



Parkhaus Altstadtblick – Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK) betreffend Ausgabenbeschluss im Zusammenhang mit einem Mietvertrag zum Betrieb eines öffentlichen Parkhauses in der Überbauung «Altstadtblick» (vormals Lüdin Areal)

1. Grundlage

Die Vorlage Nr. 2024-227 wurde am 21. August 2024 vom Einwohnerrat an die Bau- und Planungskommission zur Beratung überwiesen.

2. Sitzungsablauf

Die BPK behandelte die Vorlage an zwei Sitzungen. Es waren der Stadtpräsident, der zuständige Stadtrat und der Bereichsleiter Hochbau/Planung anwesend.

3. Beratung der BPK

3.1 Ausgangslage

Mit dem Parkhaus Altstadtblick sollen alle Parkplätze in der Allee, die durch den QP «Am Orisbach» wegfallen, kompensiert werden. Im Rahmen der Planung der Überbauung «Altstadtblick» wurde dieses Anliegen für den Bau von 60-80 öffentlichen Parkplätzen eingebracht. Finanzielle Überlegungen in Zusammenhang mit der Geometrie des vorgesehenen Parkhauses haben gezeigt, dass sich 60 öffentliche Parkplätze realisieren lassen. Sobald das Parkhaus Altstadtblick gebaut ist, sind auch die 20 optionalen Parkplätze im QP «Am Orisbach» kein Thema mehr.

3.2 Vorstellung des Parkhauses im digitalen Modell

Als Einleitung in die Vorlage wurde der BPK im UNO-Gebäude das aktuelle digitale Modell der Tiefgarage in der Überbauung Altstadtblick vorgestellt. Das digitale Modell ist noch nicht sehr detailliert und entspricht dem Stand des aktuellen Bauprojektes.

Wir konnten über eine 4m breite Einfahrt von der Schützenstrasse her ins Parkhaus einfliegen bis zur Schranke. Nach der Schranke geht es entweder wieder rechts hinaus aus dem Parkhaus raus auf die Rheinstrasse oder nach links auf gleichem Niveau direkt zu den ersten Parkplätzen der Stadt. Es geht dann rechts über eine Rampe ins nächste Untergeschoss. Alle 60 Parkplätze, die durch die Stadt bewirtschaftet werden, sind gut zugänglich auf diesen 2 Stockwerken verteilt. Weitere Parkplätze für die Mieter und das Kantonsgericht sind durch Zugangstore vom öffentlichen Bereich abgetrennt.

Dieser Flug durchs digitale Modell hat einen sehr guten Eindruck hinterlassen. Die Baupläne wurden so für alle besser lesbar.

3.3 Vorstellung des Mietvertrags

Für den Investor SIAT war von Anfang an klar, dass nur eine Vermietung der Parkplätze über einen längeren Zeitraum in Frage kommt. Anhand der harten Verhandlungen hat sich eine optimale Kostensituation bei einer Mietdauer von 30 Jahren ergeben. Es wurde ein Nettomietzins von CHF 125 zuzüglich der Nebenkosten von CHF 18.50 pro Parkplatz und Monat angenommen. Das ergibt bei 60 Parkplätzen einen jährlichen Mietzins inklusive Mehrwertsteuer von CHF 111'690. Die Anpassung des Mietzinses ist an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, was bei solchen Verträgen üblich ist. Bei Start des Mietverhältnisses, was voraussichtlich frühestens im 2027 sein wird, wird der LIK im Mietvertrag festgehalten.

Über die 30 Jahre hochgerechnet verpflichtet sich die Stadt somit für eine Gesamtausgabe von CHF 3'350'700 inklusive Mehrwertsteuer zuzüglich der während dieser Zeit auflaufenden Teuerung.

Alle Nebenkosten sind im Mietvertrag integriert. Die Stadt muss sich somit weder um Reinigung noch um Reparaturen und Instandstellungen kümmern. Ebenfalls integriert sind die Kosten für Strom und die beiden öffentlichen Zugänge, was auch den Unterhalt der beiden Lifte betrifft.

Mit einem Mietvertrag hat die Stadt auch keinerlei Haftpflichtverantwortung. Diese bleibt zu 100% beim Eigentümer.

Der Mietvertrag wird im Grundbuch eingetragen und somit entstehen keine Probleme bei einem zukünftigen Eigentümerwechsel.

3.4 Finanzierung und Betrieb

Mit verschiedenen Szenarien wurde anhand einer Excel-Liste aufgezeigt wie der Ertrag aussehen könnte. Die wichtigste Annahme ist dabei die Auslastung der 60 Parkplätze. Dabei ist von durchschnittlichen Parktarifen für 24h und 7Tage ausgegangen worden. Die Ausgestaltung bezüglich Tages- und Nachttarif muss noch vorgenommen werden.

Szenario 1: Tarif CHF 2/h Break-Even bei 11% Auslastung (2.6 Std. pro PP und Tag)!

Szenario 2: Tarif CHF 1.5/h Break-Even bei 15% Auslastung (3.6 Std. pro PP und Tag)!

Zum Vergleich war die Auslastung im 2023 in der Allee 5 Std. pro PP und Tag.

Die Auslastung anderer Parkhäuser in der Region ist auch vergleichbar mit den gemachten Annahmen.

→Ziel ist es klar, dass finanziell mindestens ein Break-Even erreicht wird!

3.5 öffentliche PP versus Besucher PP

Mit dem Mietvertrag wird die Stadt zum Betrieb dieses öffentlichen Parkhauses mit 60 Parkplätzen ermächtigt. Dies beinhaltet die Bewirtschaftung der 20 Besucherparkplätze und der 40 öffentlichen Parkplätze der Stadt wie das auch schon beim Parkhaus Rebgarten so funktioniert. Dieser Pool erlaubt eine optimale Ausnutzung aller Parkplätze über die gesamte Zeit.

Die Stadt hat insofern eine sehr hohe Flexibilität in der Nutzung, weil die 40 öffentlichen Parkplätze bei sehr schwacher Nachfrage im Notfall auch dauerhaft an Dritte vermietet werden könnten. Dies ist bei den 20 Besucherparkplätzen nicht möglich!

3.6 Qualität der Parkplätze

Das Bauprojekt ist noch nicht fertig gestellt. Deshalb fehlen im Moment noch Details bezüglich Ausführung. Die Stadt wird sich jedoch intensiv darum kümmern, dass bei der Ausführung dann auch tatsächlich der «Gold Standard» der European Parking Association angestrebt wird. Die Parkplätze müssen aber mindestens die VSS-Norm einhalten, was einer Parkplatzbreite von 2.5m und einem Fahrweg von 6.5m entspricht. Dem SIAT ist es auch in Zusammenhang mit den Mieterparkplätzen sehr wichtig, dass Sicherheit wie z.B. Video-Überwachung, Beleuchtung und Beschriftungen gewährleistet sind und auch schon die Basisinfrastruktur in Hinsicht auf zukünftige Ladestationen ausgerüstet ist. Es sind im Parkhaus auch schon separat 3 Parkplätze für Car Sharing ausgewiesen. Sollte der Bedarf an Car Sharing Parkplätzen steigen, ist auch hier Flexibilität vorhanden. Die Themen Frauenparkplätze und Behindertenparkplätze werden in Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Bauprojektes behandelt.

4. Würdigung und Beschlussfassung

Das Geschäft wurde in der BPK ganz generell positiv aufgenommen. Es wurde wohlwollend zur Kenntnis genommen, dass der Stadtrat den Vertrag gut verhandelt hat. Es wird sehr begrüsst, dass die Parkplätze unter den Boden kommen und so überirdisch mehr freier Lebensraum im neuen Stadtpark zur Verfügung steht. Die Mietdauer von 30 Jahren wurde unterschiedlich diskutiert, weil die Entwicklung der Mobilität über diesen langen Zeitraum schlecht eingeschätzt werden kann. In Zusammenhang mit der Bestimmung der Höhe des Mietzinses ist es klar, dass eine Verkürzung der Mietdauer zu einem massiven Anstieg des Mietzinses führen würde. Mit dem vorliegenden Mietvertrag können vertretbare Kosten- und Auslastungsannahmen für einen rentablen Betrieb getroffen werden. Es wurde mehrfach explizit ausgeführt, dass mit dem Bau des Parkhauses die 20 optionalen Parkplätze im QP «Am Orisbach» sicher nicht gebaut werden. Das ist so im QP auch festgehalten!

Die Vorlage des Stadtrates zum Mietvertrag für 60 Parkplätze in der Überbauung Altstadtblick wird von der BPK einstimmig angenommen.

5. Antrag

Die Bau- und Planungskommission (BPK) beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, den folgenden Antrag des Stadtrates zu genehmigen:

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.

Peter Bürgin, Präsident BPK Liestal

Liestal, 02. Dezember 2024