

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr, 17.11.2020

Projekt Neue Stadtmitte Bruchköbel

1. Festlegung der Bewirtschaftungsform der Tiefgarage
2. Durchführung des Ausschreibungsverfahrens zur Erbringung der notwendigen Leistungen durch einen geeigneten Anbieter für den Betrieb der Tiefgarage unter der Verwaltung der Stadt

Bewirtschaftung der Tiefgarage

Betreibermodelle

1. Vermietung/Verpachtung
2. Eigenbetrieb gründen
3. Bewirtschaftung auf eigene Rechnung

(siehe Anlage F)

Bewirtschaftung der Tiefgarage

Grundsätzliches

1. Die Akzeptanz der Tiefgarage hängt wesentlich von der räumlichen und der organisatorischen Qualität ab (siehe Anlage C)



Bewirtschaftung der Tiefgarage

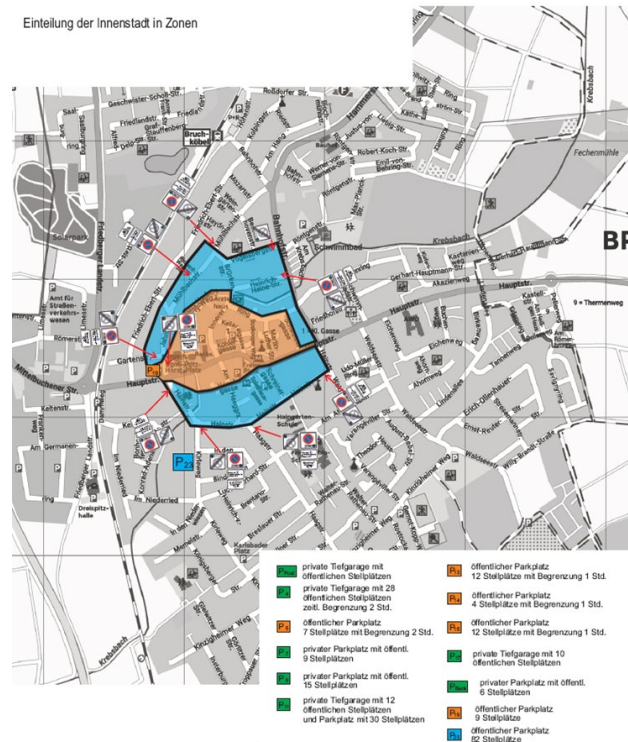


Bewirtschaftung der Tiefgarage

Grundsätzliches

2. Die Tiefgarage muss in ein Gesamtkonzept mit den Parkplätzen in der unmittelbaren Umgebung integriert werden

(siehe Anlage B)



Bewirtschaftung der Tiefgarage

Grundsätzliches

3. Die Gebührenstruktur muss sich an dem Bedarf und an dem Zuspruch durch die Nutzer orientieren

- Kurze “Einstiegsparkdauer“ (z.B. 30 Min.)
- Niedriger “Einstiegspreis“ (z.B. 60 Ct.)
- Angemessene Gebühr pro Std. (z.B. 1,50 €)

(siehe Anlage E)

Bewirtschaftung der Tiefgarage

3. Bewirtschaftung auf eigene Rechnung

Die Stadt Bruchköbel

- behält die maximale Kontrolle der wichtigen Immobilie im Herzen der Stadt
- kann nicht nur die Parkgebühren oberhalb der Tiefgarage, sondern auch in der Tiefgarage festlegen und im Gleichgewicht halten
- kann den Service gegenüber Kunden und Schlüsselmieterern wie REWE festlegen und die Einhaltung überwachen
- kann auch das Ergebnis (Gewinn/Verlust) mit den anderen innerstädtischen Zielen soweit wie möglich in Einklang bringen

(siehe Anlage F)

Bewirtschaftung der Tiefgarage

Folgende Leistungen sind dabei zu koordinieren:

- Einbau, Finanzierung und Betrieb der Parktechnik
- Wartung der Parktechnik und 24/7-Bereitschaftsdienst für die Störungsbeseitigung
- Cashmanagement incl. Bargeldentsorgung
- Abwicklung von EC-/Kreditkartenzahlungen
- regelmäßige Abrechnung der Zahlungseingänge
- Statistiken über die Auslastung und Nutzung der Tiefgarage
- regelmäßige Reinigung der Tiefgarage und Zugänge sowie öffentlichen Toiletten sofern diese mit der Tiefgarage genutzt werden sollen
- Schließdienst, nächtliche Kontrolle
- Einbau, Finanzierung und Betrieb der Kameraüberwachung
- Einbau, Finanzierung und Betrieb der E-Ladesäulen

(siehe Anlage A)

Bewirtschaftung der Tiefgarage

Rentabilitätsbetrachtung

Ziel: vollständige Refinanzierung der laufenden Betriebskosten aus der Parkgebührenhebung

Maßnahmen vor Inbetriebnahme:

- Bilanzprognose anhand einer Einnahmen /Ausgabenbetrachtung auf Basis belastbarer Vergleichs- und Erfahrungswerte und unter Berücksichtigung einer bis zu fünfjährigen Anlaufzeit

Maßnahmen nach Inbetriebnahme

- jährliche Evaluation der Einnahmen- und Ausgabenansätze anhand der tatsächlichen Einstell- und Verbrauchszahlen unverzichtbar
- etwaige Korrektur des Bewirtschaftungskonzeptes bei entsprechender Unter- oder Überschreitung der Überschussprognose jederzeit möglich

Bewirtschaftung der Tiefgarage

Rentabilitätsbetrachtung – Einnahmenmodell

Relevante Faktoren für das Einnahmemodell und hierzu getroffene Ansätze

- Kurzzeitfrequenz (durchschnittliche Anzahl der Kurzzeitparkvorgänge pro Tag pro Stellplatz): 2,5
- Anzahl der Dauer- und Kurzzeitparkplätze: 25 / 206
- Durchschnittliche Parkdauer: 60 min
- Kurzzeit-Parkgebühren pro Stunde: 1,50 EUR
- Mietpreis Dauerparkplätze: ohne Berechnung
- Anzahl Bewirtschaftungstage: 300
- Anlaufzeit: 5 Jahre

(siehe Anlage G)

**Bilanzübersicht
ohne
Berücksichtigung
REWE
(siehe Anlage G)**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1	Bruchköbel					Dauerparkgebühren			Stellplätze	Kurzparkgebühren					Stellplätze
2	TG Neue Mitte					Mo.-Fr.	0,00		0		1. Stunde	1,50			206
3	Stellplätze:	231				Mo.-Sa.	0,00		0		2. Stunde	1,50	Parkdauer in Minuten:		60
4						Mo.-So.	0,00		25		Tag	12,00			1,50
5	Datum:	16.11.2020				Monate	12				Tage	300			
6	Betriebsjahre		Park-	Erlös pro	Standard	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
7	Auslastung in %		frequenz	Vorgang	100	60	75	85	90	95	100	100	100	100	100
8	Mo.-Fr.	0	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Mo.-Sa.	0	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Mo.-So.	25	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Kurzzeitparker	206	2,50	1,50	231.750	139.050	173.810	196.990	208.580	220.160	231.750	231.750	231.750	231.750	231.750
12	Sonstiges, z. B. Werbung im PH				10.000	6.000	7.500	8.500	9.000	9.500	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
13	Umsatzerlöse brutto				241.750	145.050	181.310	205.490	217.580	229.660	241.750	241.750	241.750	241.750	241.750
14	Umsatzsteuer	19,00			38.600	23.200	28.900	32.800	34.700	36.700	38.600	38.600	38.600	38.600	38.600
15	Umsatzerlöse netto				203.150	121.850	152.410	172.690	182.880	192.960	203.150	203.150	203.150	203.150	203.150
16	Erlöse pro Stellplatz				880	530	660	750	790	840	880	880	880	880	880
18	Dauerparkvorgänge pro Tag				25	15	19	21	23	24	25	25	25	25	25
19	Kurzparkvorgänge pro Tag				515	309	386	438	464	489	515	515	515	515	515
20	Parkvorgänge pro Tag				540	324	405	459	486	513	540	540	540	540	540
21	Gesamtfrequenz				2,34	1,40	1,75	1,99	2,10	2,22	2,34	2,34	2,34	2,34	2,34
23	Personalkosten	Festkosten			18.000	16.000	16.000	17.000	17.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
24	Energiekosten	pro Stellplatz	70		16.170	12.940	14.150	14.960	15.360	15.770	16.170	16.170	16.170	16.170	16.170
25	Reinigungskosten	pro Anlage			12.000	9.600	10.500	11.100	11.400	11.700	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
26	Instandhaltung/Wartung	pro Anlage			30.000	24.000	26.250	27.750	28.500	29.250	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
27	Gewerbsteuer	Festkosten			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	Beiträge/Gebühren	Festkosten			3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
29	Betriebsversicherungen	Festkosten			3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
30	PH-Verwaltung +PA-Technik	Festkosten			100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
31	Fernüberwachung	inkl.			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	Büro/Werbekosten	inkl			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	Betriebskosten				182.170	168.540	172.900	176.810	178.260	180.720	182.170	182.170	182.170	182.170	182.170
34	Betrko. pro Stellplatz				790	730	750	770	770	780	790	790	790	790	790
36	Sonstiges	Festkosten			1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
37	Unterhaltung	Festkosten			10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
38	Grundsteuer	Festkosten			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	So. öff. Abgaben	Festkosten			1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
40	Gebäudeversicherungen	Festkosten			5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
41	Gebäudeverwaltung	pro Stellplatz	10		2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
42	Gebäudekosten				20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
43	Gebko. pro Stellplatz				90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
45	Gesamtkosten				202.170	188.540	192.900	196.810	198.260	200.720	202.170	202.170	202.170	202.170	202.170
46	Kosten pro Stellplatz				880	820	840	850	860	870	880	880	880	880	880
48	Überschuß				980	-66.690	-40.490	-24.120	-15.380	-7.760	980	980	980	980	980
49	Überschuß pro Stellplatz				0	-290	-180	-100	-70	-30	0	0	0	0	0

Bewirtschaftung der Tiefgarage

Rentabilitätsbetrachtung – Ausgabenmodell (ohne Kostenanteil REWE)

Kostengruppen:

1 Kosten für den Betrieb: **Ansatz: ca. 183.000,00 EUR per anno**

- 1.1 Instandhaltung, Reinigung, Energieverbrauch
- 1.2 Steuern, Beiträge, Versicherungen
- 1.3 externe Dienstleistung (Inkasso, Parkabfertigungstechnik, Service und Fernüberwachung)
- 1.4 eigene Personalkosten

2 Kosten für Gebäude: **Ansatz ca. 20.100,00 EUR per anno**

- 2.1 Steuern und Abgaben
- 2.2 Gebäudeversicherung
- 2.3 Gebäudeverwaltung

Insgesamt: ca. 73,00 EUR pro Stellplatz pro Monat

(siehe Anlage G)

Bewirtschaftung der Tiefgarage

Rentabilitätsbetrachtung – Einnahmenmodell

Varianten und deren Auswirkungen p.a. im Prognoseansatz:

- Kurzzeitfrequenz (durchschnittliche Anzahl der Kurzzeitparkvorgänge pro Tag pro Stellplatz): 2,5
Ergebnisvarianz bei Veränderung um 0,5 Vorgängen: +/- 40.000 EUR (Bezugsgröße 5,3 Parkvorgänge aus Gutachten IMB-Plan 2017)
- Anzahl der Dauer- und Kurzzeitparkplätze: 25 / 206
Mehrerlöspotenzial für Dauerparkplätze: ca. 20 DP*70,00 EUR/Monat = 16.800 EUR
- Durchschnittliche Parkdauer: 60 min
Ergebnisvarianz bei Veränderung um 30 Minuten: +/- 100.000 EUR
(ggf. spätere Anpassung der Tariftaktung notwendig)
- Kurzzeit-Parkgebühren pro Stunde: 1,50 EUR
Ergebnisvarianz bei Veränderung um 0,50 EUR/Std.: +/- 70.000 EUR
- Mietpreis Dauerparkplätze: ohne Berechnung (5), mit Berechnung (20)
zusätzliche Einnahmepotenzial: ca. 16.800 EUR (bei Mietpreis von 70,00 EUR/Tag)

(siehe Anlage G)

**Bilanzübersicht
mit
Berücksichtigung
REWE
(siehe Anlage G)**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1	Bruchköbel					Dauerparkgebühren			Stellplätze	Kurzparkgebühren					Stellplätze
2	TG Neue Mitte					Mo.-Fr.	0,00		0		1. Stunde	1,50			206
3	Stellplätze:	231				Mo.-Sa.	0,00		0		2. Stunde	1,50	Parkdauer in Minuten:		60
4						Mo.-So.	0,00		25		Tag	12,00			1,50
5	Datum:	16.11.2020				Monate	12				Tage	300			
6	Betriebsjahre		Park-	Erlös pro	Standard	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
7	Auslastung in %		frequenz	Vorgang	100	60	75	85	90	95	100	100	100	100	100
8	Mo.-Fr.	0	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Mo.-Sa.	0	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Mo.-So.	25	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Kurzzeitparker	206	2,50	1,50	231.750	139.050	173.810	196.990	208.580	220.160	231.750	231.750	231.750	231.750	231.750
12	Sonstiges, z. B. Werbung im PH				10.000	6.000	7.500	8.500	9.000	9.500	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
13	Umsatzerlöse brutto				241.750	145.050	181.310	205.490	217.580	229.660	241.750	241.750	241.750	241.750	241.750
14	Umsatzsteuer	19,00			38.600	23.200	28.900	32.800	34.700	36.700	38.600	38.600	38.600	38.600	38.600
15	Umsatzerlöse netto				203.150	121.850	152.410	172.690	182.880	192.960	203.150	203.150	203.150	203.150	203.150
16	Erlöse pro Stellplatz				880	530	660	750	790	840	880	880	880	880	880
18	Dauerparkvorgänge pro Tag				25	15	19	21	23	24	25	25	25	25	25
19	Kurzparkvorgänge pro Tag				515	309	386	438	464	489	515	515	515	515	515
20	Parkvorgänge pro Tag				540	324	405	459	486	513	540	540	540	540	540
21	Gesamtfrequenz				2,34	1,40	1,75	1,99	2,10	2,22	2,34	2,34	2,34	2,34	2,34
23	Personalkosten	Festkosten			11.684	10.000	11.000	11.000	11.000	11.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
24	Energiekosten	pro Stellplatz	70		10.496	8.400	9.180	9.710	9.970	10.230	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500
25	Reinigungskosten	pro Anlage			7.789	6.230	6.820	7.210	7.400	7.590	7.790	7.790	7.790	7.790	7.790
26	Instandhaltung/Wartung	pro Anlage			19.474	15.580	17.040	18.010	18.500	18.990	19.470	19.470	19.470	19.470	19.470
27	Gewerbsteuer	Festkosten			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	Beiträge/Gebühren	Festkosten			1.947	1.947	1.947	1.947	1.947	1.947	1.947	1.947	1.947	1.947	1.947
29	Betriebsversicherungen	Festkosten			1.947	1.947	1.947	1.947	1.947	1.947	1.947	1.947	1.947	1.947	1.947
30	PH-Verwaltung +PA-Techni	Festkosten			64.912	64.912	64.912	64.912	64.912	64.912	64.912	64.912	64.912	64.912	64.912
31	Fernüberwachung	inkl.			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	Büro/Werbekosten	inkl.			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	Betreibungskosten				118.251	109.017	112.847	114.737	115.677	116.617	118.567	118.567	118.567	118.567	118.567
34	Betrko. pro Stellplatz				510	470	490	500	500	500	510	510	510	510	510
36	Sonstiges	Festkosten			1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
37	Unterhaltung	Festkosten			10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
38	Grundsteuer	Festkosten			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	So. öff. Abgaben	Festkosten			1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
40	Gebäudeversicherungen	Festkosten			5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
41	Gebäudeverwaltung	pro Stellplatz	10		2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
42	Gebäudekosten				20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
43	Gebko. pro Stellplatz				90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
45	Gesamtkosten				138.251	129.017	132.847	134.737	135.677	136.617	138.567	138.567	138.567	138.567	138.567
46	Kosten pro Stellplatz				600	560	580	580	590	590	600	600	600	600	600
48	Überschuß				64.899	-7.167	19.563	37.953	47.203	56.343	64.583	64.583	64.583	64.583	64.583
49	Überschuß pro Stellplatz				280	-30	80	160	200	240	280	280	280	280	280