Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2008/355

Stadtwerke
Peter Herrmann
Sabine Elmer
(Stand: **15.09.2008**)

Mitwirkung:

Werksausschuss
öffentlich am 17.09.2008

Aktenzeichen: AktID: 673244

Bericht über die städtischen Parkierungseinrichtungen von 1990 bis 08/2008

Bekanntgabe

1. Historie

In der Sitzung des Gemeinderates am 18.07.2005 wurde beschlossen, dass die Stadtwerke 2008 erneut umfassend über die Entwicklung der städtischen Parkierungseinrichtungen berichten, was hiermit umgesetzt wird.

Zum 01.01.1990 haben die Stadtwerke die städtischen Parkhäuser (Marienplatzgarage, Parkhaus Rauenegg und Parkdeck Oberamtei) sowie die Parkplätze (Meersburger Knoten, Schwaltenmühle und Weinbergstraße) von der Stadt für rund 4,6 Mio. € übernommen und den Betriebszweig Parkierungseinrichtungen eingerichtet. Die Parkplätze wurden in Auftragsverwaltung für die Stadt bewirtschaftet.

Der Betrieb der Parkierungseinrichtungen wurde von 1989 bis 30.06.1994 an die Firma VUP in Krauchenwies übertragen.

Zum 01.07.1994 übernahm die Parkhausgesellschaft Dr. Karl-Friedrich Hüfner KG, Stuttgart die Betriebsführung der städtischen Parkierungseinrichtungen, nachdem der Firma VUP gekündigt wurde. Der Vertrag mit Hüfner wurde für 5 Jahre abgeschlossen. Die Übernahme erfolgte für die Öffentlichkeit weitestgehend problemlos. Da die VUP keine geordnete Übergabe vornahm und die Geschäftsführung kaum mehr erreichbar war, mussten intern teilweise erhebliche Schwierigkeiten bewältigt werden. Die Firma Hüfner hatte nahezu das gesamte Personal von VUP übernommen und beschäftigt dieses teilweise auch heute noch.

2. Tarife

Die Kurzparkentgelte in der Marienplatzgarage betrugen bei der Eröffnung 1989 in der ersten Stunde 1,20 DM. Im Parkhaus Rauenegg und im Parkdeck Oberamtei kostete zu diesem Zeitpunkt eine Stunde Parken 1,00 DM.

Aufgrund der Euroeinführung zum 01.01.2002 war es notwendig, die Preise eurotauglich zu gestalten. 30 Minuten Parken kosteten in der Marienplatzgarage ab diesem Termin 0,50 €, im Parkhaus Rauenegg und im Parkdeck Oberamtei waren für 30 Minuten 0,30 € fällig. Die Preise für Dauerparker wurden in allen drei Parkhäusern Cent genau umgerechnet. Diese betrugen in der Marienplatzgarage 92,53 €, im Parkhaus Rauenegg 53,38 € und im Parkdeck Oberamtei 64,05 €.

Zum 01.01.2003 wurde der seit der Eröffnung der Marienplatzgarage gültige Nachttarif von 18:00 bis 06:00 Uhr um eine Stunde verschoben. Seither gilt der Nachttarif von 19:00 bis 07:00 Uhr in allen städtischen Parkhäusern.

Am 22.09.2003 wurde in den Gremien beschlossen, den Halbstundentakt nach der ersten Stunde abzuschaffen. Seit 01.01.2004 waren in den städtischen Parkhäusern daher die Bezahlschritte 30 Minuten, 1 Stunde, 2 Stunden etc. Ebenso wurden die Preise für Dauerparkkunden zum 01.01.2004 moderat erhöht. Insgesamt wurden Mehreinnahmen von rund 133.000 Euro erzielt.

Nach intensiven Diskussionen in den politischen Gremien und mit Vertretern des Wirtschaftsforums hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.10.2006 eine Anhebung der Parkentgelte in den städtischen Parkhäusern zum 01.11.2006 beschlossen. In allen Häusern wurde ein Mindestentgelt eingeführt. Eine Stunde Parken in der Marienplatzgarage kostet seither 1,20 Euro und 0,80 Euro im Parkhaus Rauenegg und Oberamtei. Im Parkhaus Bahnstadt blieb der Preis für eine Stunde Parken mit 0,60 Euro konstant. Damit wurde der Kurzparkertarif für eine Stunde Parken in der Marienplatzgarage nach nahezu 10 Jahren Preiskonstanz erstmals wieder angepasst.

Wegen der Entwicklung der Kosten sowie der Erhöhung der Umsatzsteuer um 3 % zum 01.01.2007 war diese Erhöhung zwingend notwendig um den Qualitätsstand in den Parkhäusern zu halten. Mit dieser Preisgestaltung in der Marienplatzgarage liegt Ravensburg auf gleichem Niveau wie die zentralen Parkgaragen in Konstanz, Friedrichshafen und Ulm. In diesen Städten wird in den ersten 4 Stunden Parkzeit das gleiche Parkentgelt verlangt. In den Parkhäusern Rauenegg, Oberamtei und Bahnstadt sind die Parkentgelte hingegen um mindestens 30 % günstiger als in den vergleichbaren Städten.

Die derzeit gültigen Parktarife sind als Anlage 1 beigefügt.

3. Auslastung

In der Marienplatzgarage stehen insgesamt 386 Parkplätze zur Verfügung. Die Zahl der Dauerparker liegt im Durchschnitt bei 90, wobei nie alle Dauerparkkunden gleichzeitig ihr Fahrzeug abstellen. Das Parkhaus Rauenegg hat 306 Parkplätze, wovon etwa 110 an Dauerparker vermietet sind, im Parkdeck Oberamtei befinden sich 203 Stellplätze; davon sind etwa 90 Plätze an Dauerparker vermietet. Das Parkhaus Bahnstadt besitzt 303 Stellplätze. Davon sind durch Nutzungsrechte der Kreissparkasse, WGV-Versicherung, ehemaliges Heimberger-Center, jetzt Lok-Center und Stadtverwaltung 161 Stellplätze vermietet. Hinzu kommen etwa 25 Dauerparker.

Seit Eröffnung der Marienplatzgarage bis zum Jahr 2000 war eine jährliche Steigerung der **Kurzparkvorgänge** messbar. Im Jahr 1990 wurden 483.983 Kurzparkvorgänge gezählt. Im Jahr 2000 waren es bereits 652.344 Kurzparkvorgänge. Dies entspricht einer Steigerung von rund 35 %. Seit dem Jahr 2001 ist jedoch ein steter Rückgang zu verzeichnen. 2007 konnten noch 568.351 Kurzparkvorgänge gezählt werden.

Im Parkhaus Rauenegg beträgt die Steigerung der Kurzparkvorgänge zwischen der Aufstockung 1992 und 2007 rund 60 %. Im Parkdeck Oberamtei beträgt die Steigerung zwischen 1990 und 2007 rund 35 %. Doch auch in diesen beiden Häusern ist seit den letzten 5 Jahren ein Rückgang der Kurzparkvorgänge feststellbar.

Im ersten Halbjahr 2008 ist im Vergleich zum Vorjahr in der Marienplatzgarage, im Parkdeck Oberamtei und im Parkhaus Rauenegg ein Rückgang bei den Kurzparkvorgängen von rd. 4% zu verzeichnen.

Diese Beobachtung deckt sich auch mit der Entwicklung in anderen Städten.

Das Parkhaus Bahnstadt hingegen erlebt eine jährliche Steigerung der Parkvorgänge. Von 2003 bis 2007 stiegen die Parkvorgänge von 45.431 auf 63.459; dies entspricht rund 40%. Dieser Trend setzt sich 2008 fort, es wird eine Steigerung um ca. 10 % erwartet.

In den letzten Jahren war die bundesdeutsche Parkhauswirtschaft von negativen wirtschaftlichen Entwicklungen betroffen. Bis zum Jahr 2001 konnten bundesweit noch kontinuierlich steigende Kurzparkvorgänge festgestellt werden. Ab 2002 sind jedoch Rückgänge zu verzeichnen. Im Jahr 2002 lagen diese bei fast 5 Prozent. Im darauf folgenden Jahr gab es eine leichte Erholung, der Rückgang lag nur noch bei rund 3 Prozent, verglichen mit dem Jahr 2002. Das Jahr 2004 war dagegen wiederum ein positives Jahr und brachte eine Steigerung um 2 %, während in 2005 wieder ein Rückgang von knapp 2 % zu verzeichnen war. In 2006 war wieder eine leichte Steigerung von 0,8 Prozent feststellbar. Über den gesamten Zeitraum betrachtet, liegt die Entwicklung von 2002 bis 2006 jedoch bei Minus 6,52 Prozent. (Quelle Bundesverband Parken e.V.). Zahlen für 2007 bzw. für das erste Halbjahr 2008 sind beim Bundesverband Parken derzeit nicht verfügbar.

Die Nachfragen bei den umliegenden Städten Biberach, Konstanz und Ulm bestätigen diesen Prozess ebenfalls.

Betrug die **Umschlagshäufigkeit** (Häufigkeit der Belegung eines Parkplatzes pro Tag durch Kurzparker) in der Marienplatzgarage 1990 noch 4,14, stieg sie im Jahr 2000 auf 6,05. 2007 beträgt sie noch 5,40.

Im Rauenegg beträgt sie zwischenzeitlich 2,06 bei anfänglich 1,08. Im Parkdeck Oberamtei ist die Umschlagshäufigkeit im Vergleich zwischen 1990 und 2007 mit durchschnittlich 3,00 hingegen fast gleich geblieben. Im Parkhaus Bahnstadt ist eine jährliche Steigerung im geringen Umfang festzustellen; im letzten Jahr betrug die Umschlagshäufigkeit 1,48.

Seit zum 01.11.2006 das Mindestparkentgelt für 50 Minuten Parken in der Marienplatzgarage in Kraft ist, ist die **Verweildauer** der Fahrzeuge in der ersten Stunde um etwa 11% zurückgegangen. Dies zeigt ein Vergleich zwischen dem ersten Halbjahr 2008 und dem ersten Halbjahr 2006. In der Marienplatzgarage werden etwa 30% aller Kurzparkvorgänge innerhalb der ersten Stunde vorgenommen; innerhalb der ersten beiden Stunden sind es bereits 63%.

Im Parkdeck Oberamtei ist die Verweildauer um ca. 1 % zurückgegangen.
Hier werden in der ersten Stunde etwa 22% aller Kurzparkvorgänge vorgenommen; innerhalb der ersten 2 Stunden sind es etwa 55%.

Im Parkhaus Rauenegg hingegen ist bei der Verweildauer eine leichte Steigerung von ca. 1% feststellbar. In der ersten Stunde werden etwa 21%, innerhalb der ersten 2 Stunden etwa 58% aller Kurzparkvorgänge vorgenommen.

Im Parkhaus Bahnstadt hat sich die Verweildauer in der ersten Stunde in diesem Jahr um insgesamt 20% erhöht. Zwischen der ersten und zweiten Stunde beträgt die Steigerung sogar 30% gegenüber 2006. Innerhalb der ersten Stunde werden etwa 17% der Kurzparkvorgänge abgewickelt, in den ersten beiden Stunden sind es rund 54%.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Mindestparkentgelte um so eher akzeptiert werden, wenn das Parkhaus ohnehin preisgünstig ist und aufgrund einer peripheren Lage weitere Fußwege erfordert. Bei höheren Preisen wird tendenziell eine genaue Abrechnung erwartet. Dies deckt sich mit den Erfahrungen aus anderen Branchen (z.B. Telekommunikation).

4. Umsatzerlöse (Vergleich von 1990 bis 2007)

Die Einnahmen aus Parkentgelten betrugen in der Marienplatzgarage im Jahr 1990 rund 463 T€. Bis zum Jahr 2003 konnte dieser Betrag mehr als verdoppelt werden. Die Einnahmen betrugen 2003 insgesamt 966 T€. 2007 sind die Einnahmen auf 1.095 T€ gestiegen.

Im Parkhaus Rauenegg wurden die Einnahmen sogar vervierfacht. Sie stiegen von 74 T€ auf 294 T€.

Im Parkdeck Oberamtei stiegen die Einnahmen von 89 T€ auf 243 T€.

Im Parkhaus Bahnstadt ist seit Eröffnung im Jahr 2002 eine jährliche Steigerung der Einnahmen zu verzeichnen. Im ersten vollen Geschäftsjahr 2003 beliefen sich die Einnahmen noch auf 58 T€, 2007 betrugen diese dann 146 T€.

Beim P+R Bahnhof ist ebenfalls eine Steigerung der Einnahmen zu verzeichnen, jedoch ist wegen des mehrmaligen Hinzukommens und Wegfallens von Stellplätzen aufgrund von Baumaßnahmen keine stetige Entwicklung feststellbar. 2007 betrugen die Einnahmen dennoch rund 40 T€.

Die Erlössteigerungen in den einzelnen Parkierungseinrichtungen sind, wie bereits dargelegt, im wesentlichen nicht nur durch höhere Preise sondern auch durch bessere Nutzung erzielt worden. Dazu gehört ein guter Service durch die Betreiberfirma Hüfner ebenso wie die laufenden Sanierungsarbeiten um die Häuser freundlich und sicher erscheinen zu lassen.

Nach den Ergebnissen der ersten sieben Monate des Jahres 2008 ist in den Parkhäusern Marienplatzgarage, Parkhaus Rauenegg und Parkdeck Oberamtei mit einem Rückgang der Erlöse um rund 4% gegenüber 2007 zu rechnen. Im Parkhaus Bahnstadt ist ein entgegengesetzter Trend festzustellen. Dort wird eine Steigerung der Erlöse in Höhe von 10% gegenüber 2007 erwartet. Allerdings ist das Niveau hier insgesamt noch lange nicht zufriedenstellend.

5. Qualitäts- und Serviceanalyse

In der Gemeinderatssitzung im Oktober 2006 hat der Gemeinderat der Anpassung der Parkentgelte zum 01.11.2006 zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, eine Qualitäts- und Serviceanalyse für alle acht Parkhäuser in Ravensburg vorzunehmen. Diese wurde im März 2007 mit den privaten Parkhausbetreibern und dem Wirtschaftsforum durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass im Parkdeck Oberamtei und im Parkhaus Untertor umfangreiche Sanierungsmaßnahmen anstehen, in den restlichen Parkierungseinrichtungen jedoch lediglich kleinere Maßnahmen erforderlich sind.

Im Parkhaus Untertor wird mit dem Anbau eines weiteren Aufzugs und zusätzlichem Zugang aus der Bachstraße begonnen. Außerdem werden die Betonfassaden verändert und das bestehende Treppenhaus umgebaut. Der Baubeginn ist nach Auskunft des Baudezernates für das Frühjahr 2009 vorgesehen.

Für das 1986 erstellte Parkdeck Oberamtei sind aufgrund Umwelteinflüssen umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig, um die Standsicherheit weiterhin zu gewährleisten. Dazu wurden im Frühjahr 2006 Untersuchungen zum baulichen Zustand durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kamen, dass mit einer Beschichtung der Betonplatten auf dem Oberdeck und einer Sanierung der Stahlträger eine Standfestigkeit von weiteren 20 Jahren gewährleistet werden kann.

Um Rechtsicherheit zu erlangen wurde vor Beginn der Sanierungsmaßnahme eine unbefristete Baugenehmigung für das Parkdeck Oberamtei beantragt. Diese wurde mit Bescheid des Bauordnungsamts vom 20.08.2007 erteilt.

Die notwendigen Sanierungsarbeiten der Betonplatten wurden im Herbst 2007 ausgeschrieben. Bei vier abgegebenen Angeboten betrugen die Preise zwischen 137 T€ bis 242 T€. Der günstigste Anbieter war die Firma Richter aus Leipzig, welche auch den Auftrag erhielt.

Am 16.10.2007 wurde damit begonnen, die undichten Fugen freizulegen, was sich jedoch schwieriger als angenommen, gestaltete. Geplant war, die Arbeiten innerhalb von einem Monat abzuschließen und das Oberdeck zum Weihnachtsgeschäft wieder zu eröffnen. Nach einer Woche mussten aufgrund des frühen Wintereinbruchs mit Temperaturrückgang sämtliche Arbeiten eingestellt werden. Da die Temperaturen im Herbst 2007 keine weiteren Arbeiten zuließen, wurde entschieden, die Sanierung im Frühjahr 2008 fortzusetzen.

Am 23.06.2008 wurden die Arbeiten von der Firma Richter wieder aufgenommen und werden voraussichtlich bis Ende September abgeschlossen sein, so dass im Anschluss mit den Malerarbeiten der Stahlträger und den Teerarbeiten im Unterdeck begonnen werden kann. Diese werden durch die Firmen Maler-Mihatsch und Mabau mit einem Gesamtaufwand von rund 45.000 bzw. 25.000 Euro durchgeführt.

6. Investitionen und Unterhaltungsmaßnahmen

Die getätigten Sanierungen und Investitionen in den Parkierungseinrichtungen Marienplatzgarage, Parkhaus Rauenegg, Parkdeck Oberamtei, Parkhaus Bahnstadt, P+R Bahnhof und P+R Weißenau sind in der Summe aus nachfolgender Aufstellung ersichtlich:

alle Angaben in Tausend Euro

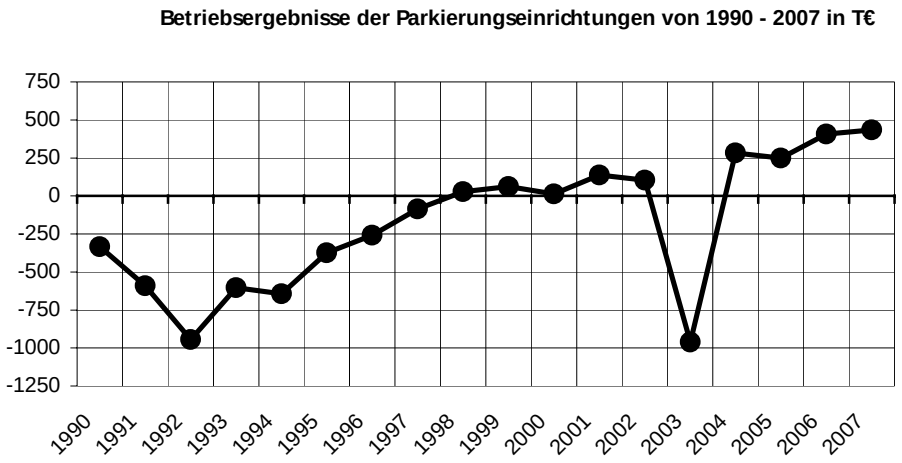
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Sanierungen	36	184	72	12	49	8	20	19
Investitionen	400	1.095	3.094	71	69	140	8	2
Gesamt	436	1.279	3.166	83	118	148	28	21

Investitionen in den Jahren 2001 und 2002 waren der Aufzugneubau in der Marienplatzgarage und der Neubau des Parkhauses Bahnstadt.

Um die Parkierungseinrichtungen weiterhin in einem gepflegten Zustand zu erhalten, sind laufende Sanierungsarbeiten und Investitionen notwendig. Im Jahr 2004 wurde die Videoüberwachung in der Marienplatzgarage, im Parkhaus Rauenegg und im Parkdeck Oberamtei erneuert. Des Weiteren wurden im gleichen Jahr im Parkhaus Rauenegg die Dehnungsfugen in den Parkebenen erneuert. Die Kosten dafür beliefen sich auf rund 23 T€. Im Herbst 2007 wurden die 3 WC's im Parkhaus Rauenegg gefliest. Im Parkdeck Oberamtei wurde im Oktober 2007 begonnen das Oberdeck neu zu beschichten. Im Juni 2008 wurden in der Marienplatzgarage sämtliche Treppenhäuser und die Einfahrt gestrichen. Die Kosten beliefen sich auf rund 11 T€.

7. Betriebsergebnisse

Die Ergebnisaufstellung von 1990 bis 2007 ist aus nachfolgendem Diagramm ersichtlich.



Im Jahr 1992 wirkte sich die Aufstockung des Parkhaus Rauenegg und im Jahr 2003 eine Sonderabschreibung auf den Neubau des Parkhaus Bahnstadt mit den größten Verlusten in den vergangenen 17 Jahren aus. Das Ergebnis des operativen Geschäftes ist aber seit 1992 fast kontinuierlich gestiegen und befindet sich seit 1998 im positiven Bereich. Kumuliert betrachtet, betragen die Verluste jedoch noch immer rd. 3 Mio. €.

8. Ausblick

In den nächsten Jahren werden in der Marienplatzgarage wieder Bodenbelagsarbeiten und Malerarbeiten in den Parkdecks durchzuführen sein, um den jetzigen Standard zu halten. Des weiteren wird innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre die Erneuerung der Parkabfertigungsanlagen anstehen, da diese gerade in der Marienplatzgarage durch die Dauerbelastung Abnutzungserscheinungen zeigt.

Im Parkhaus Rauenegg ist eine Umgestaltung des Einfahrtbereiches in Planung. Es wird überlegt, die vorhandene Kurzparker-Einfahrt zu entfernen, um dadurch den Ausfahrtbereich zu entschärfen und die jetzige Dauerparker-Einfahrt für Kurz- und Dauerparkkunden umzugestalten.

Im Jahr 2010 wird die Schwäbische Zeitung ihren Sitz von Leutkirch nach Ravensburg verlegen und dazu das Sommer-Eck bebauen. Bei entsprechender Nachfrage wäre es möglich, ein neues Parkhaus auf dem ehemaligen Gelände des Güterbahnhofes zu errichten, um den Beschäftigten und Kunden des Bahnstadtgebietes ausreichend Parkmöglichkeiten zu bieten. In Anbetracht der noch lange nicht ausgeschöpften Kapazitäten im Parkhaus Bahnstadt sollte allerdings zunächst eine verstärkte Bewerbung dieses Angebotes erfolgen.