



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 7 (Porz)	23.06.2009	
Liegenschaftsausschuss	25.06.2009	
Stadtentwicklungsausschuss	30.06.2009	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

### Tiefgarage Porz unter dem Friedrich-Ebert-Platz

Die Verwaltung nimmt wie folgt zu den aktuellen Geschehnissen um die Schließung der Porzer Filiale der insolventen Kaufhauskette Hertie und den jüngsten Presseberichten bezüglich der Tiefgarage Porz Stellung:

Durch Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 01.03.2009 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Hertie GmbH in Essen eröffnet. Die Gläubigerversammlung in diesem Insolvenzverfahren hat am 20.05.2009 die Einstellung des Geschäftsbetriebs in allen 54 Hertie-Warenhäusern und der Unternehmenszentrale in Essen beschlossen. Hiervon ist auch die Filiale in Porz betroffen.

Zwischen der Hertie GmbH und der Stadt Köln besteht ein unbefristeter Mietvertrag über die Tiefgarage Porz. Dieser Mietvertrag wurde nun durch den bestellten Insolvenzverwalter zum 31.08.2009 gekündigt.

Sobald die Hertie GmbH den Betrieb in der Warenhausimmobilie und damit auch den Betrieb der Tiefgarage aufgibt - dies kann auch schon vor dem 31.08.2009 geschehen -, wird die Verwaltung die Tiefgarage Porz für die Öffentlichkeit schließen. Dies geschieht insbesondere aus folgenden Gründen:

- 1.) Die vorhandenen technischen Mängel erlauben – nach Umsetzung einiger Sofortmaßnahmen - den Betrieb der Tiefgaragen maximal bis zum Ende des Jahres 2009.
- 2.) Der Verwaltung liegen durch einen Gutachter in Jahr 2008 ermittelte Verkehrsauslastungswerte der Tiefgarage Porz vor. Danach war die Tiefgarage Porz werktags in den Nachmittagsstunden am höchsten (zu 34 %) ausgelastet. Am Samstag wies die Tiefgarage eine Spitzenauslastung in der Zeit von 11:00 bis 12:00 Uhr von 71% auf.

Nach Aussage der Hertie GmbH handelt es sich bei etwa 80% aller Parkkunden der Tiefgarage Porz um Kunden des Warenhauses, die nun nach Einstellung des Warenhausbetriebes als Nutzer der TG entfallen. Die sowieso schon geringe Auslastung der TG wird sich dann weiterhin gravierend reduzieren, so dass ohne die Warenhauskunden ein weiterer Betrieb wirtschaftlich nicht vertretbar erscheint.

Gemäß des vorliegenden Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 2008 steht im Innenstadtbereich von Porz für die Besucher/Kunden im Bestand ausreichend Parkraum zur Verfügung. Ein Parkdruck liegt demnach selbst zu Stoßzeiten nicht vor.

- 3.) Laut der GaragenVO NW muss eine öffentliche Tiefgarage dieser Größenordnung während des Betriebes ständig mit einer Person besetzt sein. Derzeit übernimmt diese Aufgabe die Hertie GmbH mit der Aufschaltung des Notrufes auf den während der Öffnungszeiten des Warenhauses ständig besetzten Infopoint im Warenhaus. Nach Geschäftschluss und am Wochenende ist die TG deswegen auch geschlossen.
- 4.) Die in der Tiefgarage vorhandene Parkautomatik (Kassenautomaten, Schranken etc.) gehören nicht der Stadt Köln. Wer derzeit oder nach Beendigung des Insolvenzverfahrens Eigentümer der Parkautomatik ist, entzieht sich der Kenntnis der Verwaltung.

Wie in den Sitzungen im November/Dezember 2008 (Stadtentwicklungsausschuss am 27.11.2008, Bezirksvertretung 7 am 02.12.2008 und Liegenschaftsausschuss am 11.12.2008) mitgeteilt wurde, liegt der Verwaltung seit August 2008 ein Gutachten über den technischen und baulichen Zustand der TG vor. Das Ingenieurbüro Pabst & Partner Ingenieure wurde von der Verwaltung beauftragt, den Schadensumfang in der Tiefgarage Porz zu ermitteln und entsprechende Sanierungsvorschläge inklusive dazugehöriger Kostenschätzungen zu erarbeiten.

Zusammenfassend stellte das Gutachten fest, dass die Tiefgarage erhebliche Mängel und Schäden aufweist, insbesondere hinsichtlich der Abdichtung der Tiefgaragendecke, der tragenden Bauteile, des Brandschutzes sowie der haustechnischen Anlagen.

Nur durch die Beauftragung einiger bereits noch in 2008 umgesetzter Sofortmaßnahmen in Hinblick auf den Personenschutz wurde es ermöglicht, die unverzügliche Schließung der Tiefgarage Porz zu verhindern. Der Betrieb der Tiefgarage konnte somit für ein weiteres Jahr bis maximal Ende 2009 gesichert werden.

Danach hätte zwingend entweder eine umfangreiche Sanierung der Tiefgarage oder aber deren Schließung aufgrund der nicht mehr vertretbaren technischen Mängel erfolgen müssen.

In einem Bericht des Kölner Stadtanzeigers vom 03.06.2009 heißt es: "Jahrelang hat die

Stadt Köln die Immobilie, die ihr mit der Eingemeindung der ehemals selbständigen Stadt Porz gewissermaßen als Geschenk zugefallen war, systematisch verkommen lassen. Über Jahrzehnte flossen die Mittel, die mit der Vermietung des Parkhauses an Karstadt und später an Hertie erwirtschaftet wurden, in den städtischen Haushalt.“

Seit Eröffnung der Tiefgarage gab es bauliche und technische Mängel, die ständig behoben werden mussten. Vor dem Hintergrund einer angestrebten Übernahme der Tiefgarage durch die Karstadt AG -später durch die Hertie GmbH- und einer damit verbundenen Sanierung und optischen Verschönerung hat sich die Verwaltung im Wesentlichen auf die laufende Unterhaltung der Technik und des Baukörpers, nicht aber auf die Sanierung und Verschönerungsarbeiten konzentriert. Die Verwaltung hat dazu allein in den letzten 5 Jahren insgesamt ca. € 220.000 in die bauliche Unterhaltung der Tiefgarage investiert.

Im Vergleichszeitraum lag der Kostendeckungsgrad der Tiefgarage bei ca. 60%. Entgegen des Eindrucks, der durch den Zeitungsbericht entstanden ist, hat die Verwaltung nicht nur die Einnahmen realisiert, sondern sich auch aktiv um den Erhalt des Gebäudes gekümmert. Dieser Kostendeckungsgrad wird sich nach Wegfall der Hertiekunden gravierend reduzieren, so dass der Zuschussbedarf aus dem städtischen Haushalt noch höher wäre.

Vor diesem Hintergrund ist eine Nutzung bzw. Sanierung der Tiefgarage Porz stark von der zukünftigen Nutzung der Warenhausimmobilie abhängig. Auch wenn es wohl mehrere Interessenten für die Immobilie geben soll, ist nach Kenntnis der Verwaltung seitens der Eigentümer zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Entscheidung gefallen. Hier ist allerdings nochmals anzumerken, dass es sich um ein Immobiliengeschäft zwischen 2 Privaten handelt, die Stadt ist dabei weder involviert noch kann sie konkret Einfluss darauf nehmen.

Wie die Verwaltung dazu bereits in der Mitteilung Ende 2008 dargestellt hat, erscheint derzeit als einzig sinnvolle Lösung, zunächst die Entwicklung in Hinblick auf die neue Nutzung des Warenhauses abzuwarten, um dann mit dem neuen Eigentümer / Nutzer Gespräche über die für ihn notwendige Tiefgarage zu führen.

Ein Gesamtpaket, bestehend aus der Warenhausimmobilie, der Tiefgarage sowie der angestrebten Randbebauung an der Westseite des Platzes erscheint auch weiterhin sowohl für die Stadt als auch für den zukünftigen Investor die attraktivste und wirtschaftlichste Lösung.