



Parkhaus Altstadtblick – Ausgabenbeschluss im Zusammenhang mit einem Mietvertrag zum Betrieb eines öffentlichen Parkhauses in der Überbauung «Altstadtblick» (vormals Lüdin Areal)

Kurzinformation

Damit der neue Stadtpark «Am Orisbach» sein volles Potential entfalten kann, sollen die 61 Parkplätze in der Allee und der Schützenstrasse aufgehoben werden.

Bei der Ausarbeitung des Quartierplans zur Realisierung des Projekts «Altstadtblick» auf dem heutigen Lüdin Areal hat die Stadt ihr Anliegen für ein öffentliches Parkhaus eingebracht. Das Parkhaus soll die wegfallenden Parkplätze kompensieren und einen direkten, behindertengerechten Zugang in die Allee beinhalten. Mit dem durch den Einwohnerrat bereits beschlossenen Quartierplan und dem dazugehörigen Quartierplanvertrag wurden die Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb der öffentlichen Parkplätze im Parkhaus geschaffen. Nun gilt es, einen langfristigen Mietvertrag für die 60 öffentlichen Parkplätze abzuschliessen. Eine Übernahme des Parkhauses im Stockwerkeigentum stand seitens Eigentümerschaft nicht zur Disposition.

In den Verhandlungen mit der Bauherrschaft wurde ein jährlicher Mietzins inklusive Nebenkosten in der Höhe von CHF 111'690.-- vereinbart (inkl. Mehrwertsteuer). Auf einen Monat umgerechnet beträgt die Nettomiete pro Parkplatz somit CHF 125.-- zuzüglich der Nebenkosten von CHF 18.50 (exkl. Mehrwertsteuer). Bei einem mittleren Tarif von CHF 2.-- pro Stunde kann das Parkhaus rentabel betrieben werden. Bei einem mittleren Tarif von CHF 1.50 pro Stunde würde bei einer Auslastung von 15% eine schwarze «Null» resultieren.

Der Mietvertrag mit der Eigentümerin (SIAT Immobilien AG) wird für 30 Jahre fest abgeschlossen. Mit dem Abschluss des Mietvertrags verpflichtet sich die Stadt demnach zu jährlichen Ausgaben in der Höhe von CHF 111'690.-- während 30 Jahren bzw. einer Gesamtausgabe von CHF 3'350'700.-- (inkl. MwSt.) zuzüglich der auflaufenden Teuerung. Entsprechend fällt dieser Ausgabenbeschluss in die Hoheit des Einwohnerrats und bildet die Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrags zum Betrieb des öffentlichen Parkhauses.

Antrag	Der Einwohnerrat genehmigt die aus dem Abschluss des «Mietvertrages für 60 Parkplätze in der Überbauung "Altstadtblick"» resultierende Ausgabe in der Höhe von brutto CHF 3'350'700.-- (inkl. MwSt.) zuzüglich der über die 30-jährige Vertragsdauer auflaufenden Teuerung.
	Liestal, 18. Juni 2024 Für den Stadtrat Liestal Der Stadtpräsident Der Stadtverwalter Daniel Spinnler Marcel Meichtry

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Damit der neue Stadtpark «Am Orisbach» sein volles Potential entfalten kann, sollen die 61 Parkplätze in der Allee und der Schützenstrasse aufgehoben werden.

Bei der Ausarbeitung des Quartierplans zur Realisierung des Projekts «Altstadtblick» auf dem heutigen Lüdin Areal hat die Stadt ihr Anliegen für ein öffentliches Parkhaus eingebracht. Das Parkhaus soll die wegfallenden Parkplätze kompensieren und einen direkten behindertengerechten Zugang in die Allee beinhalten. Mit dem durch den Einwohnerrat bereits beschlossenen Quartierplan und dem Quartierplanvertrag wurden die Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb der öffentlichen Parkplätze im Parkhaus verbindlich festgelegt. Nun gilt es, einen langfristigen Mietvertrag für die 60 öffentlichen Parkplätze abzuschliessen. Eine Übernahme des Parkhauses im Stockwerkeigentum stand seitens Eigentümerschaft nicht zur Disposition.

2. Projektbeschreibung

Im Rahmen der Planung der Überbauung «Altstadtblick» auf dem heutigen Lüdin-Areal wurde das Anliegen der Stadt für den Bau von 60-80 öffentlichen Parkplätzen eingebracht und in der Planung auch umgesetzt. Dabei zeigte sich, dass sich 60 öffentliche Parkplätze mit der Geometrie des vorgesehenen Parkhauses gut realisieren lassen.

Die Planung, gemäss dem Quarterplan Lüdin, sieht eine Einfahrt des Parkhauses an der Schützenstrasse vor. Die Ausfahrt erfolgt direkt auf die Rheinstrasse. Innerhalb des Parkhauses wird es einen abgetrennten Bereich für die Mieter und Mieterinnen der Überbauung Lüdin und für das Kantonsgericht geben. Die Einfahrt zu den öffentlichen Parkplätzen und den Besucherparkplätzen erfolgt über eine Schranke. Die öffentlichen Parkplätze sind in der Nähe der beiden Lifte angeordnet. Über die beiden Lifte kann einerseits der Innenhof der Überbauung Altstadtblick erreicht werden. Ebenfalls wird ein direkter Zugang vom Parkhaus in die Allee erstellt.

Bei der Erstellung der Einstellhalle wird gemäss Mietvertrag der «Gold Standard» der European Parking Association (EPA) angestrebt. Die Qualität der Einstellhalle wird in Absprache zwischen Vermieterin und Mieterin definitiv festgelegt und im Bauprojekt festgehalten, welches die Grundlage für die Baubewilligung ist (siehe auch beiliegende Pläne). Die Stadt hat hierfür 3D-Visualisierungen erstellt, um sich von der hochstehenden Qualität überzeugen zu lassen.

2.1. Mietvertrag als beste Option

In den Verhandlungen wurden die Vor- und Nachteile diverser Varianten diskutiert. Den Erwerb von Stockwerkeigentum durch die Stadt war für die Bauherrschaft von Anfang an keine Option. Ein langfristiger Mietvertrag erweist sich als die beste und einfachste Lösung.

Der Mietvertrag schafft auch auf der Kostenseite klare Verhältnisse. Die Stadt ist für den Betrieb des Parkhauses zuständig. Die Instandhaltung und Instandsetzung erfolgt grundsätzlich durch die Bauherrschaft und zu deren Lasten.

Die 60 öffentlichen Parkplätze umfassen 20 Besucherparkplätze für das Lüdin Areal. Die Bauherrschaft beteiligt sich an den Kosten für diese Parkplätze, die Einnahmen aus den Parkgebühren gehen vollumfänglich an die Stadt.

Mit dem Mietvertrag bekommt die Stadt das Recht, ein öffentliches Parkhaus zu betreiben und die Tarife für die Parkierung autonom festzulegen. Die Einnahmen aus den Parkgebühren gehen vollständig an die Stadt. Die Stadt bekommt zudem das Recht, maximal 40 Parkplätze dauerhaft an Dritte zu vermieten. Dieses Szenario ist als Rückfallebene gedacht, falls der Betrieb des öffentlichen Parkhauses nicht rentabel sein sollte - wovon aber nicht ausgegangen wird.

2.2. Mietzins und Mehrwertsteuerpflicht

Nach intensiven Verhandlungen wurde ein jährlicher Mietpreis inklusive Nebenkosten in der Höhe von CHF 111'690.-- festgelegt. Sie belaufen sich somit auf eine Nettomiete von CHF 125.-- und Nebenkosten von 18.50 pro Parkplatz und Monat (exkl. MwSt.). Zum Vergleich: Für fest vermietete Parkplätze werden in Parkhäusern in Liestal pro Monat aktuell bis zu CHF 195.-- bezahlt.

Der Mietzins beinhaltet zusätzlich die Kosten für die beiden öffentlichen Zugänge zum Parkhaus, insbesondere auch die Kosten für den Lift und den Zugang auf der Seite zum Postplatz, welcher die behindertengerechte Wegverbindung vom Postplatz zur Allee ermöglicht. Mit dieser Lösung kann auf einen öffentlichen Lift im Quartierplan «am Orisbach» verzichtet werden.

Das durch die Stadt betriebene öffentliche Parkhaus untersteht - im Gegensatz zu auf der Allmend liegenden Parkplätzen - der Mehrwertsteuer - auch wenn das Parkhaus durch die öffentliche Hand betrieben wird. Dies bedeutet einerseits, dass die auf die Miete erhobene Mehrwertsteuer zurückgefordert werden kann. Andererseits ist auf den Erträgen aus den Parkgebühren Mehrwertsteuer abzuführen. Bei einem Tarif von bspw. CHF 1.50 pro Stunde (inkl. MwSt.) verbleibt der Stadt somit noch 1.39 Franken.

2.3. Ausgabenbeschluss als Voraussetzung zum Abschluss des Mietvertrags

Der Mietvertrag mit der Eigentümerin (SIAT Immobilien AG) wird für 30 Jahre fest abgeschlossen (mit Option auf Verlängerung). Mit dem Abschluss des Mietvertrags verpflichtet sich die Stadt demnach zu jährlichen Ausgaben in der Höhe von CHF 111'690.-- während 30 Jahren bzw. einer Gesamtausgabe von brutto CHF 3'350'700.-- (inkl. MwSt.) zuzüglich des im Mietvertrag vereinbarten Ausgleichs der Teuerung (Indexmiete).

Entsprechend fällt dieser Ausgabenbeschluss in die Hoheit des Einwohnerrats und bildet die Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrags durch den Stadtrat. Der Mietvertrag bildet die Basis zum Betrieb eines in zentrumsnähe und bestens erschlossenen öffentlichen Parkhauses.

3. Massnahmen / Termine

- Prüfung und Beschlussfassung durch den Einwohnerrat
- Unterzeichnung des Mietvertrags
- Bereits Realisierung der Überbauung inkl. Parkhaus durch die SIAT Immobilien AG
- Vorbereitung und Aufnahme des Betriebs des öffentlichen Parkhauses durch die Stadt Liestal

4. Finanzierung

4.1. Generelles zur Finanzierung

In den Verhandlungen wurde ein fixer jährlicher Mietpreis für 30 Jahre in der Höhe von CHF 111'690.-- für die 60 öffentlichen Parkplätze festgelegt. Dieser Mietpreis ist inkl. MwSt. und enthält auch das Akonto für die voraussichtlichen Betriebs- und Nebenkosten.

Mit einer durchschnittlichen Parkgebühr von CHF 1.50.--/ Stunde und einer Auslastung von 15%, was einer Belegung jedes Parkplatzes von ca. 3 1/2 Stunden in 24 Stunden an 365 Tagen entspricht, kann das Parkhaus ohne Verlust für die Stadt betrieben werden.

Für die Auslastung wurden der Nutzungsgrad anderer Parkhäuser der Region verglichen. Zudem wurden die Zahlen auch mit der Auslastung der Parkhaus AG Thun plausibilisiert. Dort beläuft sich die Auslastung bei einem Tarif von CHF 2.--/h bei 15-16%. Zum Vergleich: die Auslastung der Allee hat im Jahr 2023 ca. 5 Stunden pro Parkplatz und Tag über 365 Tage betragen.

4.2. Finanzierungsübersicht

4.2.1. Miet-, Betriebs- und Nebenkosten

	Anzahl	pro Jahr
Miete öffentliche Parkplätze	60	CHF 90'000
Miete für 30 Jahre		CHF 2'700'000
Akonto Betriebs- und Nebenkosten	60	CHF 13'321
Betriebs- und Nebenkosten für 30 Jahre		CHF 399'630
Total Miete und Betriebs- und Nebenkosten für 30 Jahre		CHF 3'099'630
MwSt. 8.1%		CHF 251'070
Total Miete und Betriebs- und Nebenkosten für 30 Jahre inkl. MwSt. für 30 Jahre		CHF 3'350'700

4.2.2. Ertrag und Erfolg gemäss Szenarien für die Parkgebühren und die Auslastung:

Szenario CHF 1.5 pro PP/h inkl. MwSt.			Szenario CHF 2 pro PP/h inkl. MwSt.		
Kosten	Anrechenbare PP / Monat	Kosten pro PP / Monat	Anrechenbare PP / Monat	Kosten pro PP / Monat	
Miete pro PP inkl. MwSt	60.00	135.13	60.00	135.13	
Nebenkosten pro PP inkl. MwSt.	20.00	20.00	60.00	20.00	
Kosten Stadt (Sicherheit/Parkuhren/MwSt-Abrechnung)	5.00	5.00	60.00	5.00	
Total		160.13		160.13	
Miete pro PP exkl. MwSt	60.00	125.00	60.00	125.00	
Nebenkosten pro PP exkl. MwSt.	60.00	18.50	60.00	18.50	
Kosten Stadt (Sicherheit/Parkuhren/MwSt-Abrechnung)	60.00	5.00	60.00	5.00	
Total		148.50		148.50	
Parkgebühr inkl. MwSt.					2.00
Parkgebühr exkl. MwSt.					1.85
Ertrag					
Auslastung PP	In %	16%	In %	13%	
	In h/Tag	3.84	In h/Tag	3.12	
	Ertrag pro PP / Monat	162.07	Ertrag pro PP / Monat	175.58	
	In %	15%	In %	12%	
		3.60		2.88	
		151.94		162.07	
	In %	14%	In %	11%	
		3.36		2.64	
		141.81		148.57	
Erfolg					
Auslastung PP	In %	16%	In %	13%	
	In h/Tag	3.84	In h/Tag	3.12	
	Ertrag pro PP / Monat	135.13	Ertrag pro PP / Monat	135.13	
	In %	15%	In %	12%	
		3.60		2.88	
		3.44		13.57	
	In %	14%	In %	11%	
		3.36		2.64	
		-6.69		0.06	
	Jahreserfolg	1.5 Franken	Jahreserfolg	2 Franken	
		16%		13%	
		9'770.95		19'495.28	
		15%		9'770.95	
		2'477.71		2'477.71	
		14%		11%	
		-4'815.54		46.62	

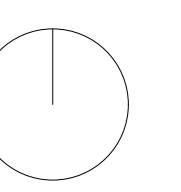
5. Beilagen

- Pläne des Parkhauses
- Schematischer Plan des Parkhauses



Nutzergruppe	Anzahl PP	Anzahl Moped PP	davon RPP
Stadt Liestal	40	-	2
Besuchende Wohnen	12	2	1
Kundschaft	8	1	-
Car sharing	3	-	-
Gericht	20	-	1
Bewohnende	67	7	5
Beschäftigte	11	1	1
	161	11	10

21-5066 Lüdin, Areal Liestal
Lüdin Areal, Liestal, Kanton Basel-Landschaft



Bauprojekt

1. Untergeschoss_Schema TG

Bauherrschaft: SIAT Immobilien AG c/o Credit Suisse, Bahnhofstrasse 17 6301 Zug

Architektur: Steib Gmür Geschwenter Kyburz Partner AG, Flüelastrasse 31a, 8047 Zürich
Tel. 044 253 74 74 Mail info@sggk-arch.ch

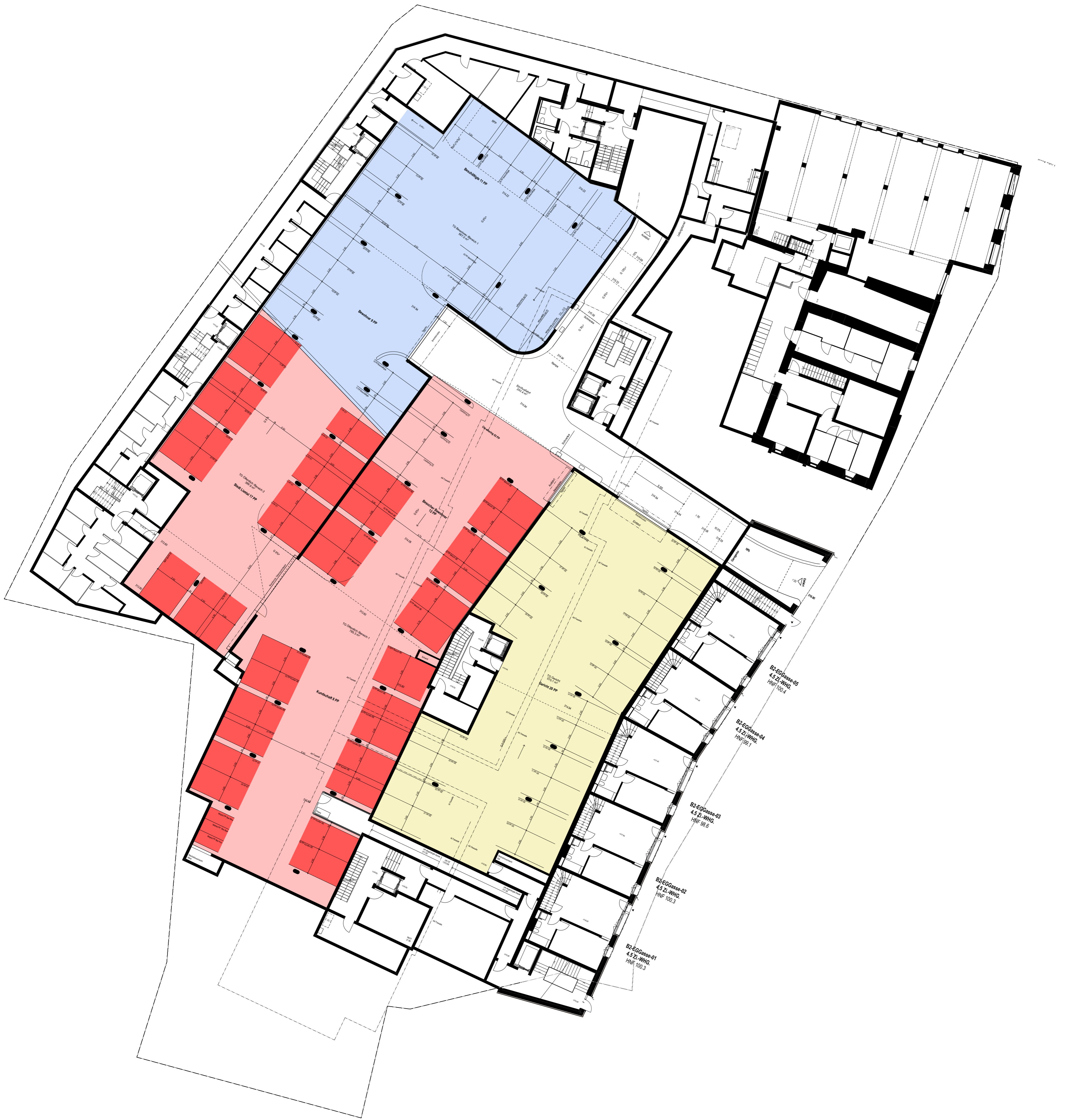
Landschaftsarchitektur: Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Seefeldstrasse 307, 8008 Zürich
Tel. 41 44 201 66 22 Mail office@nipkowpartners.ch

Generalplaner: First Site Invest AG, Rittergasse 20, 4051 Basel

Datum / Gezeichnet 15.05.2024
Format 84 / 119

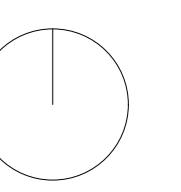
Masstab 1:200
Plan Nr. **LUEDA_32_102**

Rev. -
Index -



Nutzergruppe	Anzahl PP	Anzahl Moped PP	davon RPP
Stadt Liestal	40	-	2
Besuchende Wohnen	12	2	1
Kundschaft	8	1	-
Car sharing	3	-	-
Gericht	20	-	1
Bewohnende	67	7	5
Beschäftigte	11	1	1
	161	11	10

21-5066 Lüdin, Areal Liestal
Lüdin Areal, Liestal, Kanton Basel-Landschaft



Bauprojekt

2. Untergeschoss_Schema TG

Bauherrschaft: SIAT Immobilien AG c/o Credit Suisse, Bahnhofstrasse 17 6301 Zug

Architektur: Steib Gmür Geschwenter Kyburz Partner AG, Flüelastrasse 31a, 8047 Zürich
Tel. 044 253 74 74 Mail info@sggk-arch.ch

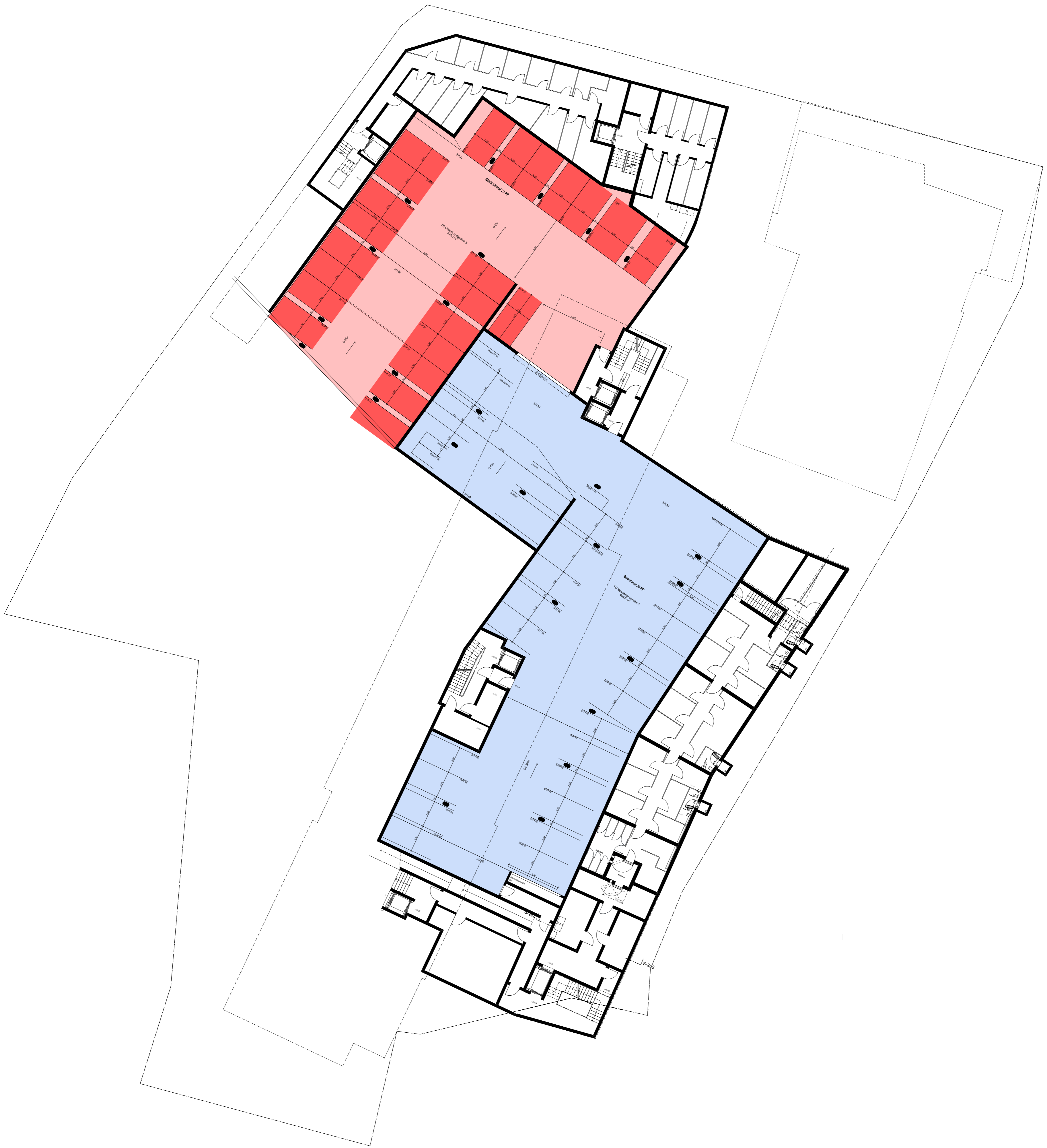
Landschaftsarchitektur: Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Seefeldstrasse 307, 8008 Zürich
Tel. 41 44 201 66 22 Mail office@nipkowpartners.ch

Generalplaner: First Site Invest AG, Rittergasse 20, 4051 Basel

Datum / Gezeichnet 15.05.2024
Format 84 / 119

Massstab 1:200
Plan Nr. LUEDA_32_101

Rev. -
Index -



Nutzergruppe	Anzahl PP	Anzahl Moped PP	davon RPP
Stadt Liestal	40	-	2
Besuchende Wohnen	12	2	1
Kundschaft	8	1	-
Car sharing	3	-	-
Gericht	20	-	1
Bewohnende	67	7	5
Beschäftigte	11	1	1
Summe	161	11	10

21-5066 Lüdin, Areal Liestal
Lüdin Areal, Liestal, Kanton Basel-Landschaft

3. Untergeschoss_Schema TG

Bauherrschaft: SIAT Immobilien AG c/o Credit Suisse, Bahnhofstrasse 17 6301 Zug

Architektur: Steib Gmür Geschwenter Kyburz Partner AG, Flüelstrasse 31a, 8047 Zürich
Tel. 044 253 74 74 Mail info@sggk-arch.ch

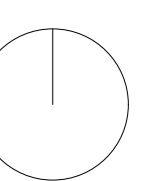
Landschaftsarchitektur: Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Seefeldstrasse 307, 8008 Zürich
Tel. 41 44 201 66 22 Mail office@nipkowpartners.ch

Generalplaner: First Site Invest AG, Rittergasse 20, 4051 Basel

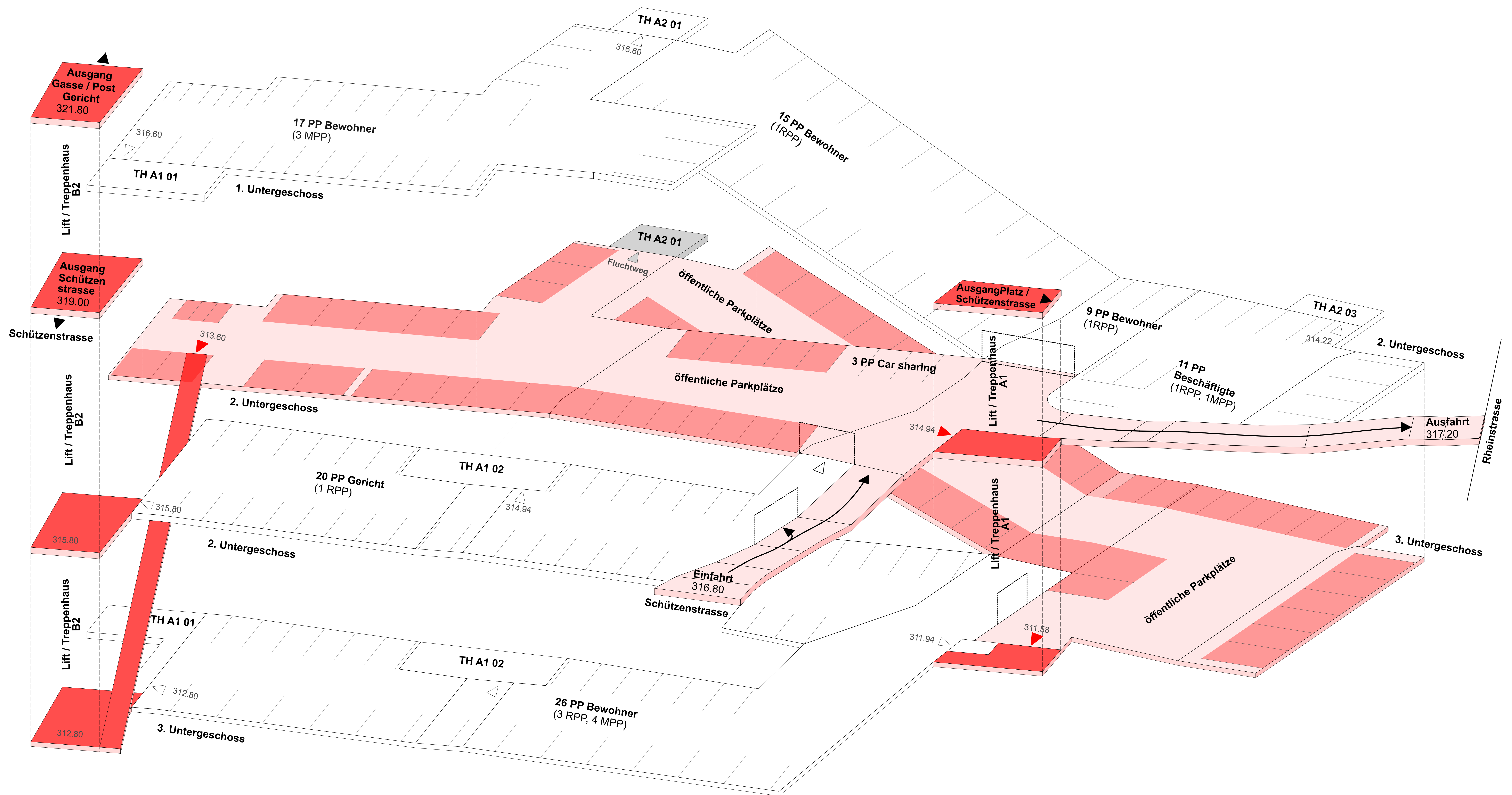
Datum / Gezeichnet 15.05.2024
Format 84 / 119

Masstab 1:200
Plan Nr. **LUEDA_32_100**

Rev. -
Index -



Bauprojekt



Allgemeiner Hinweis:

Diese Axonometrie ist eine schematische Darstellung der Tiefgarage vom Lüdinareal. Die genaue Geometrie der Tiefgarage und die Anordnung der PPs sind in den Grundrissen dargestellt.

Nutzergruppe	Anzahl PP	Anzahl Moped PP	davon RPP
Stadt Liestal	40	-	2
Besuchende Wohnen	12	2	1
Kundschaft	8	1	-
Car sharing	3	-	-
Gericht	20	-	1
Bewohnende	67	7	5
Beschäftigte	11	1	1
	161	11	10

21-5066 Lüdin Areal Liestal
Lüdin Areal, Liestal, Kanton Basel-Landschaft

Bauprojekt

Axonometrie AEH

Bauherrschaft: SIAT Immobilien AG c/o Credit Suisse, Bahnhofstrasse 17 6301 Zug

Architektur: Steb und Geschwintner Architekten, Fielesstrasse 31a, 8047 Zürich
Tel. 044 253 74 67 Mail info@stebgeschwintner.ch

Landschaftsarchitektur: Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Seefeldstrasse 307, 8008 Zürich
Tel. 41 44 201 66 22 Mail office@nipkowpartners.ch

Generalplaner: First Site Invest AG, Rittergasse 20, 4051 Basel

Datum / Gezeichnet 15.05.2024
Format 84 / 119

Massstab 1:100
Plan Nr. -

Rev. -
Index -