

Anlage F

Betreibermodelle

Der Betrieb der Tiefgarage ließe sich grundsätzlich über folgende Fremd- und Eigenbewirtschaftungsmodelle sicherstellen:

- Verpachtung der Tiefgarage an einen externen Betreiber (**Fremdbewirtschaftungsmodell**)
- vollständige Eigenbewirtschaftung über die Stadt oder eine städtische GmbH (**Eigenbewirtschaftungsmodell ohne Dienstleister**)
- Eigenbewirtschaftung mit externem Dienstleister für die technische, kaufmännische und servicegestützte Parkabfertigung (**Eigenbewirtschaftungsmodell mit Dienstleister**)

Fremdbewirtschaftungsmodell

Für die Verpachtung der Anlage spricht im Wesentlichen die Abwälzung der Betriebs- und Bewirtschaftungsrisiken auf den privaten Betreiber. Es ist hier davon auszugehen, dass ein professioneller Betreiber den Betrieb und die Unterhaltung der Tiefgarage deutlich effizienter und kostengünstiger organisieren kann als die Stadt selbst. Erste Rentabilitätsbetrachtungen zeigen bereits, dass die Bewirtschaftung der Tiefgarage unter dem Ansatz einer hohen Nutzer- und Servicequalität nur mit einer geringen Renditeerwartung erfolgen kann. Um eine vertretbare Pachthöhe sicherzustellen müssten dem Betreiber weitest gehende Freiheiten in der Service- und Preisgestaltung offeriert werden, sodass der Einfluss auf die vorgenannten Ausstattungs- und Betriebsqualitäten und insbesondere auch auf eine steuerungspolitische Preisgestaltung nur noch marginal ausfallen würde. Es liegt auf der Hand, dass ein privater Betreiber den Zielen und Erwartungen der Nutzer und des Einzelhandels nicht entsprechen wird und damit maßgebliche Ziele, die mit dem Bau der Tiefgarage verbunden sind, durch eine vornehmlich renditeorientierte Bewirtschaftung konterkariert würden. Auch im Vergleich zu Gegebenheiten in Hanauer Parkhäusern, die von privaten Betreibern bewirtschaftet werden, wird ein Fremdbewirtschaftungsmodell nicht empfohlen. So zeigt zum Beispiel das Parkhaus „City-Center“ eine deutliche geringere Nutzerqualität als vergleichbare kommunale Parkhäuser.

Eigenbewirtschaftung ohne Dienstleister

Der eigene Betrieb und die Bewirtschaftung der Tiefgarage basiert auf folgenden drei Handlungsschwerpunkten:

- der **technische Betrieb**, d.h. die Installation der Parkabfertigungsanlagen (Schranken, Kassenautomaten, Videokamera zur Kennzeichenerfassung) einschließlich deren Unterhaltung, Wartung, Säuberung und Entleerung.
- das **Inkasso**, d.h. die Erhebung und Abrechnung der Entgelte einschließlich der Automatenentleerung und der Abrechnung mit Bezahldiensten (Kartendienstleister).
- der **Service**, wie etwa die Reinigung, die Wartung der technischen Gebäudeanlagen (Brandmelder, Lüftung, Aufzüge etc.), das Beschwerdemanagement, der 24 h-Bereitschaftsdienst, die Betriebsaufsicht, usw.)

Die Erbringung dieser Leistungen durch die Stadt oder eine städtische GmbH (Vorteil des Vorsteuerabzuges) setzt neben der Anschaffung der entsprechender Parkabfertigungs- und Überwachungstechnik auch die notwendigen Personalressourcen für technische, kaufmännische und serviceorientierte Leistungen voraus. Es ist davon auszugehen, dass sich der Aufbau eigener Personal- und Technikressourcen für eine einzige Tiefgarage nicht amortisiert und sich der monatliche Aufwand deutlich über dem zu erwartenden Entgelt für einen Dienstleister bewegt. Ein hierfür überschlägig zu veranschlagendes Dienstleistungshonorar von etwa 8.000 EUR /Monat wird bereits durch den technischen Investitionsbedarf und die Personalkosten übertroffen.

Eigenbewirtschaftung mit einem Dienstleister

Die Übertragung der vorgenannten Handlungsfelder auf einen professionellen Dienstleister entlastet die Stadt von den Investitionen in die notwendige personelle und technische Ausstattung. Es ist sowohl im kommunalen wie auch im privaten Bereich verbreitet, dass sich Eigentümer von Parkierungsanlagen für deren Betrieb spezialisierter Servicedienstleister bedienen. Mit der Beauftragung eines Dienstleisters wird auch sichergestellt, dass die Bewirtschaftung stets nach neuesten technischen Standards erfolgt und auf regelmäßige technische Veränderungen zeitnah reagiert werden kann. Unterschiede in Dienstleistungsmodellen ergeben sich hauptsächlich im Umfang der übertragenden Leistungen, was im Einzelfall eine gewisse Variabilität ermöglicht. Größere Kommunen, die auch über eine entsprechende Anzahl eigener Parkhäuser verfügen, bedienen sich für die zu erbringenden Services im Regelfall eigener Dienstleistungsgesellschaften. Der Aufbau einer eigenen Servicegesellschaft wäre aber erst ab einer gewissen Anzahl zu bewirtschaftender Parkhäuser oder Tiefgaragen sachgerecht und sinnvoll.

Aus den bestehenden Ressourcen innerhalb der Stadtverwaltung und auch der Stadtmarketing GmbH kann der Umfang sinnvoller Eigenleistungen lediglich auf Teilbereiche der Services (Reinigung, Wartung, Vermarktung) reduziert werden, wenn keine weiteren Personalstellen und neue Aufgabenbereiche entstehen. Die Erfüllung von Serviceleistungen des täglichen Betriebs (Beschwerdemanagement, Störungsbeseitigung, Fernwartung) sollte zudem aus einer Hand erfolgen, um insbesondere aus Sicht des Kunden stets einheitliche und verlässliche Kommunikationswege sicherzustellen. Nicht ausgeschlossen ist eine schrittweise Übernahme und Verlagerung externer Tätigkeiten auf eigene Verwaltungseinheiten mit zunehmender Praxiserfahrung aus dem laufenden Betrieb und bei Veränderung städtischer Handlungsspielräume. Eine Entscheidung über Art und Umfang einer Einbindung externer Dienstleisters kann nach Ablauf der Vertragslaufzeit jederzeit neu beraten und justiert werden.