



Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

III/23/236

Vorlagen-Nummer

3121/2012

Freigabedatum

03.12.2012

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Änderung der Entgeltordnung für die Benutzung der Verkehrsflächen des Großmarktes Raderberg mit Kraftfahrzeugen

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	03.12.2012
Finanzausschuss	17.12.2012
Rat	18.12.2012

Beschluss:

Der Rat beschließt die Änderung der Entgeltordnung für die Benutzung der Verkehrsflächen des Großmarktes Raderberg mit Kraftfahrzeugen in der als Anlage 1 zu diesem Beschluss paraphierten Fassung.

Alternative 1:

Der Rat beschließt die Änderung der Entgeltordnung für die Benutzung der Verkehrsflächen des Großmarktes Raderberg mit Kraftfahrzeugen in der als Anlage 1 A zu diesem Beschluss paraphierten Fassung.

Alternative 2:

Der Rat sieht von einer Entgeltänderung ab und hält an der bestehenden Entgeltordnung fest.

Haushaltsmäßige Auswirkungen**Nein**

Ja, investiv	Investitionsauszahlungen			_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	Nein	Ja	_____	__%
Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme			_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	Nein	Ja	_____	__%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: _____

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2013

a) Erträge	<u>125.000</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: _____

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer _____

Begründung

Das zwischen der Stadt Köln und der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG im Wege einer Kooperationsvereinbarung abgestimmte und vom Rat der Stadt Köln am 05.05.2009 beschlossene entgeltpflichtige videoüberwachte Zufahrtskontroll- und Bewirtschaftungssystem ist seit dem 25.09.2010 im Kölner Großmarkt in Betrieb.

Die gesamte Großmarktfläche an der Marktstraße/Bonner Straße mit über 29 ha Fläche (16,3 ha Stadt, 1,0 ha Privat, 12,2 ha Aurelis) ist durch das Zufahrtssystem mit Kraftfahrzeugen nur noch durch die elektronische Schrankenanlage erreichbar. Der Betrieb der Anlage wird durch die ständige Präsenz des Personals der Betreibergesellschaft (Kölner Gesellschaft für Arbeits- und Berufsförderung mbH bzw. KGAB) vor Ort und die videotechnische Überwachung der sechs Ein- und Ausfahrtbereiche sicher gestellt.

Die Zufahrtsregelung mit Ticketsystem wird durch die vom Rat der Stadt Köln am 10.09.2009 beschlossene Entgeltordnung begleitet. Damit wird die Verwaltung ermächtigt, für die Benutzung der Verkehrsflächen des gesamten Geländes insbesondere vom Anlieferverkehr ein Entgelt zu erheben und damit die Kosten des baulichen Erhalts des Großmarktes und der Herrichtung der Zufahrtsregelung wirtschaftlich zu unterstützen.

Wie bereits nach den ersten Betriebsmonaten festgestellt, liegen die Ticketeinnahmen jedoch deutlich unter den Erwartungen und lassen eine Amortisation der Investitionskosten innerhalb eines Betriebsjahres nicht erreichen. Nach der durch den Betreiber erstellten Einnahmeproggnose wird die Verwaltung erst nach etwa sechs Jahren ein positives Betriebsergebnis erzielen können. Gründe hierfür sind:

1. Die Zahl der Einzeltickets, die innerhalb der entgeltfreien Zeit von 30 Min. wieder eingelöst werden ist höher als erwartet.
2. Die Zahl der von Berechtigten erworbenen preisgünstigen Jahresdauertickets ist höher als erwartet. Dadurch ist auch die Frequentierung des Geländes durch Dauerparker zunehmend.
3. Die preisgünstigen Dauerkarten sind für alle Krafffahrzeuge in gleicher Höhe festgelegt, d. h., für Sattelschlepper und kleine Pkw gilt einheitlich die Entgelthöhe für Dauerkarten von 50 € pro Jahr.
4. Das "Aurelis-Gelände" als solches untersteht nicht der Marktsatzung der Stadt Köln und der Marktverordnung der Stadt Köln. Die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG musste zwischenzeitlich eingestehen, dass einige Mieter daraus das Recht abgeleitet haben, nicht zur Entgeltzahlung verpflichtet zu sein. Die Gesellschaft sieht in diesen Einzelfällen keine Möglichkeit der rechtlichen Durchsetzbarkeit der kalkulierten Forderungen.
5. Es wird vermutet, dass auch Lieferanten und weitere Unberechtigte günstige Dauerkarten nutzen, um Ruhezeiten auf dem Gelände wahrzunehmen.
6. Die preislich sehr günstigen Dauerkarten bewirken eine zunehmende Zahl von Dauerparkern während und nach den Geschäftszeiten. Der Ladebetrieb auf den Parkplatzflächen wird dadurch merklich behindert. Es kommt vermehrt zu Beschwerden seitens der niedergelassenen Händler, weil Kunden keinen Stellplatz in der Nähe der Verkaufsstände finden. Die Marktverwaltung als zertifizierter Großmarktbetrieb ist dabei jedoch verpflichtet, ausreichende Flächen für Kunden, Lieferanten und Händler während der Geschäftszeiten sicherzustellen.
7. Durch den Wegfall der Parkplatzpächter, die vor der Inbetriebnahme der automatisierten Schrankenanlage ihre Platzflächen selbst bewachten, sind nunmehr die städtischen Marktaufseher verstärkt damit beschäftigt, gegen falsch abgestellte Fahrzeuge vorzugehen und Fahrer des Platzes zu verweisen. Dies führt eindeutig zu einem kaum zu vertretenden Arbeitsmehraufwand.
8. Im Vergleich wird im Frischezentrum Frankfurt die Jahreskarte für Kunden für 150 € angeboten. Mietern der Anlage werden Dauerparkplätze separat zum Jahresbetrag von 360 € angeboten.

Um eine wirtschaftliche Verbesserung des Zufahrtsbetriebes zu erreichen, beabsichtigt die Verwaltung nachstehend aufgeführte Maßnahmen zu ergreifen. Es soll u. a. erreicht werden, die Zahl der Kurzzeitkarten zu erhöhen und die Zahl der Dauerkarten deutlicher auf das Maß der Berechtigten zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Maßnahmen wird aus Sicht der Verwaltung auch dadurch untermauert, dass der Rechnungsprüfungsausschuss in seiner Sitzung am 29.10.2012 (TOP 13.1) die Verwaltung angewiesen hat, über die Betriebs- und zu erwartenden Folgekosten der Schrankenanlage bis zum voraussichtlichen Verlagerungszeitpunkt des Großmarktes zu berichten und regelmäßig zum Ende jedes Geschäftsjahres eine aktuelle Gewinn- und Verlustrechnung vorzulegen.

1. Die Ausstellung einer Dauerkarte durch die Betreibergesellschaft darf nur nach Prüfung und Freigabe durch die Verwaltung oder die Fa. aurelis Real Estate GmbH & Co. KG erfolgen.
2. Die Entgelttarife werden in den Bereichen Jahres- und Monatskarte neu festgelegt (Anlage 1 + 2).
3. Inhaber von Dauerzufahrtberechtigungen erhalten farbige Parkausweise, die anzeigen, ob es sich um Eigentümer, Mieter und Beschäftigte oder Einkäufer des städtischen Großmarktes oder des Geländes der Fa. aurelis Real Estate GmbH handelt. Damit lassen sich unterschiedliche Strukturen eindeutig zuweisen und steuern.
4. Darüber hinaus sollen auf Wunsch der Interessengemeinschaft der Großmarkthändler zwei zusätzliche Tarife für die Parkdauer von 12 Stunden im Kurzzeittarif eingepflegt werden, damit die zur Entladung an mehreren Abnehmerstellen verweilenden Lieferanten keine 24 Stundentickets ziehen müssen und die Zahl der unberechtigt erworbenen Dauerkarten zurück gehen.

Durch die Maßnahme wird die Entgelthöhe etwa dem mittleren bis vergleichbaren Level der

Zufahrtgebühren und –entgelte anderer vergleichbarer Großmärkte in Deutschland entsprechen. Die Verwaltung sieht dies aufgrund der weitläufig vorhandenen sechs Ein- und Ausfahrten und der günstigen betrieblichen Parknutzung fuhrparkrelevanter Unternehmen als angemessen an.

Die Überschusskalkulation der Betreibergesellschaft verbessert sich auf der Grundlage der Entgelterhöhung voraussichtlich um jährlich rd. 250.000 € gegenüber heute und kann unter Berücksichtigung der lfd. Betriebskosten mit derzeitigen Verlustvorträgen planerisch zu einer Amortisation der Anlage innerhalb von etwa dreieinhalb Betriebsjahren führen. In Folge der Kooperationsvereinbarung mit der Firma aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, die der Änderung der Entgeltordnung zustimmt, kommen die Mehrerlöse jedem Partner zur Hälfte zu Gute.

Anlage 1 (Änderungssatzung)

Anlage 2 (Entgeltsynopse)

Begründung Alternative 1:

Gegen die ursprünglich von der Verwaltung beabsichtigte Entgelterhöhung in Höhe von 300 % für Dauerkarten hat die Interessengemeinschaft der Großmarkthändler über das Anwaltsbüro Heuking Kühn Lüer Wojtek Einwände erhoben. Rein aus Gesichtspunkten der Kostendeckung ist dieser Einwand jedoch nicht gerechtfertigt, da die betriebsbedingten Kosten für den Bereich der Schrankenanlage die Entgeltordnung in dieser Weise begründen.

Vor dem Hintergrund einer gewünschten Akzeptanz der geplanten Entgelte durch die betroffenen Händler – insbesondere auch unter Berücksichtigung der relativ geringen Restverweildauer des Großmarktes am gegenwärtigen Standort und der gemeinsamen Zukunftsaussicht – ist die Verwaltung jedoch bereit, auch eine zweijährige Staffelung der Entgelterhöhung ab dem 01.01.2013 und 01.01.2014 vorzunehmen (Anlage 1 A + 2 A).

Auf der Grundlage der Staffelung der Entgelterhöhung wird sich die Überschusskalkulation der Betreibergesellschaft in der ersten Stufe um rd. 125.000 € verbessern und in der zweiten Stufe voraussichtlich um insgesamt rd. 250.000 €. Die Erträge fließen jedem Partner zur Hälfte zu.

Anlage 1 A (Änderungssatzung Alternative)

Anlage 2 A (Entgeltsynopse Alternative)

Begründung der Dringlichkeit:

Die Beschlussvorlage wurde durch den der Verwaltung im Vorfeld eingereichten Einwand der betroffenen Händler im Großmarkt verzögert.

Die Änderung der Entgeltordnung für die Benutzung der Verkehrsflächen des Großmarktes Raderberg mit Kraftfahrzeugen soll allerdings noch mit Wirkung zum 01.01.2013 in Kraft gesetzt werden. Eine rückwirkende Änderung kommt schon aus entgelttechnischen Gründen nicht in Betracht.