



An den Einwohnerrat
Stein am Rhein

Stein am Rhein, 2. August 2023

Orientierungsvorlage: Strategie öffentliche Parkierung Personenwagen, Cars und Zweiräder

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Orientierungsvorlage «Strategie öffentliche Parkierung Personenwagen, Cars und Zweiräder» möchte Sie der Stadtrat über die aktuelle Parkplatzsituation in Stein am Rhein sowie über die geplante Strategie der öffentlichen Parkierung von Personenwagen, Cars und Zweiräder informieren.



Strategie öffentliche Parkierung Personenwagen, Cars und Zweiräder

Zusammenfassender Abschlussbericht

vom 2. August 2023



1. Ausgangslage

Die öffentlichen Parkplätze für Personenwagen beanspruchen in Stein am Rhein aktuell eine grosse Fläche. Insbesondere westlich der Altstadt befinden sich grossflächige oberirdische Parkplätze auf chaussierten Flächen. Die Abstellplätze für Cars befinden sich an der Oberfläche in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Diese Anordnung der Parkplätze ist unbefriedigend, da sie sich durch die Platzbeanspruchung an zentraler Lage negativ auf das Stadt- und Landschaftsbild von Stein am Rhein auswirken.

Dagegen befinden sich kleinere Parkieranlagen direkt in der Altstadt oder in deren unmittelbaren Peripherie. Insbesondere diese kleineren, dezentral angeordneten Anlagen dürften bei einer hohen Belegung vermehrt zu Suchverkehr führen.

Bereits in der Vergangenheit wurde angestrebt, die Parkierungssituation zu verbessern. So wurde ein Parkhausprojekt beim obere Obstmarkt erarbeitet, das aber im Jahr 2010 an der Urne von den Stimmberechtigten abgelehnt wurde.

Postulat
Spescha Am 8. Mai 2015 überwies der Einwohnerrat ein Postulat von Peter Spescha zur Beantwortung an den Stadtrat, welches die Erarbeitung eines gesamtheitlichen Verkehrskonzepts mit folgenden Inhaltspunkten vorsah:

- Fussgängerverkehr
- Den rollenden Verkehr, sowohl motorisiert wie nicht motorisiert
- Parkplatz für motorisierten wie nicht motorisierten Verkehr
- Parkplatz für die Bewohner der Altstadt
- Aufzeigen von zukunftsfähigen Lösungen für das Verkehrsproblem von Stein am Rhein

Der Stadtrat erarbeitete in der Folge ein Verkehrs- und Parkplatzkonzept und genehmigte dieses am 21. Dezember 2016.

Postulat
Käser Am 16. September 2016 überwies der Einwohnerrat ein Postulat von Werner Käser und Mitunterzeichner René Schäffeler mit folgenden Anträgen zur Beantwortung an den Stadtrat:

- Das Parkieren auf stadteigenen, öffentlichen Parkplätzen im Altstadtbereich wird den Benützern in der ersten Stunde gebührenfrei ermöglicht.
- Das Parkieren in der Altstadt wird im Monat Dezember generell gebührenfrei ermöglicht.

Der Stadtrat kam zum Schluss, dass dem Einzelhandel mit den Massnahmen nicht direkt ein Mehrumsatz entsteht und der Haushalt der Stadt mit einem Defizit von CHF 130'000.00 belastet wird. Der Einwohnerrat folgte der Argumentation und schrieb das Postulat am 17. Februar 2017 ab.



Postulat
Schäffeler

Mit Schreiben vom 24. Februar 2018 hat Einwohnerrat René Schäffeler beim Einwohnerratspräsidenten folgendes Postulat eingereicht:

«Der Stadtrat wird beauftragt, folgende Eckpunkte in die für 2018 vorgesehene Parkraumplanung und entsprechend im Finanzplan aufzunehmen:

- Fokussierung auf ein Parkierungskonzept, dass nach Möglichkeit ohne den Neubau von Parkhäusern auskommt.
- Verlagerung der Carparkierung an die Peripherie
- Optimierung der Autoparkierung auf dem oberen Obstmarkt
- Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Mietparkplätzen für Altstadtbewohner und Parkplätzen auf Vor der Brugg
- Realisierung eines vereinfachten Parkleitsystems.»

Der Einwohnerrat überwies das Postulat an der Sitzung vom 6. April 2018 und schrieb das Postulat mit einem Planungskredit für eine Ausarbeitung eines neuen Parkierungskonzepts ab.

Der Stadtrat hat seither verschiedene Projekte zur Verbesserung der Parkplatzsituation initiiert. Im vorliegenden Bericht werden die (vorläufigen) Ergebnisse aus diesen Projekten (Kapitel 2) und die diesbezüglichen Erwägungen und Entscheide des Stadtrats (Kapitel 3) aufgezeigt. Der Bericht soll den politischen Entscheidungsträgern als Entscheidungsgrundlage dienen und auch der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

2. Grundlagen

2.1 Konzept öffentliche Parkierung Personenwagen, Cars und Zweiräder

Das Konzept zur öffentlichen Parkierung wurde von der PLANAR AG für Raumentwicklung bis anfangs 2023 erarbeitet. Als Grundlage dafür diente eine im Jahr 2020 vom Planungsbüro Jud durchgeführte Inventar- und Belegungsanalyse und der Bericht «Aktualisierung Verkehrs- und Parkplatzkonzept» von Suter von Känel Wild (SKW) aus dem Jahr 2016.

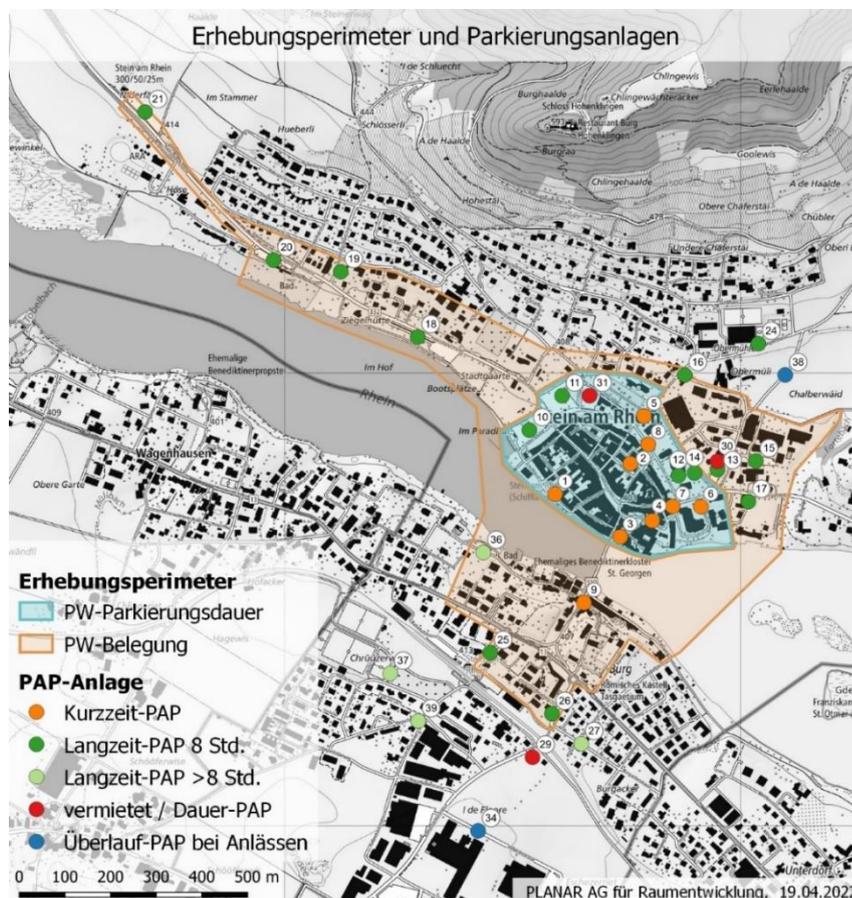
Im Konzept zur öffentlichen Parkierung wird die heutige Parkierungssituation für Personenwagen, Velos, Motorräder und Cars auf öffentlichem Grund analysiert und potenzielle zukünftige Entwicklungen werden aus fachlicher Sicht aufgezeigt. Die Finanzierung der Parkierungsmassnahmen wurde im Anschluss zu diesem Konzept geprüft (siehe Kapitel 2.3).



- Ziele
- Als Basis für das Konzept hat der Stadtrat folgende Ziele festgelegt:
- Das Stadt- und Landschaftsbild soll aufgewertet und negative Auswirkungen auf die Ökologie minimiert werden.
 - Die Parkplätze sollen flächensparender angeordnet, die freigespielten Flächen anderen Nutzungen zur Verfügung gestellt und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.
 - Parkplatzsuchverkehr soll möglichst vermieden werden.
 - Die Anzahl Kurzzeit- und Langzeit-Parkfelder auf öffentlichem Grund soll jeweils etwa der heutigen Anzahl entsprechen und so die Erreichbarkeit der Altstadt auch zukünftig sicherstellen.
 - Das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Parkierungslösung soll optimiert werden.

Ergebnisse der Belegungsanalyse

Die öffentlich zugänglichen Langzeitparkplätze in Altstadtnähe waren an den Erhebungstagen an touristischen Spitzentagen (sonnige, warme Sonntage) während eines Grossteils des Tages voll belegt bzw. überbelegt. An Werktagen sind die Parkplätze in Altstadtnähe zu maximal 80 % belegt. In der Nebensaison und bei für Touristen weniger attraktivem Wetter stehen i.d.R. immer frei verfügbare Langzeitparkplätze zur Verfügung. An allen Erhebungstagen sind immer mindestens 20-25 % der Langzeit-Abstellplätze um die Altstadt belegt.





Angebot Abstellplätze im Parkhaus	Aus raumplanerischer Sicht können die Ziele der flächensparenden Anordnung der Parkplätze, der Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbilds usw. nur erreicht werden, wenn eine mehrstöckige und eher unterirdisch angeordnete Parkierungsanlage realisiert wird. Eine solche Parkierungsanlage dürfte erst mittel- bis langfristig realisierbar sein, weshalb auch das Konzept auf mittel- bis langfristige Massnahmen fokussiert. Eine möglichst optimale Grösse des Parkhauses wird am ehesten erreicht, wenn das Angebot an Abstellplätzen für den Grundbedarf an Werktagen ausreicht. Dieser Grundbedarf im Umfeld der Altstadt beträgt in etwa 260 Abstellplätze. Die zu realisierende Anzahl Abstellplätze im Parkhaus ist allerdings auch abhängig vom ausgearbeiteten Projekt, dem Parkplatz-Bewirtschaftungskonzept der Stadt und den Ergebnissen aus der Wirtschaftlichkeitsprüfung.
Anpassung bestehenden Angebot an Abstellplätzen	Wenn ca. 260 Abstellplätze in einem Parkhaus realisiert werden, könnten nach Bauabschluss des Parkhauses ebenso viele heute oberirdische Abstellplätze zurückgebaut werden. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Verschiebung der Parkplätze von der Altstadt sowie deren direktem Umfeld in ein altstadtnahes Parkhaus wertvoll, da sich diese Parkplätze negativ auf das Stadt- und Landschaftsbild auswirken. Bei einer Verschiebung dieser Parkplätze ins Parkhaus besteht ein grosser Nutzen für die Bevölkerung, da neue öffentliche Freiräume entstehen könnten. An der Grundsatzstrategie des Parkraumkonzepts wird festgehalten: Es werden keine zusätzlichen Parkplätze aufgrund der vorgesehenen Massnahmen geschaffen.
Lage Parkhaus	Verschiedene Standortvarianten für das Parkhaus wurden geprüft. Mit einem Parkhaus beim oberen Obstmärt oder beim Areal Fridau könnten die gesetzten Ziele am besten erreicht werden. Gegenüber heute würden bei beiden Varianten deutliche Verbesserungen bezüglich Platzbedarf für Parkierung und Erschliessung, Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbilds und Aufenthaltsqualität erreicht. Auch der Suchverkehr dürfte etwas reduziert werden, da einige kleinere Parkplätze aufgehoben und in grösseren Parkierungsanlagen zusammengefasst werden können.
Finanzierung	Allerdings sind der Bau und Betrieb eines Parkhauses mit hohen Investitions- und Betriebskosten verbunden. Die Finanzierung ist in einem nächsten Schritt zu klären, insbesondere eine Mitfinanzierung von Dritten. Ohne eine massgebliche Mitfinanzierung durch Dritte ist ein Parkhaus finanztechnisch mit dem heutigen Haushalt nicht realisierbar.
Überlaufparkplätze	Es wird empfohlen, die auf dem Obstmärt und beim Schulhaus Schanz liegenden Abstellplätze erst zu öffnen, wenn das Parkhaus voll ist. Damit stehen diese Plätze ausserhalb der Spitzentage als Freiraum zur Verfügung.



Veloabstellplätze	Bei der Inventar- und Belegungsanalyse sind auch die Velo- und Motorradabstellplätze erfasst worden. Es hat sich gezeigt, dass das Gesamtangebot an Veloabstellplätzen die Nachfrage grundsätzlich deckt. Bei der Badi Riipark sowie in der Fussgängerzone in der Altstadt sind die Veloabstellanlagen jedoch zu touristischen Spitzenzeiten überbelegt. Es wird empfohlen, die Anzahl Abstellplätze bei der Badi zu erhöhen. Die wegfallenden Abstellplätze bei der Schiffländi sind in der Nähe, z. B. beim Untertor, zu ersetzen. In der Altstadt (ohne Schiffländi) sollen weiterhin Abstellplätze angeboten werden, wobei diese auf zwei Abstellanlagen verteilt werden. Dort sind Parkiersysteme zu wählen, die sich möglichst gut ins Stadtbild einfügen (z. B. Velopfosten). Es empfiehlt sich, die Abstellanlagen beim Untertor und beim Fischmarkt zu vergrössern und die Abstellanlagen gemäss den Qualitätsanforderungen im Handbuch Veloparkierung des ASTRA zu gestalten und auszustatten.
Motorradabstellplätze	Das Angebot an Motorradabstellplätzen deckt die Nachfrage insbesondere an touristischen Spitzentagen nicht. Die aktuellen 15 Motorradabstellplätze auf dem südlichen unteren Obstmäart müssen im Rahmen dessen Umgestaltung verlegt oder neugeschaffen werden.
Carparkierung	Die sieben Carabstellplätze direkt beim obere Obstmäart beanspruchen viel Platz an zentraler Lage. Spätestens mit der Umgestaltung im Rahmen eines Parkhausbaus sind die Carabstellplätze an die Peripherie zu verlagern. Eine entsprechende Planung ist im Gang (siehe Kapitel 2.2). Beim Untertor sollen zwei Ein- und Aussteigekanten für Cartouristen erstellt werden.

2.2 Standortevaluation für einen Car-Parkplatz

Ausgangslage	Der Stadtrat hat am 22. Januar 2021 bekannt gegeben, dass er acht öffentliche, gebührenpflichtige Car-Parkplätze beim Forstwerkhof auf der Parzelle GB-Nr. 227 realisieren möchte, um die Plätze am obere Obstmäart aufheben zu können. Die Baubewilligung für ein beim Forstwerkhof geplantes Parkierungsprojekt für Reiseautos wurde durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes am 11. März 2021 vorerst verweigert; zuerst müsse eine nachvollziehbare Standortevaluation vorliegen. Der Stadtrat hat sich entschieden, vor einer allfälligen Neubeantragung des Projekts beim Forstwerkhof die geforderte Standortevaluation durchzuführen. Dafür ist Herbert Bühl von der Firma Winzeler + Bühl beauftragt worden. In dieser Standortevaluation werden weitere mögliche Standorte für die Car-Parkplätze miteinander verglichen. Folgende Vergleichskriterien wurden für die Evaluation festgelegt:
Kriterien	<ul style="list-style-type: none"> – Behinderten- und Fussgängerfreundlichkeit des Standorts und der Zugangswege zur Altstadt – Umweltbelastung und Raumplanung – Berücksichtigung der Bundesinventare «schützenswerte Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)» und «schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS)» nach Art. 5 NHG – Realisierungschancen und Kosten



Mögliche Standorte	<p>Folgende Standorte für Car-Parkplätze wurden geprüft:</p> <ul style="list-style-type: none">– Östlich Forststützpunkt, GB Nr. 227– Lagerplatz Forststützpunkt, GB Nr. 228– Oberer Obstmäart, GB Nr. 275– Hettler-Areal, GB Nr. 273– Eggli-Areal, GB Nr. 978 und 980– Schützenhaus, GB Nr. 91
Ergebnisse Interessenabwägung	<p>Der Standort «östlich Forststützpunkt» schneidet in der Nutzwertanalyse am besten ab, wenn die Ausstiegskante im Zentrum realisiert wird. Er zeichnet sich durch eine hohe Nutzerfreundlichkeit, Zonenkonformität und geringem baulichen Aufwand aus. Er ist mit dem Leitbild Siedlungsentwicklung kompatibel und berücksichtigt die Erhaltungsziele des ISOS maximal. Die Umweltbelastung als Folge der Fahrstrecke zwischen Ausstiegsort und Abstellplatz ist mittel. Der Standort liegt jedoch im BLN-Perimeter und ist von der Ostseite weit herum einsehbar. Er würde als technische Infrastrukturanlage in einer landwirtschaftlich geprägten Landschaftskammer störend in Erscheinung treten. Er widerspricht den Schutzziele 3.14 und 3.15 des BLN-Objekts 1411.</p> <p>Dieses Manko haftet dem am zweithöchsten bewerteten Standort «Lagerplatz Forststützpunkt» nicht an. Er liegt zwar ebenfalls im BLN-Gebiet, aber auf der Westseite des Forststützpunkts in einem durch Verkehrsanlagen vorbelasteten Raum. Aufgrund des nordseitig der Strasse Stein am Rhein – Hemishofen steil geböschten und mit Bäumen bestockten Hangs und dem Wald unter der Terrassenkante zum Rhein ist er nur lokal einsehbar. Die massgebenden Schutzziele 3.13 bis 3.16 des BLN-Objekts werden aufgrund dieser Lage nicht tangiert.</p> <p>Allerdings ist die vorhandene Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) für den geplanten Car-Parkplatz zu klein. Um die Car-Parkplätze an diesen Standort zu realisieren, ist die Einzonung einer sich im Landwirtschaftsgebiet befindenden Parzelle erforderlich. Diese wird heute durch den Forstbetrieb teilweise für die Holzlagerung genutzt. Die eingezonte Fläche kann kompensiert werden, indem, derjenige Teil der ZöBA, welcher östlich des Forststützpunkts anschliesst, in die Landwirtschaftszone umgezont wird. Während der Durchführung des Zonenplanverfahrens werden die Schutzziele des BLN-Objekts geprüft.</p> <p>Der Standort mit der drittbesten Bewertung ist der heutige Parkierungsstandort am obere Obstmäart. Er ist mit dem Leitbild Siedlungsentwicklung nicht kompatibel und bietet auch gewisse Konflikte mit den Freihaltezielen des ISOS im Ring um die Altstadt. Er ist jedoch sehr benutzerfreundlich.</p> <p>Der Standort, welcher gemäss Kriterien die Schutzziele des BLN und ISOS am besten berücksichtigt, ist das Eggli-Areal auf der linken Rheinseite. Eine Realisierung des Car-Parkplatzes an diesem Standort führt jedoch zu einer langen Fahrstrecke via Hemishoferbrücke zwischen zentraler Ausstiegskante und Abstellplatz, wenn ein behinderten- und altersgerechter Zugang gewährleistet werden soll. Die Zonenkonformität ist auf dem Eggli-Areal heute nicht gegeben. Es wäre eine Umzonung von Wohnzone in ZöBA erforderlich, was dem Leitbild Siedlungsentwicklung der Stadt Stein am Rhein widersprechen würde.</p>



Alle Standorte weisen aus Sicht des öffentlichen Interesses Vorteile und Nachteile auf. Es gibt keinen Standort, der über alle vier Beurteilungsaspekte hinweg vollständig überzeugt. Angesichts der Festsetzung des Kantonalen Richtplans, dass Eingriffe in das BLN-Objekt 1411 gering zu halten sind und die Landschaft nicht beeinträchtigt werden darf, empfiehlt der Stadtrat, vom ursprünglich geplanten Standort östlich des Forststützpunkts abzusehen, zumal dieser Standort der Einhaltung der Schutzziele 3.14 und 3.15 des BLN-Objekts 1411 entgegenwirkt.

Der Standort «Lagerplatz Forststützpunkt» liegt zwar ebenfalls im BLN-Gebiet. Er befindet sich aber in einem bereits vorbelasteten Raum und ist wegen der topographischen Situation und der Lage an einem Waldrand kaum einsehbar. Die relevanten Schutzziele werden durch diesen Standort nicht tangiert. Bestünde für diesen Standort nicht das Handicap, dass für eine Teilfläche eine Umzonung erforderlich ist, hätte er in der Bewertung am besten abgeschnitten. Mit der Wahl dieses Standorts ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des BLN-Objekts zu erwarten.

Der Stadtrat wird die Option des Car-Parkplatzes auf dem Holzlagerplatz westlich des Forststützpunkts weiter verfolgen.

2.3 Wirtschaftlichkeitsbeurteilung eines Parkhauses

Ausgangs- lage und Berech- nungs- grundlage	Basierend auf dem Konzept öffentliche Parkierung der PLANAR vom 25. Januar 2023 (siehe Kapitel 2.1) beauftragte die Stadt Stein am Rhein die Bürgin Eggli Partner AG mit der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Parkhauses. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung geht davon aus, dass sich das Parkhaus nördlich des Rheins im Bereich obere Obstmäärt (vergleichbar mit Projekt 2010) befinden würde. Es wird das im Jahr 2010 an der Urne abgelehnte Parkhausprojekt als Grundlage verwendet. Die ungefähren Kosten dieses Projekts werden unter Berücksichtigung der aufgelaufenen Bauteuerung unverändert übernommen. Allerdings ist zu beachten, dass es seit 2010 verschiedene Anpassungen bei den Normen und Bauvorschriften (Elektro, Brandschutz, grössere Parkfeldabmessung, E-Ladestationen) gegeben hat, die zu Mehrkosten führen können. Dagegen ist es möglich, dass der Flächenbedarf durch Optimierungen der Erschliessungsflächen reduziert werden kann.
Ehemaliges Migros- Areal	Zum Zeitpunkt der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsprüfung stand die Stadt Stein am Rhein in abschliessenden Verhandlungen zur Miete des bestehenden Parkhauses auf dem ehemaligen Migros-Areal an der Grossi Schanz 10. Da grundsätzlich die Anzahl der Abstellplätze nicht erhöht werden soll, werden in der Wirtschaftlichkeitsprüfung deshalb zwei Parkhausgrössen untersucht:
Grösse neues Park- haus	<ul style="list-style-type: none"> a) 240 Abstellplätze: unveränderte Projektgrösse 2010; Variante zweigeschossig (Konzept öffentliche Parkierung; Planar vom 25. Januar 2023: summierter Maximalbedarf von 263 PP) b) 175 Abstellplätze: um 65 Abstellplätze reduzierte Grösse (entspricht der Anzahl Abstellplätze im Parkhaus ehemaliges Migros-Areal)



Ertragsermittlung	<p>Die Ertragsermittlung basiert auf der Festlegung, dass bei Variante a) mit 240 Abstellplätzen 40 und bei Variante b) mit 175 Abstellplätzen 35 Abstellplätze dauerhaft à CHF 130.00 /Monat vermietet werden. Die jeweils übrigen Abstellplätze werden mit einer Gebühr pro Stunde bewirtschaftet und sind öffentlich zugänglich. Entgegen den heutigen Tarifstrukturen, bei denen nachts keine Parkgebühren bezahlt werden müssen, liegen der Wirtschaftlichkeitsberechnung vier abgestufte Tarifmodelle zu Grunde. Die vier Modelle unterscheiden sich im Tarif pro Stunde zwischen 10.00 – 18.00 Uhr. Zwischen 18.00 und 10.00 Uhr wurde für alle vier Modelle einheitliche Tarife gewählt. Die Tarife sind sieben Tage pro Woche gültig.</p> <p>Aufgrund des Parkierungskonzepts von PLANAR 2023 und der Inventar- und Belegungsanalyse von Planungsbüro Jud 2020 wurden die Auslastungen des Parkhauses den jahreszeitlichen Schwankungen angepasst und variieren tagsüber zwischen 17.5 % wochentags im Winter, und 77.5 % an Wochenenden im Sommer.</p>
Erstellungskosten	<p>Die Analyse des vorliegenden Parkhausprojekts zeigt mit ca. CHF 73'750.00 pro Abstellplatz relativ hohe Erstellungskosten. Diese sind bedingt durch die anspruchsvolle Baugrundsituation und den relativ grosszügigen Auslegungen des Parkhauses mit Lichthof und grossen Deckenspannweiten. Bei einer Übernahme des Betriebs des Parkhauses auf dem ehemaligen Migros-Areal durch die Stadt, empfiehlt die Bürgin Eggli Partner AG die kleinere Parkhausvariante zur Weiterbearbeitung. Dabei ist zu prüfen, ob eine Projektvariante mit einem Untergeschoss, aufgrund der geologischen Randbedingungen, günstigere Erstellungskosten pro Abstellplatz bringen würde.</p>
Finanzierung, Abschreibungen und Kapitalverzinsung	<p>Gemäss Festlegung der Stadt Stein am Rhein und den massgeblichen Vorschriften des Finanzhaushaltsgesetzes ist der Investitionsbetrag über 25 Jahre linear abzuschreiben, was die Erfolgsrechnung aufgrund der relativ kurzen Abschreibungsdauer erheblich belastet. Weiter zeigen die finanziellen Randbedingungen bei Finanzierung und Kapitalverzinsung, dass ohne erhebliche zinslose Fremdfinanzierung oder einer Objektsteuer trotz Gebührenerhöhungen kein zumindest kostenneutrales Ergebnis erwirtschaftet werden kann. Die saisonal bedingte tiefe Auslastung in den Wintermonaten schränkt das Ertragspotential des Parkhauses massgeblich ein.</p>
Parktarife	<p>Konkret heisst dies, dass bei einer Fremdfinanzierung von CHF 50'000.00/Abstellplatz die Tarife in der Hauptertragszeit zwischen 10.00 und 18.00 Uhr mindestens auf CHF 2.50/h, besser auf CHF 3.00/h angesetzt werden sollten, um zumindest von Anfang an schwarze Zahlen zu schreiben. Im Gegenzug entfallen noch die Erträge der in gleicher Anzahl aufzuhebenden, oberirdischen Abstellplätze. Um diese Ertragseinbussen zusätzlich kompensieren zu können, müssten die Tagestarife in der Hauptertragszeit sogar auf CHF 3.50/h erhöht werden. Weiter schlägt der Stadtrat vor, die Tarife für die verbleibenden oberirdischen Parkplätze zumindest von CHF 1.50/h auf CHF 2.00/h zugunsten des Gesamtertrags der Parkierungsanlagen anzuheben. Parkierungsabonnemente für die regionale Bevölkerung werden unverändert weitergeführt.</p>



Fazit Die mittelfristige Entwicklung und Realisation eines grösseren, öffentlichen Parkhauses auf dem Areal obere Obstmäart erfüllt die festgelegten Ziele gemäss Leitbild Siedlungsentwicklung. Das Siedlungsleitbild sieht für die Parkierungsanlagen in Altstadtnähe eine Zentralisierung und wo immer möglich ein unterirdisches Angebot vor.

Rein wirtschaftlich betrachtet, ist die IST-Situation mit bewirtschafteten oberirdischen Parkplätzen deutlich rentabler, wenn man die potentielle spätere Nutzung der freigespielten Parkplatzflächen ausser Acht lässt. Politischer Wille und Interesse der Bevölkerung an der Entwicklung des Grüngürtels um die Altstadt sind also unabdingbare Voraussetzung für eine Neuauflage des Parkhausprojekts. Ebenso unerlässlich ist die Installation eines übergeordneten Parkleitsystems auf dem gesamten Perimeter mit Parkplatzangeboten der Stadt sowie die Erhöhung der aktuellen Parktarife in den Hauptzeiten tagsüber von CHF 1.50/h auf CHF 2.50/h bis CHF 3.00/h. Vergünstigte Parktarife für Einheimische/Anwohnende/Gewerbe etc. sind mit modernen Parkplatzbewirtschaftungssystemen problemlos möglich und dienen der Akzeptanz bei der Einführung neuer Tarifsysteme. Nur mit einer gezielten Verkehrslenkung kann die Gebührenerhöhung durchgesetzt und ungewollter Such- und Ausweichverkehr verhindert werden.

Ohne Berücksichtigung des Mehrwerts der freigespielten oberirdischen Parkflächen für Drittnutzung und ohne zinslose Fremdfinanzierung oder einer allfälligen Objektsteuer als Alternative ist ein Parkhaus gemäss vorliegendem Projekt (Projekt 2010) nicht rentabel zu betreiben.

3. Erwägungen

Der Stadtrat hat die fachlichen Berichte gemäss Kapitel 2 beraten und kommt zum Schluss, dass der Bau eines grösseren Parkhauses aufgrund der hohen Investitions- und Betriebskosten und der langen Umsetzungsdauer zurzeit nicht forciert wird.

3.1 Projekte mit hoher Priorität

Folgende Projekte zur Verbesserung der Parkierungssituation möchte der Stadtrat unter Vorbehalt der jeweiligen Kreditgenehmigungen hingegen prioritär angehen:

Neugestaltung Schiff-
ländi

Der Studienauftrag zur Neugestaltung der Schiffländi ist abgeschlossen. Zurzeit wird das Vorprojekt erarbeitet. Alle elf Abstellplätze für Personenwagen werden aufgehoben. Die Anzahl Veloabstellplätze direkt auf der Schiffländi soll von 64 auf 48 reduziert werden. Alle Abstellplätze (Personenwagen und Velo) sind an einem anderen Ort zu ersetzen. Die Autoabstellplätze können voraussichtlich im ehemaligen Migros-Parkhaus ersetzt werden. Die Veloabstellplätze sollen in den Bereich untere Obstmäart versetzt oder im Rahmen einer Umgestaltung des oberen Obstmäart nach Verlegung der Car-Parkplätze platziert werden. Der genaue Standort ist abhängig von der noch anstehenden neuen Ufergestaltung im Rahmen des Jubiläumsgeschenks der Jakob und Emma Windler-Stiftung.



Parkhaus ehemaliges Migros- Areal	<p>Mit Beschluss vom 26. April 2023 hat der Stadtrat bekräftigt, das Parkhaus auf dem ehemaligen Migros-Areal (Grossi Schanz 10) mit 67 Abstellplätzen mieten zu wollen. Ein Mietvertrag liegt vor. Durch die Miete dieses Parkhauses entstehen 67 neue altstadtnahe Parkplätze. Planerisch dienen diese Parkplätze teilweise der Kompensation anderer altstadtnahen Parkplätze. Dient die Aufhebung bestehender Parkplätze der Verschönerung des Ortsbilds bzw. des Rheinuferes, hat die Jakob und Emma Windler-Stiftung eine Mitfinanzierung an die benötigten Ersatzparkplätze in Aussicht gestellt, was die Kostenrechnung des Parkhauses Grossi Schanz verbessern würde. Dazu gehört z.B. die Aufhebung der Schiffländi-Parkplätze. Die anstehende neue Rheinufergestaltung mit Einbezug der Platzgestaltung unterer südlicher Teil undere Obstmäart (Undertor-Süd) könnte im südlichsten Teil ebenfalls zur Aufhebung eines Teils der Parkplätze führen, welche diese Kriterien erfüllen.</p> <p>Das ehemalige Migros-Parkhaus kann unter Berücksichtigung der entstehenden Miet- und Unterhaltskosten gemäss einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ohne Beiträge von Dritten knapp kostendeckend betrieben werden.</p> <p>Zusammenfassend führt die Miete des ehemaligen Migros-Parkhauses zu einer erheblichen Flexibilität bei der Parkraumplanung, ohne dass die für das Gewerbe und die Bevölkerung wichtigen altstadtnahen Parkplätze abgebaut werden.</p>
Parkplatz Schützen- haus	<p>Der Parkplatz Schützenhaus soll gemäss Bauprojekt vom 26. Oktober 2020 von 73 um 60 auf 133 Abstellplätze erweitert werden. Die Planung wurde wegen der noch nicht ausreichenden vorliegenden Begründungen in Bezug auf das BLN-Schutzgebiet sistiert. Der Stadtrat möchte das Projekt zur Erweiterung des Parkplatzes Schützenhaus dennoch prioritär weiterverfolgen. Nach der öffentlichen Kommunikation des Parkierungskonzepts und der weiteren dazugehörigen Berichte soll die Planung wiederaufgenommen werden. Durch die Erweiterung dieses Parkplatzes könnte die Anzahl Abstellplätze andernorts um 60 Abstellplätze reduziert werden. Diese zusätzlichen Parkplätze sind insofern wichtig, als dass die Besucherinnen und Besucher des Strandbads auf diese Parkplätze geleitet werden sollen und nicht altstadtnahe Hettler- oder Untertorparkplätze belegt werden. Mit den zusätzlichen Parkplätzen ergeben sich auch Flexibilitäten bezüglich anderer Parkräume (z.B. Hettler).</p>
Car-Park- platz an die Peripherie verlegen	<p>Der Stadtrat hat auf der Grundlage einer vertieften fachtechnisch begleiteten Standortevaluation, unter Vorbehalt des Einwohnerratsentscheids, entschieden, dass der Car-Parkplatz am ursprünglich bereits geplanten Standort östlich des Forststützpunkts oder westlich beim Holzlagerplatz realisiert werden soll. Die anderen Standorte sind für den Stadtrat aufgrund der aufgezeigten Nachteile nicht opportun. Es hat sich gezeigt, dass sowohl die Erschliessung als auch die heutigen Gesetzgebungen (z.B. Behindertengleichstellungsgesetz) einem südlich des Rheins platzierten Car-Parkplatzes entgegenstehen.</p>



Neugestaltung undere Obstmäart Süd Die Neugestaltung Rheinufer/Parkplatz südlicher Teil muss zeitnah aufgenommen werden. Dabei handelt es sich um die letzte Etappe der Umsetzung des zeitlich befristeten Jubiläumsgeschenks (Neugestaltung Schifffländi, Landungssteg Schifffländi, Ersatz Bootsteganlage und neue Rheinufergestaltung undere Obstmäart Süd) der Jakob und Emma Windler-Stiftung an die Stadt Stein am Rhein (siehe Kapitel 4). Bei der Neugestaltung des undere Obstmäart- Areal Süd sind die Neuordnung der Personenwagenabstellplätze am obere Obstmäart, die Anzahl der Veloabstellplätze und deren ergänzende Infrastruktur sowie die Anzahl der Motorradabstellplätze miteinzubeziehen.

3.2 Weitere Projekte

Parkplatz Hettler Heute trennt der Parkplatz Hettler den Stadtpark in zwei Teile. Eine Verbindung von Badi bis Altstadt soll zukünftig durch einen breiten Grün- und Freiraum entstehen. Im Rahmen dieses Projekts soll ein Teil des Parkplatzes Hettler zurückgebaut werden. Die Reduktion der Parkplätze auf dem Parkplatz Hettler kann frühestens nach der Erweiterung des Parkplatzes Schützenhaus und der Verlegung des Car-Parkplatzes erfolgen.

Ausbau der Veloparkplätze Mit der Aufwertung des Untertorparkplatzes (nach Verlegung der Carparkplätze) wird die Anzahl der zentralen Veloabstellplätze im Westen der Altstadt (Schifffländi und Untertor) erhöht. Um die Anzahl der zentralen Veloabstellplätze zu erhöhen, ist im Osten beim Öhningertor der Ausbau zu prüfen. Ein Ausbau der Veloabstellanlagen in der Altstadt verfehlt das langfristige Ziel der Zentralisierung der Veloabstellplätze. Bei zentralen Parkplätzen kann gezielt und schnell auch die Infrastruktur an die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzern angepasst werden.

Bau eines grösseren Parkhauses Der Bau eines grösseren Parkhauses wird aufgrund der aufgezeigten finanziellen Konsequenzen zurzeit nicht angestrebt. Er kann aber wieder geprüft werden, falls überzeugende Finanzierungsmöglichkeiten gefunden werden und ein kostendeckender Betrieb möglich ist.

4. Umsetzung Massnahmen

4.1 Miete Parkhaus ehemalige Migros

Mit der langfristigen Miete von 67 Parkplätzen im ehemaligen Migrosgebäude an der Chlini Schanz kann zu einem wirtschaftlich vertretbaren Mietpreis die Nachfrage an altstadtnahen überdachten Parkplätzen gedeckt werden.

Die Stadt erhält ein voll saniertes eingeschossiges Parkhaus mit Einzelparkplatzüberwachung und Belegungsanzeige. Die Innenausstattung des Parkhauses wird kundenfreundlich (helle Beleuchtung etc.) ausgestattet und erlaubt auch der Stadt Werbeflächen zu betreiben.

Die Verhandlungen mit den aktuellen Eigentümern sind abgeschlossen. Der vorgesehene Mietbeginn des Parkhauses ist der 1. September 2024.

Die Wirtschaftlichkeit des gemieteten Parkhauses kann durch eine leichte Gebührenerhöhung der Parkplätze sowie flankierenden Massnahmen (z.B. einfaches Parkleitsystem,



temporäre Sperrung von offenen Parkplätzen in Nebensaisonzeiten etc.) gewährleistet werden.

Mit der Miete des Parkhauses kann die öffentliche Akzeptanz eines städtisch betriebenen Parkhauses in wirtschaftlicher Hinsicht geprüft werden. Die dadurch gewonnenen Erkenntnisse können auch Hinweise für den Betrieb eines grösseren stadteigenen Parkhauses liefern.

4.2 Erweiterung Schützenhaus Parkplatz

Das Projekt zur Erweiterung des Schützenhaus-Parkplatzes liegt bereits seit 2020 vor. Der bestehende Parkplatz nutzt heute nur ca. 50 % der Flächen der Zone für öffentliche Bauten. Mit dem geplanten Ausbau kann die Zahl der Parkplätze von bisher 73 auf 133 erhöht werden. Mit dem Ausbau des Parkplatzes Schützenhaus wird die Parkplatznachfrage beim Strandbad besser abgedeckt, so dass mit einer Entlastung der altstadtnahen Parkplätze gerechnet werden kann.

Das Baugesuch soll eingereicht werden, sobald das Parkraumkonzept kommuniziert sowie die Vorlage für die Verlegung des Carparkplatzes verabschiedet ist. Der Ausbau des Parkplatzes am Schützenhaus muss mit flankierenden Massnahmen (neue Beschilderung für Strandbadbesuchende, Ausbau und attraktivere, sicherer Gestaltung der Fusswege) erfolgen.

4.3 Car-Parkplatz

Das bereits ausgearbeitete Car-Parkplatzkonzept in der Peripherie am Standort des Forstwerkhofs sieht acht Parkplätze für Reisebusse vor. Die Touristen können am Untertor bei zwei Haltekanten bequem direkt an der Stadtmauer aus- und wieder einsteigen. Während der Aufenthaltszeit der Touristen in der Stadt parkiert der Reisebus ausserhalb der Stadt auf dem Car-Parkplatz beim Forst. Ein Baugesuch wurde bereits beim Kanton eingereicht. Eine Bewilligung wurde durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes am 11. März 2021 vorerst sistiert. Für die Wiederaufnahme des Projekts ist eine raumplanerische Standortevaluation notwendig. Die Standortevaluation liegt nun vor. Der Entscheid, welcher genaue Standort beim Forstareal umgesetzt werden soll, ist abhängig von der Vorprüfung beim Kanton. Mit der Vorprüfung kann eine Planungssicherheit geschaffen werden.

Die Verlegung des Car-Parkplatzes an die Peripherie der Stadt deckt sich mit den Zielen des Siedlungsentwicklungsleitbilds sowie dem politischen Auftrag des Einwohnerrats aus dem Jahr 2018 (Postulat Schöffeler).



4.4 Aufwertung Untertor Süd (undere Obstmärt Süd)

Die Aufwertung und Neugestaltung des bestehenden Parkplatzes undere Obstmärt Süd ist eines von mehreren Aufwertungsprojekten der Stadt im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Schiffländi und dem Ersatzbau der Bootssteganlage. Die Finanzierung der Projekte wurde wohlwollend von der Jakob und Emma Windler-Stiftung als Jubiläumsgeschenk zugesichert.

Der Bereich undere Obstmärt Süd soll in einer ersten Etappe aufgewertet werden, indem ein Teil der südlichen Abstellplätze für Personenwagen zwar aufgehoben, aber in altstadtnähe ersetzt werden (Parkhaus ehemalige Migros) und eine Neugestaltung des Platzes und des Uferbereichs erfolgt.

Bedingungen für die vollständige Aufwertung samt dem nördlichen Teil des Parkplatzes undere Obstmärt mit weiterer Aufhebung der vorhandenen Parkplätze sind der Bau des Car-Parkplatzes in der Peripherie, so dass ein Ersatz der weiteren beim undere Obstmärt wegfallenden Personenwagenabstellplätze möglich wird.

Mit der Planung der Aufwertung des undere Obstmärt Süd kann nach Annahme der Vorlage «Miete Parkhaus Grossi Schanz» begonnen werden. Der Mietvertrag ist durch den Einwohnerrat sowie die Stimmberechtigten der Stadt Stein am Rhein zu genehmigen.

Das Aufwertungsprojekt soll sich in die Neugestaltung der Schiffländi einpassen. Neben den zu ersetzenden Autoabstellplätzen müssen die 15 wegfallenden Motorradparkplätze und die Abstellplätze für Velos an geeigneter Stelle kompensiert werden. Ergänzend ist eine zusätzliche Erweiterung der Veloabstellanlage beim Untertor zu prüfen.

4.5 Parkplatz Hettler

Der Parkplatz Hettler soll nach dem Projekt Ersatz Bootssteganlage neugestaltet werden. Die städtebauliche Trennung zwischen Uferpromenade und dem Parkplatz soll mit einem breiteren Grünstreifen akzentuiert werden. Die Ausführung erfolgt erst nach Umsetzung der Projekte Ersatz Bootssteganlage, Verlegung Carparkplätze sowie des Parkplatzes Schützenhaus. Mit der Aufwertung werden einige Parkplätze aufgehoben und an einem anderen Ort ersetzt.

4.6 Veloabstellplätze

Mit der Umsetzung der kurzfristig umzusetzenden Massnahmen für Personenwagen, Cars und Motorräder werden auch am Untertor und an den Aussenstandorten der heutigen zentralen Veloabstellanlagen die Kapazitäten und die Infrastrukturen überprüft. Aktuell ist von einem Veloparkhaus aus finanzieller und betrieblicher Sicht abzusehen. Mittelfristig ist je nach Entwicklung des Langsamverkehrs dieser Entscheid nochmals zu überprüfen.



4.7 Parkhaus

Eine bauliche Realisierung eines grossen Parkhauses ist aus finanzpolitischer Sicht allenfalls als langfristiges strategisches Ziel zu sehen und eventuell aufgrund zukünftiger Entwicklungen zu hinterfragen. Mit der Miete des Parkhauses Grossi Schanz und den wichtigen weiteren Massnahmen aus dem Parkraumkonzept, kann aus den Erfahrungen der neuen Parkraumsituation in Stein am Rhein die Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit zu einem späteren Zeitpunkt realistischer beurteilt werden. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt allerdings, dass sich ohne überwiegende Finanzierung durch Dritte oder ohne Anpassung des städtischen Haushalts die Erstellung und der Betrieb eines Parkhauses nicht rechtfertigen lässt.

4.8 Fazit

Zusammenfassend können mit den aufgezeigten kurz- und mittelfristigen Massnahmen (Miete Parkhaus ehemalige Migros, Verlegung Carparkplatz und Erweiterung Schützenhausparkplatz) die dringend notwendigen Parkraumprobleme gelöst werden.

5. Fazit und Ausblick

Der Stadtrat unterstreicht die Bedeutung der Strategie als grundlegende Leitlinie für die zukünftige Gestaltung des Parkraums. Die Strategie wird als Grundlage dienen, um die weiteren Schritte festzulegen. Sie ermöglicht fundierte Entscheidungen und unterstützt die kontinuierliche Weiterentwicklung des Parkraumkonzepts.

Der Stadtrat bittet den Einwohnerrat die Orientierungsvorlage über die «Strategie öffentliche Parkierung Personenwagen, Cars und Zweiräder» zur Kenntnis zu nehmen.

STADTRAT STEIN AM RHEIN

C. Ullmann 

Corinne Ullmann
Stadtpräsidentin

Timo Bär
Stadtschreiber