



Beschlussvorlage Nr. B-202/2022

Einreicher:
Dezernat 6/SE 17

Gegenstand:
Entgeltordnung Tiefgarage Theaterplatz

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	06.10.2022	nicht öffentlich			
Stadtrat	12.10.2022	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Entgeltordnung für die Tiefgarage Theaterplatz gemäß Anlage 1, Seiten 2 und 3.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.10.2022 mit Beschluss-Nr. B-202/2022 folgende Entgeltordnung beschlossen.

Entgeltordnung
der Stadt Chemnitz für die Tiefgarage Theaterplatz

§ 1
Tatbestand

Die Tiefgarage Theaterplatz ist eine öffentliche Einrichtung der Stadt Chemnitz.

Für die Benutzung werden Entgelte auf privatrechtlicher Basis nach dieser Ordnung erhoben.

§ 2
Leistungskatalog und Tarife

Tarifstelle	Leistung	Tarifhöhe in EUR
1. <u>Kurzparker</u>	je angefangene 20 min	0,50
	Höchstbetrag für Nachteinstellung (zwischen 19:00 und 07:00 Uhr)	3,00
	Tageshöchstbetrag	10,00
2. <u>Dauerparker</u>	täglich Tag und Nacht, 24 Stunden (130 Stellplätze)	mtl. 79,00
	Tagparker an Werktagen (Bestandsverträge) zwischen 06:00 und 20:00 Uhr Zeitwertkarten 200 Stunden/Monat (70 Stellplätze)	mtl. 49,00
	Anwohner (Bestandsverträge)	mtl. 60,00
3. <u>Kongresskarte</u>	befristete Dauerparkkarte je Tag (24 Stunden)	10,00
4. <u>Opernpauschale</u>	gültig ab 1 Stunde vor Vorstellungsbeginn bis 2 Stunden nach Vorstellungsende	3,00
<u>Verlorene Karte</u>		12,00

(alle Beträge einschließlich gesetzlich gültiger Umsatzsteuer)

§ 3 Rabatte

Beim Verkauf von Parkkontingenten kann ab einer Gesamtsumme von 100,00 € ein Rabatt in Höhe von 10 % eingeräumt werden. Der rabattierte Preis wird auf volle Euro aufgerundet.

Diese Regelung gilt für Tages- und Kongresskarten.

§ 4 Anwohner

Der Tarif für Dauerparker „Anwohner laut Lageplan“ (48,00 € pro Monat – Tag und Nacht) wird nicht mehr angeboten. Für die Bestandsnutzer gilt ein Tarif von 60,00 € pro Monat.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Entgeltordnung tritt am 01.01.2023 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Entgeltordnung vom 01.01.2015 außer Kraft.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Die Tiefgarage Theaterplatz wurde im Rahmen der Sanierung des Opernplatzes zur Verbesserung der Parkplatzsituation errichtet und im Jahr 1992 fertig gestellt. Bei der Entscheidung zur Errichtung und dem Betrieb der Tiefgarage standen damals nicht Gewinnerzielungsabsichten, sondern städtebauliche Beweggründe im Vordergrund.

Die Stadt Chemnitz betreibt die Tiefgarage Theaterplatz seit 1993 als Betrieb gewerblicher Art und seit 1997 als kostenrechnende Einrichtung.

Auf Grund der Erfahrungen anderer Städte und Gemeinden war man sich bewusst, dass die kalkulatorischen Kosten (Zinsen und Abschreibungen) nicht aus den laufenden Erlösen erwirtschaftet werden können. Das Investitionsvolumen für die Tiefgarage Theaterplatz von ca. 9.017.000 € zieht aktuell kalkulatorische Jahreskosten von ca. 359.210 € nach sich.

Gleichwohl hat die Verwaltung seit der Inbetriebnahme die Aufgabe verfolgt, die wirtschaftliche Situation der Tiefgarage zu optimieren. Es wurden vielfältige Maßnahmen zur Erhöhung der Erträge und Reduzierung der Aufwendungen durchgeführt, wie die vollständige Auslagerung der Dienstleistungen an Unternehmen, insbesondere die Aufsichts- und Kassierungstätigkeiten vor Ort, sowie eine Senkung der Betriebskosten.

Betrachtet man die Entwicklung von Kosten und Erlösen ohne die Position der kalkulatorischen Jahreskosten, so können seit dem Jahr 2003 die Kosten des laufenden Betriebes immer besser durch die erzielten Erlöse gedeckt werden (Ergebnis 2019: 70.930,62 € netto, Ergebnis 2020: 17.573,81 € netto, Ergebnis 2021: -17.124,92 €). Die Ergebnisse von 2020 und von 2021 müssen unter dem Einfluss der Corona-Pandemie betrachtet werden.

Es wurden auch alternative Betreiberformen, z. B. der Verkauf oder die Verpachtung, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass einer weiteren Betreuung der Tiefgarage durch die Stadt Chemnitz der Vorzug zu geben ist.

Gemäß der ab 01.07.2017 geltenden Parkgebührenordnung der Stadt Chemnitz werden für das Parken auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen der Stadt Chemnitz Parkgebühren nach festgelegten Zonen erhoben. Die Tiefgarage Theaterplatz befindet sich in der Zone I. Für diese wird eine Gebühr in Höhe von 0,50 € für die ersten 40 Minuten bzw. je angefangene weitere 20 Minuten erhoben.

Diese Gebührenhöhe kann so nicht auf die Tiefgarage Theaterplatz übertragen werden. Ausgehend von den geplanten Nutzerzahlen im Bereich der Kurzparker, würde eine Anpassung an die Parkgebührenordnung Mindererträge von ca. 38.400 € pro Jahr bzw. ca. 33 % bedeuten.

Infolge der geringeren Parkgebühren auf den umliegenden öffentlichen Stellplätzen und den schwer abschätzbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie, sind für die Folgejahre geringere Nutzerzahlen für Kurzparker zu planen.

Die Tiefgarage verfügt über eine Gesamtkapazität von 350 Stellplätzen und ist zurzeit wie folgt ausgelastet:

Mit durchschnittlich 283 Kunden bestehen Mietverträge für unterschiedliche Dauerparkstellplätze. Dabei werden die tagsüber von den Anwohner-Dauerparkern nicht benötigten Stellplätze teilweise durch die anderen Dauerparker genutzt.

Für Kurzparker sind 120 Stellplätze entsprechend der maximalen Nachfrage reserviert. Unter Berücksichtigung von Öffnungszeiten und dem Fahrzeugwechsel beträgt der mögliche tägliche Ertrag 4,40 € pro Kurzparkerstellplatz, dies entspricht einer durchschnittlichen Parkdauer von ca. 3 Stunden. Daraus ergeben sich im Jahr mögliche Erträge in Höhe von 192.720 € (120 Stellplätze x 365 Tage x 4,40 €).

Im Jahr 2021 konnten mit Kurzparkern nur Erträge in Höhe von 99.234 € brutto erzielt werden. Betrachtet man im Vergleich dazu die Jahre 2019 und 2020, in welchen noch Erträge in Höhe von 227.694 € brutto bzw. 100.213,61 € brutto verzeichnet werden konnten, ergibt sich ein wesentlich schlechteres Ergebnis. So betrug im Jahr 2019 die Auslastung ca. 87 %, in den Jahren 2020 und 2021 nur noch ca. 42 % bzw. ca. 51 %.

Diese gravierende Verschlechterung resultiert aus der fehlenden Nachfrage infolge der Schließung der umliegenden Geschäfte, Hotels sowie Kultureinrichtungen sowie der damit in Verbindung stehenden gesunkenen Parkdauer und ist damit eine direkte Folge der Corona-Pandemie.

Das schlechtere Ergebnis zeichnet sich auch in der aktuellen Kalkulation ab. Davon ausgehend, dass die Thematik perspektivisch keine Relevanz mehr haben wird, wurde bei der Prognose der Kurzparker für die Jahre 2022 ff. der Durchschnittswert der letzten 4 Jahre als realistischer Wert unter Normalbedingungen zu Grunde gelegt.

2. Vorgeschlagene Maßnahme zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit

Die Änderung der seit 01.01.2015 bestehenden Entgeltordnung dient der Verbesserung des Betriebsergebnisses. Mit Wirksamwerden der neuen Entgeltordnung wird den weiter gestiegenen laufenden Unterhaltskosten (Betriebskosten, Vergütung externer Dienstleistungsunternehmen) Rechnung getragen. Des Weiteren muss in den kommenden Jahren mit erheblichen Kosten für die Erneuerung technischer Anlagen und Bauteile sowie steigender Energiekosten gerechnet werden.

3. Änderung der Entgeltordnung

3.1 Allgemeines

In der neuen Entgeltordnung werden verschiedene Tarife nach einer umfassenden Betrachtung der Nachfrage und der zukünftigen Entwicklung entsprechend angepasst.

Im Bereich der Dauerparker wird perspektivisch auf den Anwohner tarif verzichtet. Die infolge des damaligen Wegfalls von Parkmöglichkeiten im Bereich des Theaterplatzes eingeräumte Begünstigung für Anwohner kann nach 30 Jahren nicht mehr gerechtfertigt werden.

Auf Grund der innerstädtischen Entwicklung und des damit verbundenen Wegfalls öffentlicher Stellflächen im Stadtzentrum kann davon ausgegangen werden, dass die Erhöhung für Bestandskunden im Anwohner tarif nicht zu Ertragsausfällen durch Kündigungen laufender Verträge führen wird. Durch den Verzicht auf den Anwohner tarif werden die betreffenden Stellplatzkapazitäten perspektivisch in den Normaltarif für Dauerparker (ganztägig für 79,00 €) überführt.

Die Gegenüberstellung zwischen aktueller und neuer Entgeltordnung ist in Anlage 3 dargestellt. Im Vergleich zu anderen innerstädtischen Tiefgaragen und Parkhäusern in Chemnitz liegen die Tarife im allgemeinen Durchschnitt (siehe Anlage 4).

Die kalkulierbaren Mehrerträge im Produktsachkonto 5462001.34111310 würden gegenüber dem Ergebnis des Jahres 2021 jährlich ca. 46.200,44 € brutto betragen (s. Anlage 5).

3.2 Kurzparker

Für die Kurzparker ist ein automatengerechter Tarif notwendig, um eine aufwendige Wechselgeldbestückung der vorhandenen Automaten zu vermeiden. Der Betrag von 0,50 € und die Parkzeit pro Zeiteinheit von 20 Minuten werden beibehalten. Ausgehend von den zu erwartenden Nutzerzahlen wäre damit im Zeitraum bis 2025 im Bereich der Kurzparker mit einer Kostendeckung von ca. 69 % zu rechnen. Die Kalkulation ist in Anlage 6 dargestellt.

Kongresskarten bieten den Vorteil, dass der Nutzer während der Gültigkeit beliebig oft ein- und ausfahren kann, ohne jedes Mal am Kassensystem bezahlen zu müssen. Dadurch wird die Kundenbindung der umliegenden Gewerbe und Institutionen erhöht.

Die Opernpauschale beträgt weiterhin 3,00 € und entspricht damit dem Höchstsatz der Nachteilsstellung.

3.3 Dauerparker

Der Begriff „Dauerparker“ wird mit der Verpflichtung zum Abschluss eines Mietvertrages mit einer Mindestmietzeit von einem Jahr definiert.

Der Normaltarif für Dauerparker (ganztägig) liegt unterhalb der Entgelte vergleichbarer Parkhäuser. Die Höhe des monatlichen Entgelts verbleibt bei 79,00 €.

Der Anwohner tarif entfällt zukünftig (siehe 3.1). Unabhängig davon wird für die bisherigen Bestandsmieter im Anwohner tarif ein Vorzugsentgelt von monatlich 60,00 € eingeräumt. Dieses Entgelt soll die Erhöhung vertraglich gestalten. Es wird für die Dauer dieser Entgeltordnung gewährt.

Das Angebot der Zeitwertkarten für Tagparker (200 Stunden pro Monat, gültig an Werktagen von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr) soll mit Inkrafttreten dieser Entgeltordnung nicht mehr angeboten werden. Auf Grund der stark gestiegenen Nachfrage zum Normaltarif gibt es für diesen Sondertarif keine Notwendigkeit mehr, zumal dieser nur geringere Erträge einbringt.

Der Tarif für die Bestandsmieter Tagparker wird von 43,00 € auf 49,00 € pro Monat erhöht, dies entspricht einer Kostenerhöhung um ca. 14 %.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 3 – Gegenüberstellung der Änderungen in der Entgeltordnung
- Anlage 4 – Tarifübersicht Tiefgaragen und Parkhäuser in Chemnitz
- Anlage 5 – Gegenüberstellung der Erlöse aktuell – neu
- Anlage 6 – Kalkulation
- Anlage 7 – Rabatte