



Stadtverwaltung Murten
10. MRZ. 2015
Akten-Nr.

Murten, 6. März 2015

Gemeinderat der Stadt Murten
Rathausgasse 17
3280 Murten

**City-Parking Murten
Motion des Generalrats**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 12. November 2014 haben Sie uns um eine Stellungnahme bzw. die Beantwortung von Fragen im Zusammenhang mit einer möglichen Integration des City-Parkings in das ordentliche Parkregime der Stadt Murten gebeten. Gerne kommen wir dieser Aufforderung nach. Dazu haben wir den Abschluss der Jahresrechnung 2014 abgewartet, um Ihnen die Antworten basierend auf aktuellen Zahlen geben zu können. Der Verwaltungsrat hat an seiner Sitzung vom 24. Februar 2015 die Fragen besprochen und kann diese wie folgt beantworten:

Kann sich der Verwaltungsrat vorstellen, das City-Parking nach konkreten Vorgaben oder in Absprache mit der Gemeinde zu bewirtschaften, um eine einheitliche Bewirtschaftung mit den übrigen bewirtschafteten Parkplätzen in der Gemeinde Murten zu erreichen?

Der Verwaltungsrat vertritt die Ansicht, dass das Angebot des City-Parkings mit einem durch eine Barriere abgetrennten und zeitlich unlimitierten Parkierungsangebot unbedingt beibehalten werden muss. Es ist im Vergleich zu den öffentlichen Parkplätzen ein wichtiges alternatives Angebot, wo Kundinnen und Kunden ohne Vorauszahlung parkieren und erst im Nachhinein für die effektive Zeit bezahlen können. Die Zahlen belegen, dass es einem steigenden Bedürfnis entspricht und in Altstadtnähe einzigartig ist. Es ist zudem im Quervergleich mit anderen Schweizer Städten üblich, dass öffentliche oder private Parkhäuser mit unterschiedlichen Angeboten verschiedene Bedürfnisse abdecken. Eine einheitliche Bewirtschaftung macht aus Sicht des Verwaltungsrates keinen Sinn, zumal insbesondere folgende Angebote wegfallen würden: 24-Stunden bewirtschaftete Parkplätze mit entsprechenden Einnahmen; Zeitlich unlimitiertes Parkplatzangebot; Gedeckte öffentliche Parkplätze; Angebot für Anlässe (Ausfahrtstickets). Die vielfältige Nutzung mit Eigentümern und Mietern (u.a. Altstadtbewohner und Pendler) sowie Kurzparkierern (z.B. Touristen, Kunden der Geschäfte in der Altstadt und Coop, Besucher von Anlässen, etc.) hat sich bewährt.

- US
- SP

Was hält der Verwaltungsrat von der Idee einer Auflösung der Parkhaus Murten AG und einer Überführung des Parkings ins vollständige Eigentum der Gemeinde, um eine einheitliche Bewirtschaftung zu erreichen?

Der Verwaltungsrat hält aus obgenannten Gründen nichts von dieser Idee. Das City-Parking ist ein funktionierender Betrieb mit einem gefragten Angebot. Der Verwaltungsrat ist der Meinung, dass die Parkhaus Murten AG nicht ohne Not aufgelöst werden sollte, zumal nicht einmal klar ist, was mit der Auflösung erreicht werden soll.

Falls die Gemeinde (mit 90% Mehrheitsaktionärin) das City-Parking vollständig übernehmen und die AG auflösen möchte:

a) Wie hoch schätzen Sie die nötige Abgeltung bei einer vollständigen Übernahme der AG bzw. der Infrastrukturen ins Gemeindeeigentum?

Falls die Gemeinde das City-Parking „verstaatlichen“ möchte, müsste sie den privaten Minderheitsaktionären ein Übernahmeangebot unterbreiten. Im Jahre 2002 betrug der Ausgabekurs für die neuen Aktien im Rahmen der Sanierung CHF 250. Basierend auf dem aktuellen Jahresabschluss per 31. Dezember 2014 (Beilage 1) kann indikativ ein möglicher Übernahmepreis geschätzt werden. Dieser sollte mindestens beim Substanzwert von CHF 206, jedoch eher bei einem Ertragswert liegen, der die zukünftige Ertragskraft des City-Parkings mit einbezieht. Schliesslich bleibt es jedem Aktionär frei, seine Aktien der Gemeinde anzudienen oder nicht. Angenommen, die Minderheitsaktionäre verkaufen ihre Aktien zum Preis von CHF 250 pro Aktie ergibt sich folgende Berechnung:

- 936 Aktien à CHF 250 CHF 234'000
- Zuzüglich Liquidationskosten für die AG, etc.

b) Welche Kosten hat eine Auflösung der AG zur Folge (mit den Varianten Auflösung des Miteigentums bzw. Beibehaltung des Miteigentums der Parkplätze im 6. UG)?

Zusätzlich zu den obgenannten Kosten kämen folgende Kosten indikativ zur Anwendung. Auch hier gilt es zu berücksichtigen, dass die Besitzer der Parkplätze im 6. UG, dh. die Miteigentümer einem Verkauf zustimmen müssen. Die letzten bezahlten Preise beliefen sich auf CHF 32'000 pro Parkplatz, zuzüglich Sanierungsbeitrag von ca. CHF 7'000 pro Parkplatz. Es ist nicht anzunehmen, dass ein Miteigentümer seinen Parkplatz unter CHF 40'000 verkauft, d.h.

- 30 Parkplätze à CHF 40'000 CHF 1'200'000
- 6 Liftvorplätze Coop à CHF 30'000 CHF 180'000
- Zuzüglich Verschreibungskosten, etc.

c) Welche Folgekosten/Betriebskosten fallen jährlich an? Mit welchen Kosten ist in den kommenden Jahren zu rechnen?

Die aktuellen Kosten der Jahre 2014 und 2013 gehen aus der Jahresrechnung 2014 (Beilage 1) hervor. Diese Kosten werden über die Einnahmen gedeckt. Je nach neuer Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Organisationsstruktur können diese Kosten in Zukunft deutlich von den aktuellen abweichen. Sowohl Personal- wie auch Verwaltungskosten werden heute sehr

kostenbewusst überprüft und nach Möglichkeit minimiert, so arbeitet z.B. der Verwaltungsrat ehrenamtlich und ohne Sitzungsgeld. Zudem muss berücksichtigt werden, dass bei einer einheitlichen Bewirtschaftung gemäss dem städtischen Régime die Einnahmen deutlich sinken werden, zumal das städtische Régime keine 24-Stunden Bewirtschaftung kennt.

d) Wie ist aus Ihrer Sicht mit dem finanziellen Beitrag der Coop umzugehen? Welche Verpflichtungen bestehen diesbezüglich?

Die Vereinbarung mit Coop besteht im gegenseitigen Interesse und ist an keine langfristigen Bedingungen geknüpft. Sie wird jährlich verlängert. Über die Konditionen wird regelmässig diskutiert und neu verhandelt. Coop wird vermutlich an einer Kündigung der Vereinbarung wenig Freude haben.

Falls die AG nicht aufgelöst werden soll:

a) Wie sieht die heutige Auslastung durch Dauerabonnenten aus?

Die Anzahl Dauerabonnenten betrug im Jahr 2014 rund 60. Diese Zahl ist in den letzten Jahren stetig angestiegen, sie schwankt saisonal. Der Verwaltungsrat hat an seiner Sitzung vom 13. März 2014 entschieden, die Anzahl der Abonnemente auf maximal 70 zu beschränken, zumal diese die Vollkosten nicht decken und in Konkurrenz zu den Kurzparkierern stehen, welche für die Parkhaus AG aus finanzieller Sicht die Schlüsselkunden darstellen. Die finanzielle Auslastung kann der Statistik (Beilage 2) entnommen werden.

b) Wie sieht die allgemeine Auslastung des Parkings heute aus (Wirtschaftlichkeit)?

Die allgemeine Auslastung des City-Parkings ist gut. Sie schwankt gemäss der saisonal unterschiedlichen Nachfrage nach Parkplätzen in Murten zwischen den starken Monaten Mai – September und den restlichen eher schwachen Monaten (siehe Statistik in Beilage 2); so betragen z.B. die Einnahmen der Kurzparkierer in den fünf Monaten Mai – September fast 2/3 der Jahreseinnahmen. Zusammen mit den Einnahmen der Abonnenten und weiteren Erlösen wie Gastro-Jetons, Werbebeiträgen für Plakatmieten sowie den Betriebskostenanteilen der Miteigentümer im 6. UG erzielt die Parkhaus Murten AG heute einen Umsatz von knapp CHF 300'000. Dies reicht aus, um die Betriebskosten sowie den Zinsendienst und die kalkulatorischen Abschreibungen zu decken. Das City-Parking ist heute – nach 17 Jahren Krebsgang – ein profitables Unternehmen, welches nicht nur all seinen Verpflichtungen nachkommen kann sondern auch für die Aktionäre eine interessante Performance erzielt.

c) Welche Massnahmen ist der Verwaltungsrat bereit zu treffen, um eine einheitliche Bewirtschaftung im Sinne der Motion zu erreichen?

Die Motionäre begründen ihr Anliegen damit, dass das zentrumsnahe Parking von den Anwohnern und Gewerbebetrieben bzw. ihren Arbeitnehmern besser genutzt werden sollte und dies nur mit einer vollständigen Integration in das öffentliche Parkierungsregime möglich sei. Dabei ist nicht klar, ob es den Motionären um eine bessere Auslastung des Parkings oder um eine Schaffung von zusätzlichen Parkierungsmöglichkeiten für Anwohner und Arbeitnehmer geht. Ersteres ist primäres Anliegen des Verwaltungsrats und kann aufgrund der ausgezeichneten Jahresrechnung 2014 (Beilage 1) als unbegründete Sorge beantwortet werden. Das zweite

Anliegen, die Schaffung von zusätzlichen Parkierungsmöglichkeiten für Anwohner und Arbeitnehmer ist schwieriger zu beantworten. Aus Sicht des Verwaltungsrats stellt sich primär die Frage, ob die Zuteilung des beschränkten Angebots in den Monaten Mai – September durch den Markt oder durch eine politische Kontingentierung erfolgen soll. Der Verwaltungsrat will primär die Interessen der Kunden des City-Parkings optimal befriedigen. Dazu gehören sowohl die Kunden, die in der Altstadt oder im Coop einkaufen, wie auch die Anwohner und Arbeitnehmer. Für alle sollen jedoch die gleichen Regeln (sprich Tarife) gelten. Der Verwaltungsrat kann sich vorstellen, der Gemeinde in den Monaten Oktober – April jeweils ein Kontingent an Parkplätzen für Abonnenten zur Verfügung zu stellen, welches die Limite von 70 während diesen Monaten übersteigt. Der Abonnementspreis müsste dem Marktpreis entsprechen.

d) Wie könnte konkret eine Nutzung durch Vignettenbesitzer in den weniger frequentierten Monaten (Oktober bis April) aussehen (Anzahl Plätze; Preis)?

Wie vorstehend erwähnt, könnte sich der Verwaltungsrat vorstellen, der Gemeinde in den weniger frequentierten Monaten Oktober – April max. 30 Parkplätze für die Nutzung durch Vignettenbesitzer zur Verfügung zu stellen. Der Preis richtet sich grundsätzlich nach dem Marktpreis. Dieser beträgt zurzeit pro Monat CHF 200. Abonnenten mit einem Jahresabonnement bezahlen CHF 2'000 für 12 Monate. Der Verwaltungsrat könnte sich vorstellen, die Abonnemente Oktober – April der Gemeinde entsprechend dem heutigen Winterabonnement (Oktober – März, sechs Monate, CHF 800) zu einem Preis von CHF 900 (für sieben Monate) zu offerieren. Die Zuteilung erfolgt durch die Gemeinde, ebenso die Information, dass das Angebot Ende April ausläuft und bei Bedarf für die Zeit vom Mai – September ein neues Abonnement beantragt werden muss, wobei keine Garantie besteht, dass genügend Plätze vorhanden sind.

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung, die Antworten zu erläutern.

Freundliche Grüsse

Parkhaus Murten AG



Andreas Aebersold
VR-Präsident



Christine Herren
Sekretärin

Beilagen:

1. Jahresrechnung 2014
2. Auslastung – Statistik 2014