

Tischvorlage**Nr. 154/2023**

Federführung	Dezernat II Erster Bürgermeister Berner, Johannes
--------------	---

AZ./Datum:	/21.06.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	12.09.2023
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	14.09.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.09.2023

Parkplatz F3-Bad - geplante Änderungen zum nächsten Jahreswechsel**Bezug: --****Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Überlegungen, den Parkplatz F3-Bad (Eigentümerin: Städtische Holding Fellbach GmbH) ab dem Jahr 2024 an die F3-Betriebsgesellschaft zu verpachten und durch diese bewirtschaften zu lassen. Besucher des Bades sollen ab diesem Zeitpunkt moderate Parkgebühren entrichten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in geeigneter Weise sicherzustellen,
 - a) dass der benachbarte Parkplatz Max-Graser-Stadion weiterhin vorrangig den Nutzern der Sportanlagen bzw. der Interims-KiTa zur Verfügung steht;
 - b) dass die öffentlichen Stellplätze der benachbarten Wohngebiete nicht durch Parksuch- bzw. Parkausweichverkehr belastet werden.

Sachverhalt/Antragsbegründung:**1. Einführung**

Der Parkplatz beim F3-Bad wurde parallel zur Errichtung des Familien- und Freizeitbads Fellbach durch die Städtische Holding Fellbach GmbH angelegt. Die 310 Stellplätze werden ganz überwiegend von Besuchern des Kombibades genutzt. Da der Betrieb des F3-Bades bis zum Jahr 2020 in den Händen eines privaten Bäderkonsortiums lag, wurde der Parkplatz nicht mit verpachtet, sondern im Verbund der Städtischen Holding betrieben.

Aktuell wird die Parkplatz-Bewirtschaftung durch die Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH übernommen. Auch aufgrund der zahlreichen Schnittstellen hat sich dieses Konstrukt nicht bewährt. Die Städtische Holding beabsichtigt daher, den Parkplatz zum nächsten Jahreswechsel im Zuge einer vertraglichen Neuordnung an die F3-Betriebsgesellschaft zu verpachten. Damit sollen künftig Betrieb und Bewirtschaftung von F3-Bad und F3-Parkplatz einheitlich in einer Hand liegen.

2. Künftige Parkplatz-Bewirtschaftung

Die Nutzung des Parkplatzes war bislang für Besucher des Bades kostenfrei; Parktickets können im Kassenbereich des F3-Bades „freigestempelt“ werden. Um den Parkplatz für Besucher des Bades freizuhalten, fallen für „Fremdnutzer“ seit jeher Parkgebühren in Höhe von 2,00 € pro Stunde (beginnend ab der zweiten Stunde) an. Mit einer Gebührenhöhe von jeweils 8,00 € ist der Maximalbetrag pro Tag erreicht.

Im Zuge der Prüfung des Jahresabschlusses 2022 von Städtischer Holding und F3-Betriebsgesellschaft wurde durch den externen Wirtschaftsprüfer eine aus bilanziellen Gründen erforderliche Ergebnisverbesserung bei der F3-Betriebsgesellschaft angemahnt. Zwar haben die zum Jahresende 2021 / 2022 in Kraft getretenen Reformen des F3-Tarifsystems zusammen mit einer strikten Fokussierung auf die Energieeinsparung die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft maßgeblich verbessert. In bilanzieller Hinsicht ist die F3-Betriebsgesellschaft als Beteiligungsunternehmen der Städtischen Holding aber auf die nachhaltige Erzielung von Jahresüberschüssen angelegt. Die F3-Betriebsgesellschaft strebt daher bereits ab dem Geschäftsjahr 2024 die Erreichung von „schwarzen Zahlen“ an. In diesem Zusammenhang werden mehrere Ansätze verfolgt, die in Summe zu einer weiteren dauerhaften Ergebnisverbesserung führen sollen.

In diesem Zusammenhang liegt die Überlegung nahe, die für Besucher des F3-Bades bislang kostenfreie Nutzung des Parkplatzes durch die Einführung moderater Parkgebühren abzulösen. Bereits heute wird das Bad von Gästen aus Fellbach vielfach zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad aufgesucht. Aus den Stuttgarter Stadtbezirken kommen etliche Stammgäste regelmäßig mit der Stadtbahn ins Bad. Demgegenüber sollen künftig Gäste, die mit dem eigenen PKW anreisen, für die Parkplatznutzung einen moderaten Beitrag entrichten. Analog zur Systematik der bisherigen Parkgebühren soll die erste Stunde weiterhin kostenfrei bleiben. Ab der zweiten Stunde sollen Besucher des F3-Bades eine um 50 % rabattierte Gebühr in Höhe von 1,00 € pro Stunde entrichten. Mit einer Gebührenhöhe von jeweils 4,00 € soll für F3-Gäste der Maximalbetrag pro Tag erreicht sein. Die Tarifüberlegungen werden dem Holding-Aufsichtsrat in der Sitzung am 18. Oktober 2023 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Die Parkplatztarife sind bewusst so defensiv kalkuliert, dass sie in der Wahrnehmung kaum ins Gewicht fallen. Damit soll verhindert werden, dass Gäste des Bades im Sinne eines übertriebenen Spareifers von der Nutzung des Parkplatzes absehen und stattdessen den südlich angrenzenden Parkplatz Max-Graser-Stadion bzw. öffentliche Stellplätze in umliegenden Wohnquartieren aufsuchen. Die Verwaltung ist sich dennoch bewusst, dass ein solcher Effekt eintreten könnte. Mit Hilfe vorausschauender Maßnahmen sollen derartig unerwünschte „Nebenwirkungen“ daher verhindert werden. Insbesondere soll die westliche Hälfte (insgesamt sechs Parkreihen) des Parkplatzes Max-Graser-Stadion an Wochenenden sowie unter der Woche ab 17:00 Uhr explizit Nutzern der Stadion-Sportanlagen vorbehalten sein. Die östliche Hälfte des Parkplatzes (weitere vier Parkreihen) soll weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Verwaltung steht diesbezüglich in enger Abstimmung mit dem SV Fellbach, um sicherzustellen, dass für den Trainings- und Spielbetrieb am Max-

Graser-Stadion auch künftig ausreichend Parkraum zur Verfügung steht. Mit der Übernahme der Bewirtschaftung des F3-Parkplatzes soll die Parkraum-Technik komplett erneuert werden. Angedacht sind deutlich komfortablere Möglichkeiten zur (bargeldlosen!) Bezahlung der Parkgebühren an mehreren Automaten. Mit Hilfe moderner Kennzeichenerkennung soll sich die Ausfahrtschranke am F3-Parkplatz künftig automatisch öffnen, sofern die jeweiligen Gebühren bezahlt sind. Durch eine optimierte Wegeführung soll die Ein- und Ausfahrtssituation an der Esslinger Straße insgesamt verbessert werden.

3. Überlegungen zum Ausbau der Wohnmobilstellplätze

Im Zuge einer vertraglichen Neuordnung sollen auch die im westlichen Bereich des F3-Parkplatzes gelegenen Stellplätze für Wohnmobile ab 2024 direkt der F3-Betriebsgesellschaft zugeordnet werden. Die Stellplätze erfreuen sich seit dem enormen Anstieg der Wohnmobil-Zulassungen in Deutschland einer überaus großen Beliebtheit, so dass der Platz regelmäßig überbucht ist – in steigendem Umfang sogar mit Gästen aus dem europäischen Ausland. Zusätzlich anreisende Wohnmobile weichen daher zunehmend auf den Parkplatz Max-Graser-Stadion aus, ohne dort auf die für Camping-Mobile notwendige Basis-Infrastruktur zurückgreifen zu können. Diese ungeordnete Situation führt erkennbar zu unerwünschten Auswirkungen, die das ansonsten bestehende Qualitätsangebot an diesem prominenten Standort beeinträchtigen.

Angedacht ist daher im Jahr 2025 eine Verbesserung der Infrastruktur für Wohnmobil-Nutzer durch den Ausbau von Sanitärräumen, ferner nach Möglichkeit eine beheut-same Erweiterung der vorhandenen Wohnmobilstellplätze. Eine Neuordnung der Stellplätze steht perspektivisch ohnehin an: Die in den kommenden Jahren von der Stadtwerke Fellbach GmbH beabsichtigte Erweiterung der Heizzentrale am F3-Bad macht eine Verlegung der dort gelegenen Wohnmobil-Stellplätze (westliche Reihe mit insgesamt drei Plätzen samt Versorgungsstation und Wendeplatte) notwendig. Die Erweiterung der Heizzentrale nimmt im Zuge der kommunalen Wärmeplanung für den südlichen Stadtbezirk in Fellbach eine zentrale Bedeutung ein. Der Ausbau des dort bereits bestehenden Nahwärmenetzes soll insbesondere dazu dienen, die künftigen Wohngebiete Altes Freibadareal und Kühgärten von einem zentralen Erzeugungsstandort aus mit Heizwärme zu versorgen.

Eine Vertiefung dieser Überlegungen samt der Ausarbeitung eines Zeitplans ist erst denkbar, sobald die von der Holding bei einem Fachbüro beauftragte Planungsstudie vorliegt. – Bereits im zurückliegenden Jahr hatte die Holding die Eignung des Standorts für eine überregionale Vermarktung für Wohnmobilsten durch ein in der Tourismuswirtschaft führendes, bundesweit tätiges Fachbüro untersuchen lassen. Die Studie kam damals zum Ergebnis, dass die Kombination aus der Nähe zum F3-Bad – welches sich bei typischen Camping-Touristen einer hohen Beliebtheit erfreut – mit einem unmittelbaren Anschluss an das Stuttgarter Stadtbahnnetz positive Vermarktungspotenziale erwarten lässt. Daher sei im Falle eines behutsamen Ausbaus der Kapazitäten ganzjährig mit einer hohen Auslastung der Stellplätze zu rechnen.

4. Frühzeitige Einbeziehung des Gemeinderats

Im Sinne der Transparenz und ganzheitlichen Willensbildung werden die in dieser Sitzungsvorlage erläuterten Überlegungen dem Gemeinderat bewusst zur frühzeitigen Beratung und zur Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung vorgelegt. Die Verwaltung wird über den weiteren Fortgang nicht nur im Aufsichtsrat der Städtischen Holding, sondern auch in den gemeinderätlichen Gremien weiter berichten.

Finanzielle Auswirkungen:

- ☐ keine
- ☐ einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- ☐ lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- ☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- ☐ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- ☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- ☒ Sonstiges: Die finanziellen Auswirkungen werden in der Wirtschaftsplanung der Städtischen Holding bzw. der F3-Betriebsgesellschaft für die Jahre 2024 ff. abgebildet. Die Wirtschaftsplanung wird dem Haushaltsplan jeweils als Anlage beigelegt.

gez.
Johannes Berner
Erster Bürgermeister

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: ---