nun bei der Ausschreibung insofern Berücksichtigung finden, dass für diese ein Kontingent von bis zu 100 Stellplätze zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung gestellt werden soll.

Die Höhe des Anwohnerpreises sowie die Frage, wer die Kosten bzw. die Mindereinnahmen für die vergünstigten Parkplätze trägt ist, ist nach hiesiger Kenntnis noch ungeklärt. Aus Sicht des GMW sind die Mindereinnahmen nicht durch das GMW zu tragen. Über die Finanzierung dieser Vergünstigung könnte die Politik im Rahmen der Haushaltsberatungen (Ratssondersitzung im September d.J.) entscheiden.

Eine derartige Ausschreibung ist eine komplexe Aufgabe, da sie dem europäischen Vergaberecht unterliegt. Aufgrund der verschärften Arbeitssituation sowie Krankheitsausfällen und personellen Vakanzen ist die Ausschreibung noch nicht auf dem Markt.

Sofern die notwendigen Rahmenbedingungen geklärt werden können, ist vorgesehen, die Ausschreibung noch im August gemäß § 8 DA Vergabe auf vergabe.nrw.de vorab zu veröffentlichen. Anschließend werden die Interessenten um Angebotsabgabe gebeten.

Der Ärger der Anwohnerinnen und Anwohner ist natürlich nachvollziehbar und die vielen Verzögerungen werden sehr bedauert. Zum allergrößten Teil waren diese jedoch durch die erst im Laufe der Sanierung erkennbaren Baumängel des Objektes bedingt.

Zuletzt wurde noch nachgefragt, warum aktuell das Parkhaus im Inneren beleuchtet wird. Grundsätzlich ist die Beleuchtung des Parkhauses seit Jahresbeginn ausgeschaltet. Aktuell werden dort jedoch noch einige Arbeiten ausgeführt (Brandschutztüre, Platinenaustausch, Schließung eines Durchbruches zu einem Pumpenraum). Für diesen Zeitraum musste die Beleuchtung wieder durchgehend eingeschaltet werden. Das Licht ist dabei soweit möglich heruntergeschaltet worden und läuft auf kleinster Stufe. Wenn das Licht komplett ausgeschaltet wird, springt, wie auch vorgesehen, die batteriebetriebene Sicherheitsbeleuchtung an. Der ständige Betrieb der Notbeleuchtung würde jedoch auf Dauer die Batterien überfordern und einen Austausch erforderlich machen.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

☒ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung: