

Reiner Ochs  
Ausschussvorsitzender

Niederschrift

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr
Sitzungsnummer	5/2020
Datum	Dienstag, den 17.11.2020
Sitzungsdauer	20:00 Uhr bis 22:20 Uhr
Ort	Bürgerhaus Bruchköbel, Jahnstr. 3, 63486 Bruchköbel

Teilnehmer:

Vorsitz:

Ausschussvorsitzender Ochs, Reiner (CDU)

Anwesende:

stellv. Ausschussvorsitzender Nohl, Frank (SPD)  
Ausschussmitglied Baier, Patrick (BBB)  
Ausschussmitglied Bürgstein, Patricia (GRÜNE)  
Ausschussmitglied Emmrich, Rolf (CDU)  
Ausschussmitglied Haas, Klaus (CDU)  
Ausschussmitglied Lauterbach, Katja (FDP)  
Ausschussmitglied Linek, Klaus (GRÜNE)  
Ausschussmitglied Rabold, Alexander (BBB)  
Ausschussmitglied Spachovsky, Ralf (CDU)

Magistrat:

Bürgermeisterin Braun, Sylvia (FDP)  
Erste Stadträtin Cammerzell, Ingrid (CDU)  
Stadtrat Roth, H. Michael (BBB)  
Stadtrat Schadeberg, Volker (CDU)  
Stadtrat Schäfer, Jürgen (FDP)  
Stadtrat von Wittich, Perry (SPD)

entschuldigt:

Ausschussmitglied Viehmann, Veronika (SPD)

Schriftführer:

Schriftführer Dr. Wächtler, Achim

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwendungen gegen die Richtigkeit der Niederschrift der Sitzung vom 06.10.2020
2. Sachstandsbericht Regionaler Flächennutzungsplan  
in Erledigung des Beschlusses zu TOP 7 der Stadtverordnetenversammlung vom  
27.10.2020, DS 229/2020 Antrag der BBB-Fraktion: Neue Flächen für Wohnungsbau und  
Gewerbe endlich voranbringen

3. Projekt Neue Stadtmitte Bruchköbel (DS-219/2020)  
Festlegung einer Bewirtschaftungsform der Tiefgarage und Durchführung des Ausschreibungsverfahrens zur Erbringung der notwendigen Leistungen durch einen geeigneten Anbieter für den Betrieb der Tiefgarage unter der Verwaltung der Stadt

4. Verschiedenes

Protokoll, öffentliche Sitzung

Der Stadtverordnete Ochs eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr. Er begrüßt Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie mit 10 anwesenden Ausschussmitgliedern die Beschlussfähigkeit fest.

1.	Einwendungen gegen die Richtigkeit der Niederschrift der Sitzung vom 06.10.2020
----	---

Gegen die Richtigkeit der Niederschrift vom 06.10.2020 haben sich keine Einwendungen ergeben, sie gilt damit als genehmigt.

Sodann übergibt der Stadtverordnete Ochs die Sitzungsleitung an den Stadtverordneten Sliwka.

Der Stadtverordnete Sliwka eröffnet die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie mit 11 anwesenden Ausschussmitgliedern die Beschlussfähigkeit fest.

Der Stadtverordnete Ringel bittet im Rahmen der Einschränkungen während der Corona-Pandemie, die Anzahl der Personen im Sitzungssaal festzustellen. Die Bürgermeisterin bekundet, dass selbst wenn bei dieser politischen bzw. Gremiensitzung inklusive Zuschauer mehr als 50 Personen anwesend wären, was offensichtlich nicht der Fall sei, diese zahlenmäßige Einschränkung nicht mehr gelte. Die Regeln des Kreises seien durch die des Landes Hessen ersetzt. Danach gehe es nach der Saalfläche, so dass bei Einhaltung der Hygieneregeln insgesamt 75 Personen im Saal zulässig sind.

Der Stadtverordnete Sliwka bittet den Stadtverordneten Ochs die Verhandlungsleitung der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse zu übernehmen.

Der Stadtverordnete Ochs ruft für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr den TOP 2 auf. Der Stadtverordnete Sliwka ruft für den Haupt- und Finanzausschuss den TOP 1 auf.

Der Stadtverordnete Ochs übernimmt die Verhandlungsleitung.

2.	Sachstandsbericht Regionaler Flächennutzungsplan in Erledigung des Beschlusses zu TOP 7 der Stadtverordnetenversammlung vom 27.10.2020, DS 229/2020 Antrag der BBB-Fraktion: Neue Flächen für Wohnungsbau und Gewerbe endlich voranbringen
----	--

Die Bürgermeisterin führt in die Sache ein. Zwar sei die DS 229/2020 nicht verwiesen, sondern beschlossen. Die Inhalte können heute mit einem Bericht im Rahmen des Ausschusses zeitnah abgearbeitet werden.

Herr Kullmann von der Bauverwaltung berichtet zur Entwicklung und zum Sachstand des Regionalen Flächenplans (RegFNP). Der Stadtverordnete Rabold fragt, welche Flächen im Jahre 2018 gemeldet worden seien und wer dies beschlossen habe. Herr Kullmann meint, dass die Flächen eher ins Gespräch gebracht worden seien. Eine Beschlussfassung habe nicht stattgefunden. Der Stadtverordnete Rabold fragt, wer die Flächen vorgeschlagen habe. Herr Kullmann berichtet, dass die Verwaltung dies in enger Abstimmung mit dem damaligen Bürgermeister getan habe. Vor längerer Zeit seien diese Flächen im Magistrat vorgestellt und im Mai 2020 aktualisiert worden.

Die Stadtverordnete Pauly kommt auf die formelle Behandlung der Vorlage an diesem Abend, schließlich sei sie nicht verwiesen worden. Im Ergebnis sei die SPD-Fraktion zufrieden, da sie die abgelehnte Verweisung beantragt habe. Formell sei das Verfahren aber ihrer Einschätzung nach nicht in Ordnung. Die Bürgermeisterin verweist nochmals darauf, dass heute Abend der Beschluss vom

27.10.2020 ausgeführt werde. Die Stadtverordneten Ochs, Pauly und Ließmann diskutieren die Problematik.

Herr Kullmann berichtet weiter. Der Stadtverordnete Ließmann fragt, ob eine Fläche nur dann entwickelt werden könne, wenn diese im Eigentum der Stadt sei. Herr Kullmann meint, dass dies keine Voraussetzung für eine Berücksichtigung im RegFNP sei. Wohl aber sei städtisches Eigentum anlässlich der konkreten Entwicklung sinnvoll. Der Stadtverordnete Rabold legt seine Auffassung zur historischen Entwicklung dar. Er meint, dass die Stadt zu viel Respekt vor der Sache gezeigt habe. Er legt im Übrigen das Verfahren im Planungsverband dar. Der Stadtverordnete Rabold meint, dass 45 Wohneinheiten pro Hektar eine Empfehlung im RegFNP sei, kein „Muss“. Die lokale Planungshoheit könne dies unterschreiten. Herr Kullmann berichtet, dass für die Stadt Bruchköbel im Verdichtungsraum ein Wert von 45 WE / ha verbindlich gelte. Herr Kullmann fährt im Bericht fort. Seiner Wahrnehmung nach habe in den Gesprächen beim Planungsverband in Bezug auf die Flächen der Stadt Bruchköbel im Fliegerhorst dort eher Unverständnis hinsichtlich der Position der Stadt Bruchköbel vorgeherrscht. Der Stadtverordnete Rabold geht davon aus, dass sich die Stadtverordnetenversammlung und der Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr zu gegebener Zeit mit den Inhalten weiter auseinandersetzen werde. Seiner Erinnerung nach sollte die Fläche südwestlich Roßdorf gerade nicht in den RegFNP aufgenommen werde, da es sich um eine Frischluftschneise für Niederissigheim handle. Die Verwaltung habe sie gleichwohl vorgeschlagen, ohne jeden formellen Gremienbeschluss. Herr Kullmann meint, dass die konkrete Erschließungssituation sowieso keine Entwicklung nahelege. Er weist im Zusammenhang insbesondere auf die kuriose Situation hin, dass die Fläche in Butterstadt von einer Einzelperson vorgeschlagen und deshalb in den RegFNP aufgenommen worden sei.

Der Stadtverordnete Ließmann meint zur wünschenswerten bezahlbarem Wohnraum, dass dieser wohl nur dann wirtschaftlich vertretbar entwickelt werden könnte, wenn entsprechende Flächen im Eigentum der Stadt seien. Er fragt, welche Flächen im RegFNP überhaupt im Eigentum der Stadt sind. Herr Kullmann bekundet, dass es sich allenfalls um kleine Teilflächen handle und Wegeparzellen. Der Bürgermeisterin ergänzt, dass der Flächenerwerb eine Daueraufgabe der Stadt und bedauerlicherweise nicht einfach sei. Der Weg zum neuen RegFNP sei schwierig. Es dürfe auch nicht vergessen werden, dass aus dem noch gültigen RegFNP noch Potenziale verwirklicht werden können. Der Stadtverordnete Sliwka meint, dass hinsichtlich der zu erwartenden Diskussion im Planungsverband erst nach der Kommunalwahl 2021 und fehlender Flächen für alteingesessene Firmen diese gegebenenfalls abwandern könnten. Das müsse dringend vermieden werden. Er fragt, ob ein Tausch von im aktuellen RegFNP ausgewiesenen Flächen gegen andere Flächen für jetzt bzw. die Zukunft möglich sei. Herr Kullmann meint, dass Flächen im Vorzugsraum „Wohnen“ sicher eintauschbar sind, nicht jedoch Gewerbeflächen.

Die Stadtverordneten Ließmann und Rabold diskutieren mit unterschiedlichen Zielrichtungen die Idee eines zweiten Bahnhofs bzw. Schienen-Haltepunkts, eine Schienen-Direktanbindung nach Frankfurt und die Reaktivierung der Gleisanlagen in Richtung Fliegerhorst.

Der Stadtverordnete Ringel berichtet hinsichtlich des Verfahrens der Entstehung des aktuellen RegFNP, denn dieser sei der erste RegFNP. Hinsichtlich eines zweiten Haltepunktes berichtet er zu alten Planungen. Herr Kullmann berichtet, dass der Hessische Verkehrsminister ein „30-Minuten“-Konzept ausgegeben habe, danach käme neue Wohnbebauung nur in Betracht, wenn am geplanten Standort Frankfurt in 30 Minuten per Bahn erreichbar sei. Danach käme für Bruchköbel keine Wohnbebauung in Betracht, für Langenselbold mit der Direktverbindung nach Frankfurt schon. Insgesamt habe der Regionalverband dazugelernt, allein die Verbesserung des Maßstabs der Karte, 1:25.000 anstatt 1:50.000, sei eine nicht zu unterschätzende Verbesserung.

Der Stadtverordnete Ochs ruft für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr den TOP 3 auf. Der Stadtverordnete Sliwka ruft für den Haupt- und Finanzausschuss den TOP 2 auf.

TOP 3.	DS-219/2020	Projekt Neue Stadtmitte Bruchköbel Festlegung einer Bewirtschaftungsform der Tiefgarage und Durchführung des Ausschreibungsverfahrens zur Erbringung der notwendigen Leistungen durch einen geeigneten Anbieter für den Betrieb der Tiefgarage unter der Verwaltung der Stadt
--------	-------------	--

Die Bürgermeisterin führt in die Sache ein und erläutert zur geplanten Ausschreibung.

Herr Diemer von der Bauverwaltung berichtet. Er stellt das städtebauliche Ziel und denkbare Betreibermodelle vor. Bei der in der Präsentation angegebenen Anlage handele es sich um die Anlage aus der Beschlussvorlage. Der Stadtverordnete Ließmann fragt, ob die Tiefgarage getrennt für das Rathaus und für den Rewe-Markt zu betrachten sei. Herr Diemer verneint. Rewe-Kunden werden ihr Parkticket für 1,5h dort entwerten lassen können. Der Stadtverordnete Dr. Wingefeld fragt, ob sich die in der Präsentation aufgezeigten Kosten als Betriebskosten oder Gesamtkosten darstellen. Herr Diemer berichtet, dass es um die Betriebskosten handele, da sich der Auftrag aus der Stadtverordnetenversammlung nicht auf eine Refinanzierung bezogen habe. Die Tiefgarage sollte sich im Betrieb selbst tragen. Man spreche daher von rund € 200.000 pro Jahr im Sinne von Deckungskosten. Der Stadtverordnete Rabold meint, dass die aufgezeigte Tabelle nicht in der Anlage zu finden sei. Die Bürgermeisterin bekundet, dass die gesamte Präsentation den Unterlagen beigefügt werde. Der Stadtverordnete Rabold fragt, ob die Ausschreibung so kompliziert sei, dass externe Hilfe in Anspruch genommen werden müsse. Herr Diemer bekundet, dass die Inhalte ohne Weiteres auch im Hause beherrschbar seien, doch hinsichtlich der EU-weiten Ausschreibung rechtliche Risiken ausgeschlossen werden sollen.

Der Stadtverordnete Ließmann dankt mit den anderen Fraktionen für die Ausarbeitung. Der Stadtverordnete Sliwka meint, dass bei einer solchen Modellrechnung zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme alles in Ordnung sein müsse, damit die Tiefgarage auch von den Bürgern angenommen werde. Hinsichtlich der Unterhaltsreinigung fragt er, ob diese gegebenenfalls durch den Bauhof unternommen werden könne. Weiter fragt er, warum das Cash-Management extern vergeben werden soll und warum 20 Stellplätze für die Verwaltung vorgesehen werden. Die Bürgermeisterin bekundet, dass die Umsätze nach 5 Jahren Betriebszeit auf 100 % kalkuliert worden seien, d.h. die Rentabilitätsschwelle werde nach Jahren erreicht, die Zahlen seien sehr konservativ angenommen. Hinsichtlich des Cash-Management und einer etwaigen Unterhaltsreinigung durch den Bauhof berichtet sie, dass diese Leistungen optional in die Ausschreibung aufgenommen sind. Hier sei interessant zu sehen, was hereinkomme.

Der Stadtverordnete Rabold meint, dass die sorgfältige Ausarbeitung letztlich eine Schadenbegrenzung der politisch falschen Grundentscheidung darstelle. Der Stadtverordnete Ringel spricht im Sinne der Vorlage und ist auf das Ausschreibungsergebnis gespannt. Der Stadtverordnete Sliwka bzw. der Stadtverordnete Ließmann fragt, wann die Ausschreibung bekanntgemacht werde, wie lange eine europaweite Ausschreibung dauere und wann die Gremien voraussichtlich mit den Ergebnissen befasst werden. Herr Diemer bekundet, dass die Vergabefrist 5 Monate betrage. Die Qualität der Angebote werde in den Vergabevorschlag einbezogen. Die Bürgermeisterin bekundet, dass der Magistrat die Ausschreibungsergebnisse sichten und entscheiden werden. Der Stadtverordnete Sliwka meint, dass anlässlich der Vergabe mannigfaltige Investitionen auf den Gewinner der Ausschreibung zukommen und fragt, wie die Amortisationsdauer kalkuliert sei. Herr Diemer bekundet, dass in vergleichbaren Fällen eine Vertragslaufzeit von 10 Jahren angenommen werde.

Der Stadtverordnete Ochs lässt den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr abstimmen.

Abstimmung: bei 8 Ja-Stimmen (CDU, SPD, GRÜNE, FDP) und 2 Enthaltungen (BBB) zur Annahme empfohlen

Der Stadtverordnete Sliwka lässt sodann den Haupt- und Finanzausschuss abstimmen.

Abstimmung: bei 9 Ja-Stimmen (CDU, SPD, GRÜNE, FDP) und 2 Enthaltungen (BBB) zur Annahme empfohlen

Es taucht die Frage nach der Zahl der anwesenden Ausschussmitglieder auf. Es wird klargestellt, dass der Stadtverordnete Baier in einer Doppelfunktion zugegen sei, nämlich zum einen als Mitglied des Haupt- und Finanzausschusses und zum anderen als stellvertretend wirkendes Mitglied im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr.

Der Stadtverordnete Sliwka lässt die Abstimmung wiederholen.

Abstimmung: bei 9 Ja-Stimmen (CDU, SPD, GRÜNE, FDP) und 2 Enthaltungen (BBB) zur Annahme empfohlen

Der Stadtverordnete Sliwka übergibt die Sitzungsleitung an den Stadtverordneten Ochs.

Der Stadtverordnete Ochs ruft für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr den TOP 4 auf.

4.	Verschiedenes
----	---------------

Es ergeben sich keine Wortmeldungen.

Nachdem keine Wortmeldungen vorliegen, schließt der Ausschussvorsitzende die Sitzung um 22:20 Uhr.

Reiner Ochs  
Ausschussvorsitzender

Dr. Achim Wächtler  
Schriftführer

# 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

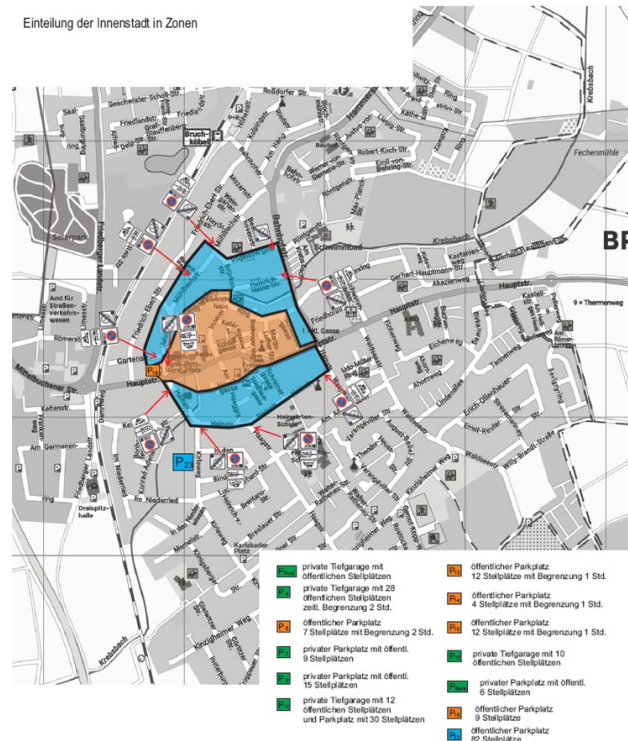


# Bewirtschaftung der Tiefgarage

## 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

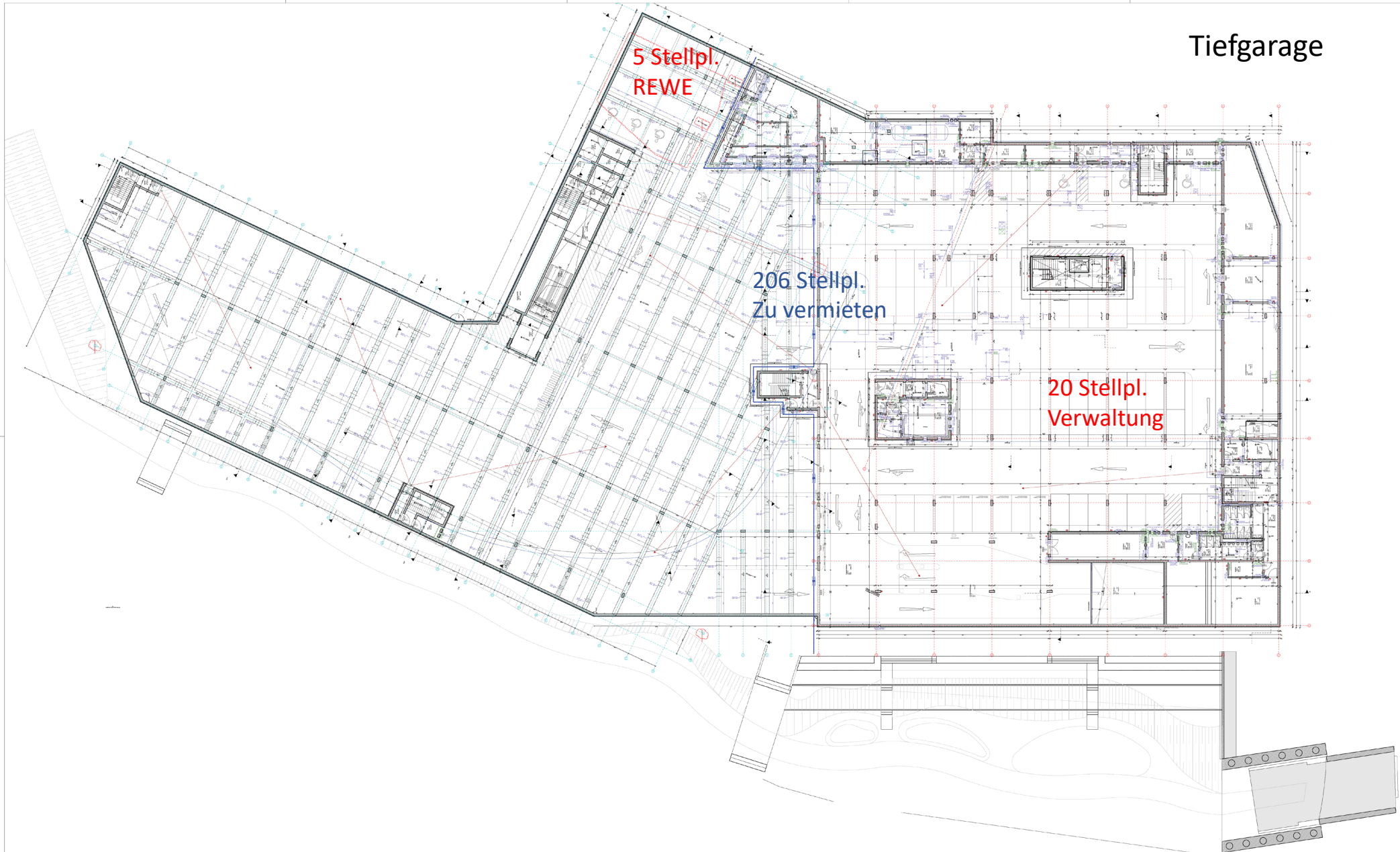
## Rentabilitätsbetrachtung – Einnahmenmodell

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)

# Tiefgarage



### PLANKENKENNZEICHEN

Abkürzungen	Schlitze und Durchbrüche	Höhenangaben
HK Heizung/GK	WD Wanddurchbruch	Vermerksweise ohne Höhe
L Lüftung	DD Deckendurchbruch	OK Veranker
S Sanitär	BD Baudeckendurchbruch	OK BS
E Elektro	FS Füllbodenschicht	OK BS
HL/SKHE	WS Wandboreschlag	OK BS
OK Oberkante	KS Kantenstreifen Deckel/Wand	OK BS
OKB Oberkante Kantenbohren		OK BS
OKFB Oberkante Fertigfußboden		OK BS
OKBF Oberkante Fertigfußboden		OK BS
OKBR Oberkante Brückung RB		OK BS
OKBS Oberkante Brückung SB		OK BS
OKD Deckenbohrung		OK BS
OKS Deckenbohrung		OK BS
OKT Deckenbohrung		OK BS
OKU Deckenbohrung		OK BS
OKV Deckenbohrung		OK BS
OKW Deckenbohrung		OK BS
OKX Deckenbohrung		OK BS
OKY Deckenbohrung		OK BS
OKZ Deckenbohrung		OK BS
OKAA Deckenbohrung		OK BS
OKAB Deckenbohrung		OK BS
OKAC Deckenbohrung		OK BS
OKAD Deckenbohrung		OK BS
OKAE Deckenbohrung		OK BS
OKAF Deckenbohrung		OK BS
OKAG Deckenbohrung		OK BS
OKAH Deckenbohrung		OK BS
OKAI Deckenbohrung		OK BS
OKAJ Deckenbohrung		OK BS
OKAK Deckenbohrung		OK BS
OKAL Deckenbohrung		OK BS
OKAM Deckenbohrung		OK BS
OKAN Deckenbohrung		OK BS
OKAO Deckenbohrung		OK BS
OKAP Deckenbohrung		OK BS
OKAQ Deckenbohrung		OK BS
OKAR Deckenbohrung		OK BS
OKAS Deckenbohrung		OK BS
OKAT Deckenbohrung		OK BS
OKAU Deckenbohrung		OK BS
OKAV Deckenbohrung		OK BS
OKAW Deckenbohrung		OK BS
OKAX Deckenbohrung		OK BS
OKAY Deckenbohrung		OK BS
OKAZ Deckenbohrung		OK BS
OKAA Deckenbohrung		OK BS
OKAB Deckenbohrung		OK BS
OKAC Deckenbohrung		OK BS
OKAD Deckenbohrung		OK BS
OKAE Deckenbohrung		OK BS
OKAF Deckenbohrung		OK BS
OKAG Deckenbohrung		OK BS
OKAH Deckenbohrung		OK BS
OKAI Deckenbohrung		OK BS
OKAJ Deckenbohrung		OK BS
OKAK Deckenbohrung		OK BS
OKAL Deckenbohrung		OK BS
OKAM Deckenbohrung		OK BS
OKAN Deckenbohrung		OK BS
OKAO Deckenbohrung		OK BS
OKAP Deckenbohrung		OK BS
OKAQ Deckenbohrung		OK BS
OKAR Deckenbohrung		OK BS
OKAS Deckenbohrung		OK BS
OKAT Deckenbohrung		OK BS
OKAU Deckenbohrung		OK BS
OKAV Deckenbohrung		OK BS
OKAW Deckenbohrung		OK BS
OKAX Deckenbohrung		OK BS
OKAY Deckenbohrung		OK BS
OKAZ Deckenbohrung		OK BS

### Sonnenschutz

200	Zw-Screen mit Motor
200M	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200V	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200W	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200X	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200Y	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200Z	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AA	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AB	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AC	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AD	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AE	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AF	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AG	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AH	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AI	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AJ	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AK	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AL	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AM	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AN	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AO	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AP	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AQ	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AR	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AS	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AT	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AU	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AV	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AW	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AX	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AY	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel
200AZ	Zw-Screen mit Motor u. Verankerungsmittel

**SBK-KS-5\_A\_Ü\_GR\_U1\_000\_D**

Neue Mitte Bruchköbel

OKHFB EG STADTHAUS + 40,00 x 11,00m oBNN  
OKHFB EG ENZELHADEL + 40,10 x 11,75m oBNN

**STADT BRUCHKÖBEL**  
Magistrat der Stadt Bruchköbel  
Technische ZD  
SBK-KS-5

**Kramm & Strigi**  
Architekten und Stadtplanungsgesellschaft mbH  
Am Anger, Straße 48  
64289 Darmstadt  
Tel. 06151 9792-0  
Fax 06151 9792-80  
E-Mail: info@kramm-strigi.de  
Web: www.kramm-strigi.de

**Kramm & Strigi**  
Architekten und Stadtplanungsgesellschaft mbH  
Am Anger, Straße 48  
64289 Darmstadt  
Tel. 06151 9792-0  
Fax 06151 9792-80  
E-Mail: info@kramm-strigi.de  
Web: www.kramm-strigi.de



**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	<b>Umsatzerlöse netto</b>				<b>203.150</b>	<b>121.850</b>	<b>152.410</b>	<b>172.690</b>	<b>182.880</b>	<b>192.960</b>	<b>203.150</b>	<b>203.150</b>	<b>203.150</b>	<b>203.150</b>	<b>203.150</b>	
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	<b>Gesamtfrequenz</b>				<b>2,34</b>	<b>1,40</b>	<b>1,75</b>	<b>1,99</b>	<b>2,10</b>	<b>2,22</b>	<b>2,34</b>	<b>2,34</b>	<b>2,34</b>	<b>2,34</b>	<b>2,34</b>	
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	<b>Betriebskosten</b>				<b>182.170</b>	<b>168.540</b>	<b>172.900</b>	<b>176.810</b>	<b>178.260</b>	<b>180.720</b>	<b>182.170</b>	<b>182.170</b>	<b>182.170</b>	<b>182.170</b>	<b>182.170</b>	
34	<b>Betrko. pro Stellplatz</b>				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	<b>Gebäudekosten</b>				<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	
43	Gebko. pro Stellplatz				90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	
45	<b>Gesamtkosten</b>				<b>202.170</b>	<b>188.540</b>	<b>192.900</b>	<b>196.810</b>	<b>198.260</b>	<b>200.720</b>	<b>202.170</b>	<b>202.170</b>	<b>202.170</b>	<b>202.170</b>	<b>202.170</b>	
46	Kosten pro Stellplatz				880	820	840	850	860	870	880	880	880	880	880	
48	<b>Überschuß</b>				<b>980</b>	<b>-66.690</b>	<b>-40.490</b>	<b>-24.120</b>	<b>-15.380</b>	<b>-7.760</b>	<b>980</b>	<b>980</b>	<b>980</b>	<b>980</b>	<b>980</b>	
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	<b>Umsatzerlöse netto</b>				<b>203.150</b>	<b>121.850</b>	<b>152.410</b>	<b>172.690</b>	<b>182.880</b>	<b>192.960</b>	<b>203.150</b>	<b>203.150</b>	<b>203.150</b>	<b>203.150</b>	<b>203.150</b>
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	<b>Gesamtfrequenz</b>				<b>2,34</b>	<b>1,40</b>	<b>1,75</b>	<b>1,99</b>	<b>2,10</b>	<b>2,22</b>	<b>2,34</b>	<b>2,34</b>	<b>2,34</b>	<b>2,34</b>	<b>2,34</b>
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	Gewerbesteuer	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	<b>Betreibungskosten</b>				<b>118.251</b>	<b>109.017</b>	<b>112.847</b>	<b>114.737</b>	<b>115.677</b>	<b>116.617</b>	<b>118.567</b>	<b>118.567</b>	<b>118.567</b>	<b>118.567</b>	<b>118.567</b>
34	<b>Betrko. pro Stellplatz</b>				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	<b>Gebäudekosten</b>				<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
43	Gebko. pro Stellplatz				90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
45	<b>Gesamtkosten</b>				<b>138.251</b>	<b>129.017</b>	<b>132.847</b>	<b>134.737</b>	<b>135.677</b>	<b>136.617</b>	<b>138.567</b>	<b>138.567</b>	<b>138.567</b>	<b>138.567</b>	<b>138.567</b>
46	Kosten pro Stellplatz				600	560	580	580	590	590	600	600	600	600	600
48	<b>Überschuß</b>				<b>64.899</b>	<b>-7.167</b>	<b>19.563</b>	<b>37.953</b>	<b>47.203</b>	<b>56.343</b>	<b>64.583</b>	<b>64.583</b>	<b>64.583</b>	<b>64.583</b>	<b>64.583</b>
49	Überschuß pro Stellplatz				280	-30	80	160	200	240	280	280	280	280	280