



An den Einwohnerrat
Stein am Rhein

Stein am Rhein, 26. September 2023

Miete Parkhaus Grossi Schanz

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Antrag

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge zur Beschlussfassung:

1. Genehmigung Mietvertrag für das Parkhaus Grossi Schanz mit 67 Parkplätzen über jährlich wiederkehrende Kosten von CHF 112'986.10 sowie jährlichen Betriebskosten in der Höhe von CHF 50'000.00
2. Genehmigung des Kredits von CHF 160'000.00 für den Ausbau des Parkhauses Grossi Schanz

Der Beschluss Nr. 1 untersteht gemäss Art. 9 lit. e und Art. 20 lit. c der Verfassung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein dem obligatorischen Referendum. Der Beschluss Nr. 2 untersteht gemäss Art. 10 lit. b und Art. 21 lit. b der Verfassung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein dem fakultativen Referendum.



2 Ausgangslage

Mit dem Umzug der Migros im Jahr 2018 wurde das Parkhaus an der Grossi Schanz 10 geschlossen. Der Stadtrat nahm im Oktober 2020 mit der neuen Eigentümerin des Parkhauses, Develop Invest AG, vertreten durch die IT3 Treuhand + Immobilien AG, Verhandlungen auf. Dabei zeigte sich rasch, dass ein Kauf des Parkhauses aus wirtschaftlicher Sicht für den Stadtrat nicht in Frage kommt und lediglich eine Mietlösung anzustreben ist. Nebst der wirtschaftlichen Sicht, hätte die Stadt aufgrund der sehr alten Gebäudehülle bei einem Kauf als Stockwerkeigentum auch ein erhebliches Sanierungsrisiko übernommen. In mehreren Verhandlungsrunden wurde der nun vorliegende Mietvertrag ausgehandelt. Die Mietkosten sowie die Betriebskosten werden als wiederkehrende Ausgaben und die Mieterausbaukosten als einmalige Investition mit zwei Anträgen für die Schaffung von 67 bewirtschafteten Parkplätzen beantragt. Die ursprünglich höhere Parkplatzanzahl musste auf dieses Niveau gesenkt werden, damit praktikable und Normgerechte Parkplätze geschaffen werden. Dazu wurde ein Parkhausspezialist beigezogen.

3 Parkierungssituation Stein am Rhein

Die öffentlichen Parkplätze für Personenwagen sind in Stein am Rhein heute sehr flächenintensiv angeordnet. Insbesondere westlich der Altstadt befinden sich grossflächige oberirdische Parkplätze auf chaussierten Flächen. Auch 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.

Weitere, vor allem kleinere Parkierungsanlagen, befinden sich in und um die Altstadt. 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 oberen Obstmärt erarbeitet, das aber im Jahr 2010 vom Stimmvolk an der Urne abgelehnt wurde.

4 Notwendigkeit Miete Parkhaus Grossi Schanz

Der Stadtrat hat im Jahr 2023 seine Strategie zur öffentlichen Parkierung von Personenwagen, Cars und Zweirädern erarbeitet. 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.
- Altstadtnahe Parkplätze sind, auch zu Gunsten des Gewerbes, zu erhalten.



Mit den genannten Zielen werden auch die festgelegten Ziele gemäss Leitbild Siedlungsentwicklung erfüllt. Das Siedlungsentwicklungsleitbild sieht für die Parkierungsanlagen in Altstadt Nähe eine Zentralisierung und wo immer möglich ein unterirdisches Angebot vor. Beim Parkhaus Grossi Schanz handelt es sich explizit um altstadtnahe Parkplätze.

Aus raumplanerischer Sicht könnten 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. Wie in der Strategie beschrieben, benötigt es dazu ein Parkhaus mit etwa 260 Abstellplätzen oder 175 Abstellplätzen plus Parkhaus Grossi Schanz. Die in der Strategie aufgezeigte Wirtschaftlichkeitsbeurteilung eines Parkhauses zeigt jedoch bei beiden Varianten auf, dass ein Parkhaus ohne zinslose Fremdfinanzierung in Millionenhöhe oder eine allfällige Objektsteuer nicht rentabel betrieben werden kann. Selbst die Betriebskosten müssten voraussichtlich subventioniert werden. Eine Äufnung des Parkplatzfonds aus diesen Parkplätzen wäre voraussichtlich auch nicht mehr möglich, was sich zusätzlich negativ auf die Rechnung der Stadt auswirken würde. Mit der Miete des Parkhauses Grossi Schanz wird die theoretische Option eines weiteren Parkhauses für die Zukunft nicht verhindert. Im Gegenteil, es wird die Grundlage geschaffen, ein allfälliges Parkhaus kleiner zu gestalten unter Verzicht eines Stockwerks, was bei einem Projekt Untertor-Parkhaus die Kosten pro Parkplatz deutlich senken würde. Die oben beschriebenen Ziele können zudem bereits mit dem Parkhaus Grossi Schanz in einem ersten Schritt erreicht werden.

Die Miete des Parkhauses Grossi Schanz dient nicht dazu, ein gewinnbringendes Parkhaus zu betreiben, sondern die verkehrs- und raumplanerischen Ziele umzusetzen. Planerisch dienen die 67 Parkplätze der Kompensation anderer altstadtnaher Parkplätze. Dazu ist festzuhalten, dass die Jakob und Emma Windler-Stiftung bei einer Aufhebung bestehender Parkplätze, welche der Verschönerung des Ortsbilds bzw. des Rheinuferes dienen, dazu gehören z.B. die Schiffländli-Parkplätze oder ein Teil der Parkplätze Untertor-Süd (neue Rheinufergestaltung), eine Mitfinanzierung an die benötigten Ersatzparkplätze in Aussicht gestellt hat. Diese Mitfinanzierung verbessert die Wirtschaftlichkeit des Parkhauses zusätzlich.

Das ehemalige Migros-Parkhaus kann unter Berücksichtigung der entstehenden Miet- und Unterhaltskosten gemäss einer erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnung knapp kostendeckend betrieben werden, dies ohne Beiträge von Dritten. Die Wirtschaftlichkeit des gemieteten Parkhauses kann durch eine leichte Gebührenerhöhung aller Parkplätze sowie flankierender Massnahmen (einfaches Parkleitsystem, temporäre Sperrung von offenen Parkplätzen in Nebensaisonzeiten etc.) gesichert bzw. gewährleistet werden. Der Stadtrat legt Wert auf die Feststellung, dass bei einer leichten Gebührenerhöhung die gewerbefreundlichen Parkkarten (Parkierungsabonnemente) für die Region preislich nicht verändert werden.

Zusammenfassend führt die Miete des ehemaligen Migros-Parkhauses zu einer erheblichen Flexibilität bei der Parkraumplanung, ohne dass für das Gewerbe so wichtige altstadtnahe Parkplätze abgebaut werden. Die Stadt erhält ein voll saniertes eingeschossiges Parkhaus mit Einzelparkplatzüberwachung und Belegungsanzeige. Die Innenausstattung des Parkhauses wird kundenfreundlich (helle Beleuchtung etc.) und erlaubt der Stadt Werbeflächen zu betreiben.

Zur allgemeinen Parkierungssituation in Stein am Rhein wird dem Einwohnerrat die Orientierungsvorlage «Strategie öffentliche Parkierung Personenwagen, Cars und Zweiräder» präsentiert. Die Miete des ehemaligen Parkhauses Migros an der Grossi Schanz 10 ist Bestandteil dieser Strategie.



5 Mietvertrag Parkhaus Grossi Schanz 10

Der Mietvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Stein am Rhein und der Develop Invest AG, Schaffhausen, sieht folgende Eckdaten vor:

Mietbeginn	1. September 2024
Mietdauer	10 Jahre (bis 31. August 2034)
Verlängerung der Mietdauer	Möglichkeit zweimal fünf Jahre zu neuen Konditionen zu verlängern
Mietzins pro Jahr exkl. MWST	CHF 104'520.00 (67 Parkplätze à CHF 115.00 plus CHF 15.00 Nebenkosten pro Parkplatz)
Mietzins pro Jahr inkl. MWST	CHF 112'986.10

Der Mietvertrag wird im Grundbuch vorgemerkt. Mit dieser Massnahme erreicht die Stadt eine zusätzliche Sicherheit, dass bei einer allfälligen Veräusserung des Parkhauses der neue Erwerber keinen dringenden Eigenbedarf anmelden kann, um damit den Mietvertrag vorzeitig zu kündigen. Durch die Vormerkung entfällt das vorzeitige Kündigungsrecht bei Eigenbedarf. Die Vormerkung bewirkt also, dass ein allfälliger Grundstückserwerber die vertraglich vereinbarte Mietdauer einhalten muss.

6 Mieterausbau seitens Stadt

Zum Grundausbau der gemieteten Tiefgarage gehören folgende Bestandteile: Garagentor, Beleuchtung, Parkplatzmarkierung, Sprinkleranlage sowie der Anstrich der Wände, Decken und Stützen. Dazu gehören weiter sämtliche nötigen technischen Einrichtungen wie z.B. Lüftung, CO²-Überwachung, Notbeleuchtung und Alarmierung. Über den Grundausbau hinausgehende Ausbauten gelten als Mieterausbau. Sämtliche Kosten für einen zusätzlichen Mieterausbau gehen zu Lasten der Mieterin (Stadt Stein am Rhein).

Der geplante Mieterausbau umfasst folgende Ausbauten:

Einzelplatzüberwachung	CHF	18'500.00
Ausbau Unterverteiler für mieterbedingte Anlagen	CHF	1'500.00
Zusätzliche Beleuchtung	CHF	15'500.00
LTE-Verstärker für Mobilfunkempfang samt Erschliessung Kassen	CHF	10'500.00
Anschlüsse für Signet und Lieferung Werbebeleuchtung	CHF	10'000.00
Verschiedene Markierungen (Parkplätze, Fahrtrichtungspfeile und Fussgängerstrasse) samt Beschriftung Ein- und Ausgänge	CHF	6'000.00
Anteil Honorare Architekt, Elektroingenieur sowie Mehrkosten BKP 2	CHF	26'000.00
Einfaches Verkehrsleitsystem	CHF	25'000.00
Sperrvorrichtungen bestehende Parklätze	CHF	10'000.00
Abfallkübel	CHF	5'500.00
Hauswartungseinrichtung und Arbeitsmaterial	CHF	8'000.00
Zwei Parkuhren	CHF	12'000.00
Total (exkl. MWST)	CHF	148'500.00



Die Kosten für den Mieterausbau belaufen sich total auf CHF 160'000.00 inkl. MWST. Die Kostengenauigkeit liegt bei $\pm 15\%$.

7 Finanzierung Parkhaus

7.1 Jährliche Kosten

Die wiederkehrenden Kosten für das Parkhaus betragen für die Miete selbst CHF 112'986.10. Dazu kommen noch Betriebskosten in der Höhe von ungefähr CHF 50'000.00. Die Gesamtkosten pro Jahr betragen somit ca. CHF 163'000.00. Die Betriebskosten enthalten die Aufwendungen für den Unterhalt sowie Service des Parkhauses und setzen sich aus folgenden Aufwendungen zusammen:

Service Garagentor	CHF	1'000.00
Service Sprinkler und Brandmeldeanlage	CHF	3'000.00
Service Lüftung und CO ₂ Sensorüberwachung	CHF	3'000.00
Service Lift	CHF	1'000.00
Unterhalt Kanalsystem	CHF	1'000.00
Energie- und Wasserkosten	CHF	13'000.00
Reinigungskosten	CHF	18'000.00
Reparaturkosten	CHF	5'000.00
Versicherungen, Abgabe und Nebenkosten	CHF	5'000.00
Total (inkl. MWST)	CHF	50'000.00

Bei den Energie- und Wasserkosten sowie den Reinigungskosten handelt es sich um Annahmen, ohne Berücksichtigung allfälliger Eigenleistungen durch die Stadt. Die genauen Kosten können erst mit dem Betrieb eruiert werden, sind aber zusammen mit dem beigezogenen Parkhausspezialisten realistisch budgetiert worden.



7.2 Jährliche Einnahmen

Das Parkhaus wird 24 Stunden pro Tag an 365 Tagen im Jahr geöffnet. Im Gegensatz zu den restlichen Parkplätzen besteht im Parkhaus ganztags die Pflicht zur Zahlung einer Parkgebühr. Eine solche Handhabung entspricht der gängigen Praxis in Parkhäusern, wie beispielsweise den Parkhäusern Bahnhof, Herrenacker und Schiffländle in der Stadt Schaffhausen. Vorgesehen sind folgende Tarife:

Montag - Sonntag	22.00 - 08.00 Uhr	CHF	0.70 pro Stunde
	08.00 - 22.00 Uhr	CHF	1.50 pro Stunde

Die Nutzung des Parkhauses mit städtischen Parkierungsabonnements wird nicht gestattet. Eine vergünstigte Tagespauschale ist nicht vorgesehen. Die Vermietung einer Anzahl von Parkplätzen an Dauermieter ist vorerst nicht angedacht.

Damit die jährlichen Kosten von CHF 163'000.00 gedeckt werden können, sind Einnahmen in derselben Höhe notwendig. Mit einer durchschnittlichen Parkplatzbelegung von 35 % (4 ½ Stunden pro Parkfeld und Tag) zwischen 08.00 Uhr und 22.00 Uhr über das ganze Jahr, werden Parkeinnahmen in der Höhe von 165'000.00 erzielt. Dazu sind jährliche Werbeeinnahmen in der Höhe von CHF 10'000.00 kalkuliert. Die jährlichen Einnahmen betragen somit CHF 175'000.00. Ein Gewinn, welcher zur Äufnung des Parkplatzfonds genutzt werden kann, ist damit noch nicht erzielt. Ziel ist es, die Parkplatzbelegung im Parkhaus mittels eines einfachen Parkleitsystems zu steigern und dadurch die Parkeinnahmen im Parkhaus zu erhöhen. Inwieweit die Parkeinnahmen erhöht werden können, ist zum jetzigen Zeitpunkt schwierig abzuschätzen. Dabei gilt es zu beachten, dass die Netto-Parkeinnahmen der Parkplätze auf öffentlichem Grund in Altstadt Nähe durch die neugeschaffenen Parkplätze im Parkhaus entsprechend rückläufig sein dürften. Nach der Aufhebung von Parkplätzen, um die Flächen anderen Nutzungen zur Verfügung zu stellen und die Aufenthaltsqualität zu steigern, werden diese Parkeinnahmen definitiv wegfallen. Die Aufhebung erfolgt mit der Neugestaltung der Schiffländle und der Rheinufergestaltung etappenweise in den nächsten Jahren. Weitere Ausführungen zur Gestaltung von Parkplätzen finden sich in der Orientierungsvorlage «Strategie öffentliche Parkierung Personenwagen, Cars und Zweiräder».

7.3 Parkgebühren

Mit den Parkgebühren wird der Parkplatzfonds gespiesen. Der Parkplatzfonds bezweckt folgendes:

- die Förderung des öffentlichen Verkehrs und dessen Infrastruktur;
- die Förderung des Tourismus und den Unterhalt dessen Infrastruktur;
- die Schaffung und den Unterhalt von Parkplätzen, Parkhäusern und Parkierungseinrichtungen, soweit diese für die Öffentlichkeit zugänglich sind.

Gerade die Aufwendung für die touristische Infrastruktur nahm in den letzten Jahren stetig zu. Im Budget 2024 wird erstmals aus dem Parkplatzfonds mehr Geld entnommen als einbezahlt. Alleine die Kosten für die Reinigung der öffentlichen Toiletten steigen um CHF 40'000.00 pro Jahr. Dies aufgrund der notwendigen Neuausschreibung des Auftrags für die Toilettenreinigung, wobei das günstigste Angebot gewählt wurde. Die restlichen Angebote hätten nochmals eine zusätzliche Erhöhung von ca. CHF 30'000.00 bedeutet.

Die aktuellen Parkgebühren betragen in Stein am Rhein, je nach Parkplatz, CHF 1.00 oder CHF 1.50 pro Stunde. Zudem gibt es Unterschiede beim Beginn der Pflicht zur Zahlung von Parkgebühren. Bei einigen Parkplätzen beginnt die Pflicht um 08.00 Uhr, bei anderen Parkplätzen hingegen erst um 10.00 Uhr.



Ebenfalls gibt es Unterschiede bei der Tagespauschale. Diese betragen CHF 6.00, CHF 8.00 oder CHF 9.00 pro Tag, je nach Parkplatz. Dazu kommen die verschiedenen Varianten der Parkierungsabonnemente, welche es ermöglichen, entweder für zwei Stunden oder ganztags auf definierten Parkplätzen zu einem Pauschalpreis zu parkieren. Dieses durcheinander an verschiedenen Parkgebühren samt Pflichtzeiten gilt es anzupassen und zu vereinheitlichen. Die verschiedenen Varianten der Parkierungsabonnemente sind ebenfalls zu überprüfen.

Die Parkgebühr selbst von CHF 1.50 ist in diesem Zusammenhang ebenfalls zu überprüfen. Die Parkgebühr ist im Vergleich zu anderen Gemeinden und Städten sehr tief. Eine moderate Erhöhung auf CHF 2.00 pro Stunde wurde dem Stadtrat durch den Einwohnerrat bereits früher als Spielraum gewährt. Siehe dazu Art. 5 und Art. 6 der Verordnung über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund der Stadt Stein am Rhein vom 30. August 1996.

Der Stadtrat möchte diese Überprüfung der Parkgebühren im nächsten Jahr vollziehen und die Änderungen auf den 1. Januar 2025 umsetzen (Eröffnung Parkhaus Grossi Schanz frühestens Ende September 2024). Bereits jetzt kann dazu festgehalten werden, dass für Einheimische die Gebühren für Parkierungsabonnemente gleichbleiben und nicht erhöht werden. Ziel ist es, die Parkgebühreneinnahmen lediglich im Bereich des Tourismus zu erhöhen. In diesem Bereich steigen die Kosten stetig für den Unterhalt der Anlagen (Parkplätze und öffentlichen Toiletten), Reinigung sowie Abfallentsorgung. Weiter sind auch die deutlich höheren Betriebskosten der Parkplätze im Parkhaus im Vergleich zu den ungedeckten Parkplätzen zu beachten.

8 Termine

Gemäss Verfassung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein sind jährlich wiederkehrende Ausgaben von über CHF 100'000.00 durch das Volk zu genehmigen. Der Mietvertrag unterliegt somit dem obligatorischen Referendum. Stimmt der Einwohnerrat dem Mietvertrag samt Betriebskosten und dem Kredit für den Mieterausbau zu, wird der Mietvertrag den Stimmberechtigten voraussichtlich am 14. Januar 2024 zur Genehmigung vorgelegt.

9 Empfehlungen des Stadtrats

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit den zusätzlichen 67 Parkplätzen im Parkhaus Grossi Schanz ergeben sich für die Stadt neue städtebauliche Planungsmöglichkeiten für bereits bestehende Parkplätze. Unterstützen Sie den Stadtrat in seinen Bestrebungen, die öffentliche Parkierung in Stein am Rhein gemäss der präsentierten Strategie umzusetzen. Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, dem Mietvertrag samt Betriebskosten zum Parkhaus Grossi Schanz zuzustimmen und den Kredit über CHF 160'000.00 für den Mieterausbau des Parkhauses zu genehmigen.

STADTRAT STEIN AM RHEIN

 

Corinne Ullmann
Stadtpräsidentin

Timo Bär
Stadtschreiber