



Abstimmungsmagazin

zur kommunalen
Volksabstimmung vom
14. Januar 2024

Miete Parkhaus Grossi Schanz



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	2
Kurzfassung	3
Ausgangslage	5
Parkierungssituation in Stein am Rhein	6
Notwendigkeit Miete Parkhaus Grossi Schanz	7
Mietvertrag Parkhaus Grossi Schanz 10	10
Mieterausbau	11
Finanzierung Parkhaus	12
Jährliche Kosten	12
Jährliche Einnahmen	12
Parkgebühren	14
Haltung des Stadtrats	16
Haltung des Einwohnerrats	17
Abstimmungsfrage	18
Antrag	18

Einleitung

Liebe Mitbürgerinnen

Liebe Mitbürger

Dem vom Stadtrat Stein am Rhein ausgehandelten Mietvertrag für das Parkhaus Grossi Schanz mit jährlich wiederkehrenden Mietkosten von CHF 112'986.10 sowie jährlichen Betriebskosten in der Höhe von CHF 50'000.00 hat der Einwohnerrat am 17. November 2023 mit 11 zu 0 Stimmen zugestimmt.

Dieser Mietvertrag samt Betriebskosten mit jährlich insgesamt wiederkehrenden Ausgaben von CHF 162'986.10 untersteht gemäss Art. 9 lit. e und Art. 20 lit. c der Verfassung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein dem obligatorischen Referendum. Damit kommt das Geschäft an die Urne.

Am 14. Januar 2024 stimmt die städtische Stimmbevölkerung über den Mietvertrag für das Parkhaus Grossi Schanz mit jährlich wiederkehrenden Mietkosten von CHF 112'986.10 sowie jährlichen Betriebskosten in der Höhe von CHF 50'000.00 ab.

Der Stadtrat und der Einwohnerrat empfehlen Ihnen, dem Mietvertrag für das Parkhaus Grossi Schanz samt Betriebskosten zuzustimmen.

Weitere Informationen:

Weitere Informationen und Unterlagen zur Abstimmung finden Sie auf www.steinamrhein.ch in der Rubrik Politik unter Wahlen & Abstimmungen.

Kurzfassung

Die aktuelle Parkierungssituation in Stein am Rhein, insbesondere westlich der Altstadt, ist unbefriedigend. Dies betrifft sowohl die Parkplätze für Personenwagen als auch Stellplätze für Busse, die sich oberirdisch und sehr nah zur Altstadt befinden. Frühere Versuche zur Verbesserung dieser Situation, wie das im Jahr 2010 durch das Stimmvolk abgelehnte Parkhausprojekt, waren erfolglos.

Nach dem Umzug der Migros im Jahr 2018 wurde das Parkhaus an der Grossi Schanz 10 geschlossen. In längeren Verhandlungen mit der neuen Eigentümerin des Parkhauses, der Develop Invest AG, zeigte sich rasch, dass ein Kauf des Parkhauses aus wirtschaftlicher und baulicher Sicht für den Stadtrat nicht in Frage kommt und lediglich eine Mietlösung anzustreben ist. In mehreren Verhandlungsrunden wurde der Mietvertrag ausgehandelt.

Der Mietvertrag erstreckt sich über einen Zeitraum von zehn Jahren und bietet die Option einer zweimaligen Verlängerung um je fünf Jahre. Die jährlichen Mietkosten belaufen sich auf CHF 112'986.10, dazu kommen jährliche Betriebskosten in Höhe von etwa CHF 50'000.00. Diese sind grosszügig berechnet und werden voraussichtlich durch Eigenleistungen der Stadt tiefer ausfallen.

Das Parkhaus mit 67 Parkplätzen kann, unter Berücksichtigung von Miete, Betriebskosten und einer geplanten leichten Gebührenerhöhung für alle Parkplätze kostendeckend betrieben werden. Die beliebte städtische Parkscheibe für eine maximale Parkierungsdauer von zwei Stunden kann auch im Parkhaus genutzt werden.

Der Stadtrat hat im Jahr 2023 eine Parkierungsstrategie entwickelt, die unter anderem eine flächensparende und ästhetisch ansprechende Anordnung der Parkplätze vorsieht. Das Parkhaus Grossi Schanz ermöglicht es, die das schöne Landschaftsbild störenden Parkplätze in Rheinufernähe aufzuheben und diese zu kompensieren, ohne dass für das Gewerbe wichtige altstadtnahe Parkplätze verloren gehen.

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 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. In mehreren Verhandlungsrunden wurde der nun vorliegende Mietvertrag ausgehandelt. Die Mietkosten sowie die Betriebskosten für die 67 bewirtschafteten Parkplätze werden als wiederkehrende Ausgaben beantragt. Die ursprünglich höhere Parkplatzanzahl musste auf 67 gesenkt werden, damit praktikable und den Normen entsprechende Parkplätze geschaffen werden können.

Parkierungssituation in Stein am Rhein

Die öffentlichen Parkplätze für Personenwagen sind in Stein am Rhein aktuell sehr flächenintensiv angeordnet. Insbesondere westlich der Altstadt befinden sich grossflächige oberirdische eingekieste und geteerte Parkplatzflächen. 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.

In und um die Altstadt befinden sich weitere, vor allem kleinere und dezentrale Parkierungsanlagen, die bei einer hohen Belegung vermehrt zu Suchverkehr führen.

Bereits in der Vergangenheit wurde angestrebt, die Parkierungssituation zu verbessern. So wurde beispielsweise ein Parkhausprojekt beim Oberen Obstmärt erarbeitet, das aber im Jahr 2010 vom Stimmvolk an der Urne abgelehnt wurde.

Notwendigkeit Miete Parkhaus Grossi Schanz

Der Stadtrat hat im Jahr 2023 eine Strategie zur öffentlichen Parkierung von Personenwagen, Cars und Zweirädern erarbeitet, welche dem Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 17. November 2023 als Orientierungsvorlage präsentiert wurde. Als Basis für das Konzept hat der Stadtrat folgende Ziele festgelegt:

- Das Stadt- und Landschaftsbild soll aufgewertet und negative Auswirkungen auf die Umwelt und Wohnqualität 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 der Altstadtbewohnerinnen und Altstadtbewohner sowie des Gewerbes, zu erhalten.

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

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 unterirdisch angeordnete

Parkierungsanlage realisiert würde. Wie im ausführlichen Bericht «Strategie öffentliche Parkierung Personenwagen, Cars und Zweiräder» dargelegt, würde dazu ein Parkhaus mit etwa 260 Abstellplätzen oder 175 Abstellplätzen plus Parkhaus Grossi Schanz benötigt.

Die in der Strategie enthaltene Wirtschaftlichkeitsbeurteilung eines Parkhauses zeigt jedoch bei beiden Varianten auf, dass ein Parkhaus selbst mit überwiegender zinsloser Fremdfinanzierung in Millionenhöhe oder einer allfälligen Objektsteuer aus heutiger Sicht nicht rentabel betrieben werden kann. Selbst die Betriebskosten müssten jährlich mit Steuereinnahmen subventioniert werden. Eine Äufnung des Parkplatzfonds aus diesen Parkplätzen wäre 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, könnten bei einem Projekt Untertor-Parkhaus die Kosten pro Parkplatz deutlich gesenkt werden.

Die Miete des Parkhauses Grossi Schanz dient nicht dazu, ein gewinnbringendes Parkhaus zu betreiben, sondern in erster Linie die verkehrs- und raumplanerischen Ziele umzusetzen. Die 67 Parkplätze dienen der Kompensation anderer altstadtnaher Parkplätze, welche im Rahmen von zukünftigen Projekten und Verschönerungsmassnahmen aufgehoben werden.

Hervorzuheben ist, dass die Jakob und Emma Windler-Stiftung eine finanzielle Beteiligung für die benötigten Ersatzparkplätze in Aussicht stellt, sollte es im Rahmen der Rheinufergestaltung zwischen Schifffländli und Stadtgarten zu einer Verlagerung der Parkplätze innerhalb des Underen Obstmäart kommen. Eine Verschönerung des Ortsbilds sowie des Rheinufer steht im

Einklang mit dem Stiftungszweck. Diese Mitfinanzierung verbessert die Wirtschaftlichkeit des Parkhauses zusätzlich.

Zusammenfassend führt die Miete des ehemaligen Migros-Parkhauses zu einer erheblichen Flexibilität bei der Parkraumplanung, ohne dass die für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie das Gewerbe wichtigen altstadtnahen Parkplätze abgebaut werden.

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 und Monat)
Mietzins pro Jahr inkl. MWST	CHF 112'986.10

Der Mietvertrag wird im Grundbuch vorgemerkt. Mit dieser Massnahme erreicht die Stadt die 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.

Mieterausbau

Zum Grundausbau der gemieteten Tiefgarage gehören folgende Bestandteile: Garagentor, Beleuchtung, Parkplatzmarkierung, Sprinkleranlage, der Anstrich der Wände, Decken und Stützen sowie sämtliche nötige technische 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 beinhaltet beispielsweise eine Einzelplatzüberwachung, eine zusätzliche Beleuchtung, verschiedene Markierungen sowie ein einfaches Verkehrsleitsystem, zwei Parkuhren und externe Honorarkosten.

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

Die Kosten für den Mieterausbau wurden bereits an der Einwohnerratssitzung vom 17. November 2023 bewilligt. Diese liegen gemäss Verfassung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein in der Finanzkompetenz des Einwohnerrats.

Finanzierung Parkhaus

Jährliche Kosten

Die wiederkehrenden Kosten für das Parkhaus betragen für die Miete selbst CHF 112'986.10. Hinzu kommen 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 und Betrieb des Parkhauses. Zu den Kosten gehören beispielsweise Wartungsarbeiten für das Garagentor, die Sprinkler- und Brandmeldeanlage oder den Lift. Ebenfalls darin enthalten sind die Kosten für Strom und Wasser sowie die Reinigung des Parkhauses.

Die genauen Betriebskosten können erst mit dem Betrieb des Parkhauses eruiert werden, sind aber zusammen mit dem beigezogenen Parkhausspezialisten realistisch budgetiert worden.

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 Schifflande in der Stadt Schaffhausen.

Vorgesehen sind von Montag bis Sonntag folgende Tarife:

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

Die städtische Parkscheibe für eine maximale Parkierungsdauer von zwei Stunden kann auch im Parkhaus genutzt werden. Die Nutzung der städtischen Parkierungsabonnemente ist im Parkhaus nicht möglich. 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 aufgehobenen Parkplätze auf öffentlichem Grund durch die Ersatzparkplätze im Parkhaus entsprechend rückläufig sein dürften. Die Aufhebung erfolgt mit der Neugestaltung der Schiffländi und der Rheinufergestaltung etappenweise in den nächsten Jahren. Grundsätzlich bleibt die Nettoanzahl an Parkplätzen stabil.

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 Aufwendungen für die touristische Infrastruktur nahmen in den letzten Jahren stetig zu. Im Budget 2024 wird erstmals aus dem Parkplatzfonds mehr Geld entnommen, als einbezahlt.

Die aktuellen Parkgebühren sind uneinheitlich. Je nach Parkplatz betragen die Stundentarife CHF 1.00 oder CHF 1.50 und die Tagstarife CHF 6.00, CHF 8.00 oder CHF 9.00. Bei einigen Parkplätzen beginnt die Zahlungspflicht um 08.00 Uhr, bei anderen hingegen erst um 10.00 Uhr. Hinzu kommen verschiedene Varianten von Parkierungsabonnements, welche zu Pauschalpreisen zweistündiges oder Ganztags-Parkieren auf definierten Parkplätzen zulassen. Diese Vielfalt an Gebühren, Zeiten und Abonnements gilt es zu überprüfen und möglichst zu vereinheitlichen.

Die Parkgebühr von CHF 1.00 bzw. CHF 1.50 pro Stunde 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.

Der Stadtrat wird nach eingehender Überprüfung der Parkgebühren 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 Parkgebühren-Einnahmen vorwiegend im Bereich des Tourismus zu erhöhen, wo die Kosten für den Unterhalt der Anlagen (Parkplätze und öffentliche Toiletten), die Reinigung sowie die Abfallentsorgung stetig steigen. Weiter sind auch die deutlich höheren Betriebskosten der Parkplätze im Parkhaus im Vergleich zu den ungedeckten Parkplätzen zu beachten.

Haltung des Stadtrats

Angesichts der drängenden Parkplatzproblematik in Stein am Rhein hat der Stadtrat mit dem Parkhaus Grossi Schanz 10 eine langfristige Lösung gefunden. Die Stadt erhält ein voll saniertes eingeschossiges Parkhaus mit Einzelparkplatz-Überwachung und Belegungsanzeige. Das Parkhaus bietet eine praktische und kosteneffiziente Lösung für die aktuellen Parkprobleme. Es sichert nicht nur die Erhaltung altstadtnaher Parkmöglichkeiten, sondern eröffnet auch neue städtebauliche Planungsmöglichkeiten für bereits bestehende Parkplätze. Der Stadtrat ist überzeugt, Ihnen mit dem vorliegenden Projekt eine nachhaltige Lösung präsentieren zu können, die nicht nur langfristige Stabilität und Flexibilität in der Parkraumplanung schafft, sondern auch eine zukunftsweisende Grundlage für die Stadtentwicklung legt.

Haltung des Einwohnerrats

Im Einwohnerrat wurde die Genehmigung des Mietvertrags für das Parkhaus Grossi Schanz an der Sitzung vom 17. November 2023 beraten.

Die einwohnerrätliche vorberatende Kommission Bau/Liegenschaften/Werke/Sicherheit/Umwelt (BLWSU) und der Einwohnerrat sind sich einig, dass die Miete des Parkhauses Grossi Schanz sinnvoll in das geplante Gesamtparkierungskonzept eingebettet ist. Grundsätzlich geht es dabei um eine räumliche Aufwertung des Altstadtbereichs durch Freispielen von altstadtnahen Parkflächen. Dies geschieht insbesondere westlich (Obstmäart) der Altstadt, um den Bereich Rhyufer freier gestalten zu können, bei gleichbleibender Parkplatzzahl wie heute. Mit der Miete des Parkhauses Grossi Schanz kann eine bereits bestehende bauliche Infrastruktur sinnvoll genutzt und Suchverkehr im Bereich der Altstadt vermieden werden. Dies wird vom Einwohnerrat begrüsst. Den Mitgliedern des Einwohnerrats ist es wichtig, dass weiterhin genügend gewerbefreundliche Parkplätze im Altstadtbereich vorhanden sind.

In der Schlussabstimmung hat der Einwohnerrat dem Mietvertrag für das Parkhaus Grossi Schanz einstimmig zugestimmt.

Der Einwohnerrat empfiehlt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Mietvertrag für das Parkhaus Grossi Schanz mit jährlich wiederkehrenden Mietkosten von CHF 112'986.10 sowie jährlichen Betriebskosten in der Höhe von CHF 50'000.00 zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet: «Wollen Sie dem Mietvertrag für das Parkhaus Grossi Schanz mit jährlich wiederkehrenden Mietkosten von CHF 112'986.10 sowie jährlichen Betriebskosten in der Höhe von CHF 50'000.00 zustimmen?»

Antrag

Der Stadtrat und mit 11 zu 0 Stimmen auch der Einwohnerrat beantragen Ihnen, dem Mietvertrag für das Parkhaus Grossi Schanz mit jährlich wiederkehrenden Mietkosten von CHF 112'986.10 sowie jährlichen Betriebskosten in der Höhe von CHF 50'000.00 zuzustimmen.

**STADT STEIN
AM RHEIN**



Stadtverwaltung
Rathausplatz 1
8260 Stein am Rhein

Telefon 052 742 20 20
Direkt 052 742 20 20

stadtverwaltung@steinamrhein.ch
www.steinamrhein.ch