

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:056/2014

Federführendes Amt: Sachgebiet Liegenschaften

Stadtrat

Verfasser: Frau Brüning

Datum:16.07.2014

Gegenstand der Vorlage:

Benutzungs- und Entgeltordnung für das "Parkhaus am Winterberg" in Schierke

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Benutzungs- und Entgeltordnung für das „Parkhaus am Winterberg“ in Schierke.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am /	Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
13.08.2014	Stadtrat Wernigerode				
02.09.2014	Ordnungsausschuss				
04.09.2014	Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss				
09.09.2014	Wirtschafts- und Liegenschaftsausschuss				
18.09.2014	Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen:

Ja, je nach Auslastung des Parkhauses

Begründung:

Die Inbetriebnahme des Parkhauses am Winterberg in Schierke erfolgt voraussichtlich am 01.11.2014. Die Nutzung des Parkhauses soll kostenpflichtig erfolgen. Hierfür ist es notwendig, die rechtlichen Grundlagen für die Benutzungsentgelte zu schaffen. Die Betreuung des Parkhauses wird mit Abschluss eines Betriebsführungsvertrages durch die Wernigerode Tourismus Gesellschaft übernommen.

Das Parkhaus wird als Einrichtung mit privater Stellplatzanlage betrieben. Die Parkplätze werden der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Mit dem Einstellen des Fahrzeuges in das Parkhaus kommt ein privatrechtlich ausgestattetes Nutzungsverhältnis zu Stande.

Das Parkhaus bietet den Nutzern in allen Ebenen eine komfortable Einstellmöglichkeit für den jeweiligen PKW und für Krafträder.

Die Entgelte wurden unter Bezugnahme des durch die Firma Nymoen erstellten Wirtschaftlichkeitsgutachtens für das Parkhaus und gemeinsam mit der Wernigerode Tourismus GmbH und dem Amt für Finanzen errechnet. Im abzuschließenden Betriebsführungsvertrag mit der WTG wird ein Betriebsführungsentgelt in Höhe von 5 % auf der Basis des erzielten Umsatzes (netto) der ordentlichen Erträge des Parkhauses vereinbart.

Der Zugang zum Parkhaus wird über ein Schrankensystem geregelt, die Kassierung des Nutzungsentgeltes erfolgt über Kassenautomaten.

Für das Jahr 2015 wurden Aufwendungen von 324.500 € und Erlöse von 271.500 €, damit ein Defizit von 53.000 € ausgewiesen (siehe Seite 9 des Wirtschaftlichkeitsgutachtens).

Im Fazit der Untersuchung wurde herausgearbeitet, „dass bereits kleine Veränderungen zentraler Parameter für die Wirtschaftlichkeit des Projektes kritisch sind.

Dies bezieht sich im Einzelnen auf Annahmen der Erlös- und Kostenstrukturen, der Auslastung sowie der Finanzierung“ (Zitat Seite 10).

Zur Herleitung eines durchschnittlichen Parkpreises wurde eine gesonderte Marktrecherche und empirische Auswertung der durchschnittlichen Ticketpreise in der Harz-Region vorgenommen.

Die vorgeschlagene Bepreisung unterteilt die Parkgruppen in:

1. Kurzzeitparker (2 Stunden)
2. Langzeitparker (5 Stunden)
3. Tagesparker

Für das Parkverhalten der einzelnen Nutzer wurden für Kurzzeitparker 20 %, für Langzeitparker 30 % und Tagesparker 50 % unterstellt.

Anfänglich wurde für das 1. Jahr eine Auslastung mit 57.000 Fahrzeugen angenommen.

Diese Einteilung wurde dem Grunde nach beibehalten und nur in der Parkgruppe II um 2 Stunden erweitert.

Nachstehende Kalkulation der Erlösseite mit den Ticketpreisen für das Parkhaus:

1. Ausgehend von dem eingeschätzten Parkverhalten der einzelnen Nutzer des Parkhauses ergibt sich nachstehende Erlösprognose auf der Basis der Benutzungsentgelte:

Parkgruppe I	(1 bis 2 Std.)	20 % =	11.400 Fahrzeuge
Parkgruppe II	(3 bis 7 Std.)	30 % =	17.100 Fahrzeuge
Parkgruppe III	(ab 8. Std.)	50 % =	28.500 Fahrzeuge
		Gesamt =	57.000 Fahrzeuge

Dies entspricht der anfänglichen Annahme des Wirtschaftlichkeitsgutachtens (Seite 8).

Durchschnittspreis je Nutzungsart der Parkhausbenutzer:

	(in €)	Brutto	USt.	Netto
Kurz 1 – 2 Std.		1,50	0,24	1,26
Mittel 3 – 7 Std.		5,00	0,80	4,20
Tagesbesucher ab 8 Std.		8,00	1,28	6,72

2. Kalkulation Einnahmen Dauerparker je Woche

Kapazität des Parkhauses:	700 Plätze
Nutzer:	1 Prozent je Monat
Anzahl im Jahr:	84
Preis je Woche:	40,00 €
Einnahme pro Jahr:	3.360,00 € brutto
USt. (19 %):	536,47 €
Einnahmen netto:	2.823,53 €

3. Kalkulation Einnahmen Monatsparker

Preis je Monat:	80,00 €
Nutzung:	2 Prozent (Basis 700 Fahrzeuge)
Anzahl im Jahr:	14
Jährliche Nutzer:	168
Einnahmen pro Jahr:	13.440,00 € brutto
USt. (19%):	2.145,88 €
Einnahmen netto:	11.294,12 €

4. Gesamtkalkulation Erträge 2015

	Anzahl Fahrzeuge	Bruttopreis	Erträge
Kurz 1 – 2 Std.	11.400	1,50 €	17.100,00 €
Mittel 3 – 7 Std.	17.100	5,00 €	85.500,00 €
Tagesbesucher ab 8 Std.	28.500	8,00 €	228.000,00 €
Wochenkarten	84	40,00 €	3.360,00 €
Monatskarten	168	80,00 €	13.440,00 €
	Summe brutto		347.400,00 €
	USt. (19 %)		55.467,23 €
	Summe netto		291.932,77 €

Die Einnahmen (Netto-Betrachtung) der Fa. Nymoen lag für 2015 bei 271.569 €, ohne allerdings Regelungen für Monats- bzw. Wochennutzer vorzusehen. Diese Möglichkeit wurde erst nach den internen Arbeitsberatungen zwischen WTG und Eigentümer als sinnvoll angesehen und preislich geregelt. Insofern ist die Erlösstruktur der Entgeltordnung geeignet, die Erlöse der Annahmen in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung abzubilden.

Die Preisgestaltung lässt einen Verlust von 27.600 € für 2015 erwarten, wenn die Annahmen zur Auslastung des Parkhauses so eintreten.

Gaffert
Oberbürgermeister