

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/063

Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

Federführung: Brackenhammer, Lukas
Telefon: +49 7021 502-516

AZ: 880.631
Datum: 01.06.2022

Festlegung der Miettarife für PKW-Stellplätze auf städtischen Grundstücken gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 16 Hauptsatzung

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	25.05.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	01.06.2022

ANLAGEN

Anlage 1 - Standort städtische PKW-Stellplätze (ö)
Anlage 2 - Stellplatzsteckbriefe (ö)

BEZUG

„Neubaugebiet Ötlinger Halde I“ – Festsetzung des Verkaufspreises und der Vergaberichtlinien – Vermietung Stellplätze in der Sitzung des Gemeinderats vom 15.12.2010 (§ 20 nö, Sitzungsvorlage 179/10/GR)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

- Die nachbarschaftlichen und quartiersbezogenen Strukturen werden besonders unterstützt.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro In der Folge: 16.441,68 Euro

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen |

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	11.33
Kostenstelle/Investitionsauftrag	61301100
Sachkonto	34110000

Ergänzende Ausführungen:

Unter der Annahme einer vollständigen Auslastung der Mietkapazitäten erhöhen sich die Jahreserträge um 16.441,68 Euro.

ANTRAG

1. Zustimmung zur Festlegung eines 600 Meter Radius um den Marktplatz als Innenstadtzone für Stellplätze, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2022/063, dargestellt.
2. Zustimmung zur Festlegung der beschaffenheitsbezogenen Bewertungskriterien für Stellplatzmietpreise, wie in der Sitzungsvorlage GR/2022/063 dargestellt.
3. Zustimmung zur Festlegung der einzelnen Stellplatzmieten gemäß der Steckbriefe, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2022/063, dargestellt.

ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 16 der Kirchheimer Hauptsatzung sind Tarife grundsätzlich durch den Gemeinderat festzusetzen. Festgelegt wurde 2010 ein Miettarif für das Gebiet „Veilchenweg, Ötlingen“ in Höhe von 25,00 Euro pro Stellplatz (179/10/GR nö). Die Preiskalkulation erfolgte gemeinsam mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter Betrachtung der Tarife anderer Kommunen sowie einer Analyse der Stuttgarter Randbezirke. Die Stellplätze werden in eine Innenstadt- und Außenstadtzone kategorisiert und in verschiedenen Aspekten der Beschaffenheit bewertet. Hierfür wurden seitens der Verwaltung einzelne Stellplatzsteckbriefe erstellt. Das neue Preismodell soll eine transparente Preisgestaltung für die Mietpreise der oberirdischen privatstädtischen PKW-Stellplätze ermöglichen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Die grundlegende Tarifausgestaltung obliegt der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Seither wurden die Stellplätze (mit Ausnahme der Stellplätze im Veilchenweg) zu 25,00 Euro in der Innenstadt und 15,00 Euro im Außenstadtbereich vermietet. Eine genaue Definition, ab wann ein Stellplatz sich im Außenstadtbereich befindet, liegt nicht vor. Ein Beschluss über die Höhe dieser Mietpreise erfolgte seither nicht. Der Mietpreis der Stellplätze in der Tiefgarage am Freihof (aktuell 45,00 Euro) soll von dieser Sitzungsvorlage nicht betroffen sein.

Zur Sicherung einer transparenten Preisgestaltung sowie Anpassung an die heutigen wirtschaftlichen Verhältnisse sollen die Miettarife für privatstädtische PKW-Stellplätze einheitlich und nachvollziehbar festgelegt werden.

Eine Befragung der städteübergreifenden Arbeitsgruppe AG23 im vergangenen Jahr zeigte auf, dass die Kommunen dieses Thema sehr unterschiedlich handhaben. Deshalb befragte die Verwaltung darauffolgend weitere Kommunen, welche nicht an der Umfrage teilnahmen. Insgesamt wurden somit 16 Kommunen in Baden-Württemberg um eine Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse dieser zwei Erhebungen wurden zusammengetragen und nachfolgend zusammengefasst.

Nach folgenden Faktoren differenzieren die Kommunen ihre Stellplatzmietpreise:

- 50 Prozent nach Lage (Zentrum, Außenstadtbereich etc.)
- 25 Prozent nach Beschaffenheit (überdacht, geschottert etc.)
- 19 Prozent nach Übernahme der Herstellungskosten durch Mieter
- 6 Prozent nach Marktgeschehen

Die zwei am stärksten vertretenen Bewertungsmerkmale stellen somit die **Lage** und die **Beschaffenheit** dar.

Um die Lage in die Bewertung einfließen zu lassen, werden die Stellplätze in eine Innenstadtzone und eine Außenstadtzone gegliedert (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2022/063). Hierfür wird ein Innenstadtradius von 600 Metern, gemessen ab der Marktplatzmitte, festgelegt.

Die Stadt verfügt aktuell über 126 vermietbare Stellplätze. Davon befinden sich 26 Prozent innerhalb der Innenstadtzone. Die verbleibenden 74 Prozent befinden sich in der Außenstadtzone.

Zur Berücksichtigung der Beschaffenheit wird eine Bewertungsmatrix genutzt mit den nachfolgenden Faktoren und Preisabschlägen. Die Bewertung der einzelnen Stellplätze ist auf den Stellplatzsteckbriefen (Anlage 2) ersichtlich.

Faktor	Preisabschlag
Straßenseitenparkplatz	- 5 Prozent Mietpreis
Schlechter Untergrund	- 5 Prozent Mietpreis
Schlechte Zufahrt	- 5 Prozent Mietpreis
Zugangsbeschränkung	- 5 Prozent Mietpreis
Sonstige Nachteile	- 5 Prozent Mietpreis

Für die Schaffung einer Kalkulationsgrundlage wurde Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gehalten. Die Zahlen der befragten Kommunen ergaben hinsichtlich einer Kalkulationsgrundlage ein sehr diffuses Bild und konnten nicht als Basis herangezogen werden. Lediglich die Analyse der Stuttgarter Randbezirke lieferte eine hilfreiche Basis. Für die Außenstadtzone liegt das Ergebnis bei 28,50 Euro. Diese Höhe deckt sich auch mit einem ehemaligen Gemeinderatsbeschluss (179/10/GR nö). Hier wurden die Stellplatzmieten im Veilchenweg (Ötlingen) mit 25,00 Euro festgelegt, was unter Berücksichtigung der Verbraucherpreisindexentwicklung aktuell ebenfalls 28,50 Euro entspricht.

Für die Stellplätze in der Innenstadtzone beabsichtigt die Verwaltung einen Aufschlag in Höhe von 25 Prozent gegenüber der Außenstadtzone. Somit beträgt der Grundpreis für diese gerundet 35,50 Euro.

Um bei Preisänderungen künftig nicht mehr die Verträge neu abschließen zu müssen, soll eine Wertsicherungsklausel in die Mietverträge eingebaut werden. Als Indikator dient die Veränderung des Verbraucherpreisindex, was der gängigen Vorgehensweise in der Immobilienwirtschaft entspricht. Als Schwellenwert für die Preisanpassung soll eine Veränderung von 10 Prozent festgelegt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzmietpreise führt unter der Annahme einer Auslastung von 100 Prozent zu einem jährlichen Ertrag von 44.418,00 Euro. Im Vergleich zu den bisherig maximalmöglichen Mieterträgen in Höhe von 27.976,32 Euro, stellt dies einen Zuwachs von 58,8 Prozent dar.