

Anlage G

Bilanzielle Betrachtungen

Zur Stützung eines tragfähigen Vergütungsmodells wurden zunächst die ökonomischen Mindestziele (Refinanzierung der laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten ohne Kapitaldienst und Abschreibung) sowie die strukturellen Steuerungsinteressen herangezogen, die im Planungs- und Entscheidungsprozess zum Innenstadtumbau bereits thematisiert wurden. Mit Unterstützung der Parkhausbetriebsgesellschaft der Stadt Hanau (HPG) wurde hierzu ein Kalkulationsmodell als Excel-Tabelle erarbeitet, das eine wirtschaftliche Bilanzprognose in Form einer Ein- und Ausgabenbetrachtung mit veränderlichen Eingangsparametern ermöglicht. Über die Anpassung einzelner Rahmenparameter (Parkfrequenz, Gebührenhöhe, etc.) können somit verschiedene Szenarien simuliert und bewertet werden.

Zunächst ist eine wesentliche Erkenntnis aus dem Diskurs mit den Vertretern der HPG, dass ein Betriebs- und Bewirtschaftungsmodell aufgrund der Varianz der Eingangsparameter immer nur als Momentaufnahme betrachtet werden kann, welches zunächst eine Eigewöhnungsphase der Nutzer ebenso berücksichtigen sollte wie eine gleitende Anpassung der Kalkulationsansätze auf Grundlage flankierender Evaluierungsprozesse.

Die Erarbeitung einer ersten Einnahmen-/ Überschussrechnung kann insofern zunächst nur einen orientierenden Charakter in Bezug auf das Verhältnis und das Wechselspiel von Erlös, Kosten und Ergebnis liefern. Während anhand umfangreicher Erfahrungs- und Vergleichswerte die zu erwartenden Kosten relativ gut kalkuliert werden können, ist die Erlöserwartung zunächst von einem plausiblen Ansatz der Einstellhäufigkeiten in Verbindung mit der durchschnittlichen Parkgebühr abhängig. Wesentliche Ausgangsparameter für die Ermittlung der Erlöse auf Jahressicht sind hierbei:

- **die Kurzzeitparkgebühren (pro Stunde)**

Auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen wurde für das Startscenario ein durchschnittliches Parkentgelt von 1,50 EUR/Stunde auch bereits in der Anlaufphase für angemessen und sachgerecht erachtet. Eine sinnvolle Steuerung der Auslastung insbesondere in der Anlaufzeit kann über eine entsprechend Frequenztaktung erfolgen.

- **die Anzahl von Kurzzeitparkvorgängen (Parkfrequenz)**

Gestützt über Erfahrungswerte anderer Betreiber, kann die aus den Bestandserhebungen (IMB Plan) ermittelte Frequenz von ca. 5 Parkvorgängen täglich pro Stellplatz bestätigt werden. Um die Anzahl entgeltfreier Parkvorgänge der SB-Markt Einkäufer angemessen zu berücksichtigen, wurde der Frequenzansatz in der Prognoseberechnung auf die Hälfte, somit **2,5 Parkvorgänge pro Stellplatz**, reduziert. Insgesamt sind nach Abzug von 25 Dauerstellplätzen für die Bedarfe des Rathauses und des SB-Marktes **206 Kurzzeitstellplätze** (inklusive 15 Stellplätze vor dem SB-Markt) verfügbar.

- **die Gebühren aus der Bewirtschaftung von Dauerparkplätzen**

Das Parkraumangebot der Tiefgarage soll künftig vornehmlich Kurzzeitparkern vorbehalten bleiben. Für den Mindestbedarf des Rathauses und aus den vertraglichen Bindungen mit dem SB-Markt Betreiber wurde eine Anzahl von 25 Dauerparkplätzen ermittelt, die entgeltfrei bewirtschaftet werden. Je nach Auslastung der Tiefgarage könnten künftig aber auch weitere

Parkplätze als Dauerparkplätze vorgehalten und gegen Entgelt vermarktet werden.

- **die Anzahl der Bewirtschaftungstage**

Nach den Angaben professioneller Betreiber kann mit 300 Bewirtschaftungstagen im Jahr kalkuliert werden. Ausgenommen in der Erlösererwartung bleiben somit sämtliche Sonn- und Feiertage, auch wenn eine Nutzung der Tiefgarage auch an diesen Tagen angeboten wird.

- **Einnahmen aus Werbung**

Werbemöglichkeiten ergeben sich in der Tiefgarage vielfältig. Neben farblichen Gestaltungen ist das Anbringen von Schaukästen im Bereich der Zu- und Abgänge ebenso vorstellbar wie im Bereich der Innenwände. Da insbesondere der SB-Markt Betreiber ein erhebliches Interesse an einer guten Wahrnehmung seiner Angebote haben dürfte, wurde ein Ansatz von 10.000 EUR pro Jahr zunächst für angemessen erachtet. Da die Anzahl und die Verortung von Werbeflächen aber sowohl das Erscheinungsbild der Tiefgarage tangieren als auch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen können, ist ein moderater Ansatz sachgerecht.

Weitere Sondererlöse zum Beispiel aus Veranstaltungsparken oder sonstigen besonders frequenzstarken Ereignissen sowie aus speziellen Programmen (z.B. Nachtparken für Anlieger etc.) bleiben zunächst mangels verlässlicher Kalkulierbarkeit unberücksichtigt. Eine Hinzunahme entsprechender Erlösansätze ist erst auf Basis praktischer Erfahrungswerte sinnvoll.

Im Ergebnis der Rentabilitätsberechnung kann nachgewiesen werden, dass bei einem Parkentgelt im Mittel von 1,50 EUR/Stunde die grundsätzliche Zielerwartung an eine Refinanzierung der laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten nach einer Anlaufzeit von ca. 2–3 Jahren erreicht werden kann. Dieser kalkulatorische Basistarif bietet auch hinreichende Möglichkeiten für eine flexible Gestaltung der zeitlichen Taktfrequenz, insbesondere in den Anlaufzeiten. Die hohe Qualität der Tiefgarage lässt darüber hinaus auch mit hinreichender Sicherheit erwarten, dass eine Entgelterhebung von im Mittel 1,50 EUR pro Stunde sowohl im Wettbewerb um Kunden und Besucher wie auch in der Akzeptanz der Nutzer mittel- und langfristig belastbar ist. Die steuerpolitischen Ziele werden über einen Entgeltansatz in dieser Höhe nicht negativ tangiert.