

**Sitzungsvorlage DS 2008/362**

Stadtwerke  
Sabine Elmer  
(Stand: 27.11.2008)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: AktID: 658800

**Werksausschuss**

nicht öffentlich am 17.09.2008

**Gemeinderat**

nicht öffentlich am 29.09.2008

**Werksausschuss**

nicht öffentlich am 03.12.2008

**Gemeinderat**

öffentlich am 08.12.2008

**Kündigung des Betriebsbesorgungsvertrags Parkierungseinrichtungen**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Betriebsbesorgungsvertrag mit der Parkservice Hüfner GmbH & Co.KG wird zum nächsten Kündigungstermin am 30.06.2009 auf den 30.06.2010 gekündigt.
2. Die Werkleitung wird ermächtigt eine europaweite Ausschreibung des Betriebsbesorgungsvertrags vorzunehmen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Betriebsbesorgungsvertrag mit der Fa. Parkservice Hufner GmbH & Co.KG (Fa. Hufner)**

Die Fa. Hufner ist aus einer beschränkten Ausschreibung im November 1993 bei vier Mitbietern eindeutig als günstigste Bieterin hervorgegangen.

Als Vergütung erhält die Fa. Hufner bis heute 23,8 % vom Nettoumsatz. Damit lag die Fa. Hufner 1993 um fast 40 % unter den Betreiberkosten der Vorgängerfirma VUP. Der zweitgünstigste Anbieter lag um rd. 25 % unter den bisherigen Betreiberkosten.

Die Betriebsführung hat die Fa. Hufner zum 01.07.1994 übernommen. Die Fa. Hufner betreut neben den städtischen Parkhäusern auch noch das Parkhaus Frauentor und ist auch in zahlreichen anderen Städten als Parkhausbetreiber tätig. Daher hat sie große Erfahrungen bei der Abwicklung der täglichen Aufgaben, aber auch bei der Unterhaltung von Gebäuden sowie der Parkhaustechnik bzw. der Neubeschaffung von Parkabfertigungsanlagen. Das von der Fa. Hufner in den städtischen Parkierungseinrichtungen eingesetzte Personal ist freundlich und hilfsbereit und sorgt für eine reibungslose Abwicklung der Parkierungsvorgänge.

Da die Fa. Hufner ihre Aufgaben zuverlässig und zur großen Zufriedenheit ausführt wurde der Vertrag mit der Fa. Hufner in der Gemeinderatssitzung am 15.06.1998 bis zum 30.06.2004 verlängert. In der Gemeinderatssitzung am 18.07.2005 wurde dem Verzicht der Werkleitung auf die Kündigungstermine zum 30.06.2004, 30.06.2006 und 30.06.2008 nachträglich zugestimmt und die Erweiterung des bestehenden Betriebsbesorgungsvertrags um das Parkhaus Bahnstadt beschlossen.

Die nächste Kündigungsmöglichkeit besteht gemäß § 10 Absatz 1 des Betriebsbesorgungsvertrags zum 30.06.2010 und muss spätestens bis zum 30.06.2009 erfolgt sein.

### **2. Wichtige Punkte des Betriebsbesorgungsvertrags**

- Die Betriebsabwicklung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Stadtwerke.
- Der Reinigungs- und Personalaufwand ist in der Betriebsbesorgervergütung enthalten.
- Zur Betriebsbesorgung wird nur eigenes Personal der Fa. Hufner eingesetzt, die Marienplatzgarage ist rund um die Uhr besetzt.
- Die eingenommenen Entgelte werden täglich (Banktage) auf das Konto der Stadtwerke eingezahlt.
- Die anfallenden Ausgaben für die Parkierungseinrichtungen werden direkt von den Stadtwerken beglichen.  
Ausnahme: Gerätschaften für die Reinigung sowie Reinigungsmittel, Streusalz etc. bezahlt der Betriebsbesorger.

Durch diese Vertragsgestaltung haben die Stadtwerke umfassende Kontrollmöglichkeiten über die Einnahmen und Ausgaben der einzelnen Parkierungseinrichtungen. Aus Sicht der Verwaltung ist der Betriebsbesorgungsvertrag gut geeignet, Einfluss auf die Betriebsbesorgung und die Ausstattung bzw. den Zustand der Parkierungseinrichtungen zu nehmen.

### **3. Entwicklung des Betriebsbesorgungsentgelts**

Die Einnahmen aus der Parkierung sind von rd. 1.133.000 Euro im Jahr 1995 auf rd. 1.818.000 Euro im Jahr 2007 angestiegen. Parallel hierzu hat sich das Betriebsbesorgungsentgelt von rd. 270.000 Euro im Jahr 1995 auf rd. 424.000 Euro im Jahr 2007 erhöht.

Die Fa. Hufner beschäftigt für die städtischen Parkierungseinrichtungen in Ravensburg derzeit 8 Vollzeitmitarbeiter, 1 Teilzeitmitarbeiter und 1 Aushilfe. Hinzukommen noch anteilig der in Stuttgart ansässige Objektleiter, die Dauerparkerverwaltung, die Buchhaltung etc. Die Mitarbeiter der Fa. Hufner arbeiten dienstplanmäßig bis zu 48 Stunden in der Woche; die Zentrale der Marienplatzgarage ist an allen Wochentagen rund um die Uhr personell besetzt.

Der Betrieb von Parkierungseinrichtungen, die rund um die Uhr geöffnet sind, ist sehr personalintensiv. Die in der Parkierungsbranche bezahlten Stundenlöhne liegen nach Aussage des Bundesverbands Parken oft unter 10 Euro pro Stunde. Trotz niedriger Löhne für das Personal in den Parkierungseinrichtungen ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Betriebsbesorgungsentgelts (geschätzt 70 %) auf die Personalkosten entfällt. Darüber hinaus sind auch noch die Aufwendungen für die Reinigung/Winterdienst/Versicherungen aus dem Betriebsbesorgungsentgelt zu finanzieren

### **4. Kündigung des Betriebsbesorgungsvertrags**

In der Gemeinderatssitzung am 18.07.2005 wurde ferner unter Ziffer 3 beschlossen, dass die Werkleitung über die Entwicklung der Parkierungseinrichtungen im Jahr 2008 berichten soll. Der Gemeinderat entscheidet dann, ob der Vertrag mit der Fa. Hufner zum 30.06.2010 gekündigt wird.

Wenn eine Kündigung des Betriebsbesorgungsvertrags ausgesprochen wird, sind Verhandlungen mit der Fa. Hufner nicht mehr möglich. Der Betriebsbesorgungsvertrag muss dann gemäß § 31 GemHVO und nach den Bestimmungen der VOL bzw. VgV europaweit öffentlich ausgeschrieben werden.

Das Rechnungsprüfungsamt hat im Schlussbericht zur Jahresabrechnung 2004 unter Ziffer 7 deutlich gemacht, dass die Kündigung des Betriebsbesorgungsvertrags zum 30.06.2009 aus seiner Sicht auszusprechen ist. Das Rechnungsprüfungsamt hat darauf hingewiesen, dass der Betriebshof die Dienstleistung als Eigenbetrieb der Stadt Ravensburg anbieten und anstelle eines Unternehmens die Betriebsführung für die Stadtwerke wahrnehmen könnte. In diesem Fall müsste die Dienstleistung nicht ausgeschrieben werden.

## 5. Varianten für die Betriebsbesorgung

Neben einer europaweiten Ausschreibung des bestehenden Betriebsbesorgungsvertrags sind folgende Alternativen denkbar:

- Die Modalitäten des Vertrags werden im zur Ausschreibung gelangenden Leistungsverzeichnis geändert: Der Betriebsbesorger erhält zum Beispiel statt einer prozentualen Beteiligung an den Parkentgelten einen monatlichen Festbetrag, die Fortschreibung der Vergütung erfolgt über Indices des Statistischen Bundesamts.

Vorteil: Der Betriebsbesorger partizipiert nicht automatisch an steigenden Parkeinnahmen zum Beispiel durch eine Tarifierhöhung.

Nachteil: Der Betriebsbesorger hat keinen Anreiz mehr möglichst hohe Einfahrtszahlen zu erzielen. Von rückläufigen Parkeinnahmen ist der Betriebsbesorger nicht tangiert.

- Alle Parkierungseinrichtungen der Stadtwerke werden verpachtet. Die Ausschreibung gewinnt, wer das höchste Pachtentgelt bezahlt.

Vorteil: Den Stadtwerken entstehen bei einer vollständigen Verpachtung keine Aufwendungen für Personal, Unterhaltungsmaßnahmen und Investitionen in neue Parkhaustechnik. Die Pachteinnahmen stehen für die Vertragslaufzeit fest.

Nachteil: Der Einfluss auf den Betrieb der Parkierungseinrichtungen wird aus der Hand gegeben. Je nach Vertragsgestaltung legt der Pächter auch die Parktarife in eigener Zuständigkeit fest.

Die Stadtwerke betreiben die Parkierungseinrichtungen in Eigenregie.

Vorteil: Die Stadtwerke haben direkten Einfluss auf das Personal sowie Umfang und Qualität der auszuführenden Tätigkeiten. Ein Teil der Aufgaben, wie z.B. Reinigung und Malerarbeiten könnten durch den Betriebshof erbracht werden.

Nachteil: Bei den Stadtwerken muss Personal für die Präsenz in den Parkierungseinrichtungen und für die Verwaltung eingestellt werden. Durch die im öffentlichen Dienst bestehenden Tarifverträge sind die Personalkosten höher als bei einer Betriebsbesorgung durch eine private Betreiberfirma. Von den Fachkenntnissen einer auf den Betrieb von Parkierungseinrichtungen spezialisierten Firma könnten die Stadtwerke nicht mehr profitieren.

Nach überschlägigen Berechnungen betragen die jährlichen Personalkosten für einen Mitarbeiter bei einer Zugrundelegung von Entgeltgruppe 3 Stufe 3 des TVöD incl. Arbeitgeberanteilen und Zulagen ca. 35.000 Euro. Bei einer Arbeitszeit nach dem Tarifvertrag von 39 Wochenstunden würden einschließlich Urlaubs- und Krankheitsvertretung voraussichtlich 11 Vollzeitmitarbeiter für die Schichten in den Parkhäusern und ein Mitarbeiter für die Verwaltung benötigt. Die Gesamtkosten

für das Personal zum Betrieb der Parkierungseinrichtungen würde pro Jahr ca. 430.000 Euro betragen.

Im Vergleich hierzu erhielt die Fa. Hufner 424.000 Euro als Betriebsbesorgungsentgelt 2007. Aus dieser Summe muss sie neben den Personalkosten auch noch die Aufwendungen für Reinigung und Winterdienst einschließlich Maschinen finanzieren.

## **6. Europaweite Ausschreibung**

Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes ist nach einer Kündigung des Betriebsbesorgungsvertrags eine europaweite Ausschreibung erforderlich, wenn die Betriebsbesorgung von einem externen Betreiber erbracht werden soll. Als Verfahrensart wird das Offene Verfahren angewandt.

Bei der europaweiten Ausschreibung sollte beachtet werden, dass nicht nur Chancen, sondern auch Risiken mit der Ausschreibung verbunden sind. Dabei ist davon auszugehen, dass von Beginn der Ausschreibung bis zum Vertragsabschluss mindestens 23 Wochen benötigt werden.

Die Chancen einer Ausschreibung bestehen darin, die potenziellen Bieter für einen Betriebsbesorgungsvertrag Parkierung europaweit kennen zu lernen mit deren dazugehörigen Angebotspreisen.

Die Risiken für eine europaweite Ausschreibung bestehen in folgendem:

- Neuer Bieter (Schnittstellenproblematik, neues Personal)
- Einweisung/Kennenlernen örtlicher Gegebenheiten
- Höhere prozentuale Vergütung vom Nettoumsatz gegenüber der bisherigen Vergütung
- Gewährung einer Einarbeitungszeit als Übergangsphase mit bisherigem Betriebsbesorger

Weiterhin ist darauf zu achten, dass beim offenen Verfahren ein Verhandlungsverbot für Preise besteht und der Auftraggeber nur berechtigt ist, Aufklärungsgespräche technischen Inhaltes mit Bietern zu führen.

## **7. Weiteres Vorgehen**

Die Werkleitung schließt sich der Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes an, den Betriebsbesorgungsvertrag mit der Fa. Hufner zu kündigen.

Da sich aus Sicht der Werkleitung die Zusammenarbeit mit einem Betriebsbesorger bewährt hat, sollte auch wieder eine Fachfirma mit der Erfüllung dieser Aufgabe betraut werden und die Betriebsbesorgung europaweit ausgeschrieben werden. Die Durchführung des Betriebes mit eigenem Personal oder die interne Vergabe an den Bauhof scheidet bereits nach überschlägigen Berechnungen aus, da die zu erwartenden Lohnkosten höher ausfallen als das derzeitige Betriebsführungsentgelt.

Ein Ausschreibungsergebnis, das den Stadtwerken einen spürbaren wirtschaftlichen Vorteil gegenüber der jetzigen Situation bringt wird nicht erwartet, sofern das Qualitätsniveau der Leistungserbringung nicht gesenkt wird.