

Universitätsstadt Tübingen
Oberbürgermeister
Palmer, Boris Telefon: 07071-204-1200
Gesch. Z.: 00/ Oberbürgermeister

Vorlage 65/2018
Datum 23.01.2018

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Dimensionierung der Tiefgarage am Hauptbahnhof
Bezug:	Vorlage 168/2017
Anlagen: 2	Anlage 1: Planskizzen TG Europaplatz (80 Plätze) mit möglicher Fahrradparkierung Anlage 2: Planskizzen TG Europaplatz (130 Plätze) mit möglicher Fahrradparkierung

Zusammenfassung:

Der Gemeinderat hat beschlossen, unter dem neu geplanten Busbahnhof eine Tiefgarage mit 80 bis 100 Stellplätzen zu errichten, die nur von Westen angefahren werden kann. Die Stadtwerke Tübingen, die als Betreiber vorgesehen sind, haben eine Vorplanung und eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellen lassen.

Aufgrund der Anforderungen an die Länge von Fluchtwegen und des erforderlichen Stützenrasters kann die Tiefgarage nur zwei wirtschaftlich sinnvolle Größen haben: ca. 80 oder ca. 130 Stellplätze. Bei einer Tiefgarage mit 80 Stellplätzen entsteht ein Zuschussbedarf von 2,0 Millionen Euro, bei einer Tiefgarage mit 130 Stellplätzen von 3,7 Millionen Euro.

In der Abwägung mit den finanziellen Aspekten und der gutachterlich gestützten Aussage, dass eine größere Tiefgarage nicht erforderlich ist, sieht die Verwaltung den Bau der Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen als die richtige Lösung an. Diese wird den weiteren Planungen zu Grunde gelegt.

Ziel:

Klärung der Dimension der Tiefgarage für die weiteren Planungen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat mit Vorlage 168/2017 beschlossen, unter dem neu geplanten Busbahnhof eine Tiefgarage mit 80 bis 100 Stellplätzen zu errichten, die nur von Westen angefahren werden kann. Die Stadtwerke Tübingen, die als Betreiber vorgesehen sind, haben eine Vorplanung und eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellen lassen. Im Ergebnis ist damit zu rechnen, dass die Tiefgarage nicht kostendeckend betrieben werden kann. Um den Bau der Tiefgarage zu ermöglichen, muss ein Defizit getragen werden, das mit der Größe der Tiefgarage steigt. Weil die Tiefgarage der erste Bauabschnitt der Umgestaltung des Europaplatzes sein muss, ist jetzt zu entscheiden, wie viele Stellplätze die Tiefgarage bieten soll.

2. Sachstand

Die Vorplanung der Tiefgarage unter dem geplanten Busbahnhof hat die technische Machbarkeit bestätigt. Die Kosten werden auf 55-60T Euro pro Stellplatz geschätzt. Aufgrund der Anforderungen an die Länge von Fluchtwegen und des erforderlichen Stützenrasters kann die Tiefgarage nur zwei wirtschaftlich sinnvolle Größen haben: 80 oder 130 Stellplätze.

Zur Ermittlung der erzielbaren Einnahmen wurde von einem renommierten Büro die heute vorhandene Nachfrage im Gebiet des Bahnhofs erhoben. Daraus würde sich ein Bedarf von lediglich 14 Kurzzeitstellplätzen und 91 Dauerstellplätzen ergeben. Wesentlich für diese Prognose ist, dass der Gutachter davon ausgeht, dass die Nutzer das Parkhaus wählen, das die kürzesten Fußwege zum Ziel bietet. Hier ist das Neckarparkhaus für nahezu alle Ziele jenseits des Busbahnhofs selbst besser gelegen. Die Erschließung ausschließlich von Westen verstärkt aus Sicht des Gutachters diesen Effekt noch.

Die Stadtverwaltung hält den Bedarf an Kurzzeitstellplätzen für deutlich größer. Autofahrende reagieren nicht nur auf Fußwege zum Ziel, sondern auch auf Fahrzeiten sehr sensibel. Die Fahrzeit aus Rottenburg zur Tiefgarage am Europaplatz wird zu den Hauptverkehrszeiten deutlich kürzer sein als zu den Parkhäusern, die näher an den Zielen sind. Zudem erwartet die Verwaltung, dass auch die künftigen Nutzungen auf dem Baufeld Europaplatz einen zusätzlichen Bedarf an Kurzzeitparkern auslösen wird.

Auch unter Einrechnung solcher Faktoren ergibt sich aber nach Auffassung des Gutachters kein Bedarf an Kurzzeitstellplätzen, der die Zahl von 80 übersteigt. Weitere Stellplätze müssten an Dauerparkende vermietet werden, was zu deutlich geringeren Tageseinnahmen führt. Eine Tiefgarage mit 130 Stellplätzen erzielt pro Stellplatz daher niedrigere Einnahmen pro Stellplatz als eine Tiefgarage mit 80 Stellplätzen. Dieser Effekt frisst die etwas geringeren Erstellungskosten pro Platz auf.

Für die Berechnung der Einnahmen der Kurzzeitparkplätze wurde das Preisniveau und die Auslastung des Parkhaus Altstadt-Mitte zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis errechnen die Stadtwerke einen Zuschussbedarf von 2,0 Millionen Euro für eine Tiefgarage mit 80 Stellplätzen und 3,7 Millionen Euro für eine Tiefgarage mit 130 Stellplätzen. Eine bessere Auslastung würde zwar dem Jahresergebnis der Stadtwerke und damit auch der Stadt zu gute kommen, die Stadtwerke halten dies aber nicht für wahrscheinlich.

3. Vorgehen der Verwaltung

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist es nicht erforderlich, für Dauerparkende am Bahnhof Stellplätze zu bauen, die aufgrund hoher Herstellungskosten dauerhaft nur mit hohen Subventionen vermietet werden könnten. Da der prognostizierte Bedarf an Kurzzeitparkenden nur eine Garage mit 80 Stellplätzen hinreichend auslastet, sieht die Verwaltung auch keine hinreichende Grundlage zur Abdeckung eines denkbaren, aber mit großer Unsicherheit behafteten Mehrbedarfs, das bereits eingeplante Defizit für die Tiefgarage von 2,0 Millionen Euro um weitere 1,7 Millionen Euro zu erhöhen. Auch die Chance, aufgrund einer besseren Entwicklung der Auslastung einen Teilbetrag Defizits ausgleichen zu können, ist beim Bau der kleineren Tiefgarage deutlich besser.

Die Verwaltung erkennt dabei an, dass im Sinne einer Stärkung der Innenstadt als Handelsstandort auch der Bau einer größeren Tiefgarage begründet werden könnte. Auch durch den eventuellen Bau eines Konzertsaals am Europaplatz könnte, abhängig von Größe und Nutzungsprofil, eine größere Tiefgarage gerechtfertigt werden. Hierbei muss aber einbezogen werden, dass der Bedarf durch Kurzzeitparker überwiegend tagsüber besteht; ein Konzertsaal könnte, vor allem in Kombination mit dem Neckarparkhaus, abends auch bei der kleineren Lösung auf freie Parkraumressourcen zugreifen.

Unterm Strich sieht die Verwaltung daher in der Abwägung mit den finanziellen Aspekten und den gutachterlichen Einschätzungen den Bau einer Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen als die richtige Lösung an.

Nach der Behandlung der Vorlage in den zuständigen Gremien wird mit der Planung der Tiefgarage in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken unverzüglich begonnen. Die Verwaltung wird die Variante mit ca. 80 Stellplätzen zudem in ihre Planungen zum Radverkehr übernehmen und darauf aufbauend die Fahrradparkierung konzipieren; diese soll im März 2018 in den Gremien vorgestellt werden. Die jetzt vorliegende Lösung mit ca. 80 Plätzen hat zudem zur Folge, dass auf den übrigen Flächen eine Fahrradparkierung erstellt werden kann, die damit räumlich kaum in den Anlagenpark eingreift und konstruktiv mit der Tiefgarage SWT kombiniert werden kann (siehe Anlagen 1 und 2).

4. Lösungsvarianten

Für die weiteren Planungen wird der Bau einer größeren Tiefgarage mit ca. 130 Stellplätzen zu Grunde gelegt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Stadtwerken eine Finanzierung des dadurch um weitere 1,7 Millionen Euro ansteigenden Defizits darzustellen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Verwaltung plant, den Stadtwerken Tübingen eine allgemeine Kapitalerhöhung um zwei Millionen Euro zukommen zu lassen. Damit sollen die Stadtwerke in die Lage versetzt werden, die anstehenden Investitionen in der Parkhaussparte zu finanzieren. Entsprechende Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.