

Beschlussvorlage



Sachbearbeitung Stadtbauamt
Datum 22.04.2021

Beschluss Ausschuss für Technik und Umwelt öffentlich 11.05.2021

Vorlage Nr.: 2021/050

Betreff: **Neubau Parkhaus Schwanenweg - Vorstellung der
Bewirtschaftungsvarianten, Anschaffungs- und Betriebskostenprognose**

Anlagen: Anlage- Neubau Parkhaus Schwanenweg, Betriebskostenprognose

Beschlussantrag:

-Zustimmung zur Bewirtschaftungsvariante 3 „Kontrolle durch Ordnungsamt“ und zur Betriebskostenprognose erstellt vom Büro Drees & Sommer für das Parkhaus Schwanenweg

Koch, Alexander

Steffen Weigel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> neutral	<input type="checkbox"/> negativ

Im Investitionshaushalt 2021 wurden Haushaltsmittel in Höhe netto von 300.000,-- € (Ansatz neu) für den Neubau des Parkhauses im Schwanenweg veranschlagt.
Als Verpflichtungsermächtigung werden im Jahr 2022 Mittel in Höhe netto von 3,3 Mio. € und 2023 in Höhe von 400.000,-- € veranschlagt. Ein Förderantrag nach LGVFG wird gestellt. Es werden 50% der sog. zuschussfähigen Kosten, max. 9.000,- € je Stellplatz gewährt.
Dem Verlust der Bäume auf dem bestehenden Parkplatz steht eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung gegenüber

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat sich mit der Bewirtschaftung des zukünftigen Parkhauses Schwanenweg befasst und drei möglichen Varianten der Bewirtschaftung des Parkhauses mit Anschaffungs- und Betriebskosten vom Büro Dress & Sommer aus 70569 Stuttgart näher untersuchen lassen.

Variante 1

Einbau von Schranken im Erdgeschoss

Beim Einbau von Schrankenanlagen im Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses wird durch Lösen eines Tickets bei der Einfahrt und Bezahlen des Tickets vor Ausfahrt eine maximale Einnahme und Transparenz gewährleistet.

Bei dieser Variante sind mit zusätzlichen Bau- und Betriebskosten zu rechnen. Außerdem sind Schrankenanlagen störungsanfällig und es muss für die Störungsbehebungen mit Personalkosten gerechnet werden (vor allem Problem des 24 h Notdienstes).

Die Anschaffungskosten belaufen sich auf netto ca. 16.000,-- €, die Betriebskosten (Wartung, Störungsmanagement, Strom usw.) netto ca. 14.000,-- €/Jahr, Kosten Ticketing netto ca. 3.000,-- bis 5.000,-- €.

Variante 2

Videoüberwachung

Bei der Videoüberwachung der Autokennzeichen im Ein- und Ausfahrtsbereich wird auf eine Schrankenanlage verzichtet und das Bezahlen des Parktickets kann über Eingabe der Kennzeichen auch bequem von Zuhause aus erfolgen. Beim nicht abgeschlossenen Zahlvorgang wird automatisch nach einigen Tagen ein Mahnschreiben ausgelöst.

Beim Verzicht von Schrankenanlagen und Bewirtschaftung mittels Videoüberwachung können unterschiedliche Nutzungs- und Nutzerprofile hinterlegt werden, die verschiedenste Gebührenarten ermöglichen. Dies kann jedoch für viele Nutzer zu Lasten der Transparenz oder einfachen Handhabung gehen. Es gibt jedoch bereits mehrere Parkhäuser die solche Systeme nutzen, z.B. in Horb seit Anfang 2020.

Als Nutzer des Parkhauses wird eine App benötigt über die das gewünschte Parkticket gekauft wird. Dann kann in das Parkhaus eingefahren werden. Beim Ausfahren wird das Kennzeichen geprüft ob ein Ticket gebucht wurde und bei vorliegen wird das Kennzeichen automatisch gelöscht. Eine Bezahlung per EC-Karte/Münzen ist auch gegeben, vor Ausfahrt muss dann das Kennzeichen von Hand eingegeben werden.

Bei der Variante „Videoüberwachung besteht die Möglichkeit das System:

Option 1 -zu kaufen

-Anschaffungskosten netto ca. 35.000,-- € bis 45.000,-- €, Betriebskosten (Wartung, Strom,) netto ca. 7.000,-- €/Jahr.

Mahnwesen für nicht bezahlte Rechnungen kann über eine Kundenorganisation abgedeckt werden. Der Zusatzaufwand kann schwer bewertet werden. Die Störungsbehebung muss separat vergütet werden.

Option 2- zu leasen

-Anschaffungskosten 0,-- €, Betriebskosten (für zwei Kameras je netto ca. 8.000,-- € bis 10.000,-- €/Kamera) + 2.000,-- € bis 4.000,-- € für App-Lizenzen und Stromkosten.

Mahnwesen für nicht bezahlte Rechnungen kann über eine Kundenorganisation abgedeckt werden. Der Zusatzaufwand kann schwer bewertet werden. Die Störungsbehebung muss separat vergütet werden.

Variante 3

Kontrolle durch Ordnungsamt

Bei dieser Variante handelt es sich um den Aufbau von Kassenautomaten, Lösen eines Tickets nach Einfahrt und Hinterlegen im Auto. Eine regelmäßige Kontrolle muss vom Ordnungsamt durchgeführt werden.

Bei dieser Bewirtschaftungsvariante sind mit minimalen Baukosten zu rechnen, aber mit zusätzlichen Personalkosten durch die regelmäßige Kontrolle über Ordnungsamt.

Auf Grund der obigen aufgelisteten Varianten schlägt die Verwaltung die Bewirtschaftungsvariante 3 „Kontrolle durch das Ordnungsamt“ für das Parkhaus Schwanenweg vor. Sollte im Laufe der Zeit herausstellen, dass die regelmäßige Kontrolle über das Ordnungsamt einen viel höheren Aufwand als angenommen benötigt, sollte die Variante 2 „Videoüberwachung“ für die Bewirtschaftung des Parkhauses Schwanenweg ausgeführt werden.

Da im Moment der VRS eine App prüft/entwickelt für Parken und Fahrkarte Bahn wäre der Verwaltungsvorschlag im Moment mit der Variante 3 weiter zu machen und die Entwicklung der Überlegungen des VRS abzuwarten. Die baulichen Voraussetzungen für eine Kennzeichenscannung würden bereits jetzt geschaffen werden, so dass hier später eventuell auf Variante 2 umgestellt werden kann.

Das Büro Drees & Sommer hat auf Basis der DIN 18960 „Nutzungskosten im Hochbau“ die relevanten Betriebskostenarten für die Nutzungsart eines Parkhauses identifiziert und eine Betriebskostenprognose basiert auf D & S-Benchmarks und Experteneinschätzungen für das Parkhaus Schwanenweg erstellt.

Die voraussichtlichen Betriebskosten des Parkhauses Schwanenweg werden auf netto ca. 65.000,-- €/ Jahr belaufen, inklusive eines Kostenansatzes zur Erneuerung Gebäude und Technik.

Eine Auflistung der jährlichen Betriebskosten des Parkhauses ist aus der Anlage zu entnehmen.