

Punkt 7

Verwaltung SBS
1092/VII

Gremium: Verwaltungsrat der Stadtbetriebe öffentlich
Siegburg AöR
Sitzung am: 22.06.2016

Sanierung Tiefgarage Holzgasse und künftige Betriebsführung der Tiefgaragen Holzgasse und Kaiserstraße

1. Sachverhalt

Seit Jahren betreibt die Siegburger Parkbetriebs GmbH (SPB) die Tiefgaragen Holzgasse und Kaiserstraße mit derzeit 678 Parkplätzen. Parallel hierzu betreibt die Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH (SEG) sowohl das Parkzentrum Rhein-Sieg-Halle als auch die Tiefgarage Facharztzentrum mit insgesamt 556 Parkplätzen.

Damit sind im Konzern Stadt Siegburg zwei selbständige Organisationseinheiten vorhanden, die vor allem historisch bedingt, jeweils Strukturen für das Thema „Parken“ vorhalten. Durch die Zusammenlegung beider Strukturen würden sich zumindest auf der Verwaltungs- und Geschäftsführungsebene wirtschaftliche Synergien ergeben. Einkaufsvorteile durch die Größe wären sicherlich ebenfalls möglich.

2. Baulicher Zustand

Aktuell stellt sich die Situation so dar, dass die im Eigentum der Stadt Siegburg stehende Tiefgarage Holzgasse trotz punktueller Sanierungsmaßnahmen über die vergangenen Jahre einen erheblichen Sanierungsbedarf/Sanierungsstau aufweist. Die Garage ist bereits seit 1979 in Betrieb, zumindest das Lebensalter der technischen Anlagen ist erreicht und teilweise bereits deutlich überschritten.

Zuletzt im Jahre 2014 haben Sachverständige im Auftrag der SPB die Tiefgarage Holzgasse untersucht. Im Frühjahr dieses Jahres hat ein davon unabhängiges Sachverständigenteam im Auftrage der SBS AöR unter Federführung des Sachverständigenbüro MCB, Königswinter, und Professor Flohrer die Bausubstanz dieser Garage untersucht.

Unabhängig voneinander kommen die beiden Sachverständigenteams zu dem Ergebnis, dass es ohne eine kurzfristige, umfassende Sanierung möglicherweise zu einer Schließung der Tiefgarage Holzgasse kommen könnte. Die Dauerhaftigkeit der Stahlbetonteile ist nicht mehr sichergestellt, die Standsicherheit ausgewählter Stahlbetonteile zumindest kritisch zu hinterfragen. Betonoberflächen sind nicht geschützt/ beschichtet und zeigen in etlichen Bereichen deutliche Korrosionsspuren auf.

3. Sanierungsvarianten

Insofern besteht auch Einigkeit zwischen den Sachverständigenteams über das zeitnahe Sanierungserfordernis (1-3 Jahre), unterschiedliche Auffassungen gibt es jedoch über das „wie“ einer möglichen Sanierung.

Nach dem Stand der Technik sind derzeit drei für das Objekt relevante Sanierungsverfahren anerkannt, die auch je nach den örtlichen Anforderungen kombiniert werden können. Zum besseren Verständnis der nachfolgenden Ausführungen werden die drei Sanierungsverfahren kurz vorgestellt:

a) Instandsetzungsprinzip W-CI – Absenkung Wassergehalt im Beton

Bei diesem Verfahren wird auf die Betonoberfläche eine Schutzschicht/Beschichtung aufgetragen, die den Eintrag von Wasser und Chloriden (z.B. Tausalz) in das Bauwerk verhindern soll. Dieses Oberflächenschutzsystem wird jährlich auf Beschädigungen überprüft und ggf. punktuell erneuert.

b) Instandsetzungsprinzip R-CI – Reprofilierung nach Chloridentfernung

Dieses Verfahren sieht eine Repassivierung, also einen Austausch von geschädigtem Beton und Eisen an schadhaften Stellen vor. Hierdurch wird die Bausubstanz inkl. ihrer statischen Funktion wieder hergestellt.

c) Instandsetzungsprinzip K – Installation Kathodisches Korrosionsschutzsystem (KKS)

Hierbei wird oberhalb der Betonoberfläche eine Gittermatte aufgebracht und mit den in der Bestands-Betonfläche befindlichen Bewehrungseisen verbunden. Der komplette Verbund wird an mehreren Stellen mit leichter Stromspannung versehen, die eine weitere Korrosion verhindern soll. Oberhalb dieser Gittermatte wird neben einer Deckschicht auch noch eine Schutzschicht nach dem Instandsetzungsprinzip W aufgebracht.

Die SBP - Sachverständigen hatten im Jahre 2014 eine Kombination aller drei Verfahren (vgl. Buchstaben a) – c) der vorstehenden Ausführungen) vorgeschlagen. Die hierfür kalkulierten Kosten wurden seinerzeit mit ca. 1,926 Mio. € netto angegeben. Das von hier beauftragte Sachverständigenteam hat diese Sanierungsvariante auch auf ihre Kosten hin überprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass diese aktuell 2,265 Mio. € betragen dürften.

Das von unseren Sachverständigen vorgeschlagene Konzept sieht lediglich eine Mischung der zuvor erläuterten Sanierungsverfahren zu den Buchstaben a) und b) vor, das sogenannte KKS – Prinzip soll nicht angewendet werden. Die dieser Variante zugrundeliegenden Kosten wurden mit ca. 1,771 Mio. € kalkuliert.

Der Sachverständige Matthias Becker aus dem Büro MCB wird in der Sitzung nochmals die Sanierungsverfahren vorstellen und erläutern. Er wird hierbei insbesondere die Vor- und Nachteile der beiden Sanierungsvarianten und deren mögliche Folgekosten erläutern.

Einig sind sich die beiden Sachverständigenteams auch unabhängig voneinander darüber, dass umfassende Maßnahmen gerade im Bereich der technischen Gebäudeausstattung wie auch bei der sonstigen Technik stattfinden müssen. Das Gutachterteam der SPB hatte hier eine Größenordnung von ca. 1,78 Mio. netto geschätzt, während sich unser Gutachterteam mit den Schätzkosten noch nicht auseinander gesetzt hat.

Neben der Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung, wie z.B. der Lüftungsanlage oder auch der CO₂ - Warnanlage, sollte ein Austausch der vorhandenen Beleuchtung gegen LED – Leuchten stattfinden, ebenso ein Austausch der vorhandenen Parkierungsanlage, der Aufzuganlage wie auch der Videoüberwachung inklusive dem Einbau eines behindertengerechten WC.

4. Kosten

Summa summarum würde die von den SBP – Gutachtern vorgeschlagene Sanierung nach heutigem Erkenntnisstand Gesamtkosten von ca. 4,154 Mio. € netto auslösen, die von den hiesigen Gutachtern vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme 3,659 Mio. € netto.

Unabhängig von der Wahl des Sanierungsverfahrens wären nach der Hälfte der Nutzungsdauer, also etwa nach 20 Jahren, Kosten für eine Erneuerung der Deck- und Verschleiß-Schicht von ca. 350 T€ netto zzgl. Nebenkosten einzuplanen.

Ebenso wären bei beiden Sanierungsvarianten verbindliche jährliche Wartungen inkl. der notwendigen Reparaturen und Ausbesserungsmaßnahmen durchzuführen. Hier unterscheiden sich die Varianten darin, dass für das unter Buchstabe c) beschriebene KKS-Verfahren jährlich ca. 5.500 € netto höhere Kosten anfallen, da das Anliegen der leichten Stromspannung jährlich überprüft werden und technische Komponenten nach einigen Jahren ausgetauscht werden müssen.

Nach Schätzungen des Sachverständigenbüros MCB/Prof. Flohrer sind für die Variante Buchstaben a) bis c) jährlich ca. 10.000 € netto, für die Variante Buchstaben a) und b) lediglich ca. 4.000 € netto p.a. anzusetzen.

Die Verwaltung präferiert daher die sowohl in der Sanierungsphase als auch in der jährlichen Unterhaltung kostengünstigere Lösung des Sachverständigenbüros MCB/ Prof. Flohrer.

5. Wirtschaftliche Auswirkungen

Da die Tiefgarage Holzgasse schwere Substanzschäden an den für die Nutzbarkeit des Gebäudes bestimmenden Teilen aufweist, führt sowohl das eine als auch das andere Sanierungsverfahren unter handelsrechtlichen Gesichtspunkten zu bilanziell aktivierbaren Anschaffungs- und Herstellungskosten. Eine diesbezügliche Vorabstimmung mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DHPG Dr. Harzem & Partner mbB liegt vor.

Auf der Basis der bisherigen Ausführungen in dieser Sitzungsvorlage und einer neuen künftigen Nutzungsdauer der Tiefgarage Holzgasse nach der Sanierung von 40 Jahren ergäben sich für die SBS AöR und die SEG die in Anlage 1 dargestellten wirtschaftlichen Auswirkungen im jeweiligen Jahresergebnis. Die Verwaltung geht davon aus, dass sich die beiden Tiefgaragen Holzgasse und Kaiserstraße dauerhaft im Defizit bewegen werden.

Wie eingangs dieser Sitzungsvorlage ausgeführt, soll die Hebung wirtschaftlicher Synergieeffekte dadurch erfolgen, dass das Parken zukünftig unter der Firma SEG organisiert wird. Diese ist jedoch nicht in der Lage, den anstehenden Sanierungsaufwand investiv abzuwickeln. Hierin bestünde die Aufgabe der SBS AöR. Vom rechtlichen Gesichtspunkt her müsste die SBS AöR in die bestehenden Pachtverträge zwischen der Kreisstadt Siegburg und der SPB eintreten. Damit läge dann auch die rechtliche Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der beiden Garagen bei der SBS AöR.

Sollte sich der Fachbereich Parkraumbewirtschaftung zukünftig als strukturell dauerdefizitär erweisen, so würde ein körperschaftsteuerlicher Verlust gemäß § 8 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Satz 2 KStG in diesem Fall nicht zu einer steuerlichen verdeckten Gewinnausschüttung führen. Die Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs zählt nach der Rechtsauffassung der Finanzverwaltung als Verkehrsbetrieb und damit zum Kreis der begünstigten wirtschaftlichen Betätigung der öffentlichen Hand, welche aus verkehrspolitischen Gründen ohne kostendeckendes Entgelt unterhalten werden kann.

6. Betriebsführung/ Betriebsübergang

Für die operative Betriebsführung der beiden Tiefgaragen Holzgasse und Kaiserstraße selbst würde sich dann die SBS AöR ihrer 94%igen Tochtergesellschaft SEG mittels eines Betriebsführungsvertrages bedienen. Betriebsführung in diesem Sinne meint, die SEG stellt das Perso-

nal und bekommt die entstehenden Kosten zzgl. eines Gewinnaufschlages von der SBS AöR vergütet. Alle Erlöse sowie alle Aufwendungen würden dann durch die GuV der SBS AöR fließen. Dort im Fachbereich 19.2 – Parkraumbewirtschaftung.

Durch den Pächterwechsel von SPB zu SBS entsteht unter arbeitsrechtlichen Gesichtspunkten ein Betriebsübergang gem. § 613 BGB für die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der SPB. Wie bereits mehrfach erläutert, will die SBS AöR den vom Betriebsübergang betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen Überleitungsvertrag anbieten.

Geringfügiges, bewegliches Sachanlagevermögen in den beiden Garagen, das im Eigentum der SPB steht und für den Betrieb benötigt wird, kauft SBS AöR von der SPB.

Nicht zuletzt auch aus Abgrenzungsgründen bietet es sich an, alle Verträge sowie den Betriebsübergang auf den 31.12.2016/ 01.01.2017 zu terminieren.

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsrat ist damit einverstanden, dass die beiden Tiefgaragen Holzgasse und Kaiserstraße durch die Stadtbetriebe Siegburg AöR von der Stadt Siegburg angepachtet werden.
2. Auch ist der Verwaltungsrat damit einverstanden, dass die Stadtbetriebe Siegburg AöR auf eigenen Namen und Rechnung die Tiefgarage Holzgasse umfassend saniert. Auf der Basis der vom Sachverständigenbüro MCB/ Prof. Flohrer vorgeschlagenen Sanierungsvariante wird die Verwaltung beauftragt, die weiteren Planungen und Kostenermittlungen voran zu treiben.
3. Ziel soll es sein, dass sich die Stadtbetriebe Siegburg AöR am 01.01.2017 in den Rechtspositionen befindet, um die beiden Tiefgaragen Holzgasse und Kaiserstraße sowohl betreiben als auch sanieren zu können. Die hierfür notwendigen Investitionen und Aufwendungen sind im jeweiligen Wirtschaftsplan einzustellen.

Anlage

Planwerte für die Bewirtschaftung von Tiefgarage Holzgasse und Tiefgarage Kaiserstraße für ein komplettes Wirtschaftsjahr.